

PROJEKTNR: 22-052

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Bebenhausen – Talstraße Süd“



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-, Orts- und
Freiraumplanung

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 + Umweltbericht

Entwurf

*Änderungen gegenüber der Vorentwurfsfassung in blauer Schriftfarbe
(gestrichene Abschnitte werden der Übersichtlichkeit halber nicht mehr
dargestellt)*

Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Kettlershausen
Waldstraße 15
86498 Kettlershausen

DATUM

21.03.2024

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIEL, ANLASS UND ZWECK.....	5
2	VERFAHREN.....	5
3	GELTUNGSBEREICH	5
4	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)	6
5	ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)	6
6	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	6
6.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	6
6.2	Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller.....	8
6.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	10
6.4	Flächennutzungsplan	11
6.5	Bebauungspläne.....	12
7	BESTANDSSITUATION	13
7.1	Topographie	13
7.2	Nutzung und Grünstrukturen.....	13
8	UMWELTBERICHT	13
8.1	Einleitung.....	13
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes	13
8.1.2	Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden	14
8.1.3	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung	14
8.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario) , Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	14
8.2.1	Schutzgut Boden und Fläche.....	14
8.2.2	Schutzgut Wasser.....	16
8.2.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel	17
8.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt.....	17
8.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	20
8.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	20
8.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	21
8.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	21
8.2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	22
8.2.10	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	22
8.2.11	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen).....	22
8.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete.....	22
8.2.13	Eingesetzte Techniken und Stoffe	22
8.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	23
8.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich	23
8.4.1	Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen.....	23
8.4.2	Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation).....	23
8.5	Alternative Planungsmöglichkeiten	24
8.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	24
8.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	24
8.8	Zusammenfassung	25

9	PLANUNGSKONZEPT	26
9.1	Bedarfssituation an Wohnbauland und Notwendigkeit der Planung	26
9.2	Städtebauliches Konzept mit Begründung der Festsetzungen	28
9.2.1	Art der baulichen Nutzung	28
9.2.2	Maß der baulichen Nutzung	29
9.2.3	Bauweise	29
9.2.4	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	29
9.2.5	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	29
9.2.6	Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen	29
9.2.7	Gestaltung der Gebäude	29
9.2.8	Einfriedungen	30
9.2.9	Aufschüttungen und Abgrabungen	30
9.2.10	Niederschlagswasserbeseitigung	30
9.3	Grünordnerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen	30
10	ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG	31
10.1	Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs	31
10.2	Lage der Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen	35
10.3	Maßnahmenkonzeption und Pflege	35
11	FLÄCHENSTATISTIK	36
12	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG	36
13	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE	38
14	QUELLENVERZEICHNIS	39

Tabellenverzeichnis

Tab.1	Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter	26
Tab.2	Prognostizierter Wohnraum-/Wohnbauflächenbedarf	27
Tab.3	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	33
Tab.4	Wertpunkt- und Flächenermittlung zum Ausgleichsbedarf.....	34

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan - unmaßstäblich.....	12
Abb. 2	3D-Darstellung des Plangebiets, Blickrichtung von Südwesten Richtung Ortseinfahrt Bebenhausen (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung)	13
Abb. 3	Digitale Geologische Karte, Geltungsbereich blau umrandet, nicht maßstäblich.....	14
Abb. 4	Themenkarte 1: Bestandssituation mit Bewertung für Naturhaushalt und Landschaft.....	32
Abb. 5	Räumliche Lage der Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche.....	35
Abb. 6	Kabellageplan der LVN	37

Anlagen

- Anlage 1: Themenkarte 1: Bestandssituation mit Bewertung für Naturhaushalt und Landschaft; Stand 21.03.2024
Anlage 2: Themenkarte 2: Ermittlung von Eingriffsintensität und Kompensationsbedarf; Stand 21.03.2024
Anlage 3: Themenkarte 3: Ausgleich; Stand 21.03.2024
Anlage 4: Hydrogeologischer Kurzbericht; Stand 21.03.2024

1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK

Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Kettershausen ist, durch die Bereitstellung von Wohnbauland die Gemeinde zu stärken und zu fördern, dadurch eine Abwanderung zu vermeiden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sicherzustellen sowie nicht störenden Gewerbebetrieben Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeiten zu bieten.

Mit dem Bebauungsplan „Bebenhausen – Talstraße Süd“ aktiviert die Gemeinde 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- oder Doppelhausbebauung.

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 Wohnbauland für ortsansässige, jüngere Bürger und Familien reagieren und auf der zur Verfügung stehenden Fläche aktiv Angebote für Wohneigentum oder Mietraum zur Verfügung stellen.

2 VERFAHREN

Der Gemeinderat Kettershausen hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und mit Sitzungstermin vom 05.10.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bebenhausen – Talstraße Süd“ und die zugehörige 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Diese Bauleitplanung wird im Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke [Fl.-Nrn. 282/1, 283, 293 bis 296, 297, 495, 541 und 542 \(jew. Teilflächen \(= TF\)](#)), der Gemarkung Bebenhausen mit einer Fläche von rund **14.903m²**. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet und wird wie folgt umgrenzt :

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 548/2 (Wohnbaugrundstück) und 292 (Wohnbaugrundstück),
- im Westen die Fl.-Nr. 542 (TF) (Grünland) und 541 (TF) (Grünland)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 293, 294 (jew. TF) (Grünland), 283 (TF) (teilweise bebaut: GaLaBau-Betrieb; Grünland), 282/1 (TF) (Grünland), 297 (TF) (Grünland), 296 (TF) (Flurweg)
- im Süden durch Fl.-Nrn. 540 (Grünland), 298 (Grünland), 299 (Grünland und Feldgehölz)

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

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

- Begründung: Herausstreichen von Planzeichen zur FNP-Darstellung, bei der Darstellung XXXX handelt es sich vmtl. um Zeichen der Vermessung, da sie in der gesamten Darstellung des FNP-Plan zu finden sind und nicht um Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind (in der Legende zum FNP ist dies Darstellung nicht zu finden)
- Begründung: Unter 6.5 wurde ergänzt, dass nördlich des Plangebietes eine Einbeziehungssatzung mit Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet anschließt.
- Festsetzung: unter § 6 der Festsetzung wurde zur Konkretisierung der Satz „Je Doppelhaushälfte sind 2 WO zulässig“ ergänzt.
- Planzeichnung, Anlagen, Festsetzungen durch Text und Begründung: Anpassung des Geltungsbereichs und alle daraus folgenden Änderungen, sowie Anpassung der Ausgleichsfläche und alle daraus folgenden Änderungen/Anpassungen
- Weitere redaktionelle Änderungen der Planunterlagen

5 ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB)

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

-

6 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die 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 Bebauungsplanaufstellung entspricht den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes. Da aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit derzeit keine andere als die gegenständliche Fläche für eine Wohnbauentwicklung 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.

6.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller

Da der Satzungsbeschluss zur Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller am 05.12.2023 erfolgte und nach aktuellem Stand nur noch die Genehmigung durch die obersten Landesplanungsbehörden etwa Mitte 2024 aussteht, wird im Folgenden nur noch auf Gesamtfortschreibung vom 05.12.2023 eingegangen und auf die noch in der Vorentwurfsfassung vorhandene Analyse des Regionalplanes mit Stand von 1987 verzichtet. 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. Das Plangebiet selbst liegt im Randbereich eines Vorbehaltsgebietes für Naturschutz und Landschaftspflege (B IG (7)) sowie eines Vorbehaltsgebietes für Erholung (PS B I 6 G (5)) (Regionalverband Donau-Iller, 2023).

A II Raumstruktur

- II.1 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.
- II.2 Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.

B I Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

- I.7 Zur Sicherung und Entwicklung eines regionalen, räumlich und funktional zusammenhängenden Biotopverbundes, zum Erhalt von Kulturlandschaften und zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes werden in der Raumnutzungskare Vorbehaltsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege festgelegt. In den Vorbehaltsgebieten für Naturschutz und Landschaftspflege soll den Zielen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht gegenüber entgegenstehenden Nutzungen eingeräumt werden.
- I.2.2 Der Boden als maßgeblicher Produktionsfaktor für die Landwirtschaft und die landwirtschaftlichen Flächen sollen in ihrer Gesamtheit und Ertragskraft erhalten werden. Landwirtschaftliche Flächen und insbesondere diejenigen Flächen mit günstigen Erzeugungsbedingungen sollen nur in unbedingt notwendigem Umfang durch andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.
- I.3.1 Die Inanspruchnahme von Böden für Siedlungs-, Infrastruktur- und sonstige bodenbeeinträchtigende Zwecke soll auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden. Die natürlichen Bodenfunktionen sollen erhalten und, wo erforderlich, wenn möglich wiederhergestellt werden. Bodenbelastungen sollen gemindert werden.
- I.5.1 Der natürliche Wasserrückhalt und die Speicherfähigkeit für Wasser, als Funktion des Landschaftswasserhaushaltes, soll zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes und des Erosionsschutzes gestärkt werden. Hierbei ist insbesondere das Wasserversickerungs- und Wasserrückhaltevermögen des Bodens zu berücksichtigen. Natürliche Retentionsflächen wie Auwaldbereiche und Grünlandflächen sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
- I.5.2 Hochwasserrisiken sollen bei allen Planungen und Maßnahmen vor allem im Hinblick auf die schadlose Ableitung und den Rückhalt von Hochwasser berücksichtigt werden. Bauliche Entwicklungen sowie land- und forstwirtschaftliche Nutzungen sollen so erfolgen, dass die Hochwassergefahr und das Hochwasserrisiko nicht verschärft werden und nach Möglichkeit verringert werden.
- I.5.5 Sofern die Siedlungsentwicklung in den Vorbehaltsgebieten für vorbeugenden Hochwasserschutz und sonstigen Überschwemmungsbereichen, überschwemmungsgefährdeten Bereichen oder Hochwasserentstehungsgebieten unvermeidbar ist, soll durch eine vorsorgende, an die Naturgefahrensituation angepasste Bauweise das Schadenspotenzial minimiert werden.
- I.6.6 In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll den Belangen Erholung und Landschaftsbild bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

Umweltbelastungen, einschließlich Lärmemissionen, sollen in diesen Gebieten möglichst gering gehalten und ggf. reduziert werden. In den Vorbehaltsgebieten für Erholung soll die Kulturlandschaft im Hinblick auf ihre Eignung für Kur, Freizeit sowie natur- und kulturgebundene Erholung bewahrt und weiterentwickelt werden.

B III Siedlungswesen

- III.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.
- III.1.2 Eine Siedlungstätigkeit, die über die organische Entwicklung einer Gemeinde hinausgeht, soll insbesondere zur Stärkung der Zentralen Orte, der Siedlungsbereiche und der Entwicklungsachsen beitragen.
- III.1.3 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.
- III.1.6 Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- III.1.8 Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Das Wohn- und Mischgebiet befindet sich randlich in einem Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege (B I G (7)). Durch die nur randliche Betroffenheit und die ebenfalls randlich im Plangebiet befindliche Ausgleichsfläche, welche zu einer Biotopvernetzung und zu einer Aufwertung des umgebenden Lebensraumes beiträgt, kann davon ausgegangen werden, dass die Planung den Vorgaben des Regionalplans entspricht. Das Günzthal wird ebenfalls als Gebiet mit besonderer landschaftlicher Vielfalt, Eigenart und Schönheit mit besonderem Erholungswert festgelegt. Das Plangebiet bietet durch seine Lage, an den bestehenden Siedlungsbereich anschließend, nur einen geringfügigen bis keinen Erholungswert. Das Wohn- und Mischgebiet befindet sich angrenzend an bereits bestehende geschlossene Siedlungszonen am südwestlichen Ortsrand und entspricht daher einer geordneten Entwicklung des Siedlungsgefüges. 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.

6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzflächen nach dem Waldgesetz für Bayern

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich keine Waldflächen nach § 2 Abs. 1 BayWaldG.

Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- amtlich kartierte Biotop nach § 39 BNatSchG i.V.m. Art. 16 BayNatSchG

Schutzgebiete / geschützte Flächen nach dem Wasserrecht

- Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023)

Schutzgebiete nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, 2023).

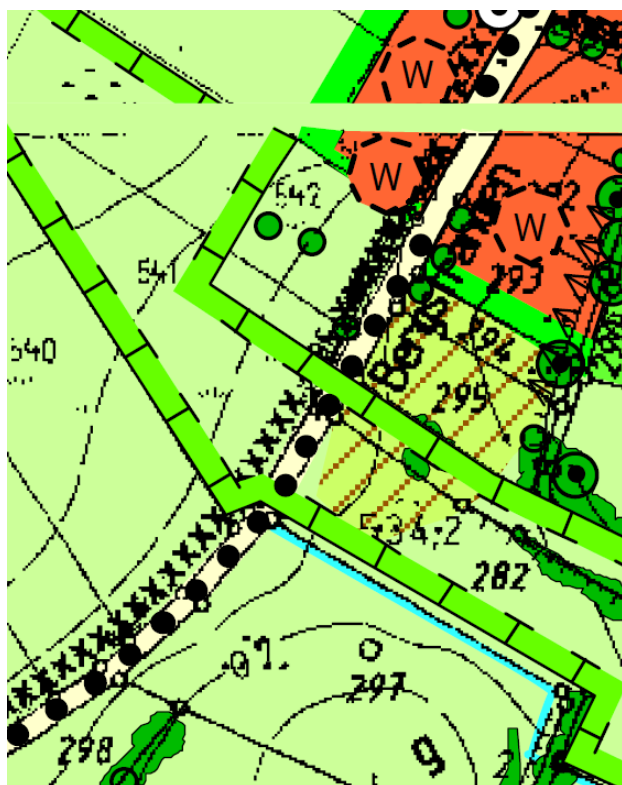
6.4 Flächennutzungsplan

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

- Wohnbaufläche,
- Örtliche Hauptverkehrsstraße,
- 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 jedoch von der Planung nicht betroffen.

Es erfolgt eine anpassende Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.






Bestand Planung


Bauliche Nutzung

-   Wohnbaufläche


Flächen für den Verkehr

-  Örtliche Hauptverkehrsstraßen
-   Fuß- und Radwegeverbindungen




Grünflächen

-  Ortsrandeingrünung


Flächen für die Landwirtschaft

-  Flächen für die Landwirtschaft


Flächen für die Forstwirtschaft

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

Landschaftsstrukturen und Biotopausstattung

-  Bevorzugte Flächen zur Entwicklung von Mager- und Trockenstandorten > Biotopverbund

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

Abb. 1 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan - unmaßstäblich

6.5 Bebauungspläne

An den Geltungsbereich grenzt nördlich eine Einbeziehungssatzung an (Fl.-Nr. 291, 292, 544 (TF), 548 (TF)), mit der Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet. Weiter nördlich und nordöstlich befinden sich Bebauungspläne aus den Jahren 2015 (Kiesgrubenacker), 2006 (1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Bebenhausen Süd“ und 1974 (Bebauungsplan Nr. 1 der Gemeinde Kettershhausen für das Gebiet „Süd“). Diese sind sowohl als Allgemeines als auch als Reines Wohngebiet festgesetzt.

7 BESTANDSSITUATION

7.1 Topographie

Das Plangebiet westlich der Talstraße fällt leicht Richtung Westen ab von ca. 534,4 m üNN auf 532,1 m üNN ab. Die Grundstücke Nordöstlich der Talstraße befinden sich in Hanglage und fallen von ca. 542,5 m üNN auf 535,6 m üNN ab und weisen ein verhältnismäßig starkes Gefälle auf (Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat, 2023).



Abb. 2 3D-Darstellung des Plangebiets, Blickrichtung von Südwesten Richtung Ortseinfahrt Bebenhausen (© Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

7.2 Nutzung und Grünstrukturen

Das Planungsgebiet besteht nahezu ausschließlich aus einer intensiv genutzten Grünlandfläche. Lediglich im Bereich der nordöstlichen Planungsgebietsecke ist ein kleiner Gehölzbestand mit ca. 43 m² Fläche vorhanden. Dieser besteht überwiegend aus Sträuchern. Im Süden besteht ein Wirtschaftsweg (Flurweg 296).

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

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 548/2 (Wohnbaugrundstück) und 292 (Wohnbaugrundstück an Hanglage),
- im Westen die Fl.-Nr. 542 (TF) (Grünland) und 541 (TF) (Grünland)
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 293, 294 und 295 (TF) (Grünland), 283 (TF) (teilweise bebaut (GaLa-Baubetrieb), Acker- und Grünland), 282/1 (TF) (Grünland), 297 (TF) (Grünland), 296 (TF) (Flurweg)
- und im Süden durch Fl.-Nrn. 540, 299 (Grünland), 298 (Grünland und Feldgehölz).

8 UMWELTBERICHT

8.1 Einleitung

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

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Bebenhausen – Talstraße Süd“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohn- und Mischbebauung geschaffen werden. Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ sowie ein „Mischgebiet“ mit zugehörigen Flächen für die Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Ausgleichsfläche nach Naturschutzrecht bzw. Baugesetzbuch wird gebietsintern und zu den eigentlichen Bauflächen benachbart auf Fl.-Nr. 297, Gmkg. Bebenhausen, festgesetzt.

8.1.2 Angaben zum Standort, zu Art und Umfang des Vorhabens und zum Bedarf an Grund und Boden

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Bebenhausen. Der Geltungsbereich umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 293 bis 295, 283, 282/1, 296, 297, 541 und 542 der Gemarkung Bebenhausen mit einer Gesamtfläche von **14.903 m²**. Der Flächenbedarf für die Baugrundstücke beträgt 8.683 m² (inkl. Zufahrt Wirtschaftsgrundstück), für Verkehrs- und Erschließungsflächen 1418 m² (Talstraße (Bestand): 1.138 m², Verkehrsfläche Zweckbestimmung (Planung): 279 m²), für die Baugebietseingrünung 852 m² und für die gebietsinterne naturschutzrechtliche Ausgleichs-/ Kompensationsfläche **3.950 m²** in Anspruch genommen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes beinhalten im Wesentlichen die Art und das Maß der Nutzung sowie die Festlegung der Baugrenzen, Festsetzungen zur Gebäudegestaltung, zur Geländemodellierung, zur Baugebietseingrünung und zum naturschutzrechtlichen Ausgleich.

8.1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung

Als Grundlage für die Darstellung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter sowie als Datenquellen wurden die allgemeinen Gesetze (z. B. aktueller Stand des BauGB, BayNatSchG, BNatSchG, EU-FFH- und Vogelschutzrichtlinie) berücksichtigt sowie die amtliche Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung (ASK), das Arten- und Biotopschutzprogramm Unterallgäu (ABSP), die Übersichtsbodenkarte, die Bodenschätzung und der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kettershausen als Datenquellen ausgewertet.

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und sonstiger Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf die Kapitel 6.1 bis 6.5 verwiesen.

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

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im September 2023) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

8.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 zu etwa einem Drittel im Bereich einer Talfüllung, polygenetisch, pleistozän bis holozän; Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z.T. kiesig, Lithologie in Abhängigkeit vom Einsatzgebiet. Ein weiterer Teil 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 westlichen Bereich des Plangebietes befindet sich holozänes Anmoor z. T. mit degradiertem Torf.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich im Osten überwiegend um Kolluvisol aus Schluff bis Lehm, weiter nördlich teils auch um Braunerde aus Kieslehm über Lehm Kies. Westlich ist ein Bestand von Nieder- und Erdniedermoor; gering verbreitet Übergangsmoor aus Torf über Substraten unterschiedlicher Herkunft mit weitem Bodenspektrum. (BayernAtlas, Online-Abfrage September 2023) (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).



Abb. 3 Digitale Geologische Karte, Geltungsbereich blau umrandet, nicht maßstäblich

Gemäß Bodenschätzung sind die Böden folgendermaßen klassifiziert :

Westlich der Talstraße Llb2 62/61 und östlich der Talstraße, von Norden nach Süden ISlb2 44/38, ISlb2 52/37 und ISlb2 52/48, sowie im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche Lllb3 44/37. Ein geringer Bereich des Plangebiets ragt im Westen in Böden mit den Werden LMo-b2 und L/Mo-b2 (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2018).

Im Westen überwiegt Grünland-Acker, im findet sich nur Grünland. Aufgeschlüsselt wie folgt:

- **Westlich der Talstraße:**

Hauptbereich: 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

Westlicher Randstreifen: 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

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

Gemäß dem Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren" (LfU) wurde der im Planungsgebiet vorkommende Boden hinsichtlich der natürlichen Bodenfunktionen bewertet. Es wurde überwiegend das Verfahren auf Grundlage der Bodenschätzung angewandt (Bayerisches Geologisches Landesamt, 2003).

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

Infolge der bisherigen Nutzungen besteht eine Vorbelastung der Böden durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln sowie vor allem westlich der Talstraße Bodenverdichtung durch Bewirtschaftung mit großen Maschinen und Geräten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches keine Altlastverdachtsflächen / Altlasten und/oder sonstige Ablagerungen (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023).

Umweltauswirkungen

Baubedingt werden Intensivgrünlandflächen in einem Flächenumfang von rund 1.886 m², mäßiges Extensivgrünland (Weide) in einem Flächenumfang von 1.748 m², ein Privatgarten mit einer Fläche von 203 m², eine Pflasterfläche von rund 37 m², Gehölzflächen von rund 43 m² sowie ein bestehender Flurweg 231 m² neu für Wohn- und Mischbebauung inklusive Verkehrs- und Erschließungsflächen in Anspruch genommen. Es handelt sich um weit verbreitete mineralische Bodenarten mittlerer Ertragsfähigkeit und hoher Schutzwürdigkeit. Auf die Richtlinien zum schonenden Umgang mit dem Schutzgut Boden wird unter Hinweise durch Text verwiesen. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer Überformung und Versiegelung / Teilversiegelung der Böden in der o. g. Größenordnung. Durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 im WA (Allgemeines Wohngebiet) und einer GRZ von 0,5 im MI (Mischgebiet) ist ein mittlerer Nutzungs- und Versiegelungsgrad zulässig. Als Folge sind eine Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen (z. B. Puffer- und Filterfunktion sowie Infiltrations- und Wasserspeicherfunktion) zu erwarten. Um die Beeinträchtigungen so gering als möglich zu halten, ist im Bebauungsplan festgesetzt, dass Versiegelungen durch Verkehrs- und Erschließungsflächen auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken und bei privaten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind. Die konkreten Flächennutzungen sind in Kap. 11 „Flächenstatistik“ aufgeführt. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind - unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der Hausgärten und Außenanlagen erfolgt - **keine bis geringe nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Zusammenfassend ergeben sich im Hinblick auf die vergleichsweise mittlere Flächendimension, die mittlere Ertragsfähigkeit und hohe Schutzwürdigkeit der Böden in Verbindung mit einem zulässigen mittleren Grad an Versiegelung **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und Fläche**.

8.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich liegt nicht in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet, jedoch im wassersensiblen Bereich mit hohen Grundwasserständen (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023). In Bereichen mit hohen Grundwasserständen kann die Grundwasseroberfläche in weniger als 3 Metern unter Gelände angetroffen werden (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2018). Wassersensible Bereiche befinden sich im natürlichen Einflussbereich des Wassers, durch den es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Im Gegensatz zu amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich ein Überschwemmungsereignis ist. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Günz beginnt etwa 150 m westlich des Plangebietes (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023). Die Günz selbst befindet sich etwa 630 m westlich des Geltungsbereichs. Das Auftreten von wild abfließendem Hangwasser kann aufgrund der Hanglage nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die Grundwassermessstelle im Ortsteil Tafertshofen (Nr. 9284) zeigte im November 2023 sehr hohe Grundwasserstände an, mit einem Grundwasserstand von 513,88 m ü. NN und 1,39 m u. Gelände (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023). Im südlichen Bereich der internen Ausgleichsfläche befindet sich ein Entwässerungsgraben. **Es wurde ein hydrogeologisches Gutachten angefertigt, u. a. auf der Basis von drei Baugrundaufschlüssen (mit Höhen und Wasserzutritten), welche alle bis mindestens 3,6 m tief, gemessen ab Geländeoberkante erfolgten. Dabei wurde bei den Feldarbeiten am 14.03.2024 kein Grund- oder Schichtwasser bis zum tiefsten erschlossenen Bereich angetroffen. Zwar haben die Böden zur Tiefe hin eine feuchte Ausprägung, es wurde jedoch kein aktiver Wasserzutritt aus den Schurfwänden festgestellt. Jedoch ist im Bereich nordwestlichen Bereich der Talstraße (SCH03) ab einer Tiefe von 2,9 m über Geländeoberkante aufgrund der oxidativen und reduktiven Prozesse mindestens mit temporärem Grundwassereinfluss in den sandigen Böden zu rechnen. Diese Merkmale wurden oberhalb dieser Tiefe jedoch nicht festgestellt, so dass anzunehmen ist, dass der Grundwassereinfluss durch die wenig durchlässigen Böden nicht höher ansteigen kann (Arvaneh, 2024).**

Umweltauswirkungen

Baubedingt besteht v. a. in den Bereichen mit Bodenaufschlüssen bzw. Bereichen mit tiefergehenden, flächenhaften Abtragungen von Bodenmaterial, wie z. B. in Verbindung mit Baugruben (Unterkellerungen, Bauwerksfundamente) sowie Verkehrs- und Erschließungsflächen durch die Reduzierung von Filter- und Pufferschichten ein erhöhtes Risiko einer Verschmutzung des Grundwasserleiters. Im Rahmen der späteren Baumaßnahmen ist deshalb grundsätzlich und in besonderem Maße darauf zu achten, dass bei einem evtl. Umgang mit potenziell grundwassergefährdenden Stoffen kein Schadstoffeintrag in den Untergrund stattfindet. Unter Berücksichtigung der anzunehmenden hohen Grundwasserstände u. a. bedingt durch die Lage in einem wassersensiblen Bereich nahe der Günz sind **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt wird durch das geplante Vorhaben der Oberflächenabfluss vermehrt und beschleunigt sowie das Rückhaltevolumen des belebten Bodens nachhaltig reduziert. Hierdurch besteht die Gefahr, dass die flächenhafte Grundwasserneubildungsrate insgesamt verringert wird. Allerdings ist lediglich ein mittlerer Versiegelungsgrad zulässig. Um den Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählen insbesondere die Minimierung der versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen, die Verwendung sickerfähiger Beläge für private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sowie die möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers mittels geeigneter Anlagen sowie entsprechend den technischen und rechtlichen Regeln.

Vor allem im Bereich (Hangbereich) östlich der Talstraße ist auch mit Gründungen keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte zu erwarten. Im Bereich westlich der Talstraße ist dies bei einer Anpassung der Gebäude auf Straßenniveau ebenfalls nicht zu erwarten. Da Bebauungen somit oberhalb des Grundwasserschwankungsbereichs liegen (Arvaneh, 2024). Es sind Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit zu erwarten.

Betriebsbedingt sind - unter der Voraussetzung, dass die Regelwerke und Richtlinien zum Umgang mit schädlichen Stoffen eingehalten werden und dass eine umweltschonende Pflege der Hausgärten und Außenanlagen erfolgt - **keine bis geringe nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Zusammenfassend ist aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens sowie im Hinblick auf die überwiegende Lage in einem wassersensiblen Bereich und die geplanten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung - stets unter Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen - von **Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Grundwasser** auszugehen.

8.2.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den Grünlandflächen um Kaltluft-Entstehungsflächen. Die sehr geringflächigen Gehölzbestände dienen der Frischluftproduktion und Staubfilterung. Aufgrund der Lage und Größe des Planungsgebietes ist die zur Bebauung vorgesehene Fläche lokalklimatisch nicht von besonderer Bedeutung. Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen in sehr geringem Maße durch den angrenzenden Siedlungs- und Verkehrswegebstand sowie Emissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung (Ausbringung organischer Düngemittel).

Umweltauswirkungen

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

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

Betriebsbedingt werden die Anzahl an Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie die Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) geringfügig steigen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels:

Durch den Klimawandel ist in unseren Breitengraden vorwiegend mit einer Zunahme der Wetterextreme wie Sturm, Niederschläge, Trockenheit zu rechnen.

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.

8.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), amtlich kartierte Biotope, Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 sowie geschützte Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG liegen nicht innerhalb des Planungsgebietes bzw. stehen in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang (BayernAtlas, Online-Abfrage September 2023). Es besteht somit keine Betroffenheit.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um Intensivgrünland und eine mäßig extensive Weidefläche mit regionaltypischer Vegetation, sowie einem bestehenden Galabaubetrieb mit einer kleinen Pflasterfläche und anschließender kleiner Privatgartenfläche. Lediglich am Rande des nordöstlichen Planungsgebietes ist ein kleiner Gehölzbestand mit ca. 43 m² Fläche vorhanden (u.a. bestehend aus Eichen-Heistern, gew. Pfaffenhütchen und einem Brenneselsaum), auch im Bereich des teilweise wasserabführenden Grabens der geplanten internen Ausgleichsfläche befinden sich einige wenige Gehölzaufwüchse (u. a. gew. Pfaffenhütchen), in diese wird jedoch nicht eingegriffen. Im Nordosten des Plangebiets befindet sich ein teilweise unbefestigter Wirtschaftsweg mit Grünbewuchs.

Im Norden grenzt das Plangebiet an den bereits bestehenden Siedlungsbereich von Kettershausen mit zwei Wohngrundstücken westlich und östlich der Talstraße an. Westlich und östlich des Geltungsbereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie entlang der westlichen Hanglage Flurgehölze und mehrere weithin sichtbare Eichen. Etwa 120 m nordöstlich der internen Ausgleichsfläche des Geltungsbereichs befindet sich eine Sandgrube mit umgebenden Gehölzaufwuchs und der Ausgleichs- und Ersatzfläche 138407 mit dem Entwicklungsziel Feldgehölze, Hecken, Gebüsche und Gehölzkultur (Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2023). Im Nordosten, auf Fl.-Nr. 279, Gmkg. Bebenhausen befindet sich eine einreihige Streuobstwiese.

Artenschutz :

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

Innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes liegen keine ASK-Fundpunkte und/oder -flächen, welche Hinweise auf das Vorkommen geschützter bzw. schützenswerter Arten geben. Im Bereich der Sandabbaufäche südlich des Plangebietes wurden über viele Jahre Uferschwalben kartiert (78270039; von 1986 - 2016) und am westlichen Rand der bereits erwähnten Streuobstwiese auf Fl.-Nr. 279 wurde ein Neuntöter erfasst.

Die bestehenden einheimischen Gehölze (vorwiegend Sträucher) bieten u. a. Nist- und Nahrungshabitat für Vögel (Gehölzbrüter), sind aufgrund der geringen Ausdehnung jedoch nicht essenziell für die lokale Population. Aufgrund der Artenzusammensetzung mit Sträuchern können Fledermausquartiere (Baumhöhlen, Spalten) allerdings nicht ausgeschlossen werden.

Die Grünlandflächen stellen für Offenlandarten ein Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang dar, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard.

Eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch bodenbrütende Vogelarten, wie z. B. die Feldlerche oder den Kiebitz, kann aufgrund der Nähe zum Siedlungsbestand, zu Großgehölzen und zum bereits bestehenden Flurweg ebenfalls mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einem Verlust mehrerer Wiesen in einer Größenordnung von insgesamt rund 0,8 ha. Dabei handelt es sich mit etwa 0,64 ha überwiegend um Intensivgrünland, in diesem Bereich sind wertgebende Vegetationsbestände bzw. Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen nicht betroffen. Bei den weiteren betroffenen Flächen handelt es sich um Weideflächen mit einer mäßig extensiven Nutzung welche durch die Hanglage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der anschließenden Hochfläche ebenfalls durch Abschwemmung Stoffeintrag (u.a. Düngemittel) im östlichen Bereich erfahren, was u. a. durch den im Hangbereich bestehenden Brennesselsaum im Bereich der Feldgehölze ersichtlich ist.

Weiterhin kommt es zu einem Verlust von ca. 43 m² Gehölzfläche (u.a. bestehend aus Eichen-Heistern, gew. Pfaffenhüttchen und einem Brennesselsaum). Sonstige wertgebende Vegetationsbestände bzw. hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind nicht betroffen.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) sind Baumfällungen und Gehölzschnittmaßnahmen (Sträucher, Hecken, Gebüsche) zwingend außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode, d. h. im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Somit kann eine Zerstörung von Gelegen und/oder die Tötung von flugunfähigen Jungvögeln vermieden werden.

Baulärm, Erschütterungen, Staubbildung und Lichtimmissionen, sog. baubedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, können zu Störungen der näheren Umgebung führen. Diese Störungen sind lediglich temporär und nicht erheblich, so dass Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 2 Nr. 2 BNatSchG (Störungsverbot) ausgeschlossen werden können. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt erfolgt durch die Wohn- und Mischbebauung eine weitere Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume. Diese Offenlandlebensräume sind für Offenlandarten als Teilnahrungshabitat im größeren räumlichen Zusammenhang von Bedeutung, z. B. für Greifvögel wie den Mäusebussard. In südlicher und westlicher Richtung sind Offenlandflächen mit weitaus größerer Flächenausdehnung vorhanden. Es ist daher davon auszugehen, dass das Vorhaben für den Erhaltungszustand der lokalen Populationen nicht relevant ist.

Es entstehen keine Zerschneidungseffekte und/oder Barrierewirkungen, sodass keine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG zu erwarten ist. Eine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems kann ausgeschlossen werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Nutzungs- und betriebsbedingt werden Störungen wie Lärm und Beleuchtung geringfügig weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Da es sich hierbei um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen mit geringer ökologischer Bedeutung handelt, sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Durch die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung, wie u. a. Baugebietsein- und -durchgrünung werden neue Lebensräume vor allem für siedlungstypische Tierarten innerhalb des Baugebietes und im Übergang zur freien Landschaft geschaffen. Die Festsetzung zur Durchlässigkeit der Einfriedungen für Kleintiere berücksichtigt die Ortsrandlage und auch die räumliche Anordnung der gebietsinternen Ausgleich-/ Kompensationsfläche im Anschluss an die Bebauung und der westlich gelegenen bereits bestehenden Bebauung, sowie d.

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

Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG gegenüber den nach nationalem Recht streng geschützten und/oder den gemeinschaftlich geschützten Arten (Vogelarten entsprechend Art. 1 VS-RL (Vogelschutzrichtlinie) und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) werden bei Umsetzung der vorgenannten Vermeidungsmaßnahmen voraussichtlich nicht erfüllt.

8.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet weist zum größten Teil aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung auf. Durch das Plangebiet laufen über die Talstraße zwei Radwegeverbindungen, der Fernradweg „Günztal-Radweg“ und ein lokaler Radweg des Wegenetzes des Landkreises, Wanderwege sind nicht betroffen (Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 2021). Aufgrund der Lage im Ortsrandbereich kommt der Fläche eine gewisse Bedeutung für die passive Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die Landschaft) zu.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch wird insbesondere die Aufenthaltsqualität in den Hausgärten der nördlich angrenzenden Wohnbebauung temporär in Mitleidenschaft gezogen. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren geringfügigen Einschränkung und baulichen Überprägung der freien Landschaft.

Durch die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung, sowie der gebietsinternen Ausgleichsfläche kann einer optischen Beeinträchtigung der Erholungslandschaft wirkungsvoll entgegnet werden. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind **geringe Umweltauswirkungen** durch den Erschließungsverkehr und sonstige Geräusche der Wohn- und Mischnutzung zu erwarten.

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

8.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Bebenhausen und grenzt an die dortige Wohnbebauung an. Durch die Talstraße und den Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 296) bestehen geringfügige Vorbelastungen, auch durch landwirtschaftlichen Verkehr, ebenso durch ein im westlichen Bereich des Flurstückes Nr. 283 befindliches Garten- und Landschaftsbaubetriebes.

Umweltauswirkungen

Baubedingt kommt es zu einer zeitlich begrenzten optischen und akustischen Beeinträchtigung der Umgebung durch Baugruben, Baumaschinen, Krane, Maschineneinsatz etc. Hierdurch wird die Erholungsfunktion bzw. Aufenthaltsqualität in den Hausgärten der östlich angrenzenden Wohnbebauung temporär in Mitleidenschaft gezogen. Es sind **Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

Betriebsbedingt wird es durch die Wohn- und Mischnutzung lediglich zu einer geringfügigen Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs kommen. Es sind **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

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

Erwartungshaltung an den Immissionsschutz innerhalb des Planungsgebietes

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

Der Geltungsbereich liegt im ländlich geprägten Ortsrandbereich von Bebenhausen mit geringen Vorbelastungen in Bezug auf Lärmimmissionen durch den bestehenden GaLaBau-Betrieb und Verkehr. Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

Von den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Anlagen 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 und/oder Maschinengeräusche;
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, Viehtrieb und Tierlaute, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten;

Auch von Seiten des nordöstlich angrenzenden Dorfgebietes können typische Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen ausgehen.

8.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Bebenhausen im Übergang von einer Hochterasse ins Günztal. Insgesamt fällt das Gelände des Planbereichs von Osten nach Westen ab, dabei weist der Bereich westlich der Talstraße nur eine geringe Neigung auf und ist praktisch eben, selbes gilt für Fl.-Nr. 281/1, die Flurstücke nördlich davon liegen im Hangbereich. Insgesamt ist die umgebende Landschaft durch strukturarme landwirtschaftliche Nutzung geprägt.

Aufgrund der benachbarten Bebauung besteht lediglich eine gute Einsehbarkeit von Seiten der landwirtschaftlichen Flächen, jedoch keine ausgeprägte Fernwirkung. Rund 100 m weiter südwestlich befindet sich eine von Feldgehölzen umgebene Abgrabungsfläche. Eine weitere Vorbelastung des Landschaftsbildes stellt die westlich in einer Entfernung von rund 700 m, an der Günz liegende Kraftwerk mit verlaufenden 110-kV-Leitung dar.

Umweltauswirkungen

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

Anlagebedingt erfolgt eine zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft. Für die Öffentlichkeit einsehbar ist das Planungsgebiet aus Richtung Südwesten, Westen und Nordwesten, es besteht jedoch keine ausgeprägte Fernwirkung aufgrund der bestehenden Bebauung im Norden.

Die geplanten und verbindlich festgesetzten Baum- und Strauchpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung sowie die sonstigen Festsetzungen zur Anordnung und zum Maß der Bebauung, zur baulichen Gestaltung und Geländemodellierung tragen zur Vermeidung und Verringerung einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Die geplante Ortsrandeingrünung auf Privatgrund im Süden und Westen hin zur freien Landschaft wird durch eine gebietsinterne Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche, welche als Streuobstwiese ausgebildet wird, ergänzt. Es sind daher **Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit** zu erwarten.

Betriebsbedingt sind **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Zusammenfassend sind aufgrund der vorhandenen Bebauung in der Umgebung und der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung **Umweltauswirkungen von lediglich geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild** zu erwarten.

8.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bestand und Bewertung

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage Oktober 2023) im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes durch den bestehenden GaLaBau-Betrieb vorhanden, dieser bleibt in seiner jetzigen Form erhalten und hat durch die Planung die Möglichkeit auf eine bauliche Erweiterung zu gegebener Zeit.

Umweltauswirkungen

Es besteht **keine Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter**.

8.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

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

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

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

Baubedingt sind i.V.m. dem Vorhaben insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Betriebsbedingt ist davon auszugehen, dass durch die Wohn- und Mischbebauung insbesondere Hausmüll, Wertstoffe (z. B. Papier, Kunststoffe, Metalle, Glas, Holz), Biomüll und Grüngut erzeugt werden.

Die Abfälle der geplanten Bebauung werden durch den Landkreis Unterallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft entsorgt bzw. einer Wiederverwertung zugeführt.

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.

8.2.11 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Unfälle und Katastrophen

Ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Nutzung (Wohnbebauung) kann ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 8.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 8.2.1 - 8.2.8 beschrieben.

8.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Planungsgebiete

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

8.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Da es sich um einen Angebots-Bebauungsplan handelt, liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Planungsgebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin überwiegend als Intensivgrünland genutzt. Die in den Kap. 8.2.1 bis 8.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung 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.

8.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich

8.4.1 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

- Weitestgehende Erhaltung der natürlichen Oberflächengestalt;
- Beschränkung der befestigten Verkehrs- und Erschließungsflächen auf funktional erforderliches Mindestmaß;
- Befestigung von privaten Hof-, Lager- und Verkehrsflächen mit sickerfähigen Belägen;
- Möglichst vollständige Versickerung des unverschmutzten Niederschlags- / Oberflächenwassers;
- Hinweise zum schonenden Umgang mit Boden / Oberboden;

Schutzgut Arten und Lebensräume / Landschaftsbild / Erholung

- Anlage einer qualitätsvollen Baugebietseingrünung durch Pflanzgebot;
- Durchgrünung und naturnahe Gestaltung des Baugebietes durch flächenbezogene Festsetzungen zur Anpflanzung;
- Verbot von Steinschottergärten, Schroppenschüttungen und nicht heimischen Gehölzen, wie Thuja;
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes; Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall;
- Festsetzungen von standortgerechten Bäumen an der Erschließungsstraße;
- Festsetzung einer Durchlässigkeit bzw. Bodenfreiheit der Einfriedungen für Kleintiere;
- Hinweis auf das zulässige Zeitfenster für Baumfällungen und Gehölzrodungen;
- Beleuchtung von Fassaden und Außenanlage mit warmweißen Leuchtmitteln bis 3.000 Kelvin;
- Bodenfreiheit aller Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 15 cm

8.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)

Der Ausgleich erfolgt vollständig gebietsintern auf einer Teilfläche der Fl.-Nr. 297, Gmkg. Bebenhausen mit einer Flächengröße von etwa 3.950 m². Als Ausgleichsfläche beplant wurde dabei das vollständige Flurstück, der benötigte Teilbereich von etwa 12.100 Wertpunkte wurde in den ursprünglichen Geltungsbereich eingebunden.

Innerhalb der Ausgleichs- und Kompensationsfläche ist die Herstellung einer Streuobstwiese im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland vorgesehen. Des Weiteren sollen mesophile Gebüsche angelegt werden. Ziel ist die Schaffung hochwertiger Lebensraumstrukturen zur Förderung der Tierartengruppen der Vögel, Insekten und Tagfalter. Im Vordergrund steht die Aufwertung der Flächen als Jagd- und Nahrungshabitat durch die Erhöhung des Arten- und Blütenreichtums.

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind nachzupflanzen. Die Pflege umfasst den Pflanzschnitt, Erziehungsschnitte im 2. bis 10. Jahr, sowie im Anschluss regelmäßige Pflegeschnitte.

Es sind keine Pflege-, und Umbaumaßnahmen auf den Ausgleichsflächen zulässig, welche der Erreichung des Zielzustandes entgegenstehen. Fremde Gehölzaufwüchse und invasive Arten sind in den ersten drei Jahren

durch Ausmähen zu entfernen. Ausgefallene Bereiche sind in selber Artzusammensetzung, welcher der Pflanzliste zu entnehmen ist, zu ersetzen.

Für die Detailplanung sowie die Pflanzlisten wird auf Anlage 3 der Begründung sowie auf § 13 „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Naturschutzrechtliche Kompensation“ verwiesen.

8.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Auf Ebene der 2. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Kettershausen wurden Standortalternativen geprüft. Im Rahmen der vorliegenden Planung wurden mehrere Varianten der Erschließung, der Anordnung und der Gestaltung der Baukörper geprüft.

Bei der vorliegenden Planung wird besonderer Wert auf eine flächensparende Erschließung gelegt. Darüber hinaus ist ein wichtiges Planungsziel die landschaftsgerechte Anordnung und Einbindung der Baukörper (vgl. Kap. 8).

8.6 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 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", welcher mit dem Schreiben vom 15. Dezember 2021 eingeführt wurde, herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Kettershausen dar. Darüber hinaus wurden Daten aus den Online-Diensten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, wie z. B. UmweltAtlas Bayern oder FisNatur, sowie der BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat verwendet. Die Bewertungen erfolgten anhand allgemeiner und in den Planungsgrundlagen festgelegter Umweltqualitätsstandards und -ziele. Weiterhin wird auf die Inhalte des Kap.13 verwiesen.

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

8.7 Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Aufgabe der Überwachung, ob und inwieweit erhebliche und insbesondere unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (§ 4c BauGB), kommt der Gemeinde Kettershausen zu. Die Gemeinde wird dabei gem. § 4 Abs. 3 BauGB durch die (Fach-)Behörden unterstützt. Diese haben die Gemeinde nach Abschluss des Bauleitplan-Verfahrens zu unterrichten, sofern ihnen Erkenntnisse zu erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt im Zusammenhang mit der Durchführung des Bauleitplans vorliegen.

Das Monitoring dient damit der frühzeitigen Ermittlung nachteiliger Umweltfolgen durch die Planung und der daraus bedarfsweise resultierenden Festlegung von geeigneten Gegenmaßnahmen.

In Zusammenhang mit der vorliegenden Planung ist spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können. Im Rahmen des Monitorings festgestellte nachteilige Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche durch die Bebauung verursacht werden, sind durch den bzw. die Verursacher abzustellen.

Nach einem Zeitraum von 2 Jahren - bezogen auf die Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung - sollte zudem festgestellt werden, ob die naturschutzfachlichen Maßnahmenkonzepte sowie die Baugebietsein- und -durchgrünung entsprechend umgesetzt wurden. Im negativen Fall sind diese Maßnahmen mit den dafür zur Verfügung stehenden Mitteln einzufordern. Zudem sollten in geeigneten zeitlichen Abständen die Entwicklungsziele der Ausgleichs- und Kompensationsflächen kontrolliert werden.

Die Überwachungsmaßnahmen sind jeweils von der Gemeinde in fachlicher Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, zu dokumentieren und die Dokumentation der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Die Notwendigkeit, die Art und der Umfang ggf. erforderlicher Korrekturmaßnahmen sind ebenfalls mit der Unteren Naturschutzbehörde fachlich abzustimmen.

8.8 Zusammenfassung

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan „Bebenhausen Talstraße“ wird im südwestlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Bebenhausen die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erstellung von insgesamt etwa 14 Häusern für eine Wohn- und Mischbebauung (davon 5 Einzelwohnhäuser und etwa 9 Doppelhäuser) geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 14.903 m².

Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Kettershausen 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 Gewerbebetrieben Ansiedlungs- und Erweiterungsflächen geboten werden

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Kettershausen ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche, Wohnbaufläche und Ortsrandeingrünung dargestellt, ebenso finden sich geplante Flächen, welche nie realisiert wurden. Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Das Planungsgebiet wird zum größten Teil als Intensivgrünland (14.903 m², inkl. der internen Ausgleichsfläche) genutzt, des Weiteren finden sich mäßig extensiv genutztes Grünland (ca. 2.064 m²) mit einer Fläche von ebenso ist eine kleine Fläche (43 m²) ist mit Gehölzen (Sträucher) bestanden und einem bestehender GaLa-Bau-Betrieb.

Durch die Planung bzw. infolge der Realisierung der Bebauung sind gegenüber den Schutzgütern Boden / Fläche Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit durch die Versiegelung von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit und deren Verlust der Bodenfunktionen zu erwarten. Das Schutzgut Wasser ist mit mittlere bis hoher Erheblichkeit betroffen, v. a. bedingt durch die vermutlich hohen Grundwasserstände und die Lage in einem wassersensiblen Gebiet, die Schutzgüter Lokalklima / Luftthygiene, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Mensch (Erholung und Immissionsschutz) sowie Orts- und Landschaftsbild mit geringer Erheblichkeit. Zu nennen sind hierbei die Beschleunigung des Oberflächenabflusses und die Verringerung der Grundwasserbildungsrate sowie die Überbauung von Offenlandlebensräumen bzw. (Teil-)Nahrungshabitaten und deren bauliche / technische Überprägung. Kultur- und Sachgüter sind nicht betroffen bzw. bleiben in ihrer jetzigen Form bestehen.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange ist die für das Vorhaben erforderliche Inanspruchnahme der überwiegend intensiv genutzten, aus naturschutzfachlicher Sicht insgesamt keine besonderen bzw. besonders wertvollen Lebensräume und Arten aufweisenden landwirtschaftlichen Grünlandfläche und des kleinflächigen Gehölzbestandes hinnehmbar.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wie u. a. detaillierte Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung, eine Geringhaltung der versiegelten Flächen, qualitätsvolle Baugebietsein- und -durchgrünung sowie einen zu erbringenden naturschutzrechtlichen Flächenausgleich von voraussichtlich insgesamt rund 3.950 m² kompensiert werden.

Dieser wird innerhalb des Geltungsbereichs (3.950 m²) auf dem Flurstück 297 (TF) Gmkg Bebenhausen erbracht. Das Flurstück wird vollständig als Ökokonto beplant, ein Teilbereich wurde dem aktuellen Geltungsbereich angefügt, die restliche Fläche wird bevorratet.

Im Rahmen des Monitorings ist neben einer Kontrolle der Maßnahmen zur Baugebietsein- und -durchgrünung auf Privatgrund nach 2 Jahren, spätestens 5 Jahre nach Fertigstellung der ersten, auf rechtlicher Grundlage des gegenständlichen Bebauungsplanes umgesetzten Bebauung zu überprüfen, ob infolge der Realisierung der Planung unvorhergesehene und insbesondere nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bzw. deren Schutzgüter festgestellt werden können und entsprechende nachteilige Umweltauswirkungen durch den Verursacher abzustellen sind. Zudem sollte in geeigneten zeitlichen Abständen das Entwicklungsziel der Ausgleichs- und Kompensationsflächen kontrolliert werden.

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen	Erheblichkeit insgesamt
Boden und Fläche	mittlere bis hohe Erheblichkeit	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel - hoch
Wasser	mittlere bis hohe Erheblichkeit	geringe bis mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	mittel - hoch
Lokalklima / Lufthygiene	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Erholung)	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Mensch (Immissionsschutz)	mittlere Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	gering
Landschaftsbild	mittlere Erheblichkeit	geringe Erheblichkeit	ohne Erheblichkeit	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen	nicht betroffen

Tab.1 Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter

9 PLANUNGSKONZEPT

9.1 Bedarfssituation an Wohnbauland und Notwendigkeit der Planung

Gemäß den Vorausberechnungen des Landesamtes für Statistik soll im Landkreis Unterallgäu von 2023 bis 2037 die Bevölkerung um etwa 7,5 % wachsen (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2023). Die statistischen demographischen Daten der Gemeinde Kettershausen wurden noch nicht aktualisiert, jedoch wird für das Jahr 2033 ein Bevölkerungswachstum von 5,4 % gegenüber dem Jahr 2019 prognostiziert. Es wurde von einer Einwohnerzahl von 1.754 im Jahr 2019 ausgegangen und ein Anstieg der Einwohner auf 1.850 bis zum Jahr 2033 prognostiziert (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2021). Diesen Wert hat die Gemeinde Kettershausen (2. Quartal 2023) mit aktuell 1.870 Einwohnern weit überschritten (Bayerisches Landesamt für Statistik, 2023).

Allerdings wirkt sich auch in der Gemeinde Kettershausen der demographische Wandel auf die Altersstruktur der Bevölkerung aus. Bis ins Jahr 2033 wächst die Bevölkerungsgruppe der „über 65-Jährigen“ um etwa 50 %. Daraus lässt sich ableiten, dass die Gemeinde Kettershausen aktiv dazu beitragen muss die Attraktivität ihrer Ortsteile als Wohn- und Arbeitsort insbesondere für die junge Generation und für junge Familien zu stärken, um damit auch zukünftig eine heterogene Altersstruktur zu erhalten. Dazu gehört neben der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum bzw. Wohnbauland auch die Möglichkeit wohnortnahen Arbeitens. Vor allem für junge berufstätige Eltern besteht der Wunsch nahe bei den eigenen Eltern wohnen zu können um die Kinderbetreuung zumindest zum Teil in die Hände der Großeltern zu legen und auch später in der Nähe der Eltern zu wohnen, um diese im Alter zu unterstützen und ggf. bei der Pflege mitzuwirken. Ersteres ist u. a. durch die oftmals zeitraubenden Pendelstrecken zum Arbeitsort im ländlichen Raum bedingt, welche für eine Vollzeitstelle, trotz aller Bemühungen durch die Gemeinde, nicht durch die üblichen Öffnungszeiten (7:30 bis 16:30 Uhr) der gemeindlichen Kindergärten gedeckt werden können, was durch den aktuellen Fachkräftemangel in diesem Bereich voraussichtlich in Zukunft noch stärkere Einschränkungen mit sich bringen wird. Durch die Schaffung von sowohl Wohn- als auch Mischbauland am Ortsrand will sich die Gemeinde Kettershausen diesbezüglich Spielraum für zukünftige Entwicklungen lassen um flexibler auf die Bedürfnisse ihrer Bürger eingehen zu können.

Ermittlung des Wohnbaulandbedarfs (gemäß Vorgaben der Auslegungshilfe Reg. von Schwaben – Stand: 15.09.2021)

Da durch die Statistische Datenbank GENESIS des Bayerischen Landesamtes für Statistik derzeit nur Prognosewerte der Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2033 für Gemeinden unter 5.000 Einwohner zur Verfügung stehen und diese im Fall der Gemeinde Kettershausen bereits überschritten wurden, wurde eine eigene Hochrechnung auf Basis der Einwohnerzahl der vergangenen 10 Jahre (=Anzahl Jahre, in Formel unten) für das Jahr 2037 ange stellt. Unter Anwendung folgender Formel, wurde ein **durchschnittliches jährliches Wachstum von 0,6 Prozent** für die Gemeinde Kettershausen ermittelt:

$$\left(\left(\frac{EW\ 2023}{EW\ 2013} \right)^{\frac{1}{Anzahl\ Jahre - 1}} - 1 \right) * 100$$

Einwohnerzahl 2013: 1.751
 Einwohnerzahl 2023 (2. Quartal): 1.870

Für das **Prognosejahr 2037** (Hochrechnung für 14 Jahre, entsprechend für Kommunen unter 5.000 Einwohnern) wurden so **2.033 Einwohner** errechnet. (Die folgenden Zahlen sind jeweils auf eine Kommastelle gerundet, gerechnet wurde jedoch nicht mit gerundeten Ergebnissen. Dadurch können sich für die Nachvollziehbarkeit geringe Differenzen ergeben.)

Strukturdaten der Gemeinde		Wohnbauflächenbedarf bis 2037	
Aktuelle Einwohnerzahl	1.870	Einwohnerentwicklung	ca. + 157
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum	ca. + 8,7 %		
Prognostiziertes Bevölkerungswachstum / Jahr	ca. + 0,6 %		
Einwohnerzahl 2037	ca. 2.033	daraus resultierender Wohneinheitenbedarf	ca. + 72,7
Belegungsdichte / Haushaltsgröße 2023 (Einwohner je WE)	2,2	Wohneinheitenbedarf aus der Auflockerung	ca. + 38
Wohneinheitendichte / ha	10,2		
Auflockerungsbedarf	0,3 %		
Prognostizierte Belegungsdichte / Haushaltsgröße in 2037	ca. 2,1	Gesamtwohneinheitenbedarf bis 2037	ca. 111
Wohnraum-/Wohnbauflächenbedarf (ha) bis 2037			ca. 10,9

Tab.2 Prognostizierter Wohnraum-/Wohnbauflächenbedarf

Im Ortsteil Bebenhausen ergibt sich nach Aktualisierung den Innenentwicklungsflächen des Vitalitätschecks der Gesamtgemeinde Kettershausen aus dem Jahr 2016 ein Innenentwicklungspotential von ca. 3,7 Hektar aus klassischen Baulücken, leerstehenden Wohngebäuden, leerstehenden Hofstellen, geringfügig bebauten Grundstücken und landwirtschaftlichen Hofstellen mit Restnutzung. Alle identifizierten Potentialflächen befinden sich in Privateigentum und sind ohne Verkaufsbereitschaft der Eigentümer.

Insgesamt ergibt sich für den Hauptort Kettershausen und das daran „herangewachsene“ Bebenhausen ein Innenentwicklungspotential von 12,2 ha. Entsprechend entfallen darauf für den Hauptort Kettershausen 8,5 ha. Auch hier befinden sich alle betroffenen Grundstücke in Privateigentum. Aktuell bemüht sich die Gemeinde das Flurstück 71 der Gmkg. Kettershausen zu erwerben, es steht über ein Maklerbüro zum Verkauf (siehe Themenkarte 1 in der Anlage zur Flächennutzungsplanänderung). Die vormals restgenutzte Hofstelle auf Fl.-Nr. 137 Gmkg. Kettershausen steht inzwischen leer, allerdings auf Nachfrage der Gemeinde aktuell nicht zum Verkauf. Vor allem bei den klassischen Baulücken gab es seit dem Jahr 2016 in Kettershausen starke Veränderungen, die Baugrundstücke des Bebauungsplanes „Kirchenäcker“ aus dem Jahr 2012 sind inzwischen vollständig bebaut, auch wurde auf einigen Grundstücken, welche nicht durch den VC erfasst sind, nachverdichtet. Östlich der Sixtus-Bachmann-Straße befindet sich derzeit der Bebauungsplan „Östlich der Sixtus-Bachmann-Straße“ in Aufstellung, hier konnte die Gemeinde nach langen Verhandlungen mit der Pfarrpfündestiftung eine Teilfläche des Flurstücks Fl.-Nr. 173, mit einer Flächen von 0,2 ha erwerben und entwickelt dieses nun als reine Wohnbaufläche (da der Bebauungsplan noch in Aufstellung befindlich ist, wurde er nicht zum Innenentwicklungspotential gerechnet, ist jedoch auf Themenkarte 1 der Anlage zur parallelen Flächennutzungsplanänderung dargestellt).

Seit den Ergebnissen des Vitalitätschecks (VC) zum Innenentwicklungspotential wurde durch die Gemeinde Kettershausen an einer Aktivierung dieser Potentiale gearbeitet. Im Jahr 2017 wurde eine Eigentümeransprache der Besitzer von Baulücken und leerstehenden Gebäuden/Hofstellen über die im Rahmen des VC's genutzte Flächenmanagement-Datenbank initiiert. Der Rücklauf der diesbezüglich ausgegebenen Fragebögen war jedoch sehr überschaubar und auch an den angebotenen Pilotberatungen der Grundstückseigentümer bestand kaum Interesse, erst nach persönlicher Ansprache der beiden (1. und 2.) Bürgermeister von Grundstückseigentümer von

Grundstücken welche für die Gemeinde ein besonderes Potential aufwiesen konnten in Kettershausen und Bebenhausen vier Pilotberatungen durchgeführt werden.

Trotz dem für die Gemeinde letztendlich etwas entmutigenden Ergebnis der Eigentümeransprache ist in den letzten Jahren bezüglich dem Innenentwicklungspotentials in Bebenhausen einiges vorangegangen. Von den im Jahr 2016 noch 4 leerstehenden Wohngebäuden gibt es inzwischen nur noch eines, die Zahl der leerstehenden Hofstellen hat sich von 6 auf 3 reduziert (dabei ist eine Hofstelle mit Restnutzung aus der Erfassung durch den VC nun ein Leerstand), außerdem wurde ein Teilbereich des Grundstückes einer Leerstandhofstelle abgemarkt und bebaut. Bei den Hofstellen mit Restnutzung gestaltete sich die Aktivierung schwieriger von den im Jahr 2016 erfassten 17 Grundstücken wurde nur eine Hofstelle saniert, eine Hofstelle wurde abgerissen und wird voraussichtlich mit einem Wohnhaus bebaut und eine weitere ist heute den Leerständen zuzurechnen. Schon im Jahr 2016 wurden für eine Nach- und Umnutzung der Hofstellen für die Wohnraumentwicklung erschwerte Bedingungen angemerkt, da die überwiegenden Anzahl der Restgenutzten Hofstellen direkt an der B 300, mit entsprechender Lärmbelästigung, liegt. Auch bezüglich der drei untergenutzten Grundstücke hat sich in diesem Zeitraum nichts verändert, ein Interesse der Eigentümer an einer Aufteilung und Nachverdichtung der Flurstücke besteht auch weiterhin nicht.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass sich sämtliche identifizierten Potenzialflächen der Ortsteile Kettershausen und Bebenhausen in Privateigentum befinden - einzig von Fl.-Nr. 71 der Gmkg. Kettershausen abgesehen - alle ohne Verkaufsbereitschaft der Eigentümer. Bei einigen der festgestellten Flächen planen die Eigentümer, diese kurz- bis mittelfristig selbst zu bebauen.

Daneben ist eine zusätzliche, im aus den Anfang 2000er Jahren stammenden FNP dargestellte Wohnbaufläche mit 0,47 ha im Süden des Ortsteil Bebenhausen vorhanden, dieses erstreckt sich über zwei Flurstücke, wobei die Gemeinde Kettershausen im Besitz des südlichen Flurstückes (Fl.-Nr. 286, Gmkg. Bebenhausen) ist. 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.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente liegt die geplante Ausweisung von weiteren etwa 1,3 ha Baufläche innerhalb des statistisch ermittelten Wertes für weitere Wohnbauflächen bis 2037 und dient damit der Deckung des begründet und akut benötigten Bedarfes.

9.2 Städtebauliches Konzept mit Begründung der Festsetzungen

Im Gebiet soll ländliches Wohnen und Flächen für nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe angeboten werden. Im geplanten Allgemeinen Wohngebiet 1 westlich der Talstraße mit Einfamilienhäusern, östlich der Talstraße im Mischgebiet sowie im Allgemeinen Wohngebiet 2 mit Einfamilien- oder Doppelhäusern.

Durch die geplante Wohn- und Mischbebauung sollen insbesondere junge Familien vor Ort gehalten und in begrenztem Maße zur Stabilisierung der Bevölkerung angezogen werden, aber auch in einem verträglichen Umfang die Neuansiedlung und Erweiterung von nicht störenden Betrieben ermöglicht werden.

Die vorhandene, umgebende Wohnbebauung besteht weitgehend aus Einzelhäusern mit bis zu zwei Wohnungen. Diese Gebäudestruktur wird zunächst auch in der neuen Bebauung aufgenommen und mit Grundstücken für Doppelhäuser ergänzt. Damit wird den ortsspezifischen Gegebenheiten Rechnung getragen.

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

Da das vorrangige Ziel der Gemeinde Kettershausen die Bereitstellung von Wohnbauflächen mit ländlichem Charakter ist und die Gemeinde gleichzeitig eine Ansiedlungs- und Erweiterungsmöglichkeit von nicht störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben ermöglichen möchte, wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) und ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Westlich der Talstraße im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) sowie im Bereich das WA 2 wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Hiermit wird einerseits eine hohe Effektivität der Flächennutzung erreicht, andererseits wird der Lage am Ortsrand sowie der im näheren Umfeld vorhandenen Dichte Rechnung getragen. Im Mischgebiet, östlich der Talstraße wird hingegen gebietsangepasst eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

Höhe und Höhenlage der Gebäude

Über eine Regelung der maximalen Wand- und Gesamthöhe sollen dem Gebiet ein möglichst einheitlicher Charakter verliehen werden. Die maximale Wandhöhe der Hauptgebäude wird sowohl in den Allgemeinen Wohngebieten als auch in der als Mischgebiet festgesetzten Fläche auf 6,0 m, Gesamthöhe auf 10,5 m begrenzt. Somit ist einerseits eine zeitgemäße zweigeschossige Bebauung möglich, andererseits wird die Lage am Ortsrand berücksichtigt, unverhältnismäßig hohe und wuchtige Baukörper werden vermieden. Im Bereich des Mischgebietes Aus gestalterischen Gründen und zum Nachbarschutz wird auch die zulässige Wand- und Gesamthöhe der Garagen und überdachten Stellplätze geregelt.

Die Höhenlage der Gebäude wird auf die Erschließungsstraße bezogen. Damit ist zum einen gewährleistet, dass eine barrierefreie Erschließung über Rampen noch möglich ist.

9.2.3 Bauweise

Aus Rücksicht auf die Lage am Ortsrand gilt die offene Bauweise und es sind - westlich der Talstraße ausschließlich Einzelhäuser und östlich der Talstraße sowohl Einzel- als auch Doppelhäuser zulässig.

9.2.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Um eine möglichst hohe Flexibilität der Anordnung der Gebäude zuzulassen, werden die Baufenster großzügig gefasst.

9.2.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die Zahl der Wohnungen im Wohngebäude wird auf zwei begrenzt. Dies entspricht der Nutzungsintensität der umgebenden Bebauung und berücksichtigt die Lage im Ortsrandbereich.

9.2.6 Garagen / Stellplätze / Nebenanlagen

Die Mindestanzahl an Stellplätzen wird geregelt, um eine Inanspruchnahme des Straßenraumes für parkende Fahrzeuge zu begrenzen und genügend Raum für Fahrzeuge auf dem privaten Grundstück vorzusehen.

Um eine städteplanerische Ordnung zu gewährleisten, sind Garagen nur innerhalb der Baugrenzen und der Flächen für Garagen zulässig. Nebenanlagen bis zu einer bestimmten Größe und nicht überdachte Stellplätze können außerhalb der Baugrenzen errichtet werden, aus ökologischen Gründen jedoch nicht im Bereich der planzeichnerisch festgesetzten privaten Grünflächen.

9.2.7 Gestaltung der Gebäude

Um eine städtebauliche Ordnung sicherzustellen, wird die Ausrichtung der Gebäude bzw. die Firstrichtung parallel bzw. senkrecht zur zugeordneten Erschließungsstraße festgesetzt. Als zulässige Dachformen sind in den Allgemeinen Wohngebieten bei Hauptgebäuden symmetrische Satteldächer zugelassen um der Ortsrandlage gestalterisch gerecht zu werden. Im Mischgebiet werden diese durch Walm-, Flach- und Zeltdächer ergänzt. Dies entspricht dem aktuellen und vielfachen Wunsch der Bauherren. Walmdächer bieten darüber hinaus durch ihre vielseitige Exposition Vorteile für die solare Energiegewinnung.

Bei allen Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden / Nebenanlagen sind zusätzlich auch andere Dachformen zulässig. Anbauten sollen sich unterordnen und die Hauptrichtung des Gebäudes damit klar erkennbar bleiben.

Um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden und den Siedlungscharakter zu wahren, werden weitere Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen. Hierzu zählen insbesondere auch weitere Regelungen zur Dachgestaltung, wie diese in der Ortschaft Bebenhausen charakteristisch und üblich sind.

Bei der Dachneigung sind Neigungen von 15° bis 45° zulässig. Somit besteht eine hohe Flexibilität für die Bauherren. Dachaufbauten sind aus gestalterischen Gründen nur unter bestimmten Voraussetzungen und erst ab einer Dachneigung von 35° zulässig.

Aufständerungen von Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig, so dass eine ruhige Dachlandschaft erreicht wird.

Spiegelnde Fassadenelemente, glänzende Oberflächen und grelle Farbgebung sind zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Nachbarn und der Tierwelt nicht erlaubt. Ausdrücklich davon ausgenommen sind Glasflächen und Anlagen zur Nutzung von Solarstrahlung.

9.2.8 Einfriedungen

Einfriedungen werden in ihrer Höhe auf 1,20 m beschränkt. Auf diese Weise soll zum einen eine gewisse Privatheit ermöglicht werden und zum anderen keine völlige Abschottung erzeugt werden. Massive Mauern und sonstige blickdichte Einfriedungen sind aus gestalterischen und ökologischen Gründen nicht erwünscht. Zur Sicherstellung einer Durchlässigkeit für Kleintiere sind über das Gelände herausragende Sockel nicht zulässig. Darüber hinaus ist die Verwendung von fremdländischen Nadelgehölzen, aus Gründen des Ortbildes und der Ökologie, nicht gestattet.

9.2.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das natürliche Gelände soll soweit als möglich in seiner ursprünglichen Form beibehalten werden. Um abrupte Abbrüche zum Nachbargrundstück zu vermeiden ist das Niveau der Gebäude an das Nachbargelände und die internen Erschließungsflächen sowie zur öffentlichen Verkehrsfläche durch flach geneigte Böschungen anzupassen.

9.2.10 Niederschlagswasserbeseitigung

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken, damit die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion möglichst weitgehend erhalten werden können. Unnötige Bodenversiegelungen sind daher zu vermeiden.

Auf den Privatgrundstücken sind Zufahrten, Hof-, Lager- und Stellplätze aus ökologischen Gründen wasser- und luftdurchlässig zu gestalten, d. h. mit versickerungsfähigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Pflaster). Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und es wird ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle ermöglicht.

Eine möglichst vollständige Versickerung des gesamten anfallenden unverschmutzten Niederschlagswassers aus öffentlichen und privaten Flächen wird angestrebt, um die Grundwasserneubildungsrate zu erhalten, das Kanalsystem und den Vorfluter zu entlasten und somit einer Verschärfung der Hochwassergefahr entgegen zu wirken.

Zum Schutz vor wild abfließendem Hangwasser werden Schutzmaßnahmen, wie zum Schutz von Kellerfenstern und die Lage und Höhe der Lichtschächte, festgesetzt.

9.3 Grünordnerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen

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.

Nach Westen und Süden ist eine private Ortsrandeingrünung vorgesehen, die eine Einbindung der Bebauung in die anschließende freie Landschaft gewährleistet und durch die südöstlich daran anschließende gebietsinterne Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche ergänzt und verstärkt wird.

Auf den privaten Grundstücken werden Festsetzungen zur Durchgrünung und Strukturierung des Wohngebietes getroffen. Im Straßenraum sind sechs straßenbegleitende Bäume zu pflanzen.

Zu pflanzende Bäume entlang der Erschließungsstraße

Innerhalb des Straßenraumes werden insgesamt sechs Straßenbäume zur Pflanzung verbindlich festgesetzt. Diese dienen der Begrünung / Strukturbildung und somit einer qualitätsvollen Gestaltung des Straßenraumes und

des Wohnumfeldes. Darüber hinaus übernehmen sie Funktionen für den lokalen Klimaschutz durch Frischluft-Produktion und Staubfilterung sowie als Lebensraum für siedlungstypische Arten.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zur Ortsrandeingrünung wird eine einreihige, lockere Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen festgesetzt. Dadurch soll an diesem Ortsrandbereich eine qualitätsvolle Eingrünung bzw. ein harmonischer Übergang zur freien Landschaft gewährleistet werden. Diese Eingrünung dient auch dem Windschutz.

Innerhalb der privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen - mit Ausnahme der zulässigen Einfriedungen - nicht zulässig, um deren ökologische Funktion und Wertigkeit sowie die Eingrünungsfunktion nicht zu unterbrechen bzw. zu beeinträchtigen.

Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

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

Pflanzenauswahl

Eine ausführliche und verbindliche Pflanzenliste mit den zur Verwendung zulässigen Pflanzenarten ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Darüber hinaus sind Mindestqualitäten des Pflanzenmaterials festgesetzt, um eine sachgerechte Ausführung sowie ein gutes Anwachsen und dauerhaftes Gedeihen der Pflanzungen zu unterstützen. Für die Pflanzungen wird eine Auswahl an heimischen, standortgerechten und ökologisch wertvollen Arten angeboten. Dadurch soll eine optische und ökologische Vielfalt gewährleistet werden. Aufgrund der Ortsrandlage sind fremdländische Nadelgehölze zur Eingrünung der Baugrundstücke nicht zulässig und es wird empfohlen - soweit verfügbar - gebietsheimisches Pflanzenmaterial zu verwenden.

Zur Straßenraumbepflanzung sind Sorten einheimischer Laubbäume zulässig, da diese robuster sowie resistenter gegen Krankheiten und Streusalzeinwirkung sind.

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

10 ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Die §§ 13 bis 15 BNatSchG i.V.m. Art. 8 BayNatSchG sehen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung u. a. für die Bauleitplanung vor, wenn infolge der Realisierung einer Planung Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 4) ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Kompensation im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Aufgrund dessen ist für die Neuinanspruchnahme von Flächen bzw. die Schaffung von "neuem Baurecht" im Rahmen des gegenständlichen Verfahrens eine Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB durchzuführen bzw. eine naturschutzrechtliche Kompensation zu erbringen. Für die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs wurde der gültige Leitfaden der Bayer. Staatsregierung für Landesentwicklung und Umweltfragen "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung" (eingeführt mit dem Schreiben vom 15.12.2021) herangezogen.

10.1 Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs

Insgesamt wird es durch die Realisierung des Vorhabens zu einer Überformung, Überbauung und Veränderung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche und zum Verlust von Gehölzbeständen kommen. Das Bestandsgebäude, die interne Ausgleichsfläche sowie die Ortsrandeingrünung werden nicht als ausgleichsrelevant erachtet. Für eine detailliertere Bewertung der Bestandssituation wird auf die Themenkarte „Themenkarte 1 – Bestandssituation mit Bewertung für Naturhaushalt und Landschaft“ (siehe Anlagen Begründung) verwiesen.

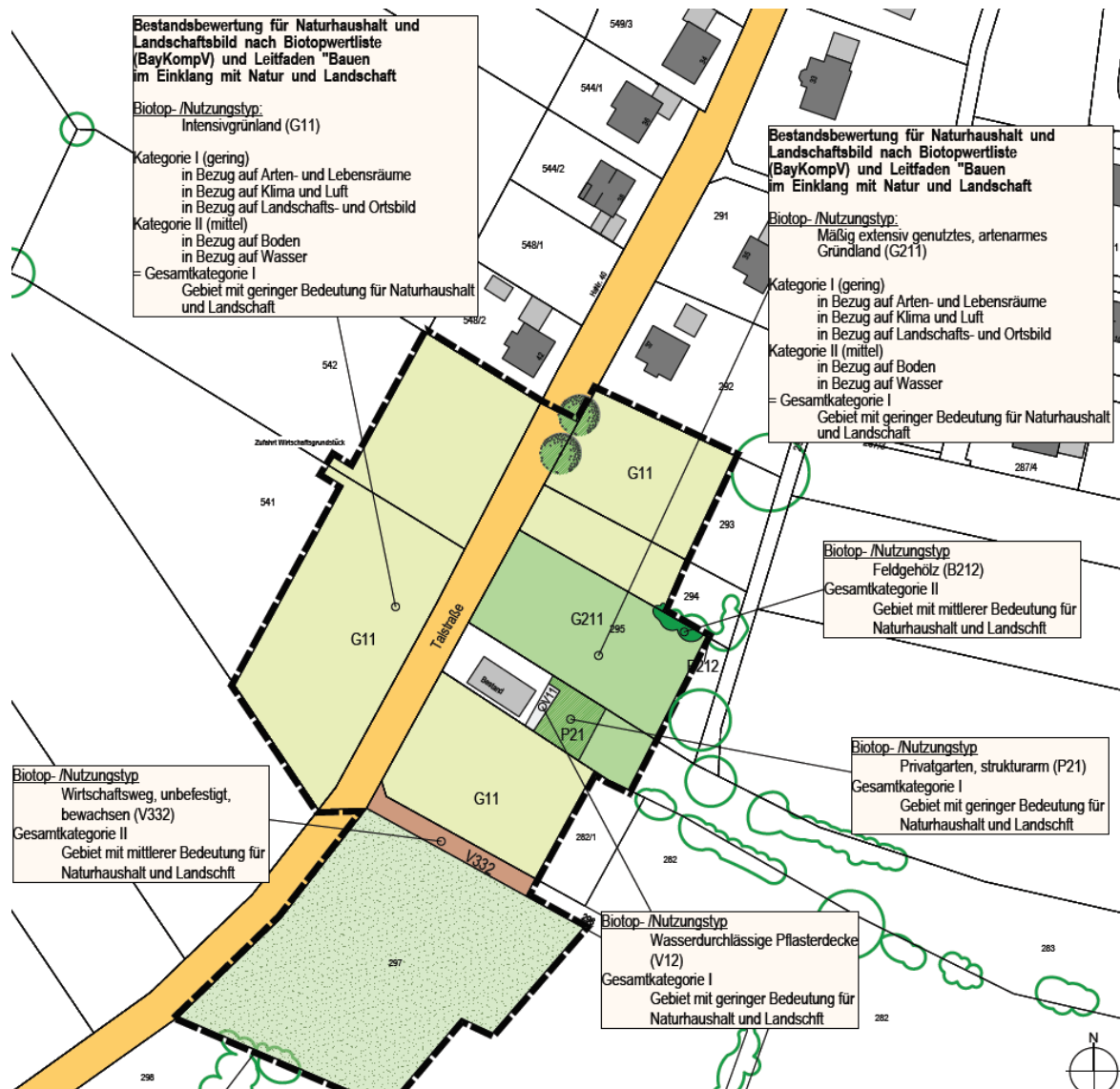


Abb. 4 Themenkarte 1: Bestandssituation mit Bewertung für Naturhaushalt und Landschaft

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (siehe auch Punkt 8.4 des Umweltberichts) wie u. a.

- detaillierte Festsetzungen zum Maß der Bebauung sowie zur baulichen Gestaltung,
 - qualitätsvolle Baugebietsein- und -durchgrünung mit naturnaher Gestaltung der privaten Grünflächen,
 - Festsetzung zur Pflanzung von Laubbäumen zur Eingrünung der Wohnstraße,
 - Festsetzungen zur warmweißen Beleuchtung von Fassaden – und Außenanlagen,
 - möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers,
 - zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes, Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen,
 - für Kleintiere durchlässige Gestaltung der Einzäunung
- sind festgesetzt.

Die zulässige Grundflächenzahl wurde für das Allgemeine Wohngebiet auf 0,35 und für das Mischgebiet auf 0,5 festgesetzt. Gleichzeitig wurden Vermeidungsmaßnahmen getroffen, was eine Reduktion von 15 % (siehe oben und 8.4 Maßnahmen zur Vermeidung für eine ausführlichere Darstellung) ermöglicht.

Daraus ergibt sich folgende Eingriffsermittlung:

Bestandsfläche Fl.-Nrn. (Gmkg. Bebenhausen)	Berechnung Ausgleichsbedarf in Wertpunkten					
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Fläche (m ²)	GRZ	Kompensationsumfang in WP
Wohnbaufläche						
293, 541, 542 (TF)	G11	Intensivgrünland	3	4.396	0,35	4.615,8
Mischbaufläche						
294, 282/1 (TF)	G11	Intensivgrünland	3	1.886,0	0,5	2.829,0
295, 283 (TF)	G211	Weide (mäßig extensiv)	6	1.748,0	0,5	5.244,0
283 (TF)	P21	Privatgarten	5	202,8	0,5	507,0
294, 295 (TF)	B212	Feldgehölz	10	42,8	0,5	214,0
283 (TF)	V12	Pflasterfläche	1	37,1	0,5	18,6
Gesamt (Mischbaufläche)						8.812,5
Straßenverkehrsfläche						
282/1 (TF)	G11	Intensivgrünland	3	38,2	1	114,6
296 (TF)	V332	Wirtschaftsweg	3	230,8	1	692,4
Gesamt (Straßenverkehrsfläche)						807,0
<i>Zwischensumme</i>						14.235,3
Benötigter Ausgleichsbedarf in Wertpunkten						
- Vermeidungsmaßnahmen 15 %						<u>12.1000</u>

Tab.3 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Als „nicht ausgleichsrelevant“ eingestuft wurden die geplanten privaten Grünflächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung), das Bestandsgebäude mit umgebenden Grundstück und der Entwässerungsgraben zwischen der internen Ausgleichsfläche und dem Wirtschaftsweg, da in diesen nicht eingegriffen wird.

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

$$\text{Bewertung in WP} \times \text{Fläche(m}^2\text{)} \times \text{GRZ} \times \text{Vermeidungsmaßnahmen} = \text{Kompensationsumfang in WP}$$

Für das gegenständliche Verfahren ergibt sich ein **naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf** von insgesamt **14.235 Wertpunkten** nach BayKompV. Durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen können die Wertpunkte um 15 % reduziert werden und es ergibt sich ein **endgültiger naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf** von **12.100 Wertpunkten**. Die Flächen sind in der Themenkarte „Themenkarte 2 – Ermittlung von Eingriffsintensität und Kompensationsbedarf“ (siehe Anlagen Begründung) dargestellt.

Daraus ergibt sich folgende Ausgleichsermittlung (Ökokontofläche auf Fl.-Nrn. 297, Gmkg. Bebenhausen):

Ausgangszustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Prognosezustand nach der Biotop- und Nutzungstypenliste			Kompensationsmaßnahme		
Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP (- time-lag)	Fläche (m²)	Aufwertung	Komp.-umfang in WP
G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6	B112	Feldgehölz	10	329	4	1.316
			B432	Streuobstwiese	10 (-1)	3.615	3	10.845
Gesamt								12.161

Tab.4 Wertpunkt- und Flächenermittlung zum Ausgleichsbedarf

Der erforderliche Ausgleich wird somit vollständig **intern auf dem Ökokonto-Grundstück der Gemeinde Kettershausen** (Fl.-Nr. 297, Gemarkung Bebenhausen) auf einer Fläche von rund **3.950 m²** (mit geringem Überschuss) erbracht.

10.2 Lage der Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen

Der erforderliche Ausgleichs- / Kompensationsbedarf von voraussichtlich rund 12.100 Wertpunkten nach Bay-KompV wird mit 3.950 m² Fläche innerhalb des Geltungsbereiches auf der Fl.-Nr. 297 (TF), Gemarkung Bebenhausen, erbracht.



Abb. 5 Räumliche Lage der Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche

10.3 Maßnahmenkonzeption und Pflege

Die Maßnahmenkonzeption für die gebietsinterne Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche wird im Folgenden textlich beschrieben. Die Maßnahmenkonzeption für die gebietsexterne Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche ist in der Themenkarte 3 (Anlage 3 der Begründung) dargestellt. Die folgende Beschreibung der Maßnahmenkonzeption bezieht sich nur auf den, diese Planung betreffende, Teilbereich.

Gebietsinterne Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel: Arten- und blütenreiche Streuobstwiese

Herstellung und Pflege

- Pflanzung von 7 regionaltypischen, robusten Obst-Hochstamm-Bäumen, zweireihig versetzt auf Lücke gemäß Planzeichnung; Arten entsprechend der Pflanzenliste;
- Aushagerungsmahd der Wiese innerhalb der ersten 5 Jahre nach der Obstbaum-Pflanzung: Schnitt mindestens dreimal jährlich in Abhängigkeit vom Aufwuchs; 1. Schnitt ab Mai, Abtransport des Mähgutes; keine Düngung; kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;
- Danach: Jährlich zweimalige Mahd; 1. Schnitt frühestens ab 15. Juni, besser Anfang Juli, 2. Schnitt im August / September; Abtransport des Mähgutes; keine Düngung; kein Einsatz von Pflanzenschutzmitteln;

Alternativ: Beweidung durch Schafe, nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Unterallgäu

Entwicklungsziel: mesophiles Gebüsch

Herstellung und Pflege

- Pflanzung gemäß Artenliste, Pflanzraster 1,5 m x 1,5 m in einer Strauchgruppe von etwa 25 m bis 35 m Länge, Mindestpflanzgröße Hochstamm 3xv. m. Db. 12-14
- Pflege: Verjüngung und Auf-den-Stock Setzen nach Bedarf, ca. alle 15 – 20 Jahre in den Wintermonaten (1. Oktober bis 28./29. Februar)

11 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund **14.903 m²** und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung :

Flächen	in m ²	in %
Überbaubare Fläche (inkl. Zufahrt Wirtschaftsgrundstück:)	8.683	58,3
Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)	852	5,7
Interne Ausgleichsfläche	3.950	26,5
Verkehrsflächen (Erschließungsstraße – Bestand: 1.138 m ² / Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung: 279 m ²)	1.418	9,5
Summe Geltungsbereich	14.903	100

12 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die bestehende Talstraße. Der davon in Richtung Westen abzweigende Flurweg Fl.-Nr. 296 (TF) zur Erschließung des westlichen Baugrundstücks auf Fl.-Nr. 282/1 (TF) Gmkg. Bebenhausen ausgebaut.

Die Grundstücke werden an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Kettershausen angeschlossen. Die Wasserversorgung kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

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

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende Kanalnetz (Trennsystem)

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

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

Stromversorgung

Die Stromversorgung kann durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG (LEW) sichergestellt werden.

Die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse zu beachten.

Der Schutzbereich von Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Weiterhin wird auf das Merkheft für Baufachleute hingewiesen. Dieses ist abrufbar unter https://www.bs-netz.de/fileadmin/BS_NETZ/Dienstleistungen/leitungsauskunft/Merkheft_fuer_Baufachleute_BS_ENERGY-Gruppe.pdf

Zuständige Betriebsstelle:

Betriebsstelle Krumbach

Bahnhofstraße 4

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Jürgen Strohmeyr

Tel. 08282/901-216

E-Mail: Krumbach@lew-verteilnetz.de

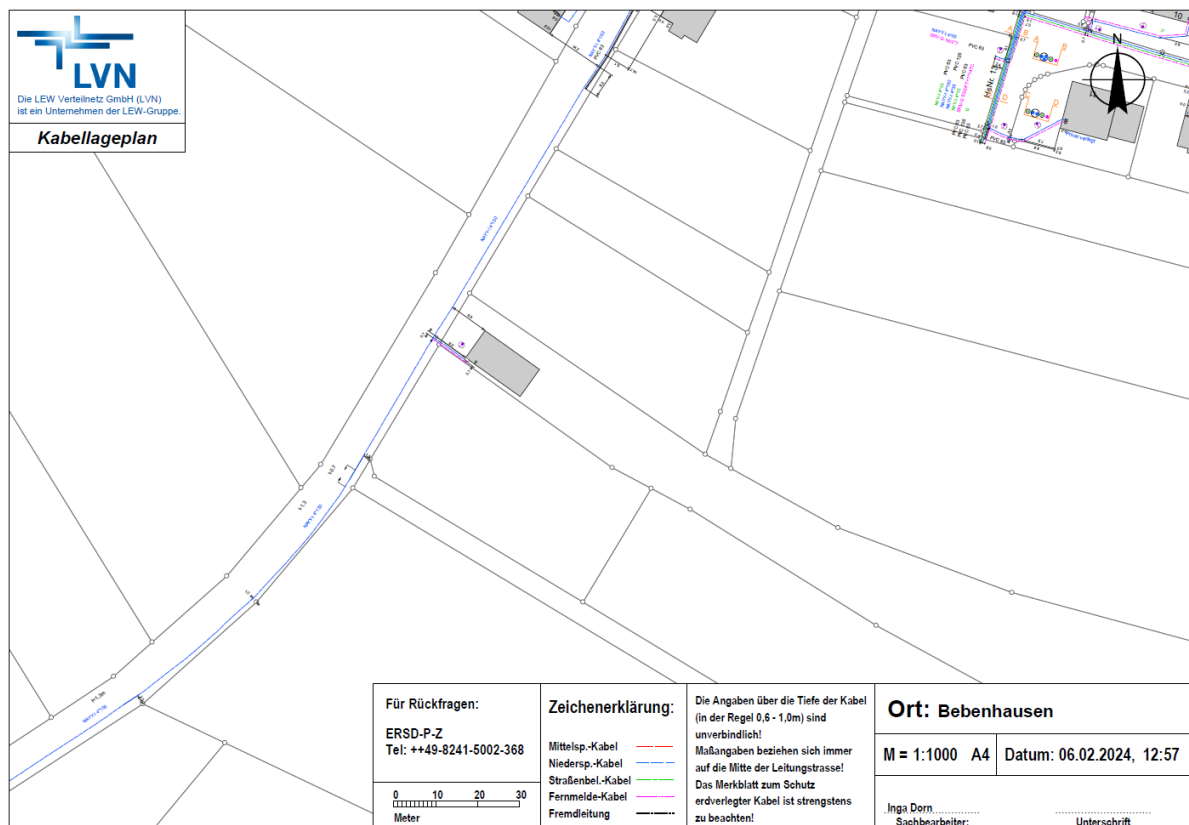


Abb. 6 Kabellageplan der LVN

Telekommunikationsanlagen

Im Planungsgebiet befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist beabsichtigt, ausreichende Trassen für die Unterbringung von zusätzlichen Fernmeldekabeln und Kommunikationsleitungen vorzusehen. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann, ist die Telekom auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Mindestens 4 Monate vor Erschließungsbeginn ist hierzu eine Kontaktaufnahme mit der Telekom unter nachstehender Adresse erforderlich.

Deutsche Telekom Technik GmbH
 Technik Niederlassung Süd, PTI 23

Gablinger Straße 2
D-86368 Gersthofen

Diese Adresse ist auch für Anschreiben bezüglich Einladungen zu Spartenterminen zu verwenden.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu. Die Behälter für Rest- und Biomüll, für Altpapier sowie die Gelben Tonnen von den Grundstückseigentümern im Plangebiet sind an der nächsten, vom Sammelfahrzeug ohne Rückwärtsfahrt erreichbare, öffentliche Erschließungsanlage nach näherer Maßgabe des Abfuhrpersonals zur Leerung bereitzustellen. Gleiches gilt für die Bereitstellung von Weißmöbeln und Sperrmüll im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

13 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung sowie Luftbilder aus dem BayernAtlas verwendet. Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Kettershausen und dem Planungsbüro Daurer und Hasse keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände zu vermessen.

14 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch [Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 \(BGBl. 2023 I Nr. 394\)](#)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch 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
- [Arvaneh, M. \(2024\). Hydrogeologischer Kurzbericht - Dokumentation zur Grundwassersituation im Baugebiet "Talstraße Süd", 86498 Kettershausen auf den Flur-Nrn. 282/1, 283, 293-297, 541 und 542 der Gemarkung Bebenhausen. Buchloe.](#)
- 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. (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=lufbild>

- [_dfk,67f7d050-bd81-4677-8ae3-1244a975fb58,161e092a-158c-4f7e-8dad-dc2cec2cc253&E=600395.00&N=5368415.64&zoom=10&layers_visibility=false,true,true&catalogNod](https://www.gkd.bayern.de/de/grundwasser/oberesstockwerk/kelheim/tafertshofen-9284)
- 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 (Geländere relief)*. 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>
- Gemeinde Kettershhausen. (2000). Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan.
- 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 Donau-Iller. (2023). *Regionalplan - Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller; Beschluss der Verbandsversammlung am 05.12.2023 (Satzungsbeschluss)*.
- Regionalverband. (Entwurf zur 2. Anhörung gem. Beschluss der Verbandsversammlung vom 06.12.2022). *Regionalplan - Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller*.

AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis __) und der Begründung (Seiten 1 bis __) in der Fassung vom __.__.20__, redaktionell ergänzt am __.__.20__, dem Beschluss des Gemeinderates zu Grunde lag und diesem entspricht.

Kettershausen, den

(Siegel)

.....
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

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Katharina Matysik
B. Sc. Geographie