



PROJEKTNR: 20-027

Änderung des Flächennutzungsplanes mit Landschaftsplan

2. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Lauben
Erkheimer Straße 7
87761 Lauben

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
info@daurerhasse.de

INHALT

Begründung + Umweltbericht
Fortgeschriebener Entwurf

DATUM

31.03.2021

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIEL, ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG	3
2	LAGE DES PLANUNGSGEBIETES.....	3
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN.....	4
3.1	Beschluss-Situation	4
3.2	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	4
3.3	Landes- und Regionalplanung	5
3.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	7
4	BESTANDSSITUATION	8
4.1	Geologie, Topographie und Boden	8
4.2	Wasserwirtschaft.....	8
4.3	Realnutzung.....	8
4.4	Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche).....	8
4.5	Immissionsschutz.....	8
4.6	Denkmalschutz	9
4.7	Altlasten / Altlastverdachtsflächen	9
4.8	Versorgung	9
5	ERLÄUTERUNGEN UND HERLEITUNG DER PLANUNG	9
5.1	Bedarfssituation an Wohnbauland und Notwendigkeit der Planung	9
5.2	Art der Nutzung / Flächenverbrauch / Flächenaufteilung	11
5.3	Verkehrerschließung	12
6	ALTERNATIVENPRÜFUNG UND STANDORTWAHL	12
7	UMWELTBERICHT	12
7.1	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und Ihrer Berücksichtigung	12
7.2	Bestandsaufnahme (Basisszenario), Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	12
7.3	Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
7.4	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich.....	17
7.5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	17
7.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
7.7	Zusammenfassung	18
8	QUELLENVERZEICHNIS.....	19

Anlage: Themenkarte Baulandpotenziale

1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK DER PLANUNG

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 zuständige Fachbehörde hat 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.

Um den Bedarf nach Wohnbauland zu decken, aktiviert die Gemeinde mit der gegenständlichen 2. Änderung des Flächennutzungsplanes eine landwirtschaftliche Fläche für Wohngebietsbebauung am südwestlichen Ortsrand im Anschluss an bestehende Wohnbebauung.

Um ungesteuertes Außenwachstum zu begrenzen und in einem ortsverträglichen Maß zu halten, wird diese Entwicklung vom Gemeinderat in engem inhaltlichem Zusammenhang zur gleichzeitigen „Rücknahme“ einer seit langen Jahren bestehenden Kennzeichnung von etwas weiter nördlich liegenden Wohnbauflächen gesehen. Diese liegen zwischen der mächtigen 110 kV-Überlandleitung und dem westlichen Rand der im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche Laubens.

Trotz wiederholten Zugehens auf die dortigen Grundstückseigentümer bestand und besteht von deren Seiten nach wie vor keine Bereitschaft, die ausgeübte landwirtschaftliche Nutzung mittelfristig einer wohnbaulichen Entwicklung zuzuführen.

Diese Haltung deckt sich punktgenau mit der im Rahmen der beiden bisherigen Beteiligungsläufe abgegebenen kritischen Stellungnahme der Regierung von Schwaben, welche explizit anregt, zu Gunsten der neuen Darstellung „Lauben-Südwest“ die weiter nördlich dargestellte Zone für mögliche spätere Wohnbebauung wieder zu Flächen für die Landwirtschaft zurückzuführen.

Wie allen Beteiligten bereits hinlänglich bekannt ist, erfolgt parallel zur gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung die Neuaufstellung des qualifizierten Bebauungsplanes „Lauben – Südwest“.

2 LAGE DES PLANUNGSGBIETES

Der nunmehr erweiterte Änderungsbereich des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes besteht mittlerweile aus zwei räumlich voneinander abgesetzten Teilbereichen am westlichen Ortsrand des Ortes Lauben.

Der erste befindet sich nach wie vor am äußersten südwestlichen Ortsrand von Lauben und umfasst Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 660 (TF) und 659 (TF), jeweils der Gemarkung Lauben, mit einer Fläche von rund 12.400 m² (rund 1,2 Hektar). Der zweite zusätzliche Teilbereich liegt nördlich davon und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 718/1, 718/2 und 719 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nrn. 714 (TF), 717 (TF), 717/1 (TF), 717/2 (TF) und 718/2 (TF), jeweils der Gemarkung Lauben, mit einer Fläche von rund 31.000 m² (etwas mehr als 3 Hektar).

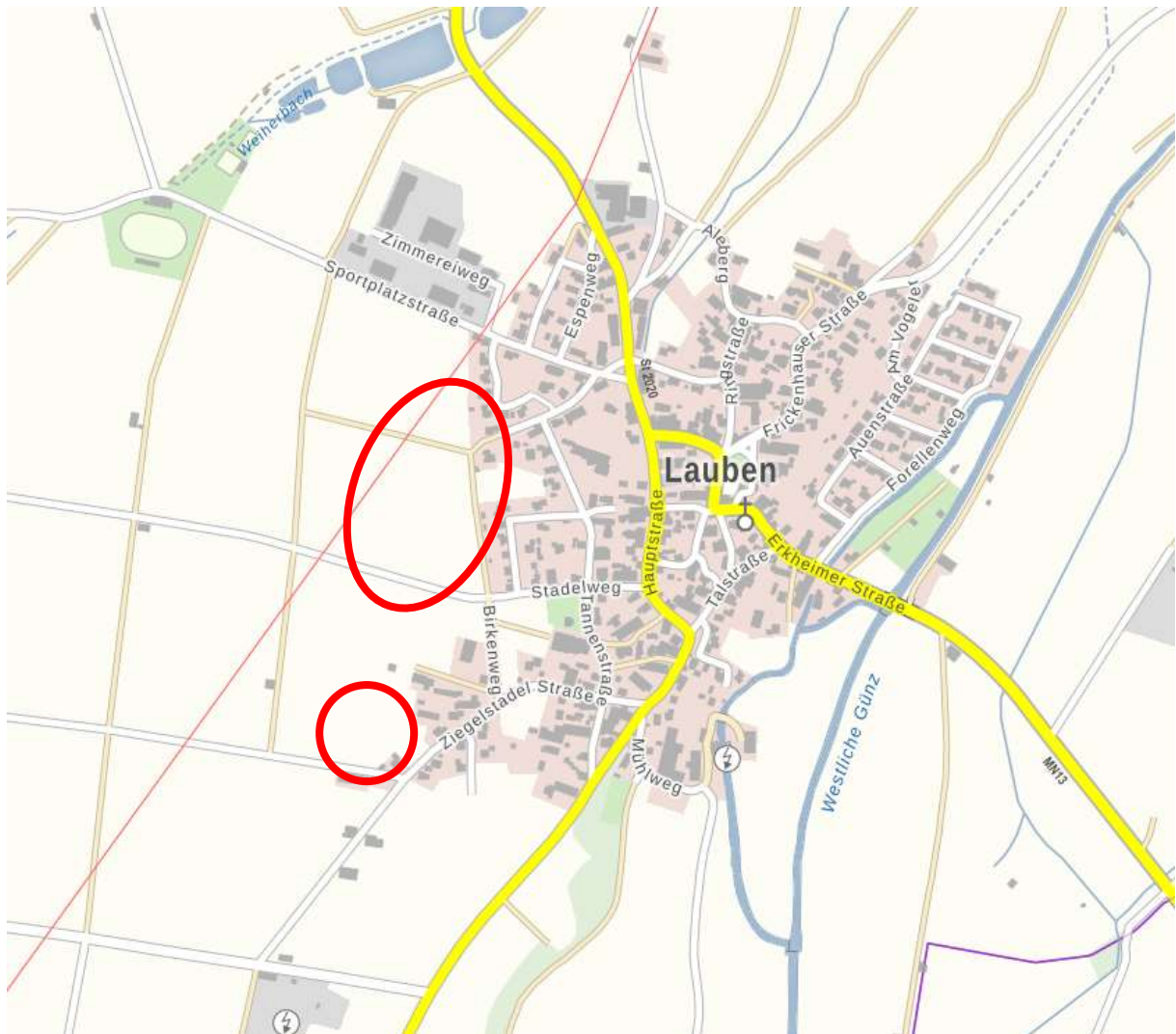


Abb. 1 Ausschnitt topografische Karte, unmaßstäblich

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2020

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

3.1 Beschluss-Situation

Der Gemeinderat Lauben hat gemäß § 2 Abs. 1 BauGB und mit Sitzung vom 28.05.2020 die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich „Lauben - Südwest“ beschlossen. Im Parallelverfahren erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplanes „Lauben - Südwest“.

3.2 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lauben vom Ende 90er-Jahre des letzten Jahrhunderts ist der südliche Teilgeltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche, überlagert mit zwei bestehenden Laubbäumen, dargestellt.

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im umgrenzten Bereich eine zukünftige Wohnbaufläche mit Erschließung sowie eine Ortsrandeingrünung und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Kompensationsmaßnahme) am westlichen Ortsrand vor.

Im nördlichen Teil wird durch die 2. Flächennutzungsplanänderung anstatt „Wohnbaufläche“ nun wieder als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die zugehörigen Abbildungen der Karten folgen auf der nächsten Seite.

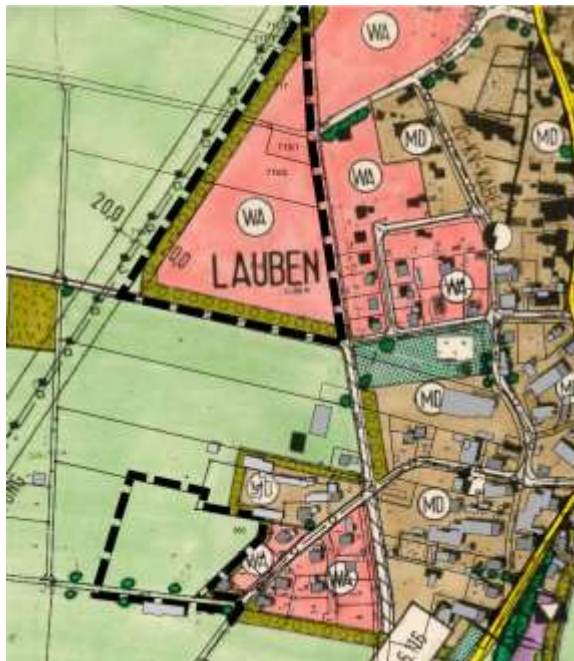


Abb. 2 Darstellung wirksamer FNP



Abb. 3 Darstellung der 2. FNP-Änderung

3.3 Landes- und Regionalplanung

3.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt Lauben im Allgemeinen Ländlichen Raum. Die Gemeinde Lauben ist als Gemeinde mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Das LEP formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Lauben betreffen.

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.
(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.
- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
(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 der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Raumstruktur

- 2.2.3 (Z) Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf
Teilräume mit wirtschaftsstrukturellen oder sozioökonomischen Nachteilen sowie Teilräume, in denen eine nachteilige Entwicklung zu befürchten ist, werden unabhängig von der Festlegung als Verdichtungsraum oder ländlicher Raum als Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf festgelegt.
- 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, - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, - er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.

Siedlungsstruktur

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

Wirtschaft - Land- und Forstwirtschaft

- 5.4.1 (G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

Freiraumstruktur

- 7.6.1 (G) Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wieder hergestellt werden.
(Z) Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten

3.3.2 Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller

Lauben liegt laut Regionalplan (RP) der Region Donau-Iller nicht an einer Entwicklungsachse. Kartendarstellungen sind nicht vorhanden.

A II Raumstruktur

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

B I Natur und Landschaft

- 1.2 Flächennutzungen mit wesentlichen Eingriffen in den Naturhaushalt und das charakteristische Landschaftsbild der Region sollen möglichst vermieden werden.

B II Siedlungswesen

- 1.1 Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.
- 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich in der gesamten Region Donau-Iller in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
- 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. Dadurch soll auch sichergestellt werden, dass in allen Teilen des ländlichen Raumes die Tragfähigkeit für die dort vorhandene Infrastruktureinrichtungen erhalten bleibt.
- 1.4 Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile wie landschaftsbestimmende Höhenrücken, Kuppen und die Hanglagen der Landschaft der Region prägenden Flusstäler sollen grundsätzlich von Bebauung freigehalten werden.

B III Land- und Forstwirtschaft

- 1.2.1 Die landwirtschaftlichen Flächen in der Region Donau-Iller, insbesondere die für die landwirtschaftliche Erzeugung besonders geeigneten Flächen, sollen so weit als möglich von anderen Nutzungen freigehalten werden.

Zusammenfassende Beurteilung :

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zum Ziel, Wohnbauflächen überwiegend für die am Ort ansässige Bevölkerung und junge Familien zu schaffen. Innerörtliche Baulandpotenziale stehen nach Prüfung und aktueller Rücksprache der Gemeinde mit den Grundstückseigentümern derzeit nicht zur Verfügung (vgl. Themenkarte „Baulandpotenziale“ (Anlage der Begründung)). Die neu dargestellte Wohnbaufläche befindet sich in direkter Ortsrandlage im Anschluss an bestehende Wohnbau- und Mischbauflächen.

Dem Grundsatz, nachhaltige flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anzuwenden, wird insofern nachgegangen, als dass ein bereits bestehender Flurweg zur Erschließung herangezogen wird und darüber hinaus eine möglichst effiziente Erschließungsstraße entwickelt wird. Es werden keine Flächen in Anspruch genommen, die sich in einer exponierten Lage befinden, von besonderer ökologischer Bedeutung sind und/oder besonders hohe Ertragsfähigkeiten für die Landwirtschaft aufweisen.

Dadurch wird den genannten Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes (LEP) und des Regionalplanes (RP) grundsätzlich Rechnung getragen.

3.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Unterallgäu ist für den Änderungsbereich und dessen räumlich - funktionalen Umgriff (risseiszeitliche Hochterrasse) keine Aussage getroffen. In der Gemeinde Lauben konzentrieren sich die formulierten Entwicklungsziele und Maßnahmenvorschläge des ABSP auf den Verlauf und Talraum der Westlichen Günz.

Die Flächennutzungsplan-Änderung steht den Aussagen des ABSP nicht entgegen.

4 BESTANDSSITUATION

In diesem Kapitel 4 wird nur die Fläche der Grundstücke Fl.-Nrn. 660 (TF) und 659 (TF), jeweils der Gemarkung Lauben betrachtet, da nur dort eine Nutzungsänderung angestrebt wird. Auf den nördlichen Flächen bleibt wie in der bisher ausgeübten realen Nutzung die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Es wird hier lediglich die zukunftsorientierte Darstellung des Flächennutzungsplanes angepasst.

4.1 Geologie, Topographie und Boden

Naturraum:	Naturräumliche Untereinheit (046-B) Günztal / 46-A Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten
Geologie:	Löss oder Lösslehm
Gesteinsbeschreibung:	Schluff, feinsandig, karbonatisch oder Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei.
Topografie:	nahezu ebene Lage; das Gelände fällt von Südwesten in Richtung Nordosten von ca. 597,5 m üNN auf 596 m üNN ab.
Böden:	Überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt)
Ertragsfähigkeit:	mittel; Klassifizierung gemäß Bodenschätzung LIb2 60/60 - LIb2 58/58
Quellen:	ABSP Unterallgäu, BayernAtlas PLUS (jeweils Online-Abfrage Mai 2020)

4.2 Wasserwirtschaft

Oberflächengewässer:	keine im räumlich-funktionalen Bereich
Hochwassergefahrenflächen:	keine im räumlich-funktionalen Bereich keine
Überschwemmungsgebiete:	keine im räumlich-funktionalen Bereich
Wassersensibler Bereich:	östlich angrenzend
Wasserschutzgebiete:	keine im räumlich-funktionalen Bereich -
Schichtenwasser:	Auftreten möglich
Wildabfließendes Hangwasser:	Auftreten nicht wahrscheinlich
Quellen:	BayernAtlas PLUS (Online-Abfrage Mai 2020)

4.3 Realnutzung

Intensivgrünland

Kleinflächig im Nordosten: Gehölzbestand aus vorwiegend einheimischen Sträuchern

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

4.4 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche)

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine

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

vorhanden.

4.5 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich liegt im ländlich geprägten Ortsrandbereich von Lauben mit geringen Vorbelastungen in Bezug auf Lärmimmissionen. Die Ziegelstadel Straße und der Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 659 werden auch für den landwirtschaftlichen Verkehr genutzt.

Östlich angrenzend befinden sich ein Allgemeines Wohngebiet, nordöstlich angrenzend ein Dorfgebiet, nördlich, westlich und südlich angrenzend Flächen für die Landwirtschaft. Auf der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche befindet sich eine Teilaussiedlung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit einer Maschinenhalle, Lagerflächen und Fahrsilo.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

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

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

4.6 Denkmalschutz

Keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches und dessen räumlich-funktionalen Umgriff

4.7 Altlasten / Altlastverdachtsflächen

Keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen innerhalb des Änderungsbereiches bekannt

4.8 Versorgung

Keine unter- und oberirdischen Leitungen innerhalb des Änderungsbereiches; rund 180 m westlich verläuft eine überregionale 110-kV-Leitung.

5 ERLÄUTERUNGEN UND HERLEITUNG DER PLANUNG

5.1 Bedarfssituation an Wohnbauland und Notwendigkeit der Planung

Der Hauptort Lauben ist mit aktuell 791 Einwohnern der mit Abstand größte Ortsteil der politischen Gemeinde Lauben. Mit der durch den Ort verlaufenden Staatstraße St 2020 sowie der Kreisstraße MN 13 ist eine gute Anbindung dieses Wohnstandortes an die südlich gelegene A 96 und von dort zum Mittelzentrum Mindelheim sowie zum Oberzentrum Memmingen gegeben.

Im Vorfeld der gegenständlichen 2. Flächennutzungsplan-Änderung wurde von der Gemeindeverwaltung der Bestand innerörtlicher Baulücken und bisher gering bebauten Grundstücke aufgenommen sowie deren Verfügbarkeit geprüft. Das Ergebnis dieser Recherche ist für eine bessere Übersicht in der „Themenkarte Baulandpotenziale“ (Anlage zur Flächennutzungsplanänderung) zusammengefasst und grafisch dargestellt.

Aus dieser Karte wird deutlich, dass in der Gemeinde noch einige vordergründige innerörtliche Potenzialflächen zur Nachverdichtung bzw. unbebaute Bauparzellen im Bereich rechtsgültiger Bebauungspläne vorhanden sind. Diese wurden anschließend auf tatsächliche bzw. realistisch umzusetzende Bebaubarkeit geprüft. Aus der Analyse hat sich zunächst ergeben, dass auf vielen der unbebauten Bauparzellen bzw. innerörtlich Nachverdichtungsflächen aufgrund von vorhandenen, aktiven Landwirten und innerörtlich vorhandenen Gewerbebetrieben aus immissionsschutzrechtlichen Gründen keine Bebauung bzw. Nachverdichtung möglich ist. Das betrifft insbesondere die Baulücken innerhalb der Bebauungspläne „Am Aleberg“, „Freiburg“, „Am Durchgang“, „Straßacker“ und „Strassacker Nord“ sowie die möglichen Nachverdichtungsflächen westlich der Hauptstraße und südlich des Stadelweges.

Des Weiteren befinden sich die Baugrundstücke der vorgenannten Bebauungspläne sowie die des Bebauungsplans „Lauben Süd“ in Privateigentum und sind auf gezielte Nachfrage seitens des 1. Bürgermeisters nicht zuletzt aus steuerlichen Gründen aktuell und für die nahe Zukunft nicht aktivierbar, weil die Eigentümer der Grundstücke als oftmals ehemalige oder noch aktive landwirtschaftliche Betriebe kein Interesse an einem Verkauf an die Gemeinde oder einer eigenständigen Nutzung der Baulücke als Wohnbauland. Beim Bebauungsplan „Freiburg“ kommt auch noch die Hochwasserproblematik des durch das Gebiet verlaufenden Dornachgrabens behindernd oder aufschiebend hinzu. Eine weitere Potentialfläche, westlich der Talstraße am Mühlbach gelegen, ist ebenfalls aufgrund der nach wie vor bestehenden Hochwassergefahr nicht aktivierbar.

Wie bereits in Kapitel 1 erwähnt ist auch die im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbaufläche nördlich des Vorhabens-/Plangebietes aktuell nicht zum Grunderwerb für die Gemeinde Lauben verfügbar. Wie erläutert hat sich der Gemeinderat im Laufe intensiver Diskussionen deshalb entschlossen, auch hier eine Darstellungsänderung vorzunehmen und diese Fläche in eine „Fläche für die Landwirtschaft“ zurück zu führen.

Diese Vorgehensweise belegt, dass die Thematik des im Baugesetzbuch (§ 1a Abs. 2 BauGB) verankerten sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden sowie der innerorts „blockierten“ Flächen dem Gemeinderat wohl bewusst ist und in eine mittel- bis längerfristige Strategie eingebaut wurde. Gleichwohl möchte der Gemeinderat auf hohe Nachfragedichte nach Wohnbauland direkt aus dem Ort Lauben für ortsansässige, jüngere Bürger und Familien reagieren und auf der zur Verfügung stehenden Fläche aktiv Angebote für Wohneigentum oder Mietraum zur Verfügung stellen.

Diese Nachfragesituation ist durch eine umfangreiche Warteliste für Kaufinteressenten von zukünftig seitens der Gemeinde Lauben zu veräußernden Bauparzellen (mit derzeit rund 15 (!) Vormerkungen) belegt, welche bei der Gemeindeverwaltung bereits nachweislich existiert, die reelle und aus organischer Entwicklung erzeugte Nachfrage an Wohnraum darstellt und bei Bedarf auch gerne dort eingesehen werden kann.

Auch aus der Entwicklung der Einwohnerzahlen ist dieser Bedarf abzuleiten und objektiv nachzuvollziehen, denn in den letzten Jahren ist - wie aus nachfolgender Tabelle 1 deutlich zu erkennen - ein stetiges Wachstum von 756 Einwohnern im Jahr 2015 zu nunmehr 791 Einwohnern im Jahr 2020 festzustellen. Dies bedeutet eine Gesamtzunahme der Bevölkerung von absolut 45 Personen bzw. 4,6 % der Gesamtbevölkerung des Ortes im nachgezeichneten Zeitraum von 5 Jahren.

Tabelle 1: Einwohnerentwicklung im Ort Lauben im Zeitraum von 2015 bis 2020 und Prognose der Entwicklung

Jahr	Einwohner der Ortschaft Lauben	Bevölkerungszunahme im Vergleich zum Vorjahr
2015	756	-
2016	765	1,2 %
2017	769	0,5 %
2018	779	1,3 %
2019	784	0,6 %
2020	791	0,9 %
Prognosewerte		
2025	810	2,5 %
2030	831	5,0 %
2034	846	7,0 %

Erläuterung zur Prognose : Obwohl einzelne Jahre aus dem Betrachtungszeitraum deutlich darüber liegen, wurde bei der Prognose der mittelfristigen Einwohnerentwicklung ein moderater Anstieg von durchschnittlich nur 0,5 % pro Jahr angenommen. Unter dem Ziel einer wirklich realistischen und belastbaren Prognose wurde dabei der im Zeitraum von 2015 bis 2020 bestehende rechnerische Mittelwert des durchschnittlichen Anstiegs der Bewohnerzahl von 0,9 % pro Jahr aufgrund der für die Gesamtgemeinde Lauben (einschließlich übriger Siedlungsteile) und für den Landkreis Unterallgäu eher stagnierenden Bevölkerungsentwicklung etwas nach unten korrigiert.

Zusammen mit dem **Auflockerungsbedarf**, bei dem eine Verringerung der aktuellen Belegungsdichte von 2,3 auf einen zukünftig anzusetzenden Wert von 2,2 Einwohnern pro Wohneinheit angenommen wird, entsteht ein Bedarf 40 Wohneinheiten bis zum Jahr 2034, welcher in Tabelle 2 berechnet + nachfolgend dargestellt wird. Das Jahr 2034 wird wegen des für Gemeinden unter 5.000 Einw. üblichen Entwicklungshorizontes von 14 Jahren gewählt.

Tabelle 2: Erforderlicher Bedarf an Wohnungen im Jahr 2034

	Jahr	Einwohner	Belegungsdichte	Wohneinheiten
Bestand	2020	791	2,3	344
Prognose	2034	846	2,2	385
Errechneter Bedarf an Wohneinheiten bis zum Jahr 2034				41

Wie im Vorfeld dieser Zahlen zum Thema der strategischen Ausrichtung bereits angerissen wurde, versuchen die Gemeindeführung bzw. der Gemeinderat auch weiterhin, in Privateigentum befindliche geeignete Flächen zu Wohnbauzwecken zu aktivieren, um den nachweislich vorhandenen Bedarf von rechnerisch durchschnittlich 3 Wohneinheiten pro Jahr im Hauptort Lauben zu decken.

Trotz einer klaren Fokussierung auf die dargestellten, in nur geringerem Umfang vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung sowie Verhandlungs- und Kaufbereitschaft durch die Gemeinde, wird der berechnete Bedarf auf lange Sicht jedoch nur durch die Ausweisung von Wohngebieten an bisherigen Ortsrandsituationen des bisherigen Siedlungsbereiches gedeckt werden können.

Deshalb entscheidet sich die Gemeinde mit der hier gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung bzw. der im Parallelverfahren durchgeführten Bebauungsplanaufstellung in einem Umfang von nicht mehr als 15 Wohnbaugrundstücken für eine verantwortungsvolle Angebotsstrategie zur kurz- bis mittelfristigen Deckung dieses Bedarfes für die nächsten ca. 5 bis 10 Jahre.

Dass keine „Vorratshaltung“ an rechtlich gesicherten, jedoch über einen längeren Zeitraum nicht bebauten Grundstücken (sog. Enkelgrundstücke) entsteht, wird seitens der Gemeinde dadurch abgesichert, dass jeder Grundstücksverkauf durch die notarielle, vertragliche Absicherung einer zwingenden Ausübung des bestehenden Baurechts innerhalb von drei Jahren nach Erwerb begleitet wird.

5.2 Art der Nutzung / Flächenverbrauch / Flächenaufteilung

Die im südlichen Teilbereich im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellte „Fläche für die Landwirtschaft“ wird künftig als Wohnbaufläche mit Ortsrandeingrünung im Westen dargestellt. Die vorgesehene Erschließung inklusive des bestehenden landwirtschaftlichen Flurweges im südlichen Änderungsbereich wird als sonstige Verkehrsfläche dargestellt. Westlich der Ortsrandeingrünung wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsmaßnahme) dargestellt.

Die beiden ursprünglich dargestellten bestehenden Laubbäume entlang des südlichen Flurweges entfallen in der Flächennutzungsplan-Änderung, da sie nicht mehr vorhanden sind.

Tabelle 3: Gegenüberstellung der aktuellen und zukünftigen Flächenaufteilung (Südlicher Teilabschnitt)

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Fläche für die Landwirtschaft	12.400 m ²	100 %	0 m ²	0 %
Ortsrandeingrünung	- m ²	0 %	450 m ²	3,6 %
Wohnbauflächen	- m ²	0 %	8.750 m ²	70,5 %
Sonstige Verkehrsfläche	- m ²	0 %	2.100 m ²	17,0 %
Ausgleichsfläche	- m ²	0 %	1.100 m ²	8,9 %
Bestehende Laubbäume	2 Stück			
Summe (Änderungsbereich)	12.400 m ²	100 %	12.400 m ²	100 %

Bezüglich detaillierter Ausführungen zur Art und zum Maß der vorgesehenen Nutzung wird auf die Unterlagen zum Bebauungsplan „Lauben - Südwest“, Kap. 10 der Begründung, verwiesen.

Der nördliche Teilbereich im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Durch die gegenständliche Änderung wird die gesamte Fläche künftig als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Tabelle 4: Gegenüberstellung der aktuellen und zukünftigen Flächenaufteilung (Nördlicher Teilabschnitt)

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Fläche für die Landwirtschaft	- m ²	0 %	31.500 m ²	100 %
Wohnbauflächen	31.500 m ²	100 %	- m ²	0 %
Summe (Änderungsbereich)	31.500 m ²	100 %	31.500 m ²	100 %

5.3 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Wohnbaufläche ist gesichert. Diese erfolgt über die bestehende Ziegelstadel Straße. Der davon in Richtung Westen abzweigende landwirtschaftliche Wirtschaftsweg Fl.-Nr. 659 (TF) wird bis zur Einfahrt in die Wohnbaufläche ausgebaut. Die Wohnbaufläche selbst wird durch eine neu zu erstellende Ringstraße erschlossen. Für eine eventuelle spätere Erweiterung der Wohnbaufläche in Richtung Norden ist eine von der Ringerschließung in Richtung Norden abzweigende Straße vorgesehen.

6 ALTERNATIVENPRÜFUNG UND STANDORTWAHL

Insgesamt begrenzen die Hochwassergefahrenflächen der Westlichen Günz die Ausweisung von Baugebieten am südöstlichen, östlichen und nordöstlichen Ortsrand. Im Norden, Nordwesten und im Süden grenzen landwirtschaftliche Hofstellen und ein Gewerbegebiet an, welche aus immissionsschutzrechtlichen Gründen eine Ausweisung von Baugebieten derzeit nicht möglich machen. Von dem her bietet lediglich der westliche Ortsrand die Möglichkeit zur Entwicklung von Bauland.

Für die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellte Potenzialfläche am westlichen Ortsrand besteht aufgrund vorrangig weiterhin landwirtschaftlicher Bodennutzung dienenden Interessen keine Verfügbarkeit. Deshalb wird im Rahmen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung für diesen Bereich eine Rückführung auf „Flächen für die Landwirtschaft“ vorgenommen.

Daher kann die Gemeinde aufgrund mangelnder Grundstücksverfügbarkeit derzeit keine andere als die gegenständliche Fläche (Bebauungsplanumgriff „Lauben - Südwest“) für Wohnbauentwicklung zur Verfügung stellen.

7 UMWELTBERICHT

Im Umweltbericht wird in Bezug auf eine Beurteilung der durch spätere bauliche Inanspruchnahme zu erwartenden Betroffenheiten der Schutzgüter - wie auch schon im Kapitel 4 erfolgt - nur die Fläche der Grundstücke Fl.-Nrn. 660 (TF) und 659 (TF), jeweils der Gemarkung Lauben, betrachtet, da nur dort eine tatsächlich zukünftige Nutzungsänderung angestrebt wird. Auf den nördlichen Flächen bleibt wie in der realen Nutzung die landwirtschaftliche Nutzung erhalten. Es wird hier lediglich die Darstellung des Flächennutzungsplanes angepasst.

7.1 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), 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 Kap. 3.3 „Landes- und Regionalplanung“ und Kap. 3.4 „Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) dieser Begründung 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.

Schutzgebiete und Schutzflächen / Fachgesetze	
Europäische Schutzgebiete Natura 2000	Nächstgelegenes FFH-Gebiet: 7927-371 „Bachmuschelbestände bei Lauben“ ca. 850 m nördlich → keine Betroffenheit
Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG	Im Änderungsbereich und räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Flächen bzw. Teilflächen nach Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG	Im Änderungsbereich und räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit

Geschützter Landschaftsbestandteil gemäß Art. 16 BayNatSchG	Im Änderungsbereich nicht vorhanden
Bayerisches Waldgesetz BayWaldG)	Keine Waldflächen betroffen
Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	Keine Bau- und Bodendenkmäler betroffen
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine Schutzgebiete / Hochwassergefahrenflächen betroffen
Fachpläne und Kartierungen	
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Unterallgäu	Für den Änderungsbereich und dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Entwicklungsziele und Maßnahmen definiert (siehe Kap.3.4).
Biotopkartierung Bayern Flachland	Im Änderungsbereich und räumlich-funktionalen Umgriff nicht vorhanden → keine Betroffenheit
Artenschutzkartierung (ASK)	Kein Vorkommen zu berücksichtigender Fundpunkte/-flächen innerhalb des Änderungsbereiches und dessen räumlich-funktionalen Umgriff

Die nachfolgenden Ausführungen beinhalten jeweils die Schutzgüter mit Bestandsaufnahme sowie die Darstellung und Bewertung der Auswirkungen durch die gegenständliche Planung.

Die Beurteilung der zu erwartenden Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden die zu erwartenden Erheblichkeiten für die einzelnen Schutzgüter entsprechend einer vierteiligen Skalierung (ohne, geringe, mittlere, hohe Erheblichkeit) eingestuft.

Weiterhin werden die schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgeführt, sofern sie in die Bewertung der Auswirkungen eingeflossen und auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung relevant sind. Im Folgenden werden die zu erwartenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben.

7.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Bodentyp: überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) - Bodenschätzungswerte: Grünland überwiegend Llb2 60/60 im Westen und untergeordnet Lllb2 58/58 im Osten → mittlere Ertragsbedingungen; - Hohe Schutzwürdigkeit der Böden¹ - nahezu ebene Lage; das Gelände fällt von Südwesten in Richtung Nordosten von ca. 597,5 m üNN auf 596 m üNN ab. - Intensive Grünlandnutzung; kleinflächig Gehölzbestand Sträucher - Keine Altablagerungen, Altlastverdachtsflächen bekannt; - Baugrundgutachten liegt vor: eher geringe Sickerfähigkeit - Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft mit Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Bodenverdichtung;
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Überformung und Teilversiegelung von Böden hoher Schutzwürdigkeit und mittlerer Ertragsfähigkeit in einer Flächengröße von rund 1 ha; - Verlust bzw. Teilverlust von Bodenfunktionen (Speicher- und Pufferfunktion); - Zulässiger Nutzungs- und Versiegelungsgrad bei Wohnbauflächen: hoch;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Wohnbaufläche auf das erforderliche Mindestmaß → sparsamer Flächenverbrauch
Ergebnis	Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit

¹ Einstufung gemäß Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003

7.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Betroffenheit von Oberflächengewässern und Hochwassergefahrenflächen; - Kein wassersensibler Bereich; wassersensibler Bereich östlich angrenzend - Keine Betroffenheit von Wasserschutzgebieten; - eher hoher Grundwasserflurabstand; - Auftreten von Schichten(grund)wasser ist möglich; - Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft mit Pflanzenschutz- und Düngemittelintrag;
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Gefahr des Eintrages von Schadstoffen in das Schichten(grund)wasser; - Beschleunigung des Oberflächenabflusses; - Verringerung der Grundwasserneubildungsrate;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Wohnbaufläche auf das erforderliche Mindestmaß → sparsamer Flächenverbrauch
Ergebnis	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit

7.2.3 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Intensiv genutzte Grünlandflächen mit Funktion für die lokale Kaltluftproduktion; - Keine besondere Bedeutung als örtliche oder überörtliche Frischluft- oder Kaltluftbahn; - ortsübliche Emissionen / Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung und den Siedlungs- und Verkehrswegebestand;
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Flächen für die Kaltluft-Produktion; - geringfügige Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	<ul style="list-style-type: none"> - Begrenzung der Wohnbaufläche auf das erforderliche Mindestmaß → sparsamer Flächenverbrauch; - Darstellung einer Ortsrandeingrünung mit mittelfristiger Funktion für die Frischluft-Produktion;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

7.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, FFH- und SPA-Gebiete innerhalb des Änderungsbereiches bzw. im räumlich-funktionalen Umfeld; - Kein Vorkommen amtlich kartierter Biotop- und zu berücksichtigender ASK-Fundpunkte/-flächen innerhalb des Änderungsbereiches bzw. im räumlich-funktionalen Umfeld; - Intensive Grünlandnutzung → Flächen mit untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung, insbesondere für seltene, gefährdete Tierarten; - Kleinflächiger Gehölzbestand (Sträucher) vorhanden; - Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft mit Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln;
Auswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von Teilnahrungshabitaten für Arten des Offenlandes; - Verlust eines kleinflächigen Gehölzbestandes; → Artenschutzmaßnahmen auf nachfolgenden Planungsebenen erforderlich! - Geringfügige zusätzliche Beeinträchtigungen der umgebenden Flächenbereiche (Intensivgrünland mit geringer ökologischer Bedeutung) durch Störungen

	innerhalb des Änderungsbereiches, wie z. B. (Lärm, Fahrzeugbewegungen, Beleuchtung, ...); - keine nachhaltige Beeinträchtigung gegenüber geschützten, seltenen und / oder gefährdeten Arten; - keine Beeinträchtigung bestehenden Biotopverbundsystems zu erwarten;
	- Darstellung einer Ortsrandeingrünung zur Schaffung neuer Lebensräume;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

7.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand	- Keine Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung; - geringe Bedeutung für die indirekte Erholungsnutzung (Blick in die freie Landschaft, Naturgenuss); - keine Zugänglichkeit durch Wege;
Auswirkungen	- Weitere techn. und bauliche Überprägung der freien Erholungslandschaft;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Darstellung einer Ortsrandeingrünung zur landschaftlichen Einbindung;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

7.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)

Bestand	- Die nächstgelegenen Wohngebäude befinden sich auf den östlich angrenzenden Grundstücken; - geringe Verkehrsbelastung der Erschließungsstraße Ziegelstadel Straße; - ortsübliche Emissionen / Immissionen durch die angrenzende und umgebende landwirtschaftliche Nutzung, den landwirtschaftlichen Verkehr sowie den benachbarten Siedlungsbestand (Allgemeines Wohngebiet, Dorfgebiet);
Auswirkungen	- geringfügige Erhöhung der Fahrbewegungen durch Ziel- und Quellverkehr;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

7.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand	- Weitgehend ebene Oberflächengestalt im Ortsrandbereich; - Intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche; - Einsehbarkeit von Nordwesten, Westen und Südwesten, jedoch keine Fernwirkung aufgrund des weiter westlich gelegenen Waldgebietes und bestehender Gebäude im Süden; - Vorbelastungen durch die westlich vorbeiführende 110-kV-Leitung;
Auswirkungen	- Weitere bauliche und technische Überprägung der freien Landschaft;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Darstellung einer Ortsrandeingrünung zur landschaftlichen Einbindung;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

7.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand	- Keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereichs oder im räumlich-funktionalen Umgriff; - Keine Sachgüter innerhalb des Änderungsbereichs oder im räumlich-funktionalen Umgriff;
Ergebnis	Keine Betroffenheit

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens „Lauben - Südwest“ werden weitere und detaillierte Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung verbindlich festgesetzt, um nachteilige Umweltauswirkungen noch weiter zu minimieren und diese so gering als möglich zu halten.

7.2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch die Wohnbauflächen 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 (u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe) und Verpackungsmaterial (Papier und Kunststoff) zu erwarten.

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

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

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

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

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 Kapiteln 7.2.1 bis 7.2.8 beschrieben.

7.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete

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

7.2.13 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung liegen keine Erkenntnisse zu verwendeten Techniken und Stoffen vor. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Gebäude und Außenanlagen jeweils in Abhängigkeit von der gewählten Art der Bauweise nach dem heutigen Stand der Technik und den geltenden Vorschriften und Regelwerken errichtet werden.

7.2.14 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.

7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der Änderungsbereich würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als Grünland intensiv bewirtschaftet werden. Die in den Kap. 7.2.1 - 7.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplante Wohnbebauung 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

- Beschränkung der Flächenverbrauchs auf ein für den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild verträgliches Maß;

Schutzgut Arten und Lebensräume / Orts- und Landschaftsbild / Erholungslandschaft

- Darstellung einer Ortsrandeingrünung zur landschaftlichen Einbindung und zur Schaffung neuer Lebensräume

7.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich (Kompensation)

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

Die detaillierte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs-/Kompensationsflächenbedarfs wird im Rahmen des Bauungsplan-Verfahrens "Lauben-Südwest" durchgeführt und erfolgt gemäß Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen aus dem Jahr 2003 "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2. erweiterte Auflage.

Eine Vorabschätzung auf der Ebene der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung ergibt unter der Voraussetzung folgender Faktoren.

- Intensivgrünland → Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft (oberer Wert),
- Siedlungsgehölze mit vorwiegend einheimischen Gehölzen → Gebiet mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaft (unterer Wert),
- niedriger bis hoher Versiegelungsgrad, Spanne der Ausgleichsfaktoren 0,2 - 0,6,
- rund 10.000 m² Wohnbaufläche inkl. neuer Erschließungsflächen,

einen **Kompensationsflächenbedarf von mindestens rund 2.500 m² bis maximal 6.000 m² Fläche.**

7.5 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 dem 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. 8 und auf das Geotechnische Gutachten verwiesen.

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

7.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

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

7.7 Zusammenfassung

Mit der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung schafft die Gemeinde Lauben die planungsrechtliche Voraussetzung für die Ausweisung von Bauland für rund 15 Wohnhäuser am südwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Lauben. Der Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rund 12.400 m².

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 das Vorhabengebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im umgrenzten Bereich eine Wohnbaufläche mit Erschließung und Ortsrandeingrünung vor. Weiterhin ist am westlichen Ortsrand eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (naturschutzrechtliche Kompensation) dargestellt. Für die Neudarstellung von Wohnbauflächen werden Intensivgrünlandflächen und ein kleinflächiger Gehölzbestand in Anspruch genommen.

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

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

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens „Lauben-Südwest“ werden weitere und detaillierte Maßnahmen verbindlich festgesetzt, um nachteilige Umweltauswirkungen noch weiter zu minimieren und diese so gering als möglich zu halten. Der erforderliche Ausgleich- bzw. Kompensationsflächenbedarf für die Wohnbaufläche beträgt in Abhängigkeit des im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungs- und Versiegelungsgrades sowie der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zwischen rund 2.500 m² bis maximal rund 6.000 m² Fläche.

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

Tabelle 2: Erheblichkeit der Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Boden und Fläche	mittel bis hoch
Wasser	mittel
Lokalklima / Lufthygiene	gering bis mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering bis mittel
Mensch (Erholung)	gering bis mittel
Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering bis mittel
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

8 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- 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 § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2020 (GVBl. S. 663)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Art. 9b Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598)
- 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
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (Hsgb.): Arten- und Biotopschutzprogramm ABSP Landkreis Unterallgäu, 1999
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306)
- Fm geotechnik: Geotechnischer Bericht BG „Süd-West“, Lauben, Stand: 29.07.2020
- Gemeinde Lauben: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, Stand: 2000 (wirksam seit 2001)
- Gemeinde Lauben: 3. Änderung des Bebauungsplanes „Lauben Süd“, rechtsgültig seit 2009
- Landesentwicklungsprogramm Bayern, Lesefassung 2020
- Regionalplan der Region Donau-Iller, 1987 inkl. der 5 Teilfortschreibungen bis einschließlich 2015
- "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

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 20) zur 2. Flächennutzungsplan-Änderung wird hiermit ausgefertigt.

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