



PROJEKTNR: 20-027  
Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Lauben - Südwest“

Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Lauben  
Erkheimer Straße 7  
87761 Lauben



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-, Orts- und  
Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59  
[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

---

INHALT

**Begründung + Umweltbericht**  
Entwurf

DATUM

12.11.2020

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ZIEL, ANLASS UND ZWECK</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>ERGÄNZUNGEN UND ANPASSUNGEN AUFGRUND DER FRÜHZEITIGEN BETEILIGUNG (§ 3 ABS. 1 UND 4 ABS. 1 BAUGB)</b> .....	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>5</b>
5.1	Flächennutzungsplan.....	5
5.2	Bebauungspläne.....	5
<b>6</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>6</b>
6.1	Topographie.....	6
6.2	Nutzung und Grünstrukturen.....	6
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>6</b>
7.1	Einleitung .....	6
7.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario) , Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung .....	7
7.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung .....	14
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich.....	15
7.5	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	15
7.6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken .....	15
7.7	Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).....	16
7.8	Zusammenfassung .....	16
<b>8</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>18</b>
8.1	Städtebauliches Konzept mit Begründung der Festsetzungen .....	18
8.2	Grünordnerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen .....	20
<b>9</b>	<b>ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	<b>21</b>
9.1	Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs.....	21
9.2	Lage der Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen.....	22
9.3	Maßnahmenkonzeption und Pflege .....	23
<b>10</b>	<b>FLÄCHENSTATISTIK</b> .....	<b>24</b>
<b>11</b>	<b>TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>24</b>
<b>12</b>	<b>BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE</b> .....	<b>25</b>
<b>13</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>25</b>

### Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter	17
Tab. 2: Einstufung des Planungsgebietes nach Leitfaden	21
Tab. 3: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	22

### Abbildungsverzeichnis

Abb 1: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan unmaßstäblich.....	5
Abb 2: Schichtglieder und Schichttiefen SG1 bis SG5 (von - bis m unter Gelände) aus Geotechnischer Bericht fm Geotechnik.....	8
Abb 3: Räumliche Lage der gebietsexternen Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche .....	23

### Anlagen

Anlage 1: Themenkarte Eingriff, Stand: 12.11.2020

Anlage 2: Externe Kompensationsfläche, Stand: 12.11.2020

Anlage 3: Fm geotechnik: Geotechnischer Bericht BG „Süd-West“, Lauben, Stand: 29.07.2020

## 1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK

Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Lauben 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.

Aufgrund der über längeren Zeitraum nicht gesicherten Trinkwasserversorgung der Gemeinde Lauben konnte die Gemeinde in den vergangenen Jahren keine Wohnbaugebiete ausweisen. Als Folge wurden verstärkt Baulandpotenziale innerorts genutzt und es ergab sich ein Anfragestau nach Wohnbauland vorwiegend von Seiten der einheimischen Bevölkerung. In Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt als zuständiger Fachbehörde sollte sich die Einschätzung zur Versorgungssicherheit nun gebessert haben, so dass man eine maßvolle wohnbauliche Entwicklung nun auch aus Sicht der Trinkwasserversorgung als vertretbar betrachten kann.

Mit dem Bebauungsplan "Lauben - Südwest" aktiviert die Gemeinde eine landwirtschaftliche Fläche für Wohngebietsbebauung am südwestlichen Ortsrand im Anschluss an bestehende Wohnbebauung. Geplant sind 15 Bauparzellen vorwiegend für Einzelhausbebauung.

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 Lauben hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und mit Sitzung vom 28.05.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lauben - Südwest“ und die zugehörige Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Es wird das Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

## 3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst jeweils Teilflächen der beiden Grundstücke Fl.-Nrn. 660 und 659 (Flurweg) der Gemarkung Lauben mit einer Fläche von rund 12.440 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet und wird wie folgt umgrenzt:

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 662 (Ackerfläche) und 661/2 (Ackerfläche, Grünland, teilweise bebaut),
- im Westen die Fl.-Nr. 660 (TF) (Grünland),
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 660/1, 660/2, 660/3, 660/4 (Wohnbaugrundstücke)
- im Süden durch Fl.-Nr. 656 (landwirtschaftliches Grundstück, Grünland, Maschinenhalle, Silo).

#### 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:

- Planzeichnung (PZ): Einzeichnen möglicher Standort für eine Heizzentrale und Baum nördlich davon
- PZ: Erweiterung private Grünfläche nach Südosten
- Textliche Festsetzungen (S), Teil C Hinweise zum Text, Nummer (1.2): Ergänzung Empfehlung
- S, Teil C Hinweise zum Text, Nummer (3): Ergänzung Textpassage bzgl. Beleuchtung
- S, Teil C Hinweise zum Text, Nummer (4): Ergänzungen bzgl. Duldungspflicht und Verlegung Silozufahrt
- S, Teil C Hinweise zum Text, Nummer (11): Ergänzung Textpassage bzgl. Vermessungszeichen
- S, Teil C Hinweise zum Text, Nummer (13): Ergänzung Textpassage bzgl. Heizzentrale
- BG, Ziffer 11: Textpassage bzgl. Abholung Abfall
- BG, Anlage 2: fehlende Angaben redaktionell ergänzt

#### 5 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

##### 5.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lauben ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche, überlagert mit zwei bestehenden Einzelbäumen dargestellt. Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

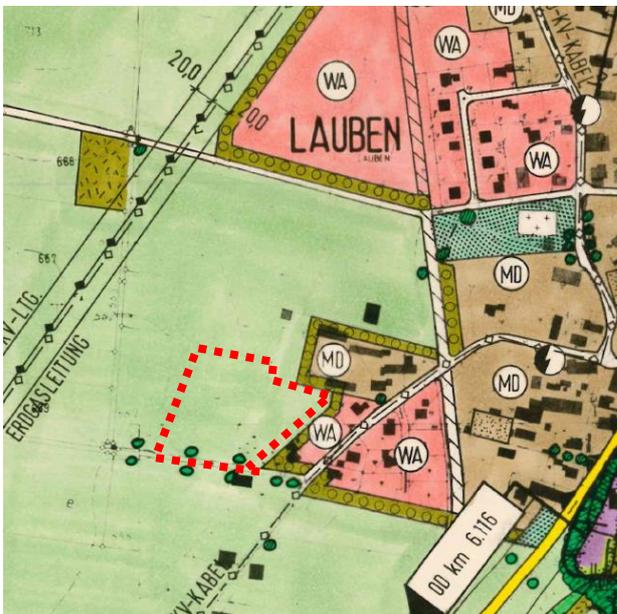


Abb. 1 Ausschnitt  
rechtswirksamer Flächennutzungsplan  
unmaßstäblich

##### 5.2 Bebauungspläne

Der Geltungsbereich befindet sich westlich angrenzend an die seit 2009 rechtsgültige 3. Änderung des Bebauungsplanes „Lauben Süd“.

In diesem Bebauungsplan ist die an den gegenständlichen Geltungsbereich östlich angrenzende Bebauung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

## 6 BESTANDSSITUATION

### 6.1 Topographie

Das Planungsgebiet befindet sich in einer nahezu ebenen Lage. Das Gelände fällt kaum merklich von Südwesten in Richtung Nordosten von ca. 597,5 m üNN auf 596 m üNN ab (BayernAtlasPLUS - Digitale Höhenlinienkarte, Online-Abfrage Mai 2020).

### 6.2 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. 150 m<sup>2</sup> Fläche vorhanden. Dieser besteht überwiegend aus Sträuchern. Im Süden besteht ein asphaltierter Wirtschaftsweg (Flurweg 659).

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Laubbäume entlang des Flurweges 659 sind nicht mehr vorhanden.

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

Das Planungsgebiet wird begrenzt

- im Norden durch die Fl.-Nrn. 662 (Ackerfläche) und 661/2 (Grünland und ein mit Gehölzen eingewachsener Schuppen),
- im Westen die Fl.-Nr. 660 (TF) (Grünland),
- im Osten durch die Fl.-Nrn. 660/1, 660/2, 660/3, 660/4 (vier Wohnbaugrundstücke, davon zwei bebaut)
- im Süden durch Fl.-Nr. 656 (landwirtschaftliches Grundstück, Grünland, Maschinenhalle, Silo, Lagerfläche).

## 7 UMWELTBERICHT

### 7.1 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.

#### 7.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bebauungsplanes

Durch die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Lauben - Südwest“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohnbebauung geschaffen werden. Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit zugehörigen Flächen für die Ortsrandeingrünung festgesetzt. Die Ausgleichsflächen nach Naturschutzrecht bzw. Baugesetzbuch werden sowohl gebietsintern als auch gebietsextern festgesetzt.

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

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand von Lauben. Der Geltungsbereich umfasst jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 660 und 659 (Flurweg) der Gemarkung Lauben mit einer Gesamtfläche von 12.440 m<sup>2</sup>. Der Flächenbedarf für die Baugrundstücke beträgt 8.700 m<sup>2</sup>, für Verkehrs- und Erschließungsflächen 2.155 m<sup>2</sup>, für die Baugebietseingrünung 385 m<sup>2</sup> und für die gebietsinterne naturschutzrechtliche Ausgleichs-/ Kompensationsfläche 1.110 m<sup>2</sup> in Anspruch genommen.

Die Flächeninanspruchnahme für die gebietsexterne Ausgleichs-/ Kompensationsfläche beträgt 5.130 m<sup>2</sup>. Diese ist mit einem Faktor von 0,5 anrechenbar. Somit ergibt sich ein Ausgleich von 2.565 m<sup>2</sup>.

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.

### 7.1.3 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 Lauben als Datenquellen ausgewertet.

Bezüglich der Beschreibung der Ziele der übergeordneten Planungen und sonstiger Fachplanungen sowie deren Berücksichtigung durch die gegenständliche Bauleitplanung wird auf die nachfolgenden Kapitel 7.2.1 bis 7.2.8, und das Kap. 3.3 der Begründung zur parallel durchgeführten 2. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

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

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im Mai 2020) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

#### 7.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

##### Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 im Bereich von Löss oder Lösslehm; Gesteinsbeschreibung: Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich um überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) (BayernAtlas, Online-Abfrage Mai 2020).

Gemäß Bodenschätzung sind die Böden folgendermaßen klassifiziert: Grünland mit überwiegend LIb2 60/60 im Westen und untergeordnet LIb2 58/58 im Osten des Planungsgebietes.

Kulturart Grünland (Gr); Bodenart Lehm; Zustandsstufe I und II, Klimastufe 7,9 bis 7,0°C (b); Wasserstufe 2 (gute Wasserverhältnisse mit fast ausschließlich Süßgräserbestand ohne Gefahr der Austrocknung) Grünlandgrundzahlen 58 bzw. 60; Grünlandzahlen 58 bzw. 60.

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

Bodenfunktionen:	Funktionserfüllung
Arten- und Biotopschutzfunktion:	mittel
Retentionsvermögen bei Niederschlagsereignissen:	hoch bis sehr hoch
Rückhaltevermögen für Schwermetalle:	hoch
Natürliche Ertragsfähigkeit:	mittel
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 Bodenverdichtung durch Bewirtschaftung mit großen Maschinen und Geräten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereiches keine Altlastverdachtsflächen / Altlasten und/oder sonstige Ablagerungen.

Baugrund:

Zur Erkundung der Tragfähigkeit und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wurde ein Geotechnischer Bericht von der Firma fm Geotechnik (Anlage 3) erstellt. In nachfolgender Abbildung 2 ist die festgestellte Schichtabfolge der fünf Bohrpunkte zu sehen.

Aufschluss Ansatzhöhe m ü. NN	SG1/20 596.54	SG2/20 597.21	SG3/20 596.59	SG4/20 596.14	SG5/20 597.13
Auffüllung	0,00 – 0,50	n. a.	n. a.	n. a.	n. a.
Mutterboden	n. a.	0,00 – 0,40	0,00 – 0,25	0,00 – 0,30	0,00 – 0,20
Verwitterungslehm	n. a.	0,40 – 2,50	0,25 – 1,80	0,30 – 2,60	0,20 – 2,30
Verwitterungskies	n. a.	2,50 – 3,80	1,80 – 2,80	2,60 – 4,70*	2,30 – 3,60
Schmelzwasserkies	n. a.	3,80 – 4,00*	2,80 – 3,90*	n. a.	3,60 – 4,30*

\* Endtiefe n. a. = Schicht bis Endtiefe nicht angetroffen

Abb. 2 Schichtglieder und Schichttiefen SG1 bis SG5 (von - bis m unter Gelände) aus Geotechnischer Bericht fm Geotechnik

Es wurde festgestellt, dass nur in den Schichten Verwitterungskies und Schmelzwasserkies eine Versickerung möglich ist. Der Verwitterungslehm und -kies sind werden als mäßig tragfähig eingestuft. Erst der Schmelzwasserkies weist auf fm Geotechnik eine gute Tragfähigkeit auf.

Für detaillierte Informationen zum Baugrund wird auf den Geotechnischen Bericht (Anlage 3 verwiesen).

#### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** werden Intensivgrünlandflächen in einem Flächenumfang von rund 10.000 m<sup>2</sup>, Gehölzflächen von rund 150 m<sup>2</sup> sowie ein bestehender asphaltierter Flurweg 700 m<sup>2</sup> neu für Wohnbebauung 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 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. 10 „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 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**.

## 7.2.2 Schutzgut Wasser

### Bestand und Bewertung

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer, entsprechend ist mit keiner Gefährdung etwa durch Hochwasser zu rechnen. Ein wassersensibler Bereich verläuft östlich angrenzend an das Planungsgebiet. Wasserschutzgebiete sind im räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden und somit nicht betroffen (BayernAtlas Bayern, Online-Abfrage Mai 2020).

Grundwasser wurde im Baugrundgutachten nicht angetroffen. Daher liegt ein hoher Grundwasserflurabstand von mindestens 4 Meter vor. Laut dem Geotechnischen Bericht ist nach lang anhaltenden Niederschlägen in den kiesigen Bereichen der Verwitterungsdecke und im Schmelzwasserkies mit Schichtwasser, bzw. mit Grundwasser

(Schmelzwasserkies) zu rechnen. Das Auftreten von wild abfließendem Hangwasser kann aufgrund der ebenen Lage ausgeschlossen werden.

#### 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 des hohen Grundwasserflurabstandes sind **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer 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.

Von einem Eindringen der Baukörper in das Grundwasser ist aufgrund des vermutlich hohen Grundwasserflurabstandes nicht auszugehen. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass durch die Bauten örtlich und zeitweise wasserführende Schichten angeschnitten werden können. Das Schichten(grund)wasser (interflow) ist durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. 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 nachteiligen Umweltauswirkungen** zu erwarten.

**Zusammenfassend** ist aufgrund von Art und Umfang des Vorhabens sowie im Hinblick auf den hohen Grundwasserflurabstand und die geplanten Maßnahmen zur Niederschlagswasserbeseitigung - stets unter Voraussetzung eines ordnungsgemäßen Umgangs mit Schadstoffen - von **Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit** gegenüber dem **Schutzgut Grundwasser** auszugehen.

### 7.2.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei den Grünlandflächen um Kaltluft-Entstehungsflächen. Die 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 Verkehrswegebau 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 CO<sub>2</sub>-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 weder in einer Hanglage noch in der Nähe eines Oberflächengewässers befindet, besteht keine erhöhte Gefährdung der zukünftigen Bebauung durch wild abfließendes Hangwasser oder durch Überschwemmung. Weiterhin besteht auch keine erhöhte Gefährdung durch Baumfall bei Sturm, da keine Waldrandlage vorliegt.

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

## **7.2.4 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 Mai 2020). Es besteht somit keine Betroffenheit.

Beim Planungsgebiet handelt es sich um Intensivgrünland mit regionaltypischer Vegetation. Lediglich im Bereich der nordöstlichen Planungsgebietsecke ist ein kleiner Gehölzbestand mit ca. 150 m<sup>2</sup> Fläche vorhanden. Dieser besteht aus Sträuchern. Im südlichen Randbereich ist ein asphaltierter Flurweg vorhanden.

Im Norden grenzen eine Ackerfläche, Grünland und ein mit Gehölzen eingewachsener Schuppen an, im Osten insgesamt vier Wohnbaugrundstücke, von denen zwei bebaut sind. Das nördliche weist eine qualitätsvolle Eingrünung mit Laubsträuchern und -bäumen auf. Im Westen setzt sich die Intensivgrünlandfläche des Planungsgebietes fort und im Süden liegt ebenfalls eine landwirtschaftliche Grünlandfläche, welche entlang des Flurweges Fl.-Nr. 659 mit einer Maschinenhalle bebaut ist und als Silo- und Lagerfläche genutzt wird.

### Artenschutz:

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

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

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) mit hinreichender Sicherheit 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 südlichen Flurweg ebenfalls mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

### Umweltauswirkungen

**Baubedingt** kommt es zu einem Verlust einer Mähwiese in einer Größenordnung von insgesamt rund 1 ha. Da es sich um Intensivgrünland handelt, sind wertgebende Vegetationsbestände bzw. Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen hierbei nicht betroffen.

Weiterhin kommt es zu einem Verlust von ca. 150 m<sup>2</sup> Gehölzfläche (Kronenfläche einheimischer Sträucher). 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 Lichtmissionen, 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 Wohnbebauung 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, so dass 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.

**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.

## 7.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet weist aufgrund der Nutzung als Intensivgrünland keine Funktion für die direkte Erholungsnutzung auf. Aufgrund Lage, Nutzung und Strukturarmut ist auch die Bedeutung für die passive Erholungsnutzung (Naturgenuss, Blick in die freie Landschaft) nur gering.

### 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 östlich 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. Fuß- und Radwegeverbindungen sind nicht betroffen.

Durch die geplanten Baum- und Strauchpflanzungen zur Baugebietsein- und -durchgrünung 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 Wohnnutzung zu erwarten.

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

## 7.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

### Bestand und Bewertung

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Lauben. Durch die Ziegelstadel Straße und den Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 659) bestehen geringfügige Vorbelastungen, auch durch landwirtschaftlichen Verkehr. Südlich angrenzend an den Wirtschaftsweg (Fl.-Nr. 659) befindet sich eine Teilauslagerung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit Maschinenhalle, Lagerflächen und Fahrsilo. In einer Entfernung von rund 300 m südlich befindet sich eine Biogasanlage.

### 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 Wohnbebauung **keine Umweltauswirkungen** zu erwarten.

Betriebsbedingt wird es durch die Wohnnutzung 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 Lauben mit geringen Vorbelastungen in Bezug auf Lärmimmissionen durch 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.

## 7.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

### Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Lauben auf der weitgehend ebenen Hochterrasse, welche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und durch Strukturarmut geprägt ist.

Das Planungsgebiet selbst wird als Grünland genutzt. Im Norden grenzen eine Ackerfläche, Grünland und ein mit Gehölzen eingewachsener Schuppen an, im Osten insgesamt vier Wohnbaugrundstücke, von denen zwei bebaut sind und zwei als Grünland genutzt werden. Das nördliche Wohngebäude weist eine qualitätsvolle Eingrünung auf, welche geringfügig in die nordöstliche Planungsgebietsecke hineinragt. Im Westen setzt sich die Intensivgrünlandfläche des Planungsgebietes fort und im Süden liegt ebenfalls eine landwirtschaftliche Grünlandfläche, welche entlang des Flurweges Fl.-Nr. 659 mit einer Maschinenhalle bebaut ist und bereichsweise als Fahrsilo- und Lagerfläche genutzt wird. Weiter südlich entlang der Verlängerung der Ziegelstadel Straße befinden sich drei weitere Maschinenhallen bzw. Geräteschuppen und eine Biogasanlage.

Aufgrund der benachbarten und umgebenden Bebauung besteht lediglich eine gute Einsehbarkeit von Seiten der landwirtschaftlichen Flächen im Südwesten, Westen und Nordwesten, jedoch keine ausgeprägte Fernwirkung. Rund 1,7 km weiter westlich erstreckt sich ein großflächiges Waldgebiet auf einem Riedelrücken.

Eine Vorbelastung des Landschaftsbildes stellt die westlich in einer Entfernung von rund 180 m verlaufende 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 in der Umgebung und der Waldfläche im Westen.

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 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.

### 7.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

#### Bestand und Bewertung

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage Mai 2020) 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 nicht vorhanden.

#### Umweltauswirkungen

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

### 7.2.9 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 (Frischluft-Produktion, Staubfilterung) auswirken.

Durch die Bebauung entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 7.2.1 bis 7.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

### **7.2.10 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 Wohnbebauung 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.

### **7.2.11 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. In einer Entfernung von rund 300 m südlich befindet sich eine Biogasanlage.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 7.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 7.2.1 - 7.2.8 beschrieben.

### **7.2.12 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.

### **7.2.13 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.

## **7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche des Planungsgebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Intensivgrünland genutzt. Die in den Kap. 7.2.1 bis 7.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Bebauung würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Bereitstellung von Wohnbauflächen für Gemeindebürger, Ortsansässige und junge Familien in einem verträglichen Umfang nicht genutzt. 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 Wohnbauflächen bliebe bestehen.

## 7.4 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich

### 7.4.1 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 das funktional erforderliche 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 des Baugebietes durch flächenbezogene Festsetzungen zur Anpflanzung;
- Verwendung einheimischer, standortgerechter Pflanzenarten mit Festlegung der Mindestanforderungen;
- Zeitliche Bindung der Pflanzmaßnahmen zur frühzeitigen Wiederherstellung eines landschaftsgerechten Zustandes; Verpflichtung zu Ersatzpflanzungen bei Pflanzenausfall;
- Festsetzung einer Durchlässigkeit bzw. Bodenfreiheit der Einfriedungen für Kleintiere;
- Hinweis auf das zulässige Zeitfenster für Baumfällungen und Gehölzrodungen;

### 7.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)

Innerhalb der gebietsinternen Ausgleichs- und Kompensationsfläche ist die Herstellung eines Obstbaumgürtels und die Entwicklung einer arten- und blütenreichen, extensiv genutzten Wiese vorgesehen. 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.

Im Bereich der gebietsexternen Ausgleichsfläche soll artenarmes Feuchtgrünland durch Aushagerung, Initial-Ansaat und anschließend extensive Nutzung hin zu einer artenreichen Feuchtwiese entwickelt werden. Durch die Ergänzung bestehender Gehölzbestände und die Erhaltung und Pflege bestehender Schilfbestände soll ein Mosaik unterschiedlicher Lebensräume entwickelt bzw. aufgewertet werden. Auch hier steht die Aufwertung der Flächen als Jagd- und Nahrungshabitat durch die Erhöhung des Arten- und Blütenreichtums im Vordergrund. Für die Initial-Ansaat soll gebietsheimisches Saatgut, vorzugsweise aus benachbarten artenreichen Flächen, verwendet werden.

## 7.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Es wurden bei der vorliegenden Planung mehrere Varianten der Erschließung, der Anordnung und der Gestaltung der Baukörper geprüft

Bei der vorliegenden Planung wird besonderer Wert auf eine flächensparende Erschließung mit der späteren Möglichkeit einer Baugebietserweiterung gelegt. Darüber hinaus ist ein wichtiges Planungsziel die landschaftsge- rechte Anordnung und Einbindung der Baukörper (vgl. Kap. 8).

## 7.6 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 2017 angepasst. Für die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung bzw. zur Festlegung des erforderlichen Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarfs wurden maßgeblich die Inhalte des Leitfadens "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage, München 2003 herangezogen.

Grundlage bzw. Hauptdatenquelle für die verbal argumentative Darstellung und die Bewertung der Schutzgüter von Naturhaushalt und Landschaftsbild stellten neben eigenen Kartierarbeiten bzw. Rechercheergebnissen auch der Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lauben 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 und auf den Geotechnischen Bericht von fm Geotechnik (Anlage 3) 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.

### 7.7 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 Lauben 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.

### 7.8 Zusammenfassung

Durch den gegenständlichen Bebauungsplan „Lauben - Südwest“ wird im südwestlichen Ortsrandbereich des Ortsteiles Lauben die planungsrechtliche Voraussetzung für die Erstellung von insgesamt 15 Wohnhäusern (davon 14 Einzelwohnhäuser und ein Doppelhaus) geschaffen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rund 12.440 m<sup>2</sup>.

Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Lauben 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.

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lauben ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Es erfolgt eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren.

Das Planungsgebiet wird zum größten Teil als Intensivgrünland (10.000 m<sup>2</sup>) genutzt, eine kleine Fläche (150 m<sup>2</sup>) ist mit Gehölzen (Sträucher) bestanden.

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 geringer bis mittlerer Erheblichkeit betroffen, die Schutzgüter Lokalklima / Lufthygiene, 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.

Nach Abwägung aller Gesichtspunkte und Belange ist die für das Vorhaben erforderliche Inanspruchnahme der 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 Baugebietein- und -durchgrünung sowie einen zu erbringenden naturschutzrechtlichen Flächenausgleich von voraussichtlich insgesamt rund 3.590 m<sup>2</sup> kompensiert werden.

Dieser wird zum Teil innerhalb des Geltungsbereichs (1.110 m<sup>2</sup>) und zum anderen Teil außerhalb des Geltungsbereichs auf den Grundstücken mit Fl.-Nrn. 1023/33 und 1023/34, Gemarkung Frickenhausen, (2.565 m<sup>2</sup>) erbracht.

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:

Tabelle 1 Zusammenfassung Auswirkungen Schutzgüter

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

## 8 PLANUNGSKONZEPT

### 8.1 Städtebauliches Konzept mit Begründung der Festsetzungen

Im Gebiet soll ländliches Wohnen vorwiegend in Einfamilienhäusern, untergeordnet in Doppelhäusern angeboten werden, um den unterschiedlichen Wohnansprüchen der Bevölkerung gerecht werden zu können. Hierdurch sollen insbesondere junge Familien vor Ort gehalten und in begrenztem Maße zur Stabilisierung der Bevölkerung angezogen 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 einem Grundstück für Doppelhäuser ergänzt. Damit wird den ortsspezifischen Gegebenheiten Rechnung getragen.

#### 8.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Ziel der Gemeinde Lauben die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist, wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen hat im gegenständlichen Fall oberste Priorität. Daher und aufgrund der Ortsrandlage werden sowohl Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zweck sowie alle ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, da diese hier weder erwünscht sind noch derzeit benötigt werden.

#### 8.1.2 Maß der baulichen Nutzung

##### Grundflächenzahl

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Hiermit wird einerseits eine hohe Effektivität der Flächennutzung erreicht, andererseits wird der Lage am Ortsrand Rechnung getragen. Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige 50-prozentige Überschreitung der GRZ wird zugelassen, um eine größere Ausnutzung des Gebietes und damit verbunden einen sparsameren Umgang mit Grund und Boden zu gewährleisten.

##### 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 des Hauptgebäudes wird auf 5,8 m, die Gesamthöhe auf 9,0 m begrenzt. Somit ist einerseits eine zeitgemäße zweigeschossige Bebauung möglich, andererseits wird die Lage am Ortsrand berücksichtigt, unverhältnismäßig hohe und wuchtige Baukörper werden vermieden.

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 und zum anderen eine oft erwünschte leicht erhöhte Lage des Gebäudes realisiert werden kann.

Im Falle des Gebäudes, welches an zwei neu zu bauenden Erschließungsstraßen liegt, wird bewusst offengelassen, welche Höhe herangezogen wird, zugunsten einer erhöhten Gebäudelage und dem damit verbundenen Schutz vor wild abfließenden Oberflächenwasser.

#### 8.1.3 Bauweise

Aus Rücksicht auf die Lage am Ortsrand gilt die offene Bauweise und es sind - mit Ausnahme eines Doppelhaus-Grundstückes - ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

#### 8.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

#### 8.1.5 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.

#### 8.1.6 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.

### 8.1.7 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 bei Hauptgebäuden symmetrische Satteldächer und Walmdächer zugelassen. Dies entspricht dem aktuellen und vielfachen Wunsch der Bauherren. Walmdächer bieten darüber hinaus durch ihre vielseitige Exposition Vorteile für die solare Energiegewinnung.

Bei Garagen sind auch Flachdächer zulässig. Bei untergeordneten Nebengebäuden / Nebenanlagen sind zusätzlich auch andere Dachformen zulässig. Quadratische Grundrisse sind nicht zulässig, da diese Gebäudeform keine regionaltypische Form darstellt. 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 Lauben charakteristisch und üblich sind.

Bei der Dachneigung sind sowohl flache Dachneigungen zwischen 20° und 28° als auch steile Dachneigungen zwischen 35° und 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.

### 8.1.8 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 sind eine Bodenfreiheit der Einzäunung bzw. alternativ entsprechende Abstände in der Zaunlattung festgelegt.

### 8.1.9 Aufschüttungen und Abgrabungen

Das natürliche Gelände soll soweit als möglich in seiner ursprünglichen Form beibehalten werden. Um die Anbindung von Terrassen und Eingängen an das Gelände zu ermöglichen, sind zu diesem Zwecke Terrassierungen und Stützmauern im gebäudenahen Umfeld bis zu einer Höhe von 0,5 m zulässig.

Um abrupte Abbrüche zum Nachbargrundstück zu vermeiden, sind Stützmauern an den Grundstücksgrenzen nicht zulässig.

Die Freilegung von Untergeschossen ist unzulässig, um die massive Wirkung von Fassadenflächen für das Orts- und Landschaftsbild zu vermeiden.

### 8.1.10 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, Rasen-

pflaster, 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. Gemäß der vorliegenden Tiefbauplanung soll das Oberflächenwasser aus öffentlichen Flächen nach Reinigung in Sedimentationsanlagen mittels Rigolen auf öffentlichem Grund versickert werden. Das Niederschlagswasser aus privaten Grundstücken soll zunächst mittels Retentionszisternen auf den jeweiligen Baugrundstücken gesammelt und zurückgehalten werden. Der Überlauf dieser Zisternen soll an die öffentlichen Rigolen angeschlossen werden, deren Überlauf wiederum an den gemeindlichen Regenwasserkanal.

Durch die Schaffung ausreichend dimensionierter Rückhalteeinrichtungen (Zisternen, Rigolen) sollen Abflussspitzen und Hochwasser vermieden werden.

## 8.2 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 ist eine private Ortsrandeingrünung vorgesehen, die eine Einbindung der Bebauung in die anschließende freie Landschaft gewährleistet und durch die westlich daran anschließende gebietsinterne Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche ergänzt wird.

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

### Zu pflanzende Bäume auf öffentlichen Grünflächen

Innerhalb des Straßenraumes werden insgesamt drei 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.

Die Baumstandorte sind als arten- und blütenreiche Wiesen anzulegen und als solche dauerhaft extensiv zu pflegen und zu erhalten. Dadurch soll insbesondere die Tierartengruppe der Insekten gefördert werden.

### Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen - private Grünfläche

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.

## 9 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" (2. ergänzte Fassung, 2003) herangezogen.

### 9.1 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 (vgl. Tabelle 2).

Tabelle 2: Einstufung des Planungsgebietes nach Leitfaden

Schutzgut	Beschreibung	Kategorie	Bedeutung	Eingriffsschwere	Faktor
Arten- und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland 10.000 m <sup>2</sup>	I o	gering	Typ B	0,5
Arten- und Lebensräume	Siedlungsgehölze mit vorwiegend einheimischen Arten 150 m <sup>2</sup>	II u	mittel	Typ B	0,5
Boden	Anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs	II u	mittel	Typ B	0,5
Wasser	Hoher intakter Grundwasserflurabstand mit Eintragsrisiko von Nährstoffen	II u	mittel	Typ B	0,5
Klima und Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Austauschbahn	I o	gering	Typ B	0,5
Landschaftsbild	Ausgeräumte strukturarme Agrarlandschaft	I o	mittel	Typ B	0,5
<b>Gesamt</b>		<b>I</b>	<b>gering</b>	<b>Typ B</b>	<b>0,5</b>

Nach Abb. 7, S. 13 des o.g. Leitfadens stellen Intensivgrünlandflächen Gebiete geringer Bedeutung (Kategorie I) dar. Für Gebiete mit niedrigem bis mittlerem Nutzungs- und Versiegelungsgrad (Typ B) ergibt sich eine Faktorenspanne von 0,2 - 0,5. Da der zulässige Nutzungs- und Versiegelungsgrad mit einer festgesetzten GRZ von 0,35 im mittleren Bereich liegt, wäre der Ausgleichsfaktor auch unter diesem Gesichtspunkt bei 0,5 anzusetzen. Die Gehölzflächen (Siedlungsgehölze mit vorwiegend einheimischen Gehölzen) sind mit mittlerer Bedeutung (Kategorie II) und einer Faktorenspanne von 0,5 - 0,8 einzustufen.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung wie u. a.

- detaillierte Festsetzungen zum Maß der Bebauung sowie zur baulichen Gestaltung,
  - qualitätsvolle Baugebietsein- und -durchgrünung,
  - 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.

Aus diesen Gründen erscheint eine Festsetzung des Kompensationsfaktors von 0,35 im Bereich der Intensivgrünlandfläche und von 0,6 für die Flächen der Siedlungsgehölze fachlich gerechtfertigt. Somit ergibt sich folgender voraussichtlicher Ausgleichs-/Kompensationsflächenbedarf:

Tabelle 3: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Fläche	Größe	Kategorie	Faktor	Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächenbedarf
Bauflächen inkl. Verkehrsflächen und Heizzentrale davon	10.855 m <sup>2</sup>			
Intensivgrünland	10.000 m <sup>2</sup>	Io / Typ B	0,35	3.500 m <sup>2</sup>
Siedlungsgehölze aus überwiegend einheimischen Arten	150 m <sup>2</sup>	II u / Typ B	0,6	90 m <sup>2</sup>
Bestehender Wirtschaftsweg Flurweg Fl.-Nr. 659 (TF) asphaltiert	700 m <sup>2</sup>			--
Ortsrandeingrünung	370 m <sup>2</sup>			--
Öffentliche Grünfläche / Verkehrsgrün / Baumstandorte	205 m <sup>2</sup>			--
				--
Interne Kompensationsfläche	1.110 m <sup>2</sup>			
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>12.440 m<sup>2</sup></b>			<b>3.590 m<sup>2</sup></b>

Als „nicht ausgleichsrelevant“ eingestuft wurden die geplanten privaten Grünflächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung), die öffentlichen Grünflächen (Baumstandorte) sowie der vollversiegelte Flurweg (Fl.-Nr. 659 (TF)).

Somit ergibt sich ein Ausgleichs- bzw. Kompensationsbedarf von voraussichtlich 3.590 m<sup>2</sup> Fläche.

## 9.2 Lage der Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächen

Der erforderliche Ausgleichs- / Kompensationsbedarf von voraussichtlich rund 3.590 m<sup>2</sup> Fläche wird mit 1.110 m<sup>2</sup> Fläche innerhalb des Geltungsbereiches und mit 2.565 m<sup>2</sup> Fläche außerhalb des Geltungsbereiches auf den Grundstücken mit Fl.-Nrn. 1023/33 und 1023/34, Gemarkung Frickenhausen, erbracht.



Abb. 2 : Räumliche Lage der gebietsexternen Ausgleichs- bzw. Kompensationsfläche

### 9.3 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 2 (Anlage 2 der Begründung) dargestellt.

#### Gebietsinterne Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel: Arten- und blütenreiche Streuobstwiese

Herstellung und Pflege

- Pflanzung von 11 regionaltypischen, robusten Obst-Hochstamm-Bäumen, zweireihig versetzt auf Lücke gemäß Planzeichnung; Arten entsprechend der Pflanzenliste unter Hinweise durch Text;
- 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;

#### Gebietsexterne Ausgleichsfläche

Entwicklungsziel:

Mosaik unterschiedlicher Lebensräume, bestehend aus einer arten- und blütenreichen Feuchtwiese, Schilfbeständen und lokal Gehölzen

Herstellung und Pflege: vgl. Anlage 2: Externe Kompensationsfläche

## 10 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 12.440 m<sup>2</sup> und unterteilt sich nach folgender Aufschlüsselung:

Flächen	in m <sup>2</sup>	in %
Überbaubare Fläche	8.600	70,0
Private Grünflächen (Ortsrandeingrünung)	370	3,1
Straßenbegleitgrün / öffentliche Grünfläche	205	0,7
Interne Ausgleichsfläche	1.110	8,9
Verkehrsflächen (Erschließungsstraße 2.015 m <sup>2</sup> / Wirtschaftsweg 140 m <sup>2</sup> )	2.155	17,3
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>12.440</b>	<b>100</b>

## 11 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über die bestehende Ziegelstadel Straße. Der davon in Richtung Westen abzweigende Flurweg Fl.-Nr. 659 (TF) wird bis zur Einfahrt in das neue Wohngebiet ausgebaut. Das Wohngebiet selbst wird durch eine neu zu erstellende Ringstraße erschlossen. Für eine eventuelle spätere Erweiterung des Wohngebietes in Richtung Norden ist eine von der Ringschließung in Richtung Norden abzweigende Erschließung vorgesehen.

Die Grundstücke werden an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Lauben 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 die Kläranlage Oberes Günztal im Ortsteil Frickenhausen.

### 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](https://www.bs-netz.de/fileadmin/BS_NETZ/Dienstleistungen/leitungsauskunft/Merkheft_fuer_Baufachleute_BS_ENERGY-Gruppe.pdf)

Zuständige Betriebsstelle:

Betriebsstelle Memmingen

Schweizer Ring 8 - 10

87700 Memmingen

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Markus Schropp

Tel. 08331/851-220

E-Mail: markus.schropp@lew-verteilnetz.de

### 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 Sparterminen zu verwenden.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

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

## 12 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 Lauben und dem Planungsbüro Daurer und Hasse keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände zu vermessen.

## 13 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2019 (GVBl. S. 408)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Februar 2020 (GVBl. S. 34)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Flurkarte; Stand: 2020
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung (ASK) Bayern, TK-Blätter 7927 Amendingen und 7928 Mindelheim, Stand: Mai 2020
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlasPLUS, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Mai 2020 zu den Themen Bau- und Bodendenkmäler, Biotopkartierung Flachland, Bodenschätzung, Digitale Höhenlinienkarte, Digitale Geologische Karte 1: 25.000, Hochwassergefahrenflächen, Luftbild, Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, Trinkwasserschutzgebiete, Wassersensible Gebiete
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. März 2020 (BGBl. I S. 440)
- Digitale Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung, 2020
- Fm geotechnik: Geotechnischer Bericht BG „Süd-West“, Lauben, Stand: 29.07.2020
- Gemeinde Lauben: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand: 2000 (rechtswirksam seit 2001)
- Gemeinde Lauben: 3. Änderung des Bebauungsplanes „Lauben Süd“, rechtsgültig seit 2009
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. März 2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 1a der Verordnung vom 8. Dezember 2017 (BGBl. I S. 3882)

## AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis 15) und der Begründung (Seiten 1 bis 26) in der Fassung vom 12.11.2020 dem Beschluss des Gemeinderates zu Grunde lag und diesem entspricht.

Lauben, den .....

(Siegel)

.....  
Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

---

Birgit Schildknecht  
Dipl.-Ing. (FH) Landespflege

---

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner