
GEMEINDE LAUGNA



Landkreis Dillingen a. d. Donau

10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANES

für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang IV“

(Flurnummern 398/1, 399 sowie die Teilfläche der
Flurnummer 398, Ortsteil Osterbuch)

(gem. § 6a Abs. 1 BauGB)

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) VERFAHRENSVERMERKE**
- C) BEGRÜNDUNG**
- MIT D) UMWELTBERICHT**

Auftraggeber: Gemeinde Laugna

Fassung vom 25.10.2023

OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT
FÜR ORTSPLANUNG
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
86153 Augsburg
Tel: 0821 / 508 93 78 0
Fax: 0821 / 508 93 78 52
Mail: info@opla-augsburg.de
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 23090
Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	3
A1) AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	3
A2) 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (M 1 : 5.000)	4
A3) ZEICHENERKLÄRUNG (AUSZUG)	5
B) VERFAHRENSVERMERKE	6
C) BEGRÜNDUNG	7
1. Ziele und Zwecke der Planung	7
2. Beschreibung des Planbereiches	7
3. Übergeordnete Planungen	9
4. Standortwahl	12
5. Darstellung im Flächennutzungsplan: Beschreibung der Änderungen.....	13
6. Umweltbelange.....	13
7. Eingriffsregelung	14
D) UMWELTBERICHT	15
1. Grundlagen	15
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	16
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	22
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	22
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	24
6. Beschreibung der Methodik	24
ZUSAMMENFASSUNG	25

A) PLANZEICHNUNG

A1) AUSSCHNITT AUS DEM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

In der Fassung vom 01.09.2004 mit Darstellung der Änderungsbereiche (M 1: 5.000).

Hinweis: Für die Ausschnitte aus dem wirksamen Flächennutzungsplan gilt die Zeichenerklärung gemäß dem Flächennutzungsplan in der Fassung vom September 2004.

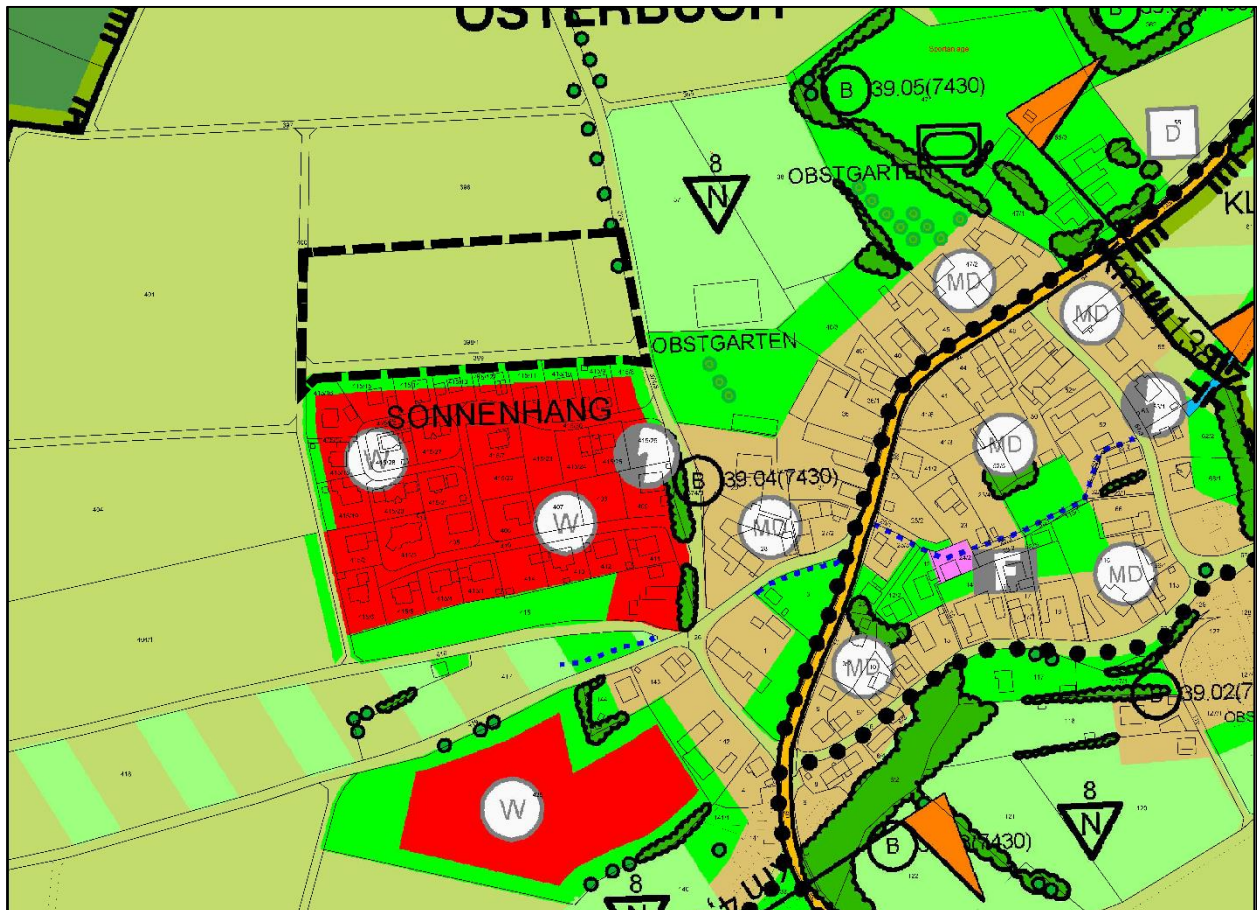


Abbildung 1: Bereich der Teiländerung im Bereich des Bebauungsplans "Am Sonnenhang IV" im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Laugna (Stand 01.09.2004)

A2) 10. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES (M 1 : 5.000)

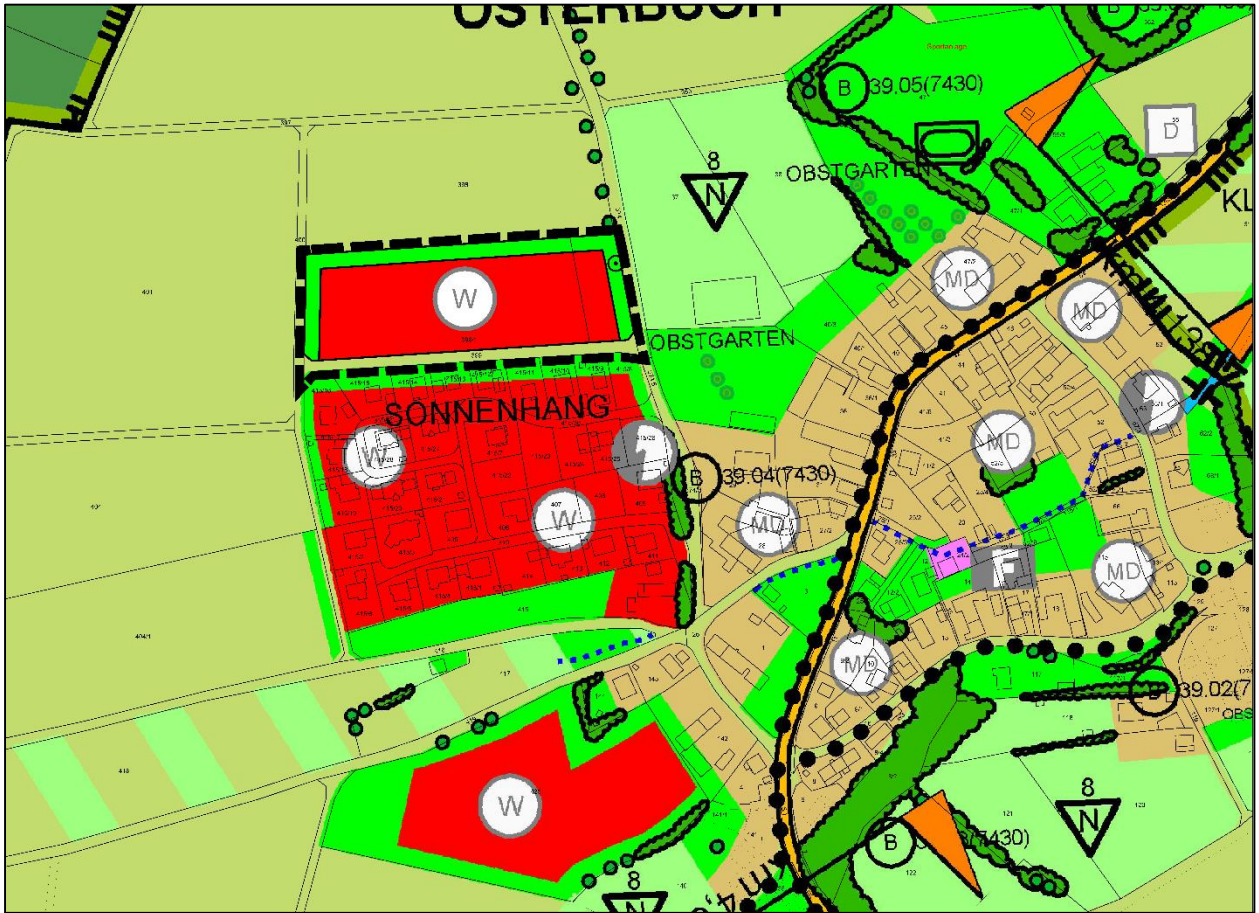

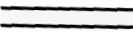





Abbildung 2: Entwurf der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplans "Am Sonnenhang IV", Ortsteil Osterbuch, M 1 : 5.000

A3) ZEICHENERKLÄRUNG (AUSZUG)

Außerhalb des Bereichs der 10. Änderung gilt im Weiteren die Zeichenerklärung gemäß dem Flächennutzungsplan in der Fassung von September 2004 mit all seinen Änderungen.

	Wohnbaufläche
	Sonstige Straßen
	Ortsrandeingrünung
	Erhalt Einzelbäume
	Änderungsbereich der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes

B) VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 25.10.2023 die Aufstellung der 10. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf der 10. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden. Die Bekanntmachung erfolgte am
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Entwurf der 10. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf der 10. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.
5. Der Entwurf der 10. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom wurde mit der Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt. Die Bekanntmachung erfolgte am
6. Die Gemeinde Laugna hat mit Beschluss des Gemeinderats vom die 10. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom festgestellt.

Laugna, den

.....

Johann Gebele, Erster Bürgermeister

(Siegel)

7. Das Landratsamt hat die 10. Flächennutzungsplanänderung mit Bescheid vom AZ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

.....

Landratsamt Dillingen a. d. Donau

(Siegel)

8. Ausgefertigt

Laugna, den

.....

Johann Gebele, Erster Bürgermeister

(Siegel)

9. Die Erteilung der Genehmigung der 10. Flächennutzungsplanänderung wurde am gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Flächennutzungsplanänderung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Flächennutzungsplanänderung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Laugna, den

.....

Johann Gebele, Erster Bürgermeister

(Siegel)

C) BEGRÜNDUNG

gem. § 2a BauGB

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der 10. Änderung der Flächennutzungsplanung ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im Ortsteil Osterbuch. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang IV“ geändert.

Hintergrund des Planvorhabens ist eine bestehende Nachfrage an Wohnbauland innerhalb der Gemeinde Laugna. Um den Bedarf zu decken und um dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogrammes (LEP, G 2.2.5) zu entsprechen, die Gemeinde Laugna als eigenständigen Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln, wurden mögliche Innenentwicklungspotentiale und Alternativstandorte überprüft (s. Ziffer C4). Mit der Lage des Baugebietes wird den Anforderungen des Anbindegebots (LEP, Z 3.3) entsprochen und die Flächen liegen im Eigentum der Gemeinde Laugna.

Die Planung hat das Ziel auf einem Gebiet von rund 1,71 ha Wohnraum für rund 40 Personen sicherzustellen. Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die im Osten gelegene Straße „Am Schlelefeld“. Um das Plangebiet in das Landschaftsbild zu integrieren, ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Zum aktuellen Zeitpunkt wird die Fläche landwirtschaftlich als „Intensivgrünland“ genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan i. d. F. v. 01.09.2004 stellt das Plangebiet als „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

2.1 Räumlicher Änderungsbereich

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nördlich des Ortsteiles Osterbuch und hat eine Fläche von ca. 1,71 ha.

Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummern 398/1 (Fläche für die Landwirtschaft) und 399 (landwirtschaftlicher Weg) sowie die Teilfläche der Flurnummern 398 (Fläche für die Landwirtschaft), Gemarkung Osterbuch.

2.2 Lage und Beschaffenheit

Topographisch ist das Plangebiet durch das abfallende Gelände von Westen und Norden nach Süden stark bewegt. Aufgrund der bestehenden Hanglage wurde ein Lösungskonzept zur geordneten Ableitung des Niederschlagswassers innerhalb sowie außerhalb des

Plangebietes von Steinbacher-Consult (Außengebietsbetrachtung, Erschließung Neubaugebiet „Am Sonnenhang IV“ im Ortsteil Osterbuch, i. d. F. v. 09.12.2022) geprüft und erstellt.

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde ein geotechnisches Gutachten am 13.07.2021, von Büro HPC AG, erstellt. Das geotechnische Gutachten kam zu dem Ergebnis, dass zum Zeitpunkt der Untersuchung (Mai 2021) kein Grundwasser festgestellt werden konnte und die unter dem Mutterboden anstehenden Feinsande unter Beachtung der DWA A 138 versickerungsfähig sind.

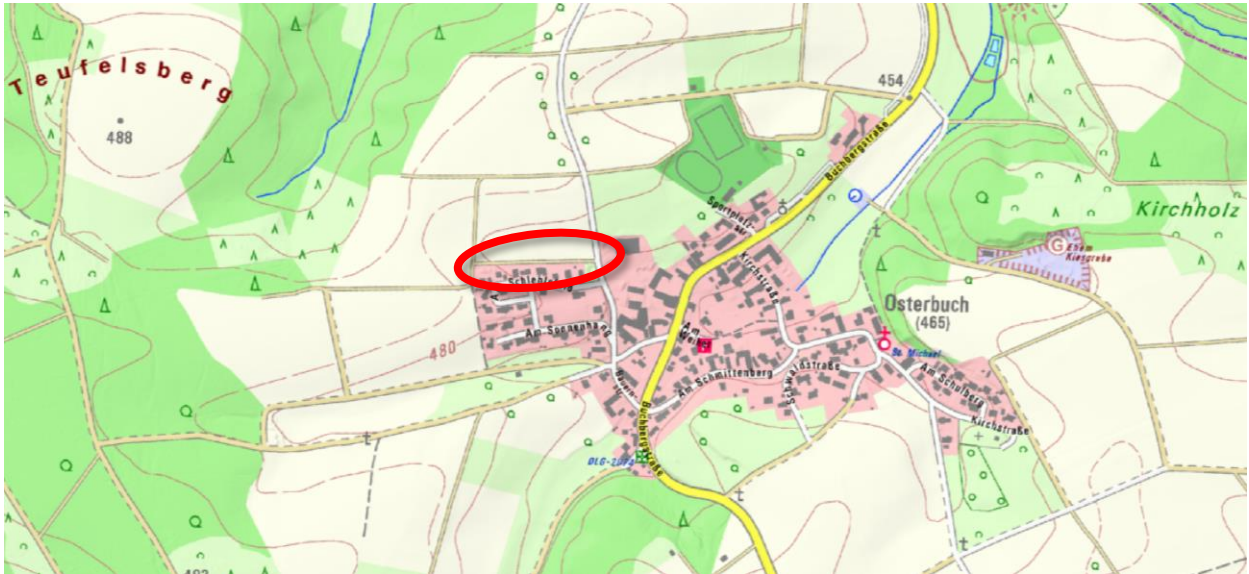


Abbildung 3: Topographische Karte mit Lage des Änderungsbereichs (roter Kreis), o. M. (© 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Osten durch die Straße „Am Schlehfeld“
- Im Westen durch einen landwirtschaftlich genutzten Weg und dahinterliegende landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch das Baugebiet „Am Sonnenhang III“

Beteiligungsverfahren

Der Bebauungsplan „Am Sonnenhang IV“ wurde ursprünglich im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Aufgrund der Rechtsprechung zu §13b BauGB ist das Verfahren nicht mehr rechtssicher weiterführbar. Deshalb wird auf das Regelverfahren gemäß BauGB umgestellt. Demnach ist ein Umweltbericht zu erstellen und eine Flächennutzungsplanänderung durchzuführen. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Auf die erste Auslegung des Flächennutzungsplanes wird verzichtet, da die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange bereits durch die frühzeitige Beteiligung des Bebauungsplanes über das Planvorhaben beteiligt wurden und bereits Informationen zum Bebauungsplan eingegangen sind, die auch für den Flächennutzungsplan gelten.

3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern wird die Gemeinde Laugna 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

G) 3.1. Flächensparen, Abs. 1

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.“

(G) 3.1 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. [...]“

3.3 Zusammenfassung

Das Planvorhaben entspricht in hohem Maße den Grundsätzen und Zielvorgaben des Landesentwicklungsprogrammes und des Regionalplanes der Region Augsburg (RP 9). Durch die Ausweisung des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang IV“ bzw. durch die Änderung des Flächennutzungsplanes soll die Gemeinde Laugna in ihrer bisherigen Funktion als Wohnstandort gestärkt und der nachgewiesene Bedarf an Wohnbauflächen flächen- und ressourcensparend gedeckt werden. Mit der Ausweisung des Plangebietes am direkten Anschluss an die bestehende Bebauung wird eine Zersiedelung der Landschaft vermieden. Insgesamt ist ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen der übergeordneten Planungen nicht erkennbar.

4. STANDORTWAHL

Das im Landesentwicklungsprogramm Bayern festgeschriebene Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (LEP, Z 3.2) wird von der Gemeinde Laugna befürwortet. Hierfür wurden geeignete Flächen im Innenbereich ermittelt und die Eigentümeranfrage zu den potentiellen Grundstücken und leerstehenden Gebäuden durchgeführt.

Die Eigentümeranfrage hat ergeben, dass viele Eigentümer derzeit kein Interesse haben die Flächen zu entwickeln oder zu verkaufen. In einigen Fällen wurde keine Rückmeldung gegeben. Aufgrund des fehlenden Zugriffes wurden Standortalternativen am Ortsrand untersucht (s. *Begründung des Bebauungsplanes, Ziff. 4*).

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass sich als Erweiterungsfläche die Fl.-Nr. 398/1 bzw. die Teilfläche der Flurnummer 398, Gmkg. Osterbuch, neben dem bestehenden Wohngebiet „Am Sonnenhang III“ besonders für eine Wohnbauentwicklung eignet. Dies begründet sich zum einen darin, dass sich die Fläche im Eigentum der Gemeinde Laugna befindet und zum anderen darin, dass das Plangebiet direkt an das vorhandene Infrastrukturnetz des Wohngebietes „am Sonnenhang III“ angeschlossen werden kann.

5. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN: BESCHREIBUNG DER ÄNDERUNGEN

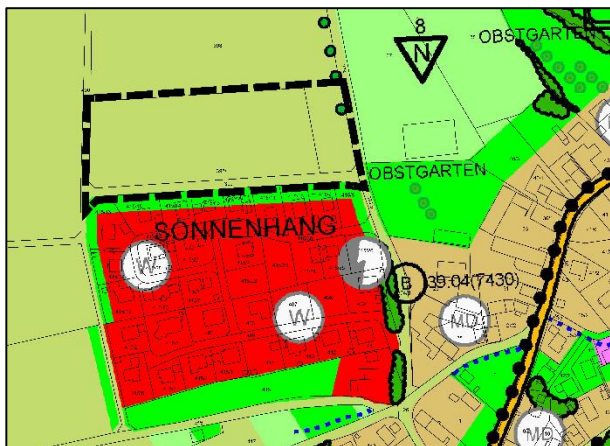


Abbildung 5 Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan (i. d. F. v. 01.09.2004) mit Änderungsbereich 6.1 (schwarz gestrichelt), o. M.

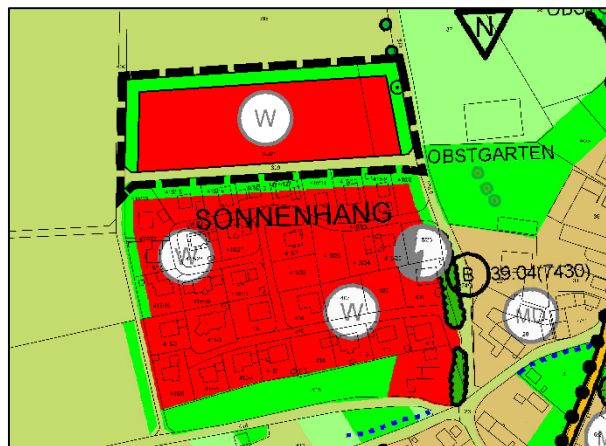


Abbildung 6: Entwurf der 10. Änderung Flächennutzungsplanes mit Plangebiet (schwarz gestrichelt), o. M.

5.1 Wirksamer Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Laugna (FNP) i. d. F. v. 01.09.2004, wird die Fläche des Plangebiets derzeit als landwirtschaftliche Fläche (Intensivgrünland) dargestellt. Im Osten des Änderungsbereiches wird ein Baum als zu erhalten dargestellt.

5.2 Entwurf Flächennutzungsplan

Die 10. Flächennutzungsplanänderung sieht die Darstellung einer Wohnbaufläche vor. Die Ortsrandeingrünung setzt die bestehende Ortsrandeingrünung des Wohngebietes „Am Sonnenhang III“ fort und schafft einen fließenden Übergang zwischen Bebauung und Landschaft. Erschlossen wird das Plangebiet über die im Osten gelegene Straße „Am Schlehfeld“ (Teilfläche der Fl.-Nr. 374 bzw. 374/5). Der bestehende Baum im Osten des Änderungsbereiches soll erhalten werden.

6. UMWELTBELANGE

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltbelange, wie zum Beispiel des Natur-, Boden- und Landschaftsschutzes, der Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Kulturgüter und die Gesundheit des Menschen, sowie von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Faktoren werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowohl auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung als auch auf Ebene des Bebauungsplanes im Zuge einer Umweltprüfung in Form von Umweltberichten ermittelt und bewertet. Die Maßnahmen zu Vermeidung, Minimierung und Ausgleich der Beeinträchtigungen der Schutzgüter werden konkret im verbindlichen Bebauungsplanverfahren, welches parallel durchgeführt wird, ermittelt und festgesetzt.

Der Umweltbericht für die Änderung des Flächennutzungsplanes folgt unter Kapitel D.

7. EINGRIFFSREGELUNG

Die Darstellungen im Zuge der Flächennutzungsplanänderung stellen gemäß Art. 6 BayNatSchG und § 14 BNatSchG im Sinne der vorbereitenden Bauleitplanung Eingriffe in Natur und Landschaft dar, die ausgeglichen werden müssen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Stand 2021, im Rahmen des im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan „Am Sonnenhang IV“ ermittelt.

D) UMWELTBERICHT

gem. § 2a BauGB

1. GRUNDLAGEN

1.1 Planungsalternativen und Standortwahl

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nördlich des Ortsteiles Osterbuch und hat eine Fläche von ca. 1,71 ha. Der Änderungsbereich umfasst die Flurnummern 398/1 (Fläche für die Landwirtschaft) und 399 (landwirtschaftlicher Weg) sowie die Teilfläche der Flurnummern 398 (Fläche für die Landwirtschaft), Gemarkung Osterbuch.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang IV“ geändert. Anlass der 10. Änderung der Flächennutzungsplanung ist die Ausweisung eines neuen Wohngebietes im Ortsteil Osterbuch in Arrondierung zum bestehenden Siedlungsrand. Hintergrund der Planung ist eine bestehende Nachfrage an Wohnbauland innerhalb der Gemeinde Laugna. Um den Bedarf zu decken und um dem Grundsatz des Landesentwicklungsprogrammes (LEP, G 2.2.5) zu entsprechen, wurden mögliche Innenentwicklungspotentiale und Alternativstandorte überprüft. Die Überprüfung kam zu dem Ergebnis, dass auf geeignete Flächen im Innenbereich kein Zugriff besteht und daher nur Flächen am Ortsrand zur Deckung des Wohnbaulandbedarfes in Frage kommen. Für die Deckung des Bedarfes haben sich die Flächen neben dem bestehenden Wohngebiet „Am Sonnenhang III“ als für sehr geeignet erwiesen. Mit der Lage des Baugebietes wird den Anforderungen des Anbindegebots (LEP, Z 3.3) entsprochen und die Flächen liegen im Eigentum der Gemeinde Laugna.

Folgende Gutachten wurden erstellt:

- Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Sonnenhang IV“ in Laugna-Osterbuch, HPC AG, Harburg, i. d. F. v. 13.07.2021.
- Fachbeitrag Artenschutz zum Wohngebiet „Am Sonnenhang IV“ Gemeinde Laugna, Ortsteil Osterbuch, vom Büro AGL-Schwaben i. d. F. v. 25.08.2022.
- Außengebietsbetrachtung, 1. Tektur, Erschließung Neubaugebiet „Am Sonnenhang IV“ im Ortsteil Osterbuch, Steinbacher-Consult, Neusäß, i. d. F. v. 09.12.2022

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Stand 2021) im Umweltbericht des im parallellaufenden Bebauungsplan „Am Sonnenhang IV“ ermittelt.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.01.2020), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1. Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt (s. Punkt C, 3) Übergeordnete Planungen, Flächennutzungsplan).

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie „Erhalt eines Einzelbaumes“ im Osten ausgewiesen.

1.3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Weitere Schutzgebiete wie Landschaftsschutzgebiete, Nationalparks, Vogelschutzgebiete, Flora- und Fauna-Habitate oder Naturschutzgebiete liegen nicht im Plangebiet oder werden von dem Planvorhaben berührt.

1.3.3 Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes oder in unmittelbarer Nähe können keine Bau- oder Bodendenkmäler festgestellt werden.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet liegt in der Naturraum-Haupteinheit Donau-Iller-Lech-Platte und in der Naturraum Untereinheit-(ABSP) Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatte. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich als „Intensivgrünland“ genutzt. Aufgrund regelmäßiger Dünung und Bodenbearbeitung ist der naturschutzfachliche Wert von Intensivgrünland in der Regel als gering einzuschätzen.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“. Innerhalb des Plangebietes gibt es einen Einzelbaum, der von Kleintieren als Habitat genutzt werden kann. Weitere amtlich festgesetzten Schutzgebiete oder „Natura 2000“ Schutzgebiete im und um den Änderungsbereich sind nicht vorhanden.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg –Westliche Wälder“ nordwestlich in ca. 300 m Entfernung. Das amtlich kartierte Biotop (Biotop-Nummer 7430-0039-004 „Hecken in und um Osterbuch“) befindet sich südöstlich in ca. 60 m Entfernung. Diese werden von dem Vorhaben nicht berührt.

Um keine Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG für die geschützten Arten zu erfüllen, wurde eine faunistische Kartierung mit Fachbeitrag Artenschutz zum Wohngebiet „Am Sonnenhang IV“ Gemeinde Laugna, Ortsteil Osterbuch, vom Büro AGL-Schwaben i. d. F. v. 25.08.2022, durchgeführt. Der Fachbeitrag zum Artenschutz des Büros AGL-Schwaben (i. d. F. v. 25.08.2022, S. 32) kam zu dem Ergebnis, dass es durch das geplant Baugebiet bei der Feldlerche zu einer direkten Betroffenheit kommen kann. Andere Offenlandarten (z.B. Schafstelze), welche nur im Westen der Ortschaft vorkommen, sind vom Vorhaben nicht betroffen.

Der Bestand hat eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu temporärer Störung lärmempfindlicher Artengruppen kommen. Durch den Einsatz von Baumaschinen wird der Boden verändert und verdichtet, sodass bestehende Lebensräume und Brutplätze zum Teil vorübergehend oder teilweise auch dauerhaft verloren gehen. Da es sich bei dem Plangebiet um eine aktuell intensiv genutzte landwirtschaftliche Grünfläche handelt, ist eine deutliche Vorbelastung hinsichtlich Lärms, Erschütterung und Störung vorhanden, die sich ausschließlich auf feldbrütenden Arten auswirken. Auf die Feldlerche kann eine über die Bauzeit hinaus wirksame dauerhafte Vertreibungswirkung erwartet werden. Durch die Umsetzung der Maßnahmen aus dem Fachbeitrag zum Artenschutz können die Verbotstatbestände des § 44 Abs.1 i. V. m. Abs.5 BNatSchG ausgeschlossen werden

Anlagebedingt kann es eventuell zu einem Habitatverlust von Offenlandbrütern und einem Verlust von Nahrungshabitaten von Greifvögeln und Fledermausarten kommen. Durch die grünordnerischen Festsetzungen und die Ortsrandeingrünung wird die Artenvielfalt erhöht.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sind mit **mittel** zu bewerten.

2.2 Schutzgut Boden und FlächeBestandsaufnahme:

Es sind keine Altlastenvorkommen oder sonstige Beeinträchtigungen des Bodens bekannt. Aktuell wird das Plangebiet als Intensivgrünland genutzt, weshalb zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist von einer geringen Bodenbearbeitung auszugehen ist. Für die Gesamtbodenbewertung können folgende Daten entnommen werden:

Angaben Bodenschätzung		Bewertbare Bodenteilfunktion	Bewertungsklasse
Kulturart	Ackerland(A)	Standortpotential für natürliche Vegetation	5
Bodenart	Stark lehmiger Sand (SL)	Retentionsvermögen	4
Zustands-/ Bodenstufe	Zustandsstufe (5)	Rückhaltevermögen für Schwermetalle	3
Entstehungsart/ Klima- stufe/ Wasserverhält- nisse	Diluvium(D)	Ertragsfähigkeit	2
Boden-/ Grünlandgrund- zahl	39	Mittelwert	2,5
Acker-/ Grünlandzahl	34	Bewertungsergebnis	hoch

Angaben Bodenschätzung		Bewertbare Bodenteilfunktion	Bewertungsklasse
Kulturart	Ackerland(A)	Standortpotential für natürliche Vegetation	3

Bodenart	Sandiger Lehm(sL)	Retentionsvermögen	3
Zustands-/ Bodenstufe	Zustandsstufe (3)	Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Entstehungsart/ Klima- stufe/ Wasserverhältnisse	Diluvium(D)	Ertragsfähigkeit	3
Boden-/ Grünlandgrund- zahl	62	Mittelwert	3,25
Acker-/ Grünlandzahl	56	Bewertungsergebnis	mittel

Aufgrund der angegebenen Bodenstufen ist beim Bestand von einer **mittleren bis hohen** Schutzwürdigkeit auszugehen.

Auswirkungen:

Baubedingt kann es zu Beeinträchtigungen, wie Umlagerungen, Abgrabungen, Verdichtungen und Auffüllungen an dem unbeeinträchtigten Boden kommen.

Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die dann mögliche Wohnnutzungen gegenüber der jetzigen Nutzung als Intensivgrünland.

Bewertung:

Es ist für das Schutzgut Boden und das Schutzgut Fläche mit einer **mittleren Erheblichkeit** zu rechnen.

2.3 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Der Untersuchungsraum weist keine Oberflächengewässer auf. Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an. Überschwemmungsgebiete oder Wasserschutzgebiete sind nicht betroffen. Aufgrund der Hanglage ist mit wildabfließendem Oberflächenwasser zu rechnen.

Der Bestand hat eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Wasser.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Während der Bauzeit sind zum aktuellen Kenntnisstand keine baubedingten Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

Anlagenbedingt:

Das Niederschlagswasser auf den Privatgrundstücken soll mittels Retentionszisternen zurückgehalten und gedrosselt in den geplanten Regenwasserkanal abgeleitet werden. Zudem tragen Festsetzungen (z.B. Ausschluss von Kunstrasen, Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten, die Begrünung und Pflege von nicht überbaubaren Flächen, die Begrünung von Flachdächern sowie die Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl) dazu bei, die die Bodenversiegelung geringhalten.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind mit **gering** zu bewerten.

2.4 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Topographisch befindet sich das Plangebiet in Hanglage und wird aktuell als landwirtschaftliches Intensivgrünland genutzt. Das Gebiet selbst hat als Kaltluftentstehungsgebiet und als Kaltluftbahn keine besondere Bedeutung.

Für das Schutzgut Klima und Luft hat das Plangebiet derzeit eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Es kann temporär zu einer Anreicherung von Staub- und Verkehrsabgasen in der Luft durch den Einsatz von Baumaschinen kommen.

Anlagenbedingt:

Es handelt sich nicht um keine übergeordnete Frischluftschneise, weshalb von keiner negativen Auswirkung auszugehen ist.

Aufgrund der Flächenversiegelung kann es im Plangebiet zu Aufheizeffekten kommen. Diese können durch Festsetzung einer Ortsrandeingrünung oder durch die Reduzierung der Flächenversiegelung auf ein Mindestmaß minimiert werden.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/Luft sind als **gering** zu bewerten.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsaufnahme:

Das Baugebiet befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit Donau-Iller-Lech-Platte und in der Naturraum Untereinheit-(ABSP) Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatte, sowie im Naturpark „Augsburg – westliche Wälder“. Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet „Augsburg –Westliche Wälder“ befindet sich westlich in ca. 300 m Entfernung.

Im Süden befindet sich das Wohngebiet „Am Sonnenhang III“ mit bestehender Ortsrandeingrünung. Für das Schutzgut Landschaftsbild hat das Plangebiet eine geringe Bedeutung.

Auswirkungen:

Baubedingt:

Negative Beeinträchtigungen können durch die temporären Baustelleneinrichtungen aufgrund der Hangneigung ausgeschlossen werden.

Anlagenbedingt:

Das Baugebiet wird durch eine Ortsrandeingrünung in das Landschaftsbild integriert.

Bewertung:

Es ist mit einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Landschaft zu rechnen.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet befindet sich im direkten Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Am Sonnenhang III“ und wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Insgesamt hat das Plangebiet derzeit eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung

Auswirkungen:

Baubedingt:

Es kann während der Bauzeit zu vermehrten Verkehrsaufkommen sowie erhöhten Geruchs-, Lärm- und Lichtemissionen kommen. Die Wohn- und Erholungsfunktion können dadurch beeinträchtigt werden.

Anlagebedingt:

Durch das Planvorhaben wird neuer Wohnraum für Familien geschaffen, um dem Wohnraum-mangel entgegenzuwirken. Dies kann dem Schutzgut „Mensch“ zugute. Durch das geplante Wohngebiet kann es zu einem vermehrten Verkehrsaufkommen kommen. Aufgrund der geringen Größe und der bestehenden angrenzenden Wohnnutzung sind nur geringe negative Auswirkungen zu erwarten.

Bewertung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Erholung sind mit **gering** zu bewerten.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Im Plangebiet und im Umfeld befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

Auswirkungen:

Es bestehen keine Auswirkungen.

Bewertung:

Es bestehen **keine** Auswirkungen.

2.8 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Es können Wechselwirkungen aufgrund der gegenseitigen Beeinflussung der Schutzgüter und Umweltbelange entstehen. Diese sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffes zu berücksichtigen. Erkennbar sind besonders die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser, die durch die Errichtung eines Baugebietes entstehen können (z.B. Bodenversiegelung durch Bebauung, Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktionen bzw. des Wasserhaushaltes).

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin landwirtschaftlich als Ackerfläche / Intensivgrünland genutzt wird. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des bestehenden Wohnraummangels die Bebauung an anderer Stelle durchgeführt werden würde. Je nach Standort besteht die Gefahr, dass die Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter vermutlich größer sein könnten.

Durch einen Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung könnte die Gemeinde Laugna den bestehenden Bedarf an Wohnbauland nicht decken und sich damit nicht zukunftsgerichtet für die örtliche Bevölkerung weiterentwickeln.

4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Grünordnerische Festsetzungen bzw. Neupflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen
- Erhalt bestehender Einzelbäume

Schutzgut Boden und Fläche

- Grünordnerische Festsetzungen bzw. Neupflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen
- Flächensparende Bauweise (z.B. GRZ)

Schutzgut Wasser

- Festsetzungen zu Entwässerung und Versickerung
- Grünordnerische Festsetzungen bzw. Neupflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen

Schutzgut Klima und Luft

- Grünordnerische Festsetzungen bzw. Neupflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen
- Erhalt bestehender Einzelbäume

Schutzgut Landschaftsbild

- Grünordnerische Festsetzungen bzw. Neupflanzung von heimischen standortgerechten Gehölzen

Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Es werden keine relevanten Auswirkungen durch das Plangebiet erwartet.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Nach aktuellem Kenntnisstand sind durch das Plangebiet mit keinem erhöhten Risiko verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.
- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Im Wohngebiet werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter D) Ziffer **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplanes „Am Sonnenhang IV“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort und auf Grundlage der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben (LEP, RP, etc). Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.). Als Unterlagen wurden verwendet:

Gesetzliche Grundlagen / fachliche Datenbanken:

- Baugesetzbuch Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr (Schreiben vom 15.12.2021), Bauen im Einklang mit Natur, Landschaft, Eingriffsregelungen in der Bauleitplanung ein Leitfaden.
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)

Übergeordnete Fachplanungen:

- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) i. d. F. v. 20.11.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.01.2020
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Laugna i. d. F. v. 01.09.2005

Gutachten:

- Außengebietsbetrachtung, 1. Tektur, Erschließung Neubaugebiet „Am Sonnenhang IV“ im Ortsteil Osterbuch, Steinbacher-Consult, Neusäß, i. d. F. v. 09.12.2022.
- Geotechnischer Bericht zum BV: Erschließung Baugebiet „Sonnenhang IV“ in Laugna-Osterbuch, HPC AG, Harburg, i. d. F. v. 13.07.2021.
- Faunistische Kartierung mit Fachbeitrag Artenschutz zum Wohngebiet „Am Sonnenhang IV“ Gemeinde Laugna, OT Osterbuch, AGL-Schwaben, Egling a. d. Paar, i. d. F. v. 25.08.2022.

eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

ZUSAMMENFASSUNG

Durch das Plangebiet entsteht ein Eingriff mit mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter „Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt“ und auf das Schutzgut „Boden und Fläche“. Bei den restlichen Schutzgütern sind durch das Vorhaben geringe bis keine Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	mittel
Boden und Fläche	mittel
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch, Gesundheit und Erholung	gering
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine