

G) BEGRÜNDUNG

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Laugna hat in der Sitzung am 18.12.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang IV“ im Ortsteil Osterbuch beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes schafft die Gemeinde Laugna die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung neuer Wohnbauflächen. Insbesondere sollen im geplanten Bauvorhaben die Bedürfnisse von Familien mit Kindern (Einfamilien- und Doppelhausbebauung) berücksichtigt werden.

Durch die Ausweisung von 17 Wohnbauparzellen entstehen mindestens 17 Einfamilienhäuser. Durch die Annahme, dass in diesem durchschnittlich 2,3 Einwohner wohnen, kann dadurch ein Wohnraumbedarf von ca. 39 Einwohnern gedeckt werden.

Der Geltungsbereich befindet sich im Ortsteil Osterbuch und umfasst folgende Flurnummern: Fl. Nr. 398/1 (Intensivgrünland) und Fl. Nr. 399 (landwirtschaftlicher Weg), 415/8 (Regenrückhaltung) sowie Teilflächen der Fl. Nrn. 374 (Erschließungsstraße), 374/5 (Erschließungsstraße) und 400 (landwirtschaftlicher Weg) Gemarkung Osterbuch. Der Geltungsbereich des Baugebietes umfasst eine Größe von ca. 1,62 ha.

Die Erforderlichkeit des Bebauungsplanes begründet sich auf der anhaltenden Nachfrage an Wohnbaugrundstücken. Der Nachweis des Bedarfes für die Ausweisung von Wohnbebauung wird unter G) Ziffer 4.1 und unter G) Ziffer 4.2 dargestellt.

2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Das Plangebiet liegt nordwestlich von Osterbuch, südlich angrenzend an einer bestehenden Wohnbebauung. Insgesamt hat das Plangebiet eine Größe von rund 1,62 ha.

Die Topographie in diesem Bereich ist stark bewegt, sodass das Gelände von Westen und Norden nach Süden abfällt. Die Fläche des geplanten Baugebietes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt und hat innerhalb des Geltungsbereiches keine Biotopflächen oder Schutzgebiete. Für gefahrverdächtige Altablagerungen im Geltungsbereich liegen bisher keine Hinweise vor.

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde ein geotechnisches Gutachten am 13.07.2021, Büro HPC AG, erstellt. Zum Zeitpunkt der Untersuchung (Mai 2021) konnte kein Grundwasser festgestellt werden (jahreszeitliche Abweichungen sind möglich und entsprechende Maßnahmen in einem Leistungsverzeichnis zu erfassen). Entsprechend dem geotechnischen Bericht vom 13.07.2021, HPC AG, sind die unter dem Mutterboden anstehenden Feinsande unter Beachtung der DWA A 138 versickerungsfähig.

Lösungsansätze zur geordneten Ableitung des Oberflächenwassers innerhalb und außerhalb des Baugebietes wurden von Steinbacher-Consult überprüft.

Der Geltungsbereich wird im Folgenden dargestellt (s. Abbildung 1):

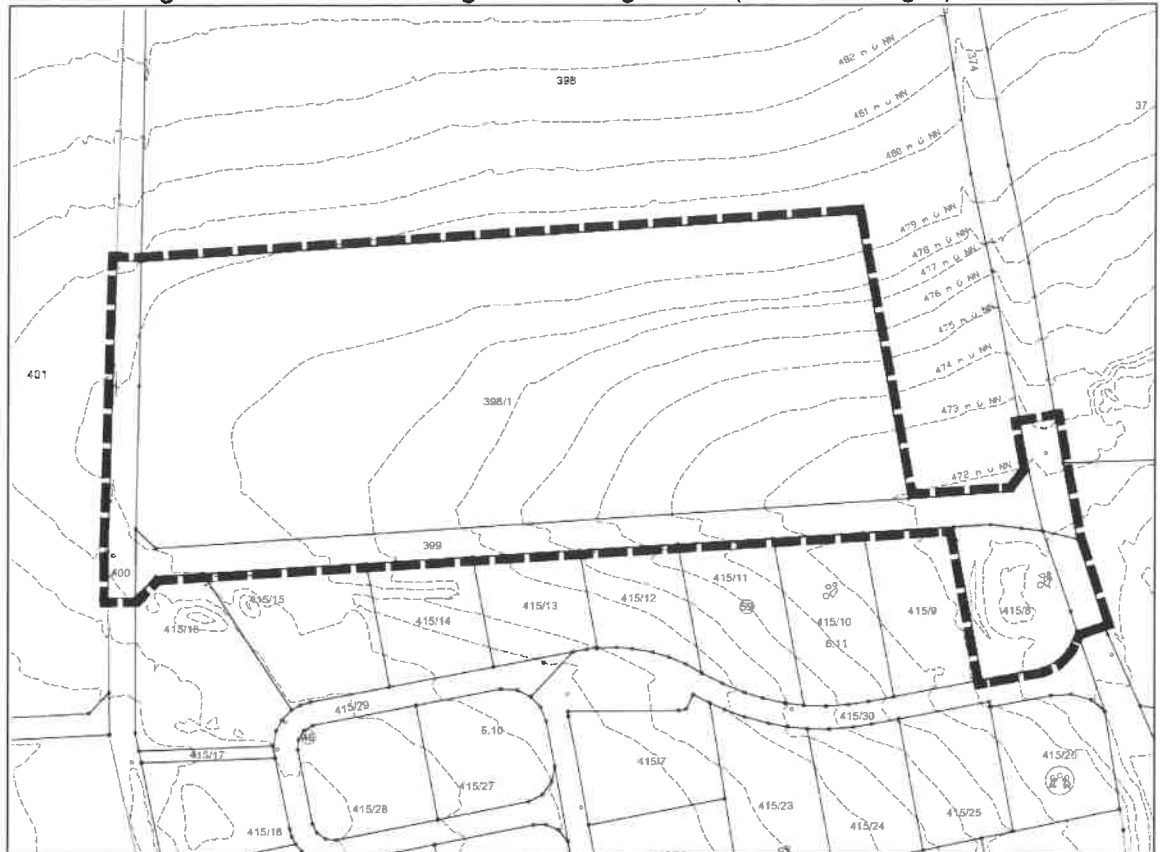


Abb. 1 Geltungsbereich des Plangebietes, o. Maßstab.
Datengrundlage: DFK Stand vom April 2021, Bayerische Vermessungsverwaltung

Schutzgebiete

Der Ortsteil Osterbuch befindet sich im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“.

Schutzgebiete „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG

Im Planungsgebiet sind keine „Natura 2000“ Schutzgebiete vorhanden.

Landschaftsschutzgebiete

Um den Ortsteil Osterbuch verläuft das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“. Der Ortsteil sowie das Planungsgebiet liegen außerhalb des Landschaftsschutzgebietes. Die kürzeste Entfernung zum Schutzgebiet befindet sich an der nordwestlichen Planungsgrenze in ca. 300 m Entfernung.

Biotope

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich oder gesetzlich kartierten Biotope vorhanden. Ca. 75 m südöstlich des Planungsbereiches befindet sich ein kartiertes Biotop mit der Biotop-Nummer 7430-0039-004 Hecken in und um Osterbuch. Das Biotop wird vom Bauvorhaben nicht beeinträchtigt.

Wassersensibler Bereich

Das Planungsgebiet befindet sich in keinem wassersensiblen Bereich.

Denkmalschutz (Bau- und Bodendenkmäler)

Im Planungsgebiet sind keine geschützten Denkmäler vorhanden.

3. Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 01.06.2023)

Die Gemeinde Laugna wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit besonderem Handlungsbedarf - Kreisregionen dargestellt. Im Folgenden werden die für die Planung relevanten Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes dargestellt.

1 Grundlagen:

(Z) 1.1.2. Nachhaltige Raumentwicklung:

„Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.“

(G) 1.1.3. Ressourcen schonen

„Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.“

(G) 1.2.6. Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen

„Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.“

(G) 1.3.1. Klimaschutz

„Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung [...]“

2 Raumstruktur

G) 2.2.2. Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

„Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.“

G) 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes

„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.“

3 Siedlungsstruktur

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

G) 3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot, Abs. 1

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) 3.1.1 Flächensparen, Abs. 2

„Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen im Hinblick auf die ortsspezifischen Gegebenheiten anwenden.“

(Z) 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

„In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.“

(Z) 3.3. Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

„Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]“

Die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes werden beachtet und berücksichtigt.

Den Zielen und Grundsätzen des LEPs zur Nachhaltigkeit werden im Bebauungsplan durch eine flächensparende und kompakte Bauweise Rechnung getragen. Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl auf 0,3 sowie die minimierte Versiegelung aufgrund der Verkehrsfläche ermöglichen eine ressourcen- und flächenschonende Entwicklung. Des Weiteren sind Flachdächer nur begrünt zulässig und Anlagen zur Gewinnung und Nutzung von Solarenergie bzw. -thermie werden zugelassen.

Mit dem Bebauungsplan wird eine dem Bedarf und dem Ortsbild sinnvolle Erweiterung getätigt. Das Baugebiet befindet sich im direkten Anschluss an bestehende Siedlungseinheiten, um dem Anbindegebot zu entsprechen.

Um dem Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ zu entsprechen, wurde eine Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale vorgenommen. Eine detaillierte Überprüfung der Innenentwicklungspotentiale erfolgt unter Ziffer 4, Begründung.

3.2 Regionalplan Augsburg (i. d. F. v. 25.09.2007, letzte Teilfortschreibung i. d. F. v. 03.03.2021)

Laut dem Regionalplan der Region Augsburg befindet sich die Gemeinde Laugna im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

Grundsatz 1 G: „Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen“.

Dies entspricht dem geplanten Vorhaben, vorhandene regionale Potenziale bestmöglich zu nutzen.

Der Regionalplan der Region Augsburg beschreibt in seinen Zielen, dass der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum besonders für eine Siedlungsentwicklung geeignet sind (B V Siedlungswesen Z 1.3).

Mit der Ausweisung des Baugebietes wird der Gemeinde Laugna die Möglichkeit gegeben, sich moderat und innerhalb der bestehenden Grenzen weiterzuentwickeln.

RP 9 B V 1.5 Abs. 2 (Z) vorrangige Nutzung von vorhandenen Flächenpotentialen. Verfügbare Flächenpotentiale stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung.

Ein weiteres Ziel des Regionalplanes Augsburg ist, die Dörfer/ Siedlungsflächen im ländlichen Raum der Region sowie in weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt zu erhalten und weiterzuentwickeln (B V Siedlungswesen Z 2.2).

Den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes wird entsprochen. Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang IV“ soll die Gemeinde Laugna in ihrer bisherigen Funktion als Wohnstandort gestärkt werden.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Laugna (FNP) i. d. F. v. 01.09.2004, ist südwestlich des Ortskernes die Fl.-Nr. 425 (Privateigentum), Gemarkung Osterbuch, als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Weitere im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen sind:

- Ortsteil Laugna, Fl.-Nrn. 546 und 550, Gemarkung Laugna, Privateigentum,
- Ortsteil Boxberg, Fl.-Nr. 347, Gemarkung Boxberg, Privateigentum
- Ortsteil Aspach: Fl.-Nr. 356, Gemarkung Laugna, Privateigentum

Da die Gemeinde auf diese Flächen keinen Zugriff hat und von Seiten der privaten Eigentümer kein Verkauf der Flächen vorgesehen ist, wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt (s. Begründung, Ziffer 4). Die Überprüfung geeigneter Standorte für die Schaffung von Wohnraum hat ergeben, dass sich die Fl.-Nr. 398/1 neben dem bestehenden Wohngebiet „Am Sonnenhang III“ für eine Wohnbebauung besonders eignet und sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde Laugna befindet.

Die Fläche des Baugebietes ist derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Intensivgrünland) ausgewiesen. Im Zuge des Verfahrens wird der Flächennutzungsplan der Gemeinde Laugna im Parallelverfahren mit der 10. Änderung nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Das geplante Baugebiet grenzt unmittelbar an die bestehende Wohnbebauung bzw. an die vorhandene Siedlungsstruktur an.

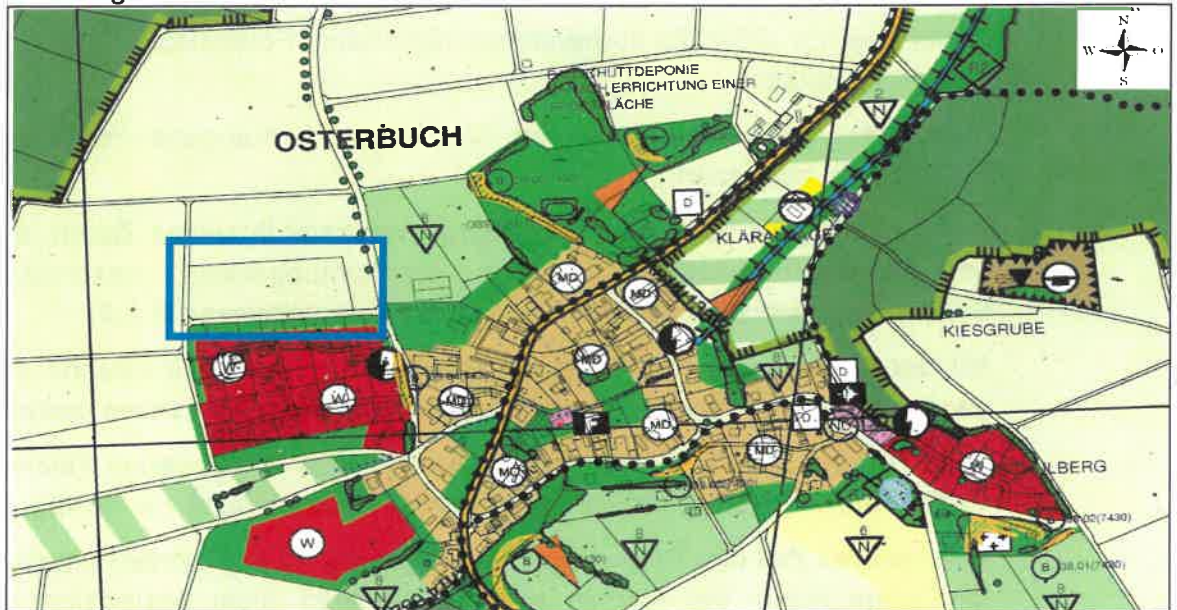


Abb. 2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i. d. F. v. 01.09.2004, Gemeinde Laugna, ohne Maßstab. Quelle: Gemeinde Laugna

3.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sonnenhang IV“ erfolgte ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB. Nach der neusten Rechtsprechung dürfen Bebauungspläne nicht ohne Umweltprüfung und Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB erlassen werden. Verfahren im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b Satz 1 i. V. m. § 13 a BauGB entsprechen diesem Vorgehen nicht. Aufgrund der aktuellen Rechtslage wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes in ein Regelverfahren übergeleitet. Hierzu wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert und eine Umweltprüfung durchgeführt.

Wesentliche Änderungen und Ergänzungen nach der frühzeitigen Beteiligung (§§ 3 Abs. 1 / 4 Abs.1 BauGB)

Gutachten:

- Fachbeitrag Artenschutz (AGL Schwaben, Stand 25.08.2022)
- Baugrunduntersuchung (HPC AG, Stand 13.07.2021)
- Außengebietsbetrachtung (Steinbacher-Consult, Neusäß, Stand. 09.12.2022)

Festsetzungen / gutachterliche Stellungnahmen:

- Ergänzung Begründung Bedarfsnachweis (gem. Stellungnahme Regierung v. Schwaben)
- Festsetzung Ortsrandeingrünung auf private Grünfläche
- Ergänzung Umweltbericht
- Festsetzung naturschutzfachlicher Ausgleich
- Festsetzung artenschutzrechtlichen Maßnahmen
- Festsetzung Geländehöhe (Geländeschnitte / Höhenplan)
- Änderung Festsetzung Dachneigung
- Ergänzungen Festsetzung Entwässerung, Wasserwirtschaft (gem. Gutachten Außengebietsbetrachtung Steinbacher-Consult / gem. Stellungnahme WWA)
- Reduzierung der Breite der Ortsrandeingrünung zugunsten der Flächen für die Anlagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers
- Vergrößerung Umgriff Geltungsbereich (Aufnahme Regenrückhaltebecken, Aufnahme Angrenzenden westlichen Feldweg)
- Ergänzung Festsetzungen / Hinweise Immissionsschutz

4. Bedarfsprüfung und Planungsalternativen

Die Bedarfsprüfung orientiert sich an den Anforderungen der Auslegungshilfe vom 15.09.2021 sowie an den vorgenannten Zielen und Grundsätzen des LEPs.

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Ein Ziel des Landesentwicklungsprogramms in Bayern ist es, die Innenentwicklung vor der Außenentwicklung zu forcieren.

Der Bedarf für das vorliegende Bauvorhaben wird zum einen durch das bestehende Interesse der Bauwerber und der damit verbundenen Nachfrage an Wohnraum sowie zum anderen im aktuellen Entwicklungstrend der Bevölkerung der Gemeinde Laugna begründet.

Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Laugna

Nach den Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik (2021: 7)¹ zeichnet sich die bisherige Bevölkerungsentwicklung seit dem Jahr 1840 folgendermaßen ab:

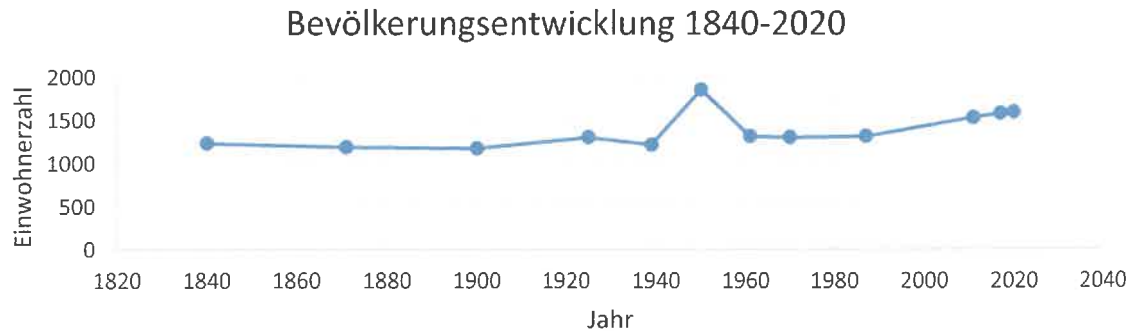


Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Laugna, Quelle: eigene Darstellung nach: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021

Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Laugna zeigt seit den 1960er Jahren einen Anstieg

Bevölkerungsentwicklung von den Jahren 2008 bis 2020

Jahr	Insgesamt	Veränderung zum Vorjahr
2008	1.554	0,80 %
2009	1.546	-0,50 %
2010	1.543	-0,20 %
2011	1.546	0,20 %
2012	1.538	-0,50 %
2013	1.540	0,10 %
2014	1.570	1,90 %
2015	1.577	0,40 %
2016	1.572	-0,30 %
2017	1.584	0,80 %
2018	1577	0,40 %
2019	1601	1,50 %
2020	1598	-0,2 %

Quelle: eigene Darstellung nach: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021a²

¹ Bayerisches Landesamt für Statistik (2021a): Gemeinde Laugna 09 773 143. Statistik kommunal 2021. Fürth.

² Bayerisches Landesamt für Statistik (2021a): Gemeinde Laugna 09 773 143. Statistik kommunal 2021. Fürth.

Alterstruktur der Bevölkerung

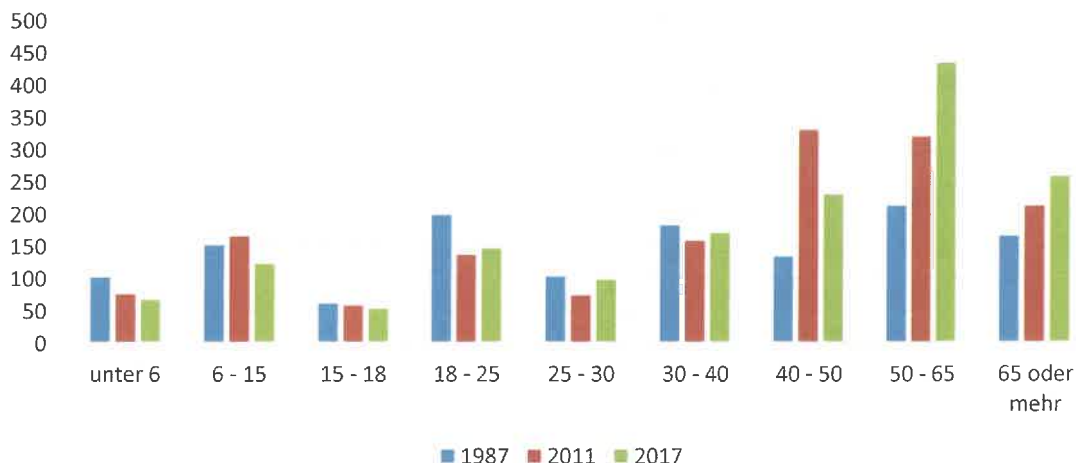


Abb. 4 Altersstruktur in der Gemeinde Laugna im Vergleich, Quelle: eigene Darstellung nach: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021a

Vom Bayerischen Landesamt für Statistik wurde für die Gemeinde Laugna eine Bevölkerungsprognostizierung bis zum Jahr 2033 ermittelt. Das Ergebnis der folgenden Tabelle zeigt, dass mit einem Anstieg der Bevölkerung zu rechnen ist.

Bevölkerungsstand	Bevölkerung
2022	1.600
2023	1.600
2024	1.600
2025	1.600
2026	1.600
2027	1.610
2028	1.610
2029	1.620
2030	1.620
2031	1.620
2032	1.630
2033	1.630

Quelle: eigene Darstellung nach: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021b³

Durch den prognostizierten Bevölkerungsanstieg ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Am Sonnenhang IV“ und die damit verbundene Neuausweisung von Bauland für die Gemeinde Laugna zwingend erforderlich.

³ Bayerisches Landesamt für Statistik (2021b): Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Laugna Berechnungen bis 2033, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 533, Fürth.

Bevölkerungsprognose des Landkreises Dillingen a. d. Donau

Wird die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Laugna mit dem Landkreis Dillingen a. d. Donau verglichen, so kann festgestellt werden, dass auch der Landkreis zukünftig einen Zuwachs erhalten wird.

Jahr	2020	2030 (vorausberechnet)	2040 (vorausberechnet)
Bevölkerung insgesamt	97.172	99.400	100.000

Quelle: eigene Darstellung nach: Bayerisches Landesamt für Statistik 2022⁴

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Arbeitnehmer seit 2015:

In der Gemeinde Laugna kann festgestellt werden, dass die sozialversicherungspflichtig beschäftigten Arbeitnehmer seit dem Jahr 2015 stetig zunehmen.

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort	674	692	709	757	758	769

Quelle: eigene Darstellung nach: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021a

4.2 Flächenbedarfsanalyse

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (LEP (Z) 3.2 „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“) verankert. Die Kommunen sollen unbebaute Grundstücke im Innenbereich prüfen und diese einer Bebauung zuführen.

Die Gemeinde Laugna befürwortet eine Innenentwicklung vor Außenentwicklung. Dazu wurden geeignete Grundstücke (u.a. Leerstände, Brachen und Baulücken) im gesamten Gemeindegebiet ermittelt und die Eigentümer postalisch von der Gemeinde Laugna hinsichtlich ihrer leerstehenden Objekte und freistehenden Flächen angeschrieben.

Durch das direkte Anschreiben der Eigentümer sollen auf die Entwicklungs- und die Nutzungsmöglichkeiten aufmerksam gemacht werden. Zudem kann damit festgestellt werden, ob die Eigentümer zum Entwickeln ihrer Grundstücke bereit sind und ob für die Gemeinde damit Flächenpotentiale im Innenbereich bestehen. Diese postalische Befragung der Eigentümer findet im regelmäßigen Abstand statt, um Grundstückseigentümer zur Veräußerung oder Bebauung der Fläche zu bewegen.

Die Innenentwicklungspotentiale im Ortsteil Osterbuch wurden visuell dargestellt (s. Abb. 5).

⁴ Bayerisches Landesamt für Statistik (2022): Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2040, Demographisches Profil für den Landkreis Dillingen a. d. Donau, Beiträge zur Statistik Bayerns, Heft 554, Fürth.



Abb. 5 Untersuchung der Innenentwicklungspotentiale, Stand 19.03.2021
 Luftbild: Webseite Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung.

Das gemeindeweiße Anschreiben der Eigentümer brachte folgendes Ergebnis:

Fläche	Flurnummer	Gemarkung	Verkauf	Kein Verkauf	Keine Rückmeldung
1	4	Bocksberg			x
2	8	Bocksberg		x	
3	8/8	Bocksberg		x	
4	72	Bocksberg		x	
5	202/3	Laugna		x	
6	202/1	Laugna		x	
7	130/1	Laugna	x		
8	154/3	Laugna		x	
9	220	Laugna		x	
10	45/3	Laugna		x	
11	23/4	Osterbuch		x	
12	41	Osterbuch			x
13	415/23	Osterbuch			x
14	415/22	Osterbuch			x
15	407	Osterbuch			x
16	408	Osterbuch			x
17	117	Osterbuch			x

Die Untersuchung des innerörtlichen Bedarfes hat ergeben, dass die Gemeinde Laugna im gesamten Gemeindegebiet, aber insbesondere im Ortsteil Osterbuch keinen Zugriff auf die Flächen im Innenbereich hat. Die kontaktierten Eigentümer haben entweder der Gemeinde mitgeteilt, dass zum jetzigen Zeitpunkt kein Interesse an einem Verkauf bzw. Tausch der potentiellen Bauflächen besteht oder es wurde keine Rückmeldung abgegeben.

Des Weiteren wurden folgende Innenentwicklungspotentiale untersucht:

- Möglichkeiten der Nutzung von un- und untergenutzten Gebäuden/ Konversionsflächen:
Der Gemeinde Laugna sind keine un- oder untergenutzten Gebäude / Konversionsflächen bekannt. Grundstücke mit leerstehenden Gebäuden wurden im Zuge der Eigentümeransprache postalisch angeschrieben.
- Möglichkeiten zur behutsamen Nachverdichtung bereits bebauter Flächen:
Flächen mit Potential zur Nachverdichtung befinden sich im Privateigentum. Zum aktuellen Zeitpunkt besteht kein Interesse der Eigentümer an einem Verkauf bzw. Tausch oder zur Entwicklung.

Da auf die Flächen im Innenbereich kein Zugriff besteht, muss die Gemeinde auf andere Flächen am Ortsrand zurückgreifen. Alternativflächen werden im Folgenden untersucht (s. Ziff. 4.3, Begründung).

4.3 Planungsalternativen

Aus städtebaulicher Sicht sind Bauflächen auszuwählen, die unmittelbar an die bestehende Bebauung anschließen (s. LEP (Z) 3.2). Damit wird zum einen eine Zersiedlung vermieden und zum anderen ressourcensparend an die vorhandene Infrastruktur angeschlossen.

Um Standorte für die Planungsalternativen zu überprüfen, wurden mögliche Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan untersucht. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist eine Frischluftschneise dargestellt, die von Westen nach Osten durch Osterbuch führt und die von jeglicher Bebauung freigehalten werden muss.

Damit bleiben potentielle Bauflächen nur im Anschluss an die bestehenden Wohnbaugebiete „Am Schulberg“, Wohngebiet „Bauernstraße“ sowie das Wohngebiet „Am Sonnenhang III“.

Im Bereich des Wohngebietes „Am Schulberg“ kommt keine Erweiterung in Frage, da sich die Ortschaft weiter nach Osten entwickeln würde. Südwestlich des Kernbereiches ist im Flächennutzungsplan eine Fläche als Wohngebiet ausgewiesen. Da die Fläche in Privatbesitz ist und die Eigentümer die Fläche nicht verkaufen wollen, kann die Gemeinde nicht darauf zugreifen.

Auch im restlichen Gemeindegebiet wurden im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen überprüft, die zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht überbaut sind:

- Ortsteil Laugna, Fl.-Nrn. 546 und 550, Gemarkung Laugna, Privateigentum,
- Ortsteil Boxberg, Fl.-Nr. 347, Gemarkung Boxberg, Privateigentum
- Ortsteil Aspach: Fl.-Nr. 356, Gemarkung Laugna, Privateigentum

Auf diesen Flächen hat die Gemeinde aktuell ebenfalls keinen Zugriff, da von Seiten der privaten Eigentümer kein Verkauf oder Tausch der Flächen vorgesehen ist. Von einer Rücknahme von dem im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen sieht die Gemeinde Laugna ab, da möglicherweise in Zukunft sich die Entwicklung der Flächen ergeben könnte.

Als Erweiterungsfläche wurde daher die Fläche auf der Fl. Nr. 398/1 neben dem bestehenden Wohngebiet „Am Sonnenhang III“ ausgewählt. Diese Fläche befindet sich im Eigentum der Gemeinde Laugna und kann direkt an das vorhandene Infrastrukturnetz des Baugebietes „am Sonnenhang III“ angeschlossen werden.

4.4 Wohnbaulandbedarf nach der Flächenmanagementdatenbank des BLfU

Mit der vom Bayerischen Landesamt für Umwelt bereitgestellten Flächenmanagementdatenbank kann ein Wohnbaulandbedarf ermittelt werden. Der Wert des Wohnbaulandbedarfes ist im Kontext mit den weiteren Strukturdaten der Gemeinde und des Landkreises zusehen und zu bewerten.

Schätzung des Wohnbaulandbedarfes

1. Kommune auswählen:

2. Grundlagendaten:

Aktuelle Bevölkerung:	1 598	im Jahr:	2020		Berechnung
Bevölkerungsprognose in %:	1,7				
für einen Zeitraum von Jahren:	14				
Wohnungen je 1000 Einwohner:	434			Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung)	2,304
Wohnbaufläche in ha*	81,5	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung			
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	8,5				

3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: (Standardwert 0,3)

4. Prognosezeitraum auswählen:

Prognoseergebnis für das Jahr: 2040

Ab-/Zunahme der Einwohner:	39		
Bedarf an Wohnungen	17	aus der Bevölkerungsentwicklung	
und	44	aus der Auflockerung	
Bedarf an Wohnungen gesamt:	61		
Wohnbaulandbedarf (in ha):	7,2		

Abb. 6 Schätzung des Wohnbaulandbedarfes
 Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Abruf Wohnbaulandbedarf, FMD, 07.10.2022

Insgesamt werden voraussichtlich bis zum Jahr 2040 bis zu 61 Wohnungen benötigt.

4.5 Gesamtergebnis der Wohnbedarfsermittlung

Für den Bebauungsplan „Am Sonnenhang IV“, Gemeinde Laugna, kann festgestellt werden, dass eine steigende Bevölkerungszahl sowohl im Landkreis, als auch auf Gemeindeebene prognostiziert wird, die mit einer stetigen Nachfrage nach Bauland einhergeht. Zusätzlich kann die wirtschaftliche Entwicklung positiv bewertet werden. Auf geeignete Grundstücke im Innenbereich besteht für die Gemeinde Laugna kein Zugriff. Auf Grund dieser dargelegten Wohnbedarfsermittlung soll die steigende Nachfrage durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang IV“ entgegengewirkt werden.

5. Städtebauliche Ziele

Die Gemeinde Laugna möchte mit dem geplanten Baugebiet die bestehende Nachfrage an Wohnbebauung decken.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich am angrenzenden Wohngebiet „Am Sonnenhang III“ bzw. an der rechtskräftigen 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang III“, um eine einheitliche städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Durch die Lage und Anordnung der Baufenster, die Reglementierungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung sowie die gezielten gestalterischen Festsetzungen über die örtlichen Bauvorschriften wird die Bebauung des geplanten Wohngebietes städtebaulich entwickelt. Damit werden einerseits negative oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen der Umgebung und des Ortsbildcharakters vermieden und zum anderen klare städtebauliche Strukturen ablesbar, die mit der angrenzenden Bestandsbebauung harmonieren. Durch den lückenlosen Anschluss an den Bestand wird auch eine Arrondierung des Gemeindegebietes bewirkt. Nach Bedarf kann die Erschließung nach Norden fortgesetzt werden.

Mit der vorgesehenen Ortsrandeingrünung im Norden wird ein verträglicher Übergang zwischen der Bebauung und Landschaftsbild hergestellt.

Aufgrund der bestehenden Topographie berücksichtigen die Verkehrsflächen die aktuelle Entwässerungssituation und ermöglichen bei Bedarf einen Abfluss von überschüssigem Wasser bei Starkregenereignissen.

Im Rahmen der Planung werden 17 Grundstücke zur Verfügung gestellt. Mit dem Zuzug von Familien wird eine zusätzliche Nachfrage nach Kinderbetreuungsplätzen entstehen. Eine Betriebserlaubnis zur Erweiterung für das Kindergartenjahr 2021/2022 wurde bereits beantragt und genehmigt. Der Bedarf kann somit kurz- bis mittelfristig gewährleistet werden und kann auch langfristig dem Bedarf an Kindergartenplätzen Rechnung tragen.

6. Art der baulichen Nutzung

Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen. Für das Allgemeine Wohngebiet sind die Nutzungen im Sinne § 4 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da als Gebietscharakter vorwiegen die „Wohnnutzung“ im Vordergrund stehen soll. Auch die Beherbergungsbetriebe entsprechen nicht der gewünschten familiären Wohnnutzung und sind daher nicht zulässig. Tankstellen werden aufgrund der Geruchsemissionen und der Lärmbelastigung durch zusätzliche Verkehrsteilnehmer ausgeschlossen.

7. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung entspricht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,30 der BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter je Quadratmeter Grundstücksfläche überbaut werden darf.

Als weiterer Parameter wird die Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Im WA gilt eine GFZ von 0,60. Die Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an.

Es sind Satteldächer, Pultdächer, versetzte Pultdächer, Walmdächer und Zeltdächer zulässig. Flachdächer sind nur zulässig, wenn diese begrünt werden. Damit möchte die Gemeinde Laugna moderne Baustile zulassen, die sich positiv auf das Mikroklima auswirken können. Flachdächer ohne Begrünung sind daher unzulässig. Solarthermie oder Photovoltaikanlagen sind zulässig. Mit der Dachgestaltung möchte die Gemeinde der Nachfrage entsprechen und den Bauherren eine städtebauliche Flexibilität bieten.

Um einen einheitlichen städtebaulichen Gebietscharakter zu erzeugen, sind grelle, reflektierende oder dunkle Farbtöne (wie schwarz oder dunkelbraun) Fassaden nicht zugelassen. Holzfassaden sind zugelassen, nicht jedoch massive Holzhäuser in Blockhausbauweise.

Im geplanten Baugebiet sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig, um hohe Anbauten aufgrund der Hanglage zu vermeiden.

Die Festlegung des unteren Bezugspunktes auf das festgesetzte Gelände wird pro Parzelle durch definierte Punkte eines Vieleckes mit Höhenangaben über NHN definiert. Die Bezugshöhe zur Gebäudelage ist über Interpolation dieser Einzelhöhen zu ermitteln.

Um die Gebäude vor eindringendem Wasser zu schützen, wird empfohlen die Oberkante des Erdgeschoss Rohfußbodens über die Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße zu legen.

Die Höhe der Gebäude wird durch die Festsetzung der maximalen Wandhöhe und Firsthöhe / Gebäudeendhöhe festgelegt. Die Höhenangabe bezieht sich auf den

Rohfußboden und beschreibt damit das Erscheinungsbild des jeweiligen Gebäudes in der Landschaft und in seiner unmittelbaren Umgebung.

Die festgelegten Baufenster ermöglichen die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird für die Baugrundstücke festgesetzt, dass in den Einzelhäusern maximal zwei Wohneinheiten bzw. Wohnungen und bei Doppelhäusern maximal eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte zulässig sind. Mit der Festsetzung der Wohneinheiten soll eine geordnete Entwicklung vorwiegend für Familien gesichert und dadurch eine erhöhte Nutzung und dadurch entstehende Konflikte (z. B. Parkplatzmangel) vermieden werden.

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Gebäuden zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist. Dabei ist zu beachten, dass es nicht zu Beeinträchtigungen tiefer gelegener Grundstücke, beispielsweise durch wild abfließendes Wasser, kommt.

Im Bereich der Parzellen 15, 16 und 17 ist eine Geländeaufschüttung von 481,50 m. ü. NHN auf westlicher Seite und 481,30 m. ü. NHN auf östlicher Seite durchzuführen. Im Rahmen der detaillierten Erschließungs- und Ausführungsplanung ist diese Geländeaufschüttung im Detail zu planen und entsprechend auszuführen.

Mit der Umsetzung der Geländeauffüllung wird eine geordnete Ableitung des Außengebietswassers sichergestellt. Damit die Funktion der Geländeaufschüttung nicht beeinträchtigt wird, ist die Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich nicht zulässig. Die Fläche für Geländeauffüllung ist, ausgenommen mit Baumpflanzungen, zu begrünen.

8. Erschließung

Die Erschließung zum Baugebiet erfolgt über die Straße „Am Schlehfeld“ (Fl. Nr. 374) und innerhalb des Baugebietes über Teilflächen der Flurnummern 399 (Feldweg) und 398/1 (Ackerfläche). Der Feldweg auf der Flurnummer 399 wird zum Teil weiterhin als Fußwegeverbindung erhalten. Die Erschließungsstraße hat eine durchgängige Breite von 6,00 m. Am Ende der Erschließungsstraße befindet sich ein Wendehammer als Wendemöglichkeit für die Müllfahrzeuge. Der Wendehammer bietet die Möglichkeit, dass das Wohngebiet bei Bedarf nach Norden hin erweitert werden kann.

Um die Grundstückseinfahrten der Flurnummern 415/9 und 415/10 städtebaulich zu regeln, wird ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt. Die Grundstücke Fl. Nrn. 415/10 und 415/9 der Gemarkung Osterbuch sind bereits über den qualifizierten Bebauungsplan „Am Sonnenhang III“ erschlossen. Ein Herauffahren über die geplante Straßenverkehrsfläche ist nicht notwendig. Die Erschließung der

Grundstücke soll weiterhin über die Straße „Am Schlehlefeld“ und nicht über die zukünftige Erschließungsstraße des Baugebietes „Am Sonnenhang IV“ erfolgen.

Gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches sind beim Erschließungsbeitrag die Grundstücke beitragspflichtig, die von der Erschließungsanlage erschlossen sind. Nach der Rechtsauffassung der Verwaltungsgerichte ist der Erschließungsvorteil (im Allgemeinen Wohngebiet) gegeben, wenn auf der Straße bis an die Grenze eines erschließungsrelevant nutzbaren Grundstückes herangefahren und von da ab das Grundstück ohne weiteres betreten werden kann.

Auch wenn im Bebauungsplan für die Grundstücke Fl. Nrn. 415/9 und 415/10 der Gemarkung Osterbuch der „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt wird, wird das Erschlossen sein der Grundstücke im Erschließungsbeitragsrecht trotzdem bejaht. Die Folge ist, dass die Eigentümer der betroffenen Grundstücke bei der Verteilung des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes berücksichtigt werden und zum Erschließungsbeitrag herangezogen werden.

Diese vorgenannt beschriebene Regel („Heranfahren können an das Grundstück“) darf durch Bebauungspläne durchbrochen werden, wenn das aufgrund einer dafür tragfähigen Sachlage und in fehlerfreier planerischer Abwägung geschieht. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, so ist die Gemeinde Laugna auch ungehindert, an die Stelle der Erreichbarkeit, die das Gesetz genügen lässt, die rechtliche wie tatsächliche Möglichkeit des Herauffahrens zu setzen (Entscheidung des BVerwG — siehe Kommentar Matloch/Wiens i).

Wenn der Erschließungsvorteil dann im Herauffahren auf das Grundstück liegt und gleichzeitig im Bebauungsplan für die Grundstücke Fl. Nrn. 415/9 und 415/10 der Gemarkung Osterbuch die Ein- und Ausfahrt verwehrt wird, gelten die Grundstücke nicht mehr als erschlossen und somit als nicht mehr beitragspflichtig.

9. Ver- und Entsorgung

9.1 Niederschlagswasserbeseitigung / Entwässerung

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser im Baugebiet wird im Trennsystem (in den Regenwasserkanal) entwässert.

Das Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist mit technischen Anlagen (z.B. Retentionszisternen) zu sammeln und gedrosselt mit 0,5 l/s Drosselmenge in einen öffentlichen Regenwasserkanal einzuleiten. Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Laugna (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden. Es muss in jedem Fall durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch

Dränanlagen, sofern zulässig) müssen gegen Rückstau aus der Kanalisation gesichert werden.

Auf den öffentlichen Flächen ist das Niederschlagswasser ebenfalls zu sammeln und ungedrosselt in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

9.2 Wild abfließendes Oberflächenwasser (Außengebietswasser)

Nördlich und westlich des Plangebiets liegen die ackerbaulich genutzten Flurstücke 398 und 401. Der Bereich weist ein Nord-Süd- bzw. West-Ost-Gefälle von 5 bis 6 % auf.

Gerade bei Starkniederschlägen besteht hier, auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unter Anwendung der guten fachlichen Praxis, das Risiko der Bodenerosion und wild abfließendem Oberflächenwasser.

Aus diesem Grund wurde eine Außengebietsbetrachtung (mit Fließwegberechnungen) Erschließung Neubaugebiet „Am Sonnenhang IV“ im Ortsteil Osterbuch von Steinbacher-Consult durchgeführt. Die detaillierte Umsetzung des Niederschlagskonzeptes für das Außengebiet ist dem Erläuterungsbericht zu entnehmen. Im Folgenden wird das Lösungskonzept kurz dargestellt:

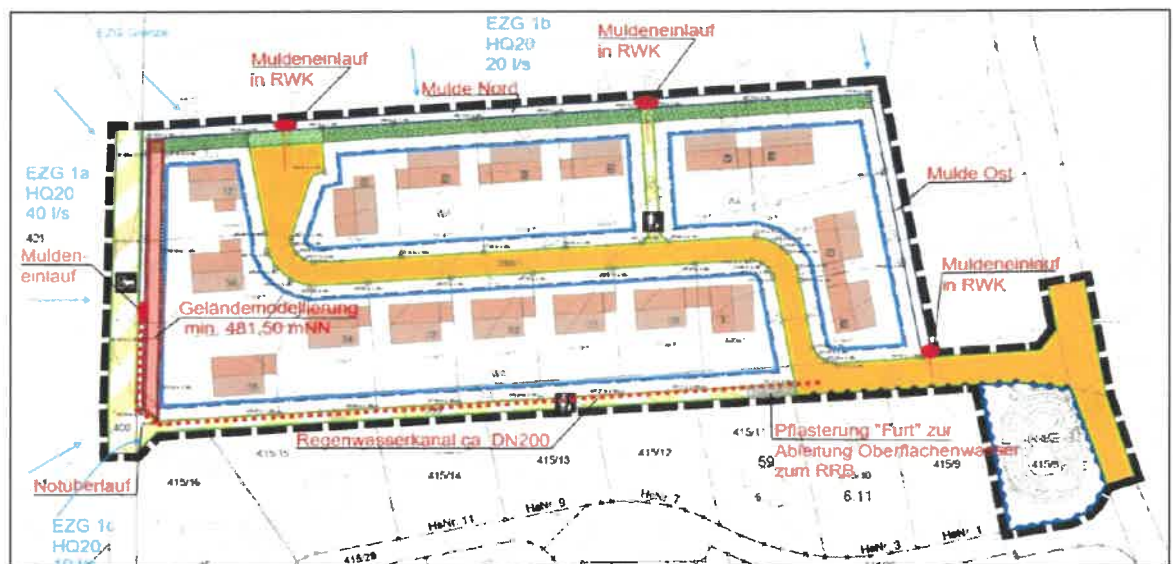


Abb. 7 Darstellung Lösungskonzept Außengebietswasserbeseitigung, aus Außengebietsbetrachtung (mit Fließwegberechnungen) Erschließung Neubaugebiet „Am Sonnenhang IV“ im Ortsteil Osterbuch von Steinbacher-Consult, S. 10ff., Stand 09.12.2022.

Im Bereich der Parzellen 15, 16 und 17 ist eine Geländeaufschüttung von 481,50 m über NHN auf westlicher Seite und 481,30 m über NHN auf östlicher Seite zu erstellen. Mit dieser Geländeaufschüttung werden die Baugrundstücke angehoben und damit sichergestellt, dass das Außengebietswasser nicht auf Baugrundstücke fließt. Im Bereich der „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufs“ westlich (mit ca. 1,50 m Breite) und nördlich des Baugebietes (auf 2,50 m Breite) sind entsprechend der Außengebietsbetrachtung (von Steinbacher-Consult, 09.12.2022) Maßnahmen zur geordneten Niederschlagsableitung umzusetzen. Die Flächen befinden sich auf öffentlichen Grund und sind von der Gemeinde Laugna dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

9.3 Regenrückhaltebecken Fl.-Nr. 415/8, Gemarkung Osterbuch

Im Rahmen der Erschließungsüberlegungen für das geplanten Baugebiet „Am Sonnenhang IV“ wurde überprüft, ob das bestehende Erdbecken im Bereich des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang III“ auch für die Rückhaltung von dem Außengebietswasser und dem Erschließungsbereich für das Baugebiet „Am Sonnenhang IV“ ausreichend ist. Es wurde festgestellt, dass das bestehende Erdbecken erweitert werden muss, um die zusätzlichen Niederschlagsmengen aufnehmen zu können. Das bestehende Becken soll in ein Rückhaltebecken mit Vergrößerung des Umgriffs und der Tiefe umfunktioniert werden.

Die technischen Angaben zum neuen Regenrückhaltebecken werden im Rahmen der detaillierten Erschließungs- und Ausführungsplanung ermittelt. Vor Baubeginn muss die Erweiterung des Beckens erfolgt sein.

9.4 Grundwasser / Oberflächenwasser / Trinkwasserschutzgebiete

Der Gemeinde und dem Wasserwirtschaftsamt Donauwörth liegen keine Grundwasserstandbeobachtungen im Planungsgebiet vor. Der Grundwasserstand wurde im Mai 2021 durch eine geotechnische Untersuchung „Geotechnischer Bericht zum BV: Erschließung Baugebiet „Am Sonnenhang IV“ in Laugna-Osterbuch, HPC AG, Harburg, 2021“ untersucht.

Das Ergebnis war, dass Grundwasser im Mai 2021 in keinem Aufschluss angetroffen wurde. Jahreszeitliche Abweichungen sind möglich und durch entsprechende Maßnahmen in einem Leistungsverzeichnis zu erfassen.

Im Hinblick auf die geplanten Kanaltiefen von maximal 3,0 m unter GOK sind keine grundwasserbedingten Probleme bei der Ausführung zu erwarten. Analog ist auch bei den Wohngebäuden bei üblichen Kellertiefen bis maximal 3,0 m unter Gelände nicht mit Grundwasser zu rechnen.“

Oberflächengewässer / Trinkwasserschutzgebiete, Heilquellenschutzgebiete:

Innerhalb und in räumlicher Nähe befinden sich keine Oberflächengewässer. Trinkwasserschutzgebiete bzw. Heilquellenschutzgebiete werden nicht berührt.

9.5 Trink-, Brauch- und Löschwasser

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser erfolgt über den Anschluss an die zentrale Wasserversorgungsanlage des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Kuppelberggruppe.

Die Löschwasserversorgung kann als gesichert betrachtet werden.

Das Abwasser wird in einem Trennsystem über den Anschluss an den Hauptsammler der Kläranlage Laugna abgeleitet. Diese kann die zusätzlichen Abwassermengen voraussichtlich ausreichend reinigen. Die Abwasserentsorgung ist gesichert.

9.6 Elektrizitätsversorgung

Die Stromversorgung ist durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Lech-Elektrizitätswerke AG Augsburg sicherzustellen. Von der LEW AG sind für sämtliche Neubauten Kabelanschlüsse vorgesehen.

9.7 Müllbeseitigung

Die Beseitigung und Verwertung von Abfällen sind mit dem zuständigen öffentlich-rechtlichen Entsorger abzustimmen.

10. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Aktuell sind der Gemeinde, dem Landratsamt Dillingen a. d. Donau, Abtl. Bodenschutz und Altlasten und dem Wasserwirtschaftsamt keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen oder schädliche Bodenveränderungen bekannt bzw. nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Dillingen a. d. Donau erfasst. Dessen ungeachtet sind entsprechende ergänzende Erkundigungen bei der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde unverzichtbar.

Auf den „Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren“ der ARGEBAU, der mit IMS vom 18.04.02, Az. IIB5-4611.110-007/91, in Bayern verbindlich eingeführt wurde, wird verwiesen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) in Kenntnis zu setzen. Bis zur Entscheidung dürfen die Arbeiten nicht fortgeführt werden. (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/ Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt Dillingen a. d. Donau ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) oder geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben der §§ 6 und 7 BBodSchV zu verwerten. Es wird empfohlen, hierfür von einem geeigneten Fachbüro ein Verwertungskonzept erstellen zu lassen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen. Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen. Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.

11. Immissionsschutz

Das Planungsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die landwirtschaftliche Nutzung wird bei Verwirklichung der Planung im Plangebiet künftig nicht mehr möglich sein. Auf die landwirtschaftlichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches kommen keine auffälligen, unzumutbaren Auswirkungen zu. Eine nachhaltige Beeinträchtigung landwirtschaftlicher Nutzungsmöglichkeiten außerhalb des Geltungsbereichs kann ausgeschlossen werden.

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Planungsgebiets ist eine Heckenbepflanzung vorgesehen. Damit wird entlang dieser Grundstücksgrenze der nachbarliche Konflikt zwischen Landwirtschaft und Wohnen (z. B. Beschädigung von Zäunen, Einsatz von Pflanzenschutzmitteln) minimiert.

Die Bauwerber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden darauf hingewiesen, dass den Landwirten die bisherige, ortsübliche Bewirtschaftung der Grundstücke, wie z. B. das Ausbringen von Stallmist und Gülle, sowie der für eine ertragreiche Bewirtschaftung notwendige Einsatz von zugelassenen Handelsdüngern und Pflanzenschutzmitteln zur Unkraut- und Schädlingsbekämpfung auch zukünftig uneingeschränkt gestattet werden muss.

Eventuelle Geruchsbelästigungen und Staubentwicklungen müssen, wie die bei der Bewirtschaftung entstehenden Lärmimmissionen, von den Anliegern des Baugebietes in Kauf genommen werden. Dies ist entschädigungslos hinzunehmen.

Die Zufahrten zu den o. a. landwirtschaftlich genutzten Flächen mit entsprechenden landwirtschaftlichen Maschinen sind nach wie vor vorhanden und gewährleistet.

In der Nähe des geplanten Baugebietes (ca. 70 m) befindet sich ein Rinderstall auf der Flurnummer 37, Gemarkung Osterbuch. Laut dem Landratsamt Dillingen a. d. Donau liegt das Baugebiet außerhalb eines relevanten Bereiches für beachtliche Immissionsschutzgrenzwerte, sodass keine weiteren Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung erforderlich sind.

12. Grünordnung

Baugebiet

Innerhalb des Baugebiets ist das Ziel, für eine möglichst durchgängige Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen zu sorgen.

Der Bebauungsplan sieht eine Durchgrünung der privaten Bauparzellen mit standortgerechten Laubbaum- und Obstbaumpflanzungen vor. Je 300 m² angefangener privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder anderer

Laubbaum zu pflanzen. Die genaue Lage der Anpflanzung auf dem Grundstück ist variabel.

Nicht überbaubare Flächen (z. B. Vorgärten, Blumenbeete und Rasenflächen), sofern diese nicht für andere zulässige Verwendungen benötigt werden, sind als bewachsene Grünflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind nicht zulässig.

Ortsrandeingrünung (O1)

Zur Einbindung der Baumaßnahme in die Landschaft ist auf der 3,50 m breiten privaten Grünflächen 30-50 v. H. und öffentlichen Grünfläche auf 100 v. H. der Länge der Grünflächen eine reich strukturierte, zweireihige Strauch- und Baumpflanzung im festgesetzten Bereich „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ durchzuführen. Eine breitere Ortsrandeingrünung ist aufgrund der vorliegenden Topographie nicht erforderlich.

Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zulässig. Eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen ist nicht zulässig. Die gesetzlichen Pflanzabstände zu den landwirtschaftlichen Nachbargrundstücken sind entsprechend einzuhalten (siehe dazu Art. 48 AGBGB).

Da sich die Ortsrandeingrünung im Norden befindet, haben bauliche Anlagen einen Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten, damit ausreichend Abstand zur Bepflanzung eingehalten wird.

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben ist ein Verstoß gegen Verbote des § 44 Abs. 1 und 2 BNatSchG aufgrund der intensiven Nutzung sowie der Siedlungsnähe nicht zu erwarten.

Bepflanzung des Bereiches der Geländeaufschüttung auf öffentlichen Grünflächen (G1)

Die Geländeaufschüttung wird zum Teil von der Gemeinde Laugna durchgeführt. Der Bereich auf öffentlichem Grund soll zudem aus klimatischen Gründen als Wiesenfläche begrünt werden.

Bepflanzung des Bereiches der Geländeaufschüttung auf privaten Grünflächen (G2)

Um die Bebauung in das Landschaftsbild zu integrieren, soll die Geländeaufschüttung mit Strauchpflanzungen begrünt werden. Aufgrund der Funktion als Maßnahme zur kontrollierten Entwässerung des Niederschlagswassers sind Baumpflanzungen unzulässig.

13. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

13.1 Vermeidungsmaßnahmen

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen der Planung

V.1 Baufeld-Freimachung für Bodenbrüter:

Durch Abräumung des Baufeldes wird der Eingriffsbereich für Bodenbrüter unattraktiv gestaltet, durchzuführen außerhalb der Brutzeit, also nicht von 01.März bis 31.Juli. Zwischen Baufeld-Freimachung und Baubeginn sind längere Pausen zu vermeiden. Aufkommende Vegetation ist durch geeignete Maßnahmen zu entfernen (z.B. Grubbern, Eggen, Mulchen).

V.2 Einsatz von insektenschonender Außenbeleuchtung:

Zur Reduzierung der Lockwirkung auf Insekten und damit einhergehendem weiteren Verlust an verfügbarer Biomasse als Nahrung für jagende Fledermäuse und andere Insektenfresser werden für die Außenbeleuchtung abstrahlreduzierte Lampen eingesetzt. Möglich ist beispielsweise das Anbringen von entsprechenden Schirmen, welche die ungewollte Abstrahlung in die Umgebung reduzieren. Ziel ist die Verminderung der Lichtabstrahlung in benachbarte angrenzende Lebensräume nachaktiver Insekten (BfN 2019).

13.2 CEF-Maßnahme

Auf die Faunistische Kartierung mit Fachbeitrag Artenschutz zum Wohngebiet „Am Sonnenhang IV“ Gemeinde Laugna, OT Osterbuch vom AGL-Schwaben i. d. F. v. 25.08.2022 wird verwiesen.

Gutachterliches Ergebnis

Für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie europäische Vogelarten gem. Art.1 der Vogelschutzrichtlinie sind Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) zu ergreifen, um Gefährdungen zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgte unter Berücksichtigung dieser Vorkehrungen.

Die wichtigste Maßnahme ist die Baufeldfreimachung vor Baubeginn auf der Eingriffsfläche. Gleichzeitig dienen Optimierungen für Bodenbrüter in der nahen Umgebung zur Stabilisierung der vorhandenen Populationen.

Demnach sind keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für eine der Arten erfüllt.

Begründung:

Von der Feldlerche wurden revieranzeigende Singflüge an 2 Stellen beobachtet, der 1. Nachweis lag im nördlich des Baugebietes anschließendem Acker, der 2. Nachweis erfolgte im Westen von Osterbuch außerhalb des Wirkbereiches. Es wird

vermutet, dass sich die Neststandorte direkt im Acker befinden, da die Art ihre Nester unter überhängender Vegetation versteckt anlegt.

An den Neststandorten ist eine unmittelbare Betroffenheit der Art durch das geplante Baugebiet aufgrund der geringen Entfernung gegeben. Zudem kann sich eine direkte Betroffenheit durch die Kulissenwirkung ergeben, da die Feldlerche die Nähe von Sichthindernissen meidet. Im vorliegenden Fall ist dies aufgrund der Geländemorphologie zu erwarten, weil der Neststandort sich in leichter Hanglage befindet und somit dem Baugebiet eher zugewandt ist. Eine über die Bauzeit hinaus wirksame dauerhafte Vertreibungswirkung ist daher auch zu erwarten.

Zur Vermeidung einer Schädigung v. a. der Feldlerche ist das Baufeld vor Baubeginn freizumachen, und zudem sind an anderer Stelle Optimierungsmaßnahmen vorzusehen.

Andere Offenlandarten wie die Schafstelze, welche nur im Westen der Ortschaft vorkommen, sind vom Vorhaben nicht betroffen. Aus der Gilde der Heckenbrüter kommt die Goldammer am westlichen Waldrand vor, was jedoch abseits des Vorhabens liegt, bzw. bereits jetzt einer hohen Vorbelastung durch das bestehende Siedlungsgebiet im Westen von Osterbuch ausgesetzt ist. Insgesamt betrachtet sind die Gehölzstrukturen im Wirkungsbereich nur spärlich ausgeprägt, wodurch sichere Brutvorkommen nicht erbracht werden konnten und auch nicht zu erwarten sind.

V.3 CEF-Maßnahme:

Für die Feldlerche werden auf Fl.-Nr. 1821, Gmk Laugna, CEF-Maßnahmen umgesetzt. Die Fläche ist derzeit eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

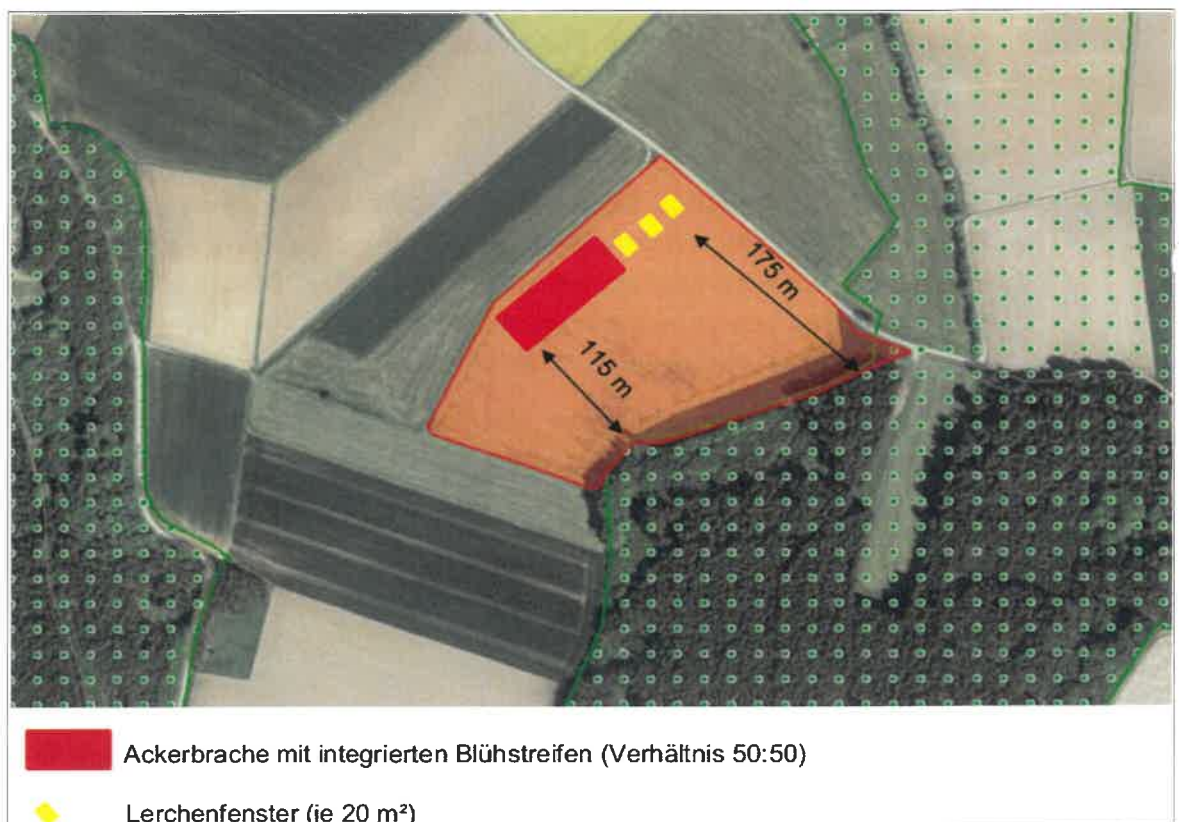


Abb. 8 Fl.-Nr. 1821, Gmk. Laugna, Skizze zur Umsetzung der CEF-Maßnahme, Datengrundlage: Webseite Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung.

Für die CEF-Maßnahme ist die dauerhafte Anlage einer Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen mit 2.500 m² Größe als feste Fläche (20 m Breite, 125 m Länge) gemäß Maßnahmenblatt „CEF-Maßnahmen für die Feldlerche in Bayern“ erforderlich. Ergänzend dazu sind 3 Lerchenfenster von je 20 m² Größe (jährliche Bereitstellung, Rotation möglich) herzustellen (s. Abbildung 8).

Um die Maßnahme umzusetzen, sind die Bereiche für die Maßnahmenumsetzung mit Krupper aufzuwühlen und in eine Ackerfläche umzuwandeln.

Zur Umsetzung der CEF-Maßnahme sind zwei Varianten möglich. Es ist entweder (A) oder (B) umzusetzen:

(A) Lerchenfenster mit Blühstreifen: Jährliche Bereitstellung von 10 Lerchenfenstern und 0.2 ha Blüh- und Brachestreifen (nach SCHLUMPRECHT 2016); Rotation möglich. Anlage der Lerchenfenster nur im Wintergetreide, z. B. durch kurzes Aussetzen der Einsaat, kein Herbizideinsatz, nicht in benutzten Fahrgassen; 2-4 Fenster je ha, Größe jeweils 20 m², Düngereinsatz ist zulässig, jedoch keine mechanische Unkrautbekämpfung. Anlage eines Blühstreifens: aus niederwüchsigen Arten, begleitend daneben ein Brachestreifen, Verhältnis Blüh-Brache 50:50, Streifenbreite je mindestens 10 m; kein Düngereinsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung, mind. 2 Jahre auf derselben Fläche (in dieser Zeit keine Mahd, keine Bodenbearbeitung), bei Flächenwechsel Belassen der Maßnahmenfläche bis Frühjahrsbestellung, um Winterdeckung zu gewährleisten.

(B) Feste Fläche: Bereitstellung von 0.5 ha Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen, zusammenhängend oder auf Teilflächen verteilt, Mindestgröße 0.2 ha, 10 m breit; lückige Aussaat mit Erhalt von offenen Bodenstellen, Verhältnis Blüh-Brache 50:50, kein Düngereinsatz, keine mechanische Unkrautbekämpfung; spätestens alle 3 Jahre wechselnd oder bearbeitet und neu eingesät.

Eine extensive Nutzung der Wiesenflächen mit abschnittsweiser Mahd ist ab Mitte Juni möglich. Dabei wird das Schnittgut entfernt. Die letzte Mahd wird im Spätherbst durchgeführt, damit sichergestellt ist, dass die auch die Wiesenflächen im Frühjahr eine kurzrasige Vegetationsschicht aufweisen.

Freiwillige Umsetzung von V.4.Optimierung für Kulturfolger: Nistkästen anbringen.

Das Anbringen von Vogelkästen (Beispiel: Schwegler Nisthöhle 2GR-oval oder 3-Loch; u.a. geeignet für Feldsperling und Kleinmeisen, 3SV für Star, Nischenbrüterhöhle 1N) und Fledermauskästen (Schwegler Kleinfledermaushöhle 3FN; u.a. geeignet für Zwergfledermaus) in Gehölzbeständen im räumlichen Zusammenhang sollte als unterstützende Maßnahme durchgeführt werden, in einem Radius von 500 m sind mehrere geeignete Stellen vorhanden. Da viele der (potenziell) betroffenen Arten als Alternative zu natürlichen Höhlen, Spalten etc. gerne auch künstliche Quartiere beziehen, kann durch diese Ersatzquartiere der geringe Verlust an Gehölz-beständen überbrückt werden. Die Haltbarkeit der modernen Kästen liegt bei bis zu 20 Jahre.

Nach ZAHN (2017) ist eine Anbringung in Gruppen förderlich, zudem erweist sich die Nähe zu bereits vorhandenen Vogelkästen als äußerst vorteilhaft. Künstliche Kästen werden zwar selten als Wochenstube genutzt, sind aber wertvolle

Zwischenquartiere. Statt verschiedener Kastentypen sollten eher nur 1-2 Typen eingesetzt werden, dafür aber in größerer Stückzahl (Bezug über EHLERT & PARTNER / SCHWEGLER NATUR).

Zeitpunkt der Umsetzung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Maßnahme muss bis zum Baubeginn bzw. zur Brutzeit der Feldlerche hergestellt sein

Sicherung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

Die Gemeinde Laugna schließt mit dem bewirtschaftenden Landwirt einen städtebaulichen Vertrag zum Pachtverhältnis.

13.3 Ausgleichsmaßnahme

Im Umweltbericht (H) unter Ziffer 6) ist die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes zu entnehmen.

Um den Eingriff zu kompensieren, ist ein **Ausgleich von 15.026 Wertpunkten auf einer Fläche von 3.005 m²** bereitzustellen. Der Ausgleichsbedarf wird auf der Flurnummer 123, Gemarkung Osterbuch, von der Gemeinde Laugna dauerhaft sichergestellt. Die Ausgleichsfläche liegt südlich, in rund 100 m Entfernung vom Siedlungsrand des Ortsteiles Osterbuch. In unmittelbarer Entfernung der Ausgleichsfläche befinden sich im Südwesten das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg Westliche Wälder“ und im Südosten die Biotopfläche „naturnahe Hecke“ (Biotopteilflächen Nr. 7430-0039-001). Die Aufwertung der Ausgleichsfläche trägt damit positiv zu den umgebenden naturschutzfachlich hochwertigen Flächen bei.



Abb. 9 Fl.-Nr. 123, Gmk. Osterbuch, Bereich Ausgleichsfläche, Quelle: Webseite Bayernatlas, Bayerische Vermessungsverwaltung.

Die Fläche wird aktuell als landwirtschaftlich Intensivgrünland genutzt. Die Fläche soll zu einer extensiven artenreichen Wiese ausgebildet werden. Die Herstellungs-, und Pflegemaßnahmen für den Ausgleich sind aus den Textlichen Festsetzung (E), Ziffer 7.3 zu entnehmen.

14. Flächen

Geltungsbereich	ca. 16.237 m²
Bauflächen (Allgemeines Wohngebiet)	ca. 10.837 m²
Grünflächen	ca. 704 m²
Davon private Grünfläche:	ca. 503 m ²
Davon öffentliche Grünfläche:	ca. 175 m ²
Verkehrsflächen	ca. 3.117 m²
Flächen für die Wasserwirtschaft	ca. 1.579 m²
Davon Fläche für Niederschlagswasser:	ca. 762 m ²
Davon Regenrückhaltebecken:	ca. 817 m ²

