



PROJEKTNR: 23-015
Einbeziehungssatzung
„Frickenhausen
Fl.-Nr. 111 (Teilfläche)“

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

Gemäß § 34 Abs. 6 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durch-
führung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

INHALT

Begründung

Entwurf

DATUM

Fassung vom 22.06.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1	ZIEL, ANLASS UND ZWECK	3
2	VERFAHREN	3
3	GELTUNGSBEREICH	3
4	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	3
5	BESTANDSSITUATION	4
5.1	Topographie	4
5.2	Nutzung und Grünstrukturen	4
6	SCHUTZGÜTER	4
6.1	Schutzgut Boden und Fläche	4
6.2	Schutzgut Wasser	5
6.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene	5
6.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.....	5
6.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	6
6.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	6
6.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	7
6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz	7
7	PLANUNGSKONZEPT	7
7.1	Ortsplanerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen	7
7.2	Grünordnerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen.....	8
8	ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG	8
9	OBERFLÄCHENWASSER / NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG / GRUNDWASSER	10
10	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	11
11	FLÄCHENSTATISTIK	11
12	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE	11
13	QUELLENVERZEICHNIS	12

1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK

Das grundsätzliche Ziel der Gemeinde Lauben ist die jeweils am örtlichen Bedarf ausgerichtete Bereitstellung von Wohnbauland für ortsansässige Gemeindebürger.

Um eine orts- und landschaftsverträgliche zukünftige Entwicklung auch des Ortes Frickenhausen sicherzustellen und da innerörtliche Freiflächen nicht zur Verfügung stehen, hat sich u. a. das gegenständliche Plangebiet als geeigneter Standort für eine kleinräumige Ortsabrundung herausgestellt.

Durch diese Einbeziehungssatzung soll nun im nordwestlichen Ortsrandbereich von Frickenhausen die Möglichkeit zur Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung um zwei Baugrundstücke auf einer Teilfläche des größeren Wiesengrundstückes Fl.-Nr. 111 als Ergänzung der Straße „Obere Anwand“ geschaffen werden.

2 VERFAHREN

Der Gemeinderat Lauben hat mit Sitzung vom 22.06.2023 den Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung „Frickenhausen Fl.-Nr. 111 (Teilfläche)“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) gefasst.

Die Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB sind erfüllt. Gemäß erfolgter Vorabstimmung mit dem Landratsamt Unterallgäu sind die Planung bzw. das zu Grunde liegende Vorhaben mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Es besteht für das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG und es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei dieser Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Verfahren für die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 6 nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 (bzw. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2) BauGB ohne eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die gegenständliche Einbeziehungssatzung unterliegt nicht der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

3 GELTUNGSBEREICH

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Teilfläche am südwestlichen Randbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 111 der Gemarkung Frickenhausen.

4 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN



Abb. 1
Ausschnitt
rechtswirksamer Flächennutzungsplan
ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lauben ist der Geltungsbereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Südlich angrenzend an den Geltungsbereich befindet sich das Wohngebiet „Frickenhausen West“ mit ursprünglichen Planungsständen aus den Jahren 1972 bzw. 1989. Die dortige Entwicklung hat nach Aussage der Gemeindeverwaltung kein Bauleitplanungsverfahren im sonst üblichen Sinne durchlaufen.

5 BESTANDSSITUATION

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich nur auf den schwarz umrandeten Geltungsbereich innerhalb des großflächigen Gesamtgrundstückes mit der Fl.-Nr. 111, der für die neue Bebauung vorgesehen ist.

5.1 Topographie

Das Gelände fällt in Richtung Südwesten um ca. einen Meter ab. Der höchste Punkt im Norden liegt auf ca. 586 m üNN der niedrig im Süden bei ca. 585 m üNN (Digitales Geländemodell, Stand Mai 2023, Bayerisches Vermessungsverwaltung).

5.2 Nutzung und Grünstrukturen

Der Geltungsbereich besteht aus landwirtschaftlich intensiv beweidetem Grünland in mäßig geneigtem Gelände.

Bezüglich einer weiteren detaillierten Beschreibung der Bestandssituation der Schutzgüter wird auf das nachfolgende Kapitel 6 „Schutzgüter“ verwiesen.

6 SCHUTZGÜTER

Nachfolgend sind die Bestandssituation (Realnutzung des Planungsgebietes im April 2023) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Ausführungen und Bewertungen beziehen sich nur auf den Bereich der Neuinanspruchnahme.

6.1 Schutzgut Boden und Fläche

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich der Oberen Süßwassermolasse, am unteren Hangbereich der östlichen Hangleite des Günztales.

Gesteinsbeschreibung: Wechselfolge aus Ton, Schluff, Mergel, Sand oder Schotter, v. a. alpenrandnah und im Untergrund auch Sandstein bis Konglomerat, vereinzelt Kalkstein, Braunkohle.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich fast ausschließlich um Kolluvisol, also aus durch Abschwemmung verlagertem, humosem Bodenmaterial, bestehend aus Schluff bis Lehm (Kolluvium) (BayernAtlas, Online-Abfrage Mai 2023). Klassifizierung nach Bodenschätzung: IS I b 2 52/50 → durchschnittliche Ertragsfähigkeit für Grünland im Landkreisvergleich (durchschnittliche Grünlandzahl Landkreis Unterallgäu: 50);

Innerhalb und im räumlichen Umgriff des Planungsgebietes sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt.

Umweltauswirkungen

Durch die Einbeziehungssatzung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) in einem Flächenumfang von rund 1.950 m² (Bebaubare Fläche + Eingrünung) in Anspruch genommen. Es kommt zu einer Überformung, Nutzungsänderung und (Teil-)Versiegelung mit geringem bis mittlerem Nutzungsgrad und somit zu einer Einschränkung der Bodenfunktionen, wie z. B. der Filterfunktion und Wasserspeicherkapazität. Die konkreten Flächennutzungen sind in Kap. 11 „Flächenstatistik“ aufgeführt.

Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,35 wird einerseits eine effektive Flächennutzung ermöglicht, andererseits aber auch Rücksicht auf die Ortsrandlage genommen.

→ **geringe bis mittlere Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche**

6.2 Schutzgut Wasser

Bei dem nächstgelegenen Oberflächengewässer handelt es sich um den Gießbrunnenbach der im Talbereich der Günz zwischen mehreren Baggerseen verläuft. Der Geltungsbereich liegt etwa 7-8 m oberhalb der Talebene. Ein Trinkwasserschutzgebiet befindet sich nicht im größeren räumlichen Umfeld des Geltungsbereiches. Aufgrund der topographischen Lage ist mit einem mittleren bis hohem Grundwasserflurabstand zu rechnen. Das Gebiet befindet sich nicht innerhalb einem gesetzlich geschützten Überschwemmungsbereich. Allerdings, vermutlich aufgrund der vergleichsweise hohen Gefahr von wild abfließendem Hangwasser bzw. den anstehenden Böden aus Abgeschwemmten Material innerhalb eines gewässersensiblen Bereiches (UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage Mai 2023).

Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung erfolgt eine Flächenversiegelung mit einer zulässigen GRZ von 0,35. Infolge dieser Versiegelung besteht grundsätzlich die Gefahr eines vermehrten und beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt die Gefahr einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken, werden entsprechende Festsetzungen zur Vermeidung und Verringerung getroffen. Hierzu zählt insbesondere die möglichst vollständige Versickerung des Niederschlagswassers mittels geeigneter Anlagen sowie entsprechend den technischen und rechtlichen Regeln. Es ist zu vermuten, dass die Sickerfähigkeit hier im Bereich der Oberen Süßwassermolasse stark eingeschränkt ist.

In Bezug auf mögliches wild abfließendes Hangwasser sind geeignete Objektschutzmaßnahmen zu treffen. Gleichzeitig ist mit den entsprechenden Maßnahmen zu gewährleisten, dass sich die Situation für die bestehenden Wohnhäuser nicht verschlechtert.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

6.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene

Aus ortsklimatischer Sicht handelt es sich bei dem überplanten Bereich um ein Kaltluft-Entstehungsgebiet geringer Größe. Die Kaltluftproduktionsflächen mit Abfluss nach Südwesten, hin zur freien Landschaft haben jedoch keine Bedeutung für den Siedlungsbestand.

Umweltauswirkungen

Durch die Überbauung kommt es zu einem geringfügigen Verlust von Kaltluftproduktionsflächen und einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper.

Nennenswerte Beeinträchtigungen durch die steigende Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den Erschließungsstraßen sowie durch erhöhte Emissionen bezüglich Gebäudeheizung (Erhöhung des CO₂-Ausstoßes) sind aufgrund der geringen Dimension des Vorhabens nicht zu erwarten.

Die festgesetzten Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke tragen mittelfristig zur Staubfilterung und Frischluft-Produktion bei.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene**

6.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sowie Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG liegen nicht innerhalb bzw. im räumlichen Umgriff des Gesamt-Geltungsbereiches.

Auch amtlich kartierte Biotope (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Mai 2023) sind innerhalb bzw. im räumlichen Umgriff des Gesamt-Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet ist durch mehr oder weniger intensive Grünlandnutzung (Beweidung mit überwiegend Jungvieh) geprägt.

Artenschutz

Gemäß Artenschutzkartierung (TK-Blatt 7927, 2022) sind keine Fundpunkte im bzw. im näheren Umgriff des Geltungsbereiches vorhanden. Eine Nutzung des Planungsgebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte durch boden-

brütende Vogelarten, wie es z. B. die Feldlerche oder der Kiebitz wären, kann aufgrund der Nähe zur vorhandenen Bebauung hinreichend ausgeschlossen werden.

Das Vorkommen von weiteren, nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten faunistischen Arten - mit Ausnahme der Artengruppen Vögel und Fledermäuse - ist unwahrscheinlich.

Grundsätzlich bestehen bereits Vorbelastungen insbesondere für stöempfindliche Vogelarten durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche, sowie durch die bereits bestehende Wohnbebauung.

Umweltauswirkungen

Wertgebende Vegetationsbestände bzw. hervorragende, nicht wieder herstellbare Bestandteile des Schutzgutes Pflanzen sind nicht betroffen.

Baubedingt kommt es zu einem Verlust von rund 1.600 m² bisher landwirtschaftlich genutztem Grünland. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zeigen sich außerdem in der temporären Störung der näheren Umgebung durch z. B. Baulärm, Erschütterungen, Lichtemissionen und Staubbelastung.

Es werden die Bauherren bzw. die am Bau Beteiligten auf die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG hingewiesen.

Durch die Wohnbebauung erfolgt eine weitere, allerdings vergleichsweise kleinflächige Reduzierung landwirtschaftlich genutzter Offenlandlebensräume, d. h. von Teilnahrungshabitaten u. a. für Greifvögel und sonstige Vogelarten.

Betriebsbedingt werden Störungen wie z. B. Lärm und Lichtemissionen weiter in Richtung der freien Landschaft verlagert. Auf die Verwendung von insekten-, vogel- und fledermausfreundlichem Licht wird daher hingewiesen.

Durch die geplante und verbindlich festgesetzte Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke entstehen neue Lebensräume, welche insbesondere für siedlungstypische Arten interessant sind.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen**

6.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand und Bewertung

Das Planungsgebiet weist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und geringen Größe keine besondere Funktion für die direkte Erholungsnutzung auf.

Umweltauswirkungen

Anlagebedingt kommt es zu einer weiteren geringfügigen Einschränkung und baulichen Überprägung der Landschaft. Fuß- und Radwegeverbindungen sind nicht betroffen. Eine optische Beeinträchtigung der Erholungslandschaft ist nicht zu erwarten.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung)**

6.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

Bestand und Bewertung

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 Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Die von der Landwirtschaft, aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen, ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends, auftreten – insbesondere während der Erntezeiten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen 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
- Landwirtschaftlicher Maschineneinsatz, auch außerhalb sonst üblicher Arbeitszeiten.

Umweltauswirkungen

Durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Staub und Abgase) ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen für die bestehende, angrenzende Wohnbebauung auszugehen.

Durch die Wohngebäude und die Wohnnutzung selbst sind keine nennenswerten Lärmemissionen zu erwarten.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz)**

Aufgrund der Bestandssituation ist davon auszugehen, dass innerhalb des gegenständlichen Geltungsbereiches keine erheblichen bzw. unzulässigen Lärm-Immissionen bestehen und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

6.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Wie bereits erläutert befindet sich das Planungsgebiet am unteren Hangfuß der Günstalleite. Sie stellt eine kleinräumige Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung dar. Grundsätzlich erstreckt sich der ganze Ort Frickenhausen entlang der Günstalleite und endet am Hangfuß. Die Tallage selbst ist nicht besiedelt.

Umweltauswirkungen

Die Planung stellt eine geringfügige Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung bzw. Siedlung dar. Sie fügt sich in gleicher Weise in die Landschaft ein wie der Bestand. Somit gehen von ihr keine negative Veränderungen des Landschaftsbildes aus.

Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung sowie zur Ein- und Durchgrünung tragen dazu bei, dass sich die geplante Bebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild).**

6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmäler sind gemäß dem "Denkmalatlas" mit den zur Verfügung gestellten Daten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand: Mai 2023) im Planungsgebiet nicht vorhanden. Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden.

→ **keine Betroffenheit der Schutzgutes Kultur- und Sachgüter**

7 PLANUNGSKONZEPT

7.1 Ortsplanerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen

Grundsätzlich soll sich die gegenständliche Erweiterung an der Eigenart der umgebenden Umgebung in der bebauten Ortslage angleichen (vgl. § 34 BauGB). Obgleich diese gut erkennbar ist, werden im Hinblick auf diese Zielsetzung sowie aufgrund der topografischen Situation und der Ortsrandsituation einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. Die beiden neuen Wohnbaugrundstücke sind in Verlängerung der angrenzenden bebauten Grundstücke geplant.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Einerseits wird dadurch eine vergleichsweise noch lockere Ortsrandbebauung sichergestellt, andererseits ist aber auch eine effektive Ausnutzung des Baugrundstückes möglich.

Durch die Begrenzung der zulässigen Wand- und Gesamthöhe und die Festsetzung der Höhenlage der Hauptgebäude wird eine landschaftsgerechte Bebauung gewährleistet und eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden. Mit den getroffenen Höhenfestsetzungen kann eine angemessene Eingliederung der neuen Bebauung in das Gelände erreicht und somit ein intaktes Ortsbild gesichert werden.

Bauweise und Baugrenzen

Aus Rücksicht auf die Lage am Ortsrand ist ausschließlich eine Einzelhausbebauung im Charakter eines klassischen Ein- bzw. Zweifamilienhaus oder ein Doppelhaus in offener Bauweise zulässig.

Mit Hilfe der Baugrenzen werden die Lage der baulichen Anlagen innerhalb der Baugrundstücke geregelt und somit die bestehende ortsplanerische Ordnung eingehalten.

Bauliche Gestaltung

Als einzig mögliche Dachform für das Hauptgebäude wird ein symmetrisches Satteldach mit einer zulässigen Neigung von 18° - 50° festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung und der in der Umgebung vorgefundenen „Dachlandschaft“, so dass durch den geplanten Neubau der Gebietscharakter weitgehend gewahrt werden kann.

Nicht zuletzt unter diesem Blickwinkel sind spiegelnde Fassadenelemente, glänzende Metallflächen und grelle Farbgebung zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, der Nachbarn und der Tierwelt nicht erlaubt. Auf eine gezielte Festsetzung der Dachfarbe sowie der Firstrichtung wurde verzichtet.

7.2 Grünordnerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen

Ziel der Gesamtplanung und des grünordnerischen Konzeptes ist es, Eingriffe in den Naturhaushalt sowie das Orts- und Landschaftsbild möglichst gering zu halten. Um dieses Ziel zu erreichen, kommt der Eingriffsminimierung eine besondere Bedeutung zu.

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

Eine ausführliche Pflanzenliste mit empfohlenen Pflanzenarten ist in den Hinweisen durch Text aufgeführt. Aufgrund der Ortsrandlage sind fremdländische Nadelgehölze zum Außenbereich hin nicht zulässig. Zur Eingrünung ist aus ökologischen Gründen und zum Schutz des Landschaftsbildes heimisches Pflanzenmaterial zu verwenden.

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.

8 ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Nach § 1a Abs. 2 und 3 BauGB (i.V.m. § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB) ist die Eingriffsregelung mit ihren Elementen Vermeidung und Kompensation im Bauleitplanverfahren in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen (vgl. dazu auch § 18 BNatSchG).

Insgesamt kommt es bei der Realisierung des Vorhabens zu einer Inanspruchnahme, Überformung, (Teil-) Veränderung und (Teil-) Versiegelung einer ca. 1.600 m² bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche.

Gemäß dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, welcher mit dem Schreiben vom 15.12.2021 eingeführt wurde, "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", werden folgende Bewertungen der Bestandssituation und die Einstufung der Schutzgüter nach der Anlage 1: Liste 1a, 1b (und 1c), sowie der Biotopwertliste der BayKompV vorgenommen:

Grünland – G11 (3 WP)

<u>Boden:</u>	Kriterien siehe Liste 1b:-	Gebiet mit mittlerer Bedeutung anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (hier: Grünland)
<u>Wasser:</u>	Kriterien siehe Liste 1b: -	Gebiet mit mittlerer Bedeutung Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand
<u>Klima / Luft:</u>	Kriterien siehe Liste 1a: -	Gebiet mit geringer Bedeutung Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen
<u>Landschaftsbild:</u>	Kriterien siehe Liste 1a: -	Gebiet mit geringer Bedeutung Ortsabrundung
<u>Arten und Lebensräume:</u>	Kriterien siehe Liste 1a:-	Gebiet mit geringer Bedeutung Intensivgrünland

Insgesamt handelt es sich bei der Grünlandfläche um eine Fläche mit **geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild, mit der Einteilung in G11 und 3 Wertpunkten nach Biotopwertliste**. Die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,35. In den Festsetzungen sind folgende Vermeidungsmaßnahmen verbindlich festgesetzt: Baugebiets Ein- und Durchgrünung, Bodenfreiheit von Zäunen für Kleintiere.



Abb. 2 Eingriffsfläche (rot schraffierter Bereich)

Daraus ergibt sich folgende Eingriffsermittlung:

Bestandsfläche Nr.	Berechnung Ausgleichsbedarf in Wertpunkten						
	Code	Bezeichnung	Bewertung in WP	Fläche (m²)	GRZ	Vermeidungsmaßnahmen 10%	Kompensationsumfang in WP
Grünland	G11	Intensivgrünland genutzt	3	1.600	0,35	0,9	1.512 WP

Die Berechnung ergibt sich wie folgt:

Bewertung in WP x Fläche(m²) x GRZ x Vermeidungsmaßnahmen = Kompensationsumfang in WP

Für das gegenständliche Verfahren ergibt sich ein **naturschutzrechtlicher Kompensationsbedarf** von insgesamt **1.512 Wertpunkten** nach BayKompV.

Ausgleich / Kompensation

Dieser Ausgleichs- / Kompensationsbedarf wird auf demselben Grundstück Fl.-Nr. 111, ca. 120 m nordöstlich des Eingriffes erbracht. Angrenzend an eine kleine Waldfläche soll ein gestufter, artenreicher Waldmantel geschaffen

werden. Beim Ausgangszustand handelt es sich um dieselbe intensiv genutzte Grünlandfläche (G11, 3 WP). Prognosezustand stellt ein Waldmantel frischer bis mäßig trockne Standorte dar (W12, 9 WP). Mit einer Fläche von **252 m²** kann bei dieser Aufwertung von 6 WP pro m² der Eingriff ausgeglichen werden.



Abb. 3 *Bestehende Waldfläche*



Abb. 4 *Lage Ausgleichs- / Kompensationsfläche*

9 OBERFLÄCHENWASSER / NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG / GRUNDWASSER

Grundsätzlich wird eine möglichst vollständige Versickerung von Niederschlagswasser auf dem betreffenden Grundstück angestrebt. Eine aktuelle Untersuchung zur Sickerfähigkeit des Untergrundes der Baugrundstücke liegt nicht vor. Es ist allerdings aufgrund der Lage im Bereich der Oberen Süßwassermolasse davon auszugehen, dass eine Versickerung an dieser Stelle nicht möglich ist. Dementsprechend wird eine gedrosselte Abgabe des Regenwassers an den Regenwasserkanal angestrebt. Hierfür sind entsprechende Retentionszisternen zu bauen. Der obere Staubereich entleert sich darin gedrosselt in den Regenwasserkanal, der Untere Staubereich kann zur Gartenbewässerung etc. herangezogen werden. Der Regenwasserkanal verläuft derzeit innerhalb der westlichen Baugrenze und ist entsprechend in diesem Abschnitt auf den geplanten Erschließungsbereich zu verlegen. Eventuell flächig oder bereichsweise auftretende Stauschichten lassen sich aller Voraussicht nach und aufgrund der eher weitflächigen Grundstücksgröße durch technische Maßnahmen überwinden.

10 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Erschließung des Baugrundstücke erfolgt von Süden über die „Obere Anwand“ über eine Stichstraße zwischen den Fl.-Nrn. 585/1 und 111/2.

Die Baugrundstücke werden an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Lauben angeschlossen. Angesichts der Kleinräumigkeit des Vorhabens kann die Wasserversorgung 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- / Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Oberes Günztal ca. 850 m nordwestlich des Geltungsbereiches.

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

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

Die Rest-, Bio- und Altpapiertonnen von den Grundstückseigentümern im Planungsgebiet sind zur Leerung an der „Oberen Anwand“ bereitzustellen. Gleiches gilt für Sperrmüll, Weißmöbel und Grüngut im Rahmen der haushaltsnahen Erfassung.

11 FLÄCHENSTATISTIK

In nachfolgender Tabelle ist die Aufschlüsselung der Flächennutzungen dargestellt.

Flächen	in m ²	in %
Überbaubare Fläche inkl. Wegeverbindung	1.600 m ²	82 %
Private Grünflächen	345 m ²	18 %
Plangebiet	1.950 m²	100 %
Externe, zugeordnete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	ca. 250 m ²	13 %
Plangebiet einschl. externer Kompensationsflächen	2.200 m²	113 %

12 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

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

13 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10. Februar 2023 (GVBl. S. 22)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Flurkarte, Stand: 2022
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung / BayernAtlas plus: Bodenschätzung, Luftbild, <https://geoportal.bayern.de>, abgerufen im Mai 2023
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 7927, Stand: 2022
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Mai 2023 zu den Themen Boden, Wasser, Schutzgebiete, Biotope, Bodendenkmale
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706)
- Gemeinde Lauben: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan (rechtswirksam seit 2001)

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 13) zur Einbeziehungssatzung wird hiermit ausgefertigt.

Lauben, den

(Siegel)

.....
Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



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

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner

Monika Zeiler
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur bdlA