



PROJEKTNR: 20-035

**Einbeziehungssatzung
„Lauben – Freiburgweg Nord“**

Landkreis Unterallgäu

**Gemeinde Lauben
Erkheimer Straße 7
87761 Lauben**

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



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
info@daurerhasse.de

INHALT

Begründung

Entwurf

DATUM

10.09.2020

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	4
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	8
7	PLANUNGSKONZEPT	8
7.1	Ortsplanerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen	8
7.2	Grünordnerisches Konzept mit Begründung der Festsetzungen.....	9
8	ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG.....	9
9	OBERFLÄCHENWASSER / NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG / GRUNDWASSER	10
10	TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	10
11	FLÄCHENSTATISTIK	10
12	BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE	11
13	QUELLENVERZEICHNIS	11

Anlagen

Anlage 1: Konzept Kompensationsfläche auf Teilfläche auf Fl.-Nr. 413, Stand: 10.09.2020

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 Lauben 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 Lauben die Möglichkeit zur Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung um ein Baugrundstück auf einer Teilfläche des größeren Wiesengrundstückes Fl.-Nr. 403 in direktem räumlichem Anschluss an die Wegekreuzung Aleberg / Freiburgweg geschaffen werden und die planungsrechtliche Voraussetzung für die zeitnah beabsichtigte Erstellung eines frei stehenden Einzelhauses für Wohnzwecke geschaffen werden.

2 VERFAHREN

Der Gemeinderat Lauben hat mit Sitzung vom 10.09.2020 den Aufstellungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung "Lauben Freiburgweg Nord" 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 ist die Planung 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 im südöstlichen Eckbereich des Grundstückes Fl.-Nr. 403 der Gemarkung Lauben.

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 der rechtskräftige Bebauungsplan „Freiburg“ aus dem Jahr 1998.

5 BESTANDSSITUATION

Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich nur auf den schwarz umrandeten Geltungsbereich innerhalb des großflächigen Gesamtgrundstückes mit der Fl.-Nr. 403 .

5.1 Topographie

Das Gelände befindet sich in einer leicht ostexponierten Hanglage und fällt von rund 591 m üNN im Westen auf rund 588 m üNN im Osten ab (BayernAtlas plus, Online-Abfrage August 2020 und Vermessung durch den Bauherrn).

5.2 Nutzung und Grünstrukturen

Der Geltungsbereich besteht überwiegend aus landwirtschaftlich intensiv genutztem Grünland.

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 Juni 2020) und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt. Die Ausführungen und Bewertungen beziehen sich nur auf den Bereich der Neuinanspruchnahme (erweiterter Geltungsbereich).

6.1 Schutzgut Boden und Fläche

Der Geltungsbereich befindet sich im Bereich der Flussschotter, rißzeitlich (Hochterrasse).

Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich fast ausschließlich um Überwiegend pseudovergleyte Braunerde, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt) (BayernAtlas, Online-Abfrage August 2020). Klassifizierung nach Bodenschätzung: L II b 2 60/60 → mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit;

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

Umweltauswirkungen

Durch die erweiterte Einbeziehungssatzung wird eine landwirtschaftlich genutzte Fläche (Grünland) in einem Flächenumfang von rund 1.020 m² und weit verbreitete Bodenarten 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 0,30 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

Etwa 40 m östlich des Plangebietes befindet sich ein dauerhaft wasserführender Graben, jedoch liegt dieser etwa 2 m tiefer als der tiefste Punkt des Plangebietes, entsprechend ist mit keiner Beeinträchtigung etwa durch Hochwasser etc. zu rechnen. Das Planungsgebiet befindet sich weder im wassersensiblen Bereich noch in einem Über-

schwemmungsgebiet. Wasserschutzgebiete sind im räumlichen Umfeld nicht vorhanden und somit nicht betroffen (UmweltAtlas Bayern, Online-Abfrage August 2020).

Das Vorkommen von Schichtenwasser ist nicht auszuschließen. Aufgrund der topografischen Ausformung des betrachteten Grundstückes mit Hanglage und stärkerem Gefälle nur an seinem östlichen Randbereich ist für das festgesetzte Baufenster das Auftreten von wild abfließendem Hangwasser vergleichsweise unwahrscheinlich.

Umweltauswirkungen

Durch die Bebauung erfolgt eine Flächenversiegelung mit einer zulässigen GRZ von 0,30. 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. Ggf. sind in Bezug auf mögliches Hangabfluss- und Schichtenwasser geeignete Objektschutzmaßnahmen zu treffen.

→ **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 Süden, 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 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 und Artenschutzkartierungen (BayernAtlas-plus, Online-Abfrage August 2020 und Artenschutzkartierung TK-Blatt 7926) sind innerhalb bzw. im räumlichen Umgriff des Gesamt-Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet ist geprägt durch mehr oder weniger intensive Grünlandnutzung.

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.

Gemäß Artenschutzkartierung (2020) sind keine Fundpunkte im bzw. im näheren Umgriff des Geltungsbereiches vorhanden.

Aufgrund ihrer allgemeinen Verbreitung in Bayern und der im Gebiet vorhandenen Lebensraumstrukturen auf Teilflächen können (potenzielle) Vorkommen von Vogelarten der Gehölze, Gebüsche und Säume (z. B. Goldammer, Neuntöter, Feldsperling, Dorngrasmücke) nicht ausgeschlossen werden. Die rund 40 Meter östlich des Geltungsbereiches bestehenden Gehölzbestände (entlang des sog. Dornachgrabens) sind potenzielle Bruthabitate für Gehölzbrüter. Zusammen mit den offenen Wiesenflächen stellen sie außerdem potenzielle Nahrungs- und Jagdhabitats für Vogel- und Fledermausarten der benachbarten Siedlungsbereiche dar. Im Hinblick auf die ausgedehnten Freiflächen und weiteren Baum- und Gehölzbestände in der näheren Umgebung sind diese jedoch nicht von essentieller Bedeutung.

Vorbelastungen bestehen insbesondere für stöempfindliche Vogelarten durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung der Fläche, den Verkehr des Freiburgweges und Aleberges sowie durch die bereits bestehende Wohnbebauung und Gewerbeflächen.

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

Umweltauswirkungen

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

Baubedingt kommt es zu einem Verlust von rund 1.020 m² bisher landwirtschaftlich genutztem Grünland. Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zeigen sich außerdem in der temporären Störung der näheren Umgebung (Geholzbestände) 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 Durchgrünung des Baugrundstückes 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 erweiterte Planungsgebiet weist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung und geringen Größe keine 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.

Durch die direkte, in westlicher Himmelsrichtung bestehende Benachbarung zur Betriebsstätte der Firma Gütthler Glasfassaden GmbH in einem Abstand (Luftlinie) von ca. 50 m, gemessen zum nächstgelegenen Punkt des Baufensters für den geplanten Wohnhaus-Neubau besteht für das Plangebiet aus folgenden Gründen keine maßgebliche Beeinträchtigung:

- Aufgrund der Situation der baulichen Umgebung ist von einer Schutzbedürftigkeit bzw. Lärmempfindlichkeit eines Dorfgebietes (Kategorie MD nach § 5 BauNVO (1990)) auszugehen;
- Die Betriebszeiten der Firma Güthler sind ausschließlich zur Tagzeit (zwischen 6:00 Uhr morgens und spätestens 22:00 Uhr abends);
- In Richtung Nordosten zur zukünftigen Wohnbebauung gibt es lediglich einen Mitarbeiterparkplatz für ca. 10 bis 15 Fahrzeuge mit Containerstandort (bedarfsweise Abholung ebenfalls nur während der Tagzeit) auf Grundstück Fl.-Nr. 479/5 sowie keine relevanten Öffnungen der Firmenhallen in Richtung Osten oder Nordosten zum Oberen Ast des dort verlaufenden Freiburgweges hin;
- Die Andienung und Warenanlieferung sowie Abtransport erfolgen vornehmlich aus Richtung Westen über die leistungsfähigere Hauptstraße (= Ortsdurchfahrt / Staatsstraße 2020);
- Aktuell befindet sich noch eine geplante Betriebserweiterung mit Produktions- und Lagerhalle sowie Spänesilo und Absaugung der Firma Richtung Norden bzw. Nordosten (zu einem bestehenden landwirtschaftlichen Stadel entlang der Verlängerung des Freiburgweges hin) im Stadium der Bauvoranfrage. In diesem Verfahren wird auch die Verträglichkeit zur umgebenden Wohnbebauung in einem Immissionsschutzgutachten untersucht und gesondert beurteilt.

Die nächstgelegene vorhandene Wohnbebauung befindet sich im direkten südwestlichen und südlichen Anschluss an das gegenständliche Plangebiet und liegt innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Freiburgweg“.

Umweltauswirkungen

Aufgrund der Entfernung und den Arbeitszeiten im Tagbetrieb ist nicht davon auszugehen, dass vom benachbarten Gewerbebetrieb einschließlich geplanter Erweiterung schädliche Einwirkungen auf das Planvorhaben ausgehen.

Durch Bauarbeiten und Baustellenverkehr (Lärm, Staub und Abgase) ist vorrangig von temporären Beeinträchtigungen für die bestehende Wohnbebauung entlang der Erschließungsstraßen 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 innerhalb der Gebietskategorie Dorfgebiet (MD) gewährleistet sind.

6.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand von Lauben und ist charakterisiert durch eine leicht ost-exponierte Hanglage (im Oberen = westlichen Teil flacher und im unteren = östlichen Teil etwas steiler ausgeprägt) sowie landwirtschaftliche Grünlandnutzung.

Im östlichen Anschluss setzen sich anschließend an den bestehenden Flurweg in Verlängerung des unteren Astes des Freiburgweges entlang des dortigen Dornachgrabens die Grünlandflächen fort, südseitig grenzen Wohnbebauung am Freiburgweg und der nicht allzu breit ausgebaute Aleberg an. Im (Süd-) Westen befindet sich der bereits erwähnte und beschriebene Gewerbebetrieb Güthler und im Norden sind weitere Grünlandflächen mit wenigen landwirtschaftlich geprägten Gebäulichkeiten (Feldstadel, kleinere Maschinenhallen) vorhanden.

Es besteht eine eingeschränkte Einsehbarkeit und Fernwirkung des Gebietes aus Richtung Norden bzw. Westen von der Hauptstraße aus.

Umweltauswirkungen

Infolge der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine geringfügige zusätzliche bauliche Überprägung der Landschaft. Durch die eingeschränkte Einsehbarkeit ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung hier als gering zu bewerten.

Die Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung sowie zur Durchgrünung tragen dazu bei, dass sich die geplante Bebauung in dieser sensiblen landschaftlichen Lage verträglich bis gut 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: August 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 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 teilweise gut einsehbaren Ortsrandsituation einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen werden.

Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundflächenzahl von 0,30 festgesetzt. Dieses Maß entspricht dem Charakter des Siedlungsbestandes in diesem Bereich. 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.

Die Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhen werden an der derzeit bestehenden Geländeoberfläche im Westteil des Grundstückes orientiert und dahingehend festgelegt, dass diese maximal 590 m über Normalnull liegen darf. Somit kann vermieden werden, dass durch die Freilegung von Kellergeschossen übermäßige Wandhöhen hangabwärts in Richtung Osten zur freien Landschaft hin zustande kommen.

In Richtung Westen, d. h. hangaufwärts, erfolgt eine Einbettung der Baukörper (Wohnhaus in Südost-Nordwest-Ausrichtung mit nordseitig angebaute Garage) in das Hanggelände. In Abhängigkeit der Hangneigung, der Lage, Ausrichtung und Größe der Gebäude beträgt der Einschnitt ins Urgelände zwischen ca. 0,50 m bis ca. 1,50 m.

Da nur einzelne Bestandshöhen und kein flächendeckendes Höhenaufmaß für den Geltungsbereich vorliegen, ist in begründeten Ausnahmefällen eine geringfügige Abweichung von den festgesetzten Maximalhöhen der Erdgeschoß-Fertigfußbodenhöhe denkbar. Eine vollständige Freilegung des Kellergeschosses entlang der Ostfassade ist nicht wünschenswert.

Bauweise und Baugrenzen

Aus Rücksicht auf die Lage am Ortsrand ist ausschließlich eine Einzelhausbebauung zulässig.

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

Bauliche Gestaltung

Als einzig mögliche Dachform für das Hauptgebäude wird ein symmetrisches Satteldach mit einer zulässigen Neigung von 35° - 42° Neigung 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 bewusst verzichtet.

Niederschlagswasserversickerung

Eine vollständige Versickerung des gesamten anfallenden Niederschlagswassers wird angestrebt, um die Grundwasserneubildungsrate zu erhalten und das gemeindliche Kanalsystem zu entlasten.

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.

Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Erhaltung der Grünstrukturen im südlichen Planungsgebiet dient sowohl dem Arten- und Biotopschutz als auch dem lokalen Klimaschutz (Staubfilterung, Frischluftproduktion). Darüber hinaus tragen diese Grünstrukturen zu einem qualitätsvollen Orts- und Landschaftsbild, welches nicht beeinträchtigt werden soll, bei.

Durchgrünung der nicht überbauten Flächen

Um auf den Baugrundstücken eine qualitätsvolle Mindest-Durchgrünung 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 und Pflanzabstände 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 nicht zulässig und es soll gebietsheimisches Pflanzenmaterial verwendet werden.

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. 1.020 m² bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche.

Es ist von einem niedrigen bis mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Typ B) auszugehen.

Gemäß dem Bayerischen Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung handelt es sich beim Intensivgrünland um eine **Fläche mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild im oberen Wertebereich**. Die Spanne der Kompensationsfaktoren beträgt zwischen 0,2 (unterer Wertebereich) bis 0,5 (oberer Wertebereich). Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung (geplante Durch- und Eingrünung der Baugrundstücke, Festsetzung zur Niederschlagswasserversickerung) wird aus fachlicher Sicht eine Reduzierung dieses Faktors auf 0,35 für angemessen erachtet.

Aus diesem Zusammenhang und auf Basis nachfolgender Flächenbilanzierung ergibt sich für das gegenständliche Verfahren ein **naturschutzrechtlicher Ausgleichs- bzw. Kompensationsflächenbedarf von insgesamt 357 m²**.

Flächenbilanz zur Kompensationsermittlung

Flächenaufschlüsselung			Kompensationsbedarf
Baufläche	Intensivgrünland	Kategorie I / Typ B 1.020 m ²	(x 0,35) = 357 m ²

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. Eine entsprechende Prüfung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes ist von der Bauherrschaft möglichst rechtzeitig und spätestens im Rahmen der Bauvorbereitung/Bauantragsverfahren durch ein fachlich qualifiziertes geologisches Fachbüro vorzunehmen zu lassen.

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 Baugrundstückes erfolgt von Osten über den nicht ausgebauten nördlichsten Teil des Freiburgweges (Teilfläche aus Fl.-Nr. 401; nördlich der Straße Aleberg) und daran anschließend über den ausgebauten Abschnitt des Freiburgweges auf Fl.-Nr. 401 (sog. unterer Ast).

Das Baugrundstück wird 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 im Ortsteil Frickenhausen.

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 die südseitig angrenzende Ortsstraße Aleberg 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 %
Fläche Baugrundstück (herausgeteilt aus Fl.-Nr. 403 Gmkg. Lauben)	1.020 m ²	100,0 %
davon überbaubare Fläche inkl. privater Zufahrten, Stellplätzen, Garagen und Nebengebäuden	maximal 459 m ²	45,0 %
[im Baugrundstück enthaltene Private Grünfläche bzw. Zonen mit Begrünungsauflagen]	254 m ²	24,9 %
Externe, zugeordnete Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	extern = 357 m ²	35,0 %
Plangebiet / Baugrundstück einschl. externer Kompensationsflächen	1.377 m²	135,0 %

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)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- 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)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. Juli 2020 (GVBl. S. 381)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Flurkarte, Stand: 2019
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung / BayernAtlas plus: Bodenschätzung, Luftbild, <https://geoportal.bayern.de>, abgerufen im April 2019
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayernviewer-Denkmal (Denkmalatlas), <http://geoportal.bayern.de/bayernatlas-klassik>, abgerufen im April 2019
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 7926, Stand: 2020
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Juni 2020 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, Stand: 2020 (rechtswirksam seit 2001)

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 12) zur Einbeziehungssatzung 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



Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdlA + Stadtplaner

Andreas Müller
M. Sc. Umweltplaner