

TEIL II: D) ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN,
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, F) TEXTLICHE HINWEISE,
G) BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN „AM SONNENHANG IV“ IN OSTERBUCH MIT GRÜNORDNUNGSPLAN



GEMEINDE LAUGNA

LANDKREIS DILLINGEN A. D. DONAU

ENTWURF i. d. F. v. 25.10.2023

Alle wesentlichen Änderungen sind gelb markiert

Entwurf zur

Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und der sonstigen Träger
öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Neusäß, den 18.12.2019
geändert am 21.07.2021
geändert am 21.12.2022
geändert am 25.10.2023



SteinbacherConsult
... invent the future



INGENIEURGESELLSCHAFT STEINBACHER-CONSULT mbH & Co. KG
RICHARD-WAGNER-STR. 6, 86356 NEUSÄSS

INHALTSVERZEICHNIS

PRÄAMBEL	4
D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN	5
1. Inhalt des Bebauungsplanes	5
2. Bestandteile	6
E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	7
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	7
1. Art der baulichen Nutzung	7
2. Maß der baulichen Nutzung	7
3. Bauweise	8
4. Höhe und Höhenlage der Gebäude	8
5. Verkehrsflächen	11
6. Grünordnung	11
7. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	13
8. Grundwasser	15
9. Behandlung von Niederschlagswasser	15
10. Immissionsschutz	16
ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN	18
11. Gestaltung der Gebäude	18
12. Einfriedungen	20
13. In-Kraft-Treten	20
F) TEXTLICHE HINWEISE	21
1. Niederschlagswasser	21
2. Grundwasser	22
3. Brandschutz	23
4. Grünordnung	23
5. Immissionsschutz	24
6. Hinweise zum Artenschutz und deren Ausführung	25
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	26
8. Denkmalschutz	26

G) BEGRÜNDUNG	27
1. Anlass der Planung	27
2. Lage und Beschaffenheit des Gebietes	27
3. Übergeordnete Planung und planungsrechtliche Vorgaben	29
4. Bedarfsprüfung und Planungsalternativen	33
5. Städtebauliche Ziele	39
6. Art der baulichen Nutzung	39
7. Maß der baulichen Nutzung	40
8. Erschließung	41
9. Ver- und Entsorgung	42
10. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	45
11. Immissionsschutz	46
12. Grünordnung	46
13. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	47
14. Flächen	52

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Laugna erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250) geändert worden ist, sowie des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung – GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2022 (GVBl. S. 674) geändert worden ist, folgende

Bebauungsplan „Am Sonnenhang IV“ als Satzung.

Für den Geltungsbereich gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist, und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sofern die nachfolgenden Festsetzungen nichts anderes bestimmen.

D) ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN

1. Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes, gilt die von der Ingenieurgesellschaft Steinbacher-Consult mbH & Co. KG, Richard-Wagner-Straße 6, 86356 Neusäß ausgearbeitete Planzeichnung vom, in der Fassung vom, die zusammen mit nachstehenden Vorschriften den Bebauungsplan bildet.

- 1.2 Der Geltungsbereich umfasst die in der Planzeichnung mit der Geltungsbereichsgrenze umschlossenen Flächen der Flurstücknummern 398/1, 399, 415/ 8 sowie Teilflächen der Flurnummern 374, 374/5 und 400 (Gemarkung Osterbuch).

2. Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil I: A) Planzeichnung im M 1 : 500 mit

- Flächennutzungsplan im M 1 : 5.000
- Luftbild im M 1 : 4.000
- Übersicht im M 1 : 10.000
- CEF-Maßnahme, Fl. Nr. 630, Gemarkung. Laugna, o. M.
- Ausgleichsmaßnahmen, Fl. Nr. 77, Gemarkung Osterbuch, o. M.

B) Zeichenerklärung

C) Verfahrensvermerke

Teil II: D) Allgemeine Vorschriften

E) Textliche Festsetzungen

F) Textliche Hinweise

G) Begründung

Teil III: H) Umweltbericht:

I) Anlagen (beigefügt):

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.

Höhenplan zum Bebauungsplan „Am Sonnenhang IV“ in Osterbuch, Stand 11.10.2023

E) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-11 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

Der in der Planzeichnung mit WA gekennzeichnete Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet im Sinne des § 4 BauNVO festgesetzt. Allgemeine Wohngebiete (WA) dienen vorwiegend dem Wohnen.

1.1 Zulässig sind (gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, sind (gemäß § 4 Abs.3 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,3.

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,6.

Es gilt § 19 Abs. 4 BauNVO.

2.2 Vollgeschosse

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

2.3 Abstandsflächen

Im WA wird kein von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen zugelassen oder vorgeschrieben.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Bauweise

Im räumlichen Geltungsbereich gilt die offene Bauweise (o) gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.

Zulässig sind Einzelhäuser und Doppelhäuser.

3.2 Maximale Anzahl an Wohnungen:

Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohnungen zulässig, bei Doppelhäusern ist nur eine Wohnung je Doppelhaushälfte zulässig.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Überbaubare Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.

Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wenn folgende Einschränkungen eingehalten werden:

- Garagen und überdachte Stellplätze (Carports), welche eine längsseitige Ausrichtung parallel zur Straße haben, müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu öffentlich gewidmeten Straßen, Geh- und Radwegen einhalten.
- Untergeordnete Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu öffentlich gewidmeten Straßen, Geh- und Radwegen einhalten.
- Der Stauraum vor Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) hat zu den öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 5,00 m Tiefe zu betragen, gemessen ab der Kante der Verkehrsfläche.

Auf die Ziffer 11.8 Garagen, Carports und Stellplätze wird verwiesen

4. Höhe und Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. 18 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Unterer und oberer Bezugspunkt

Unterer Bezugspunkt:

Der untere Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen (Gebäudeendhöhe (GH) / maximale Firsthöhe (FH); maximale Wandhöhe (WH)) ist die Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses (OK-EG-RFB) und wird mit der höchstgelegenen Gebäudeecke hangaufwärts festgelegt.

Zur Bestimmung der Höhe der Oberkante Erdgeschossrohfußboden ist ein Höhenbezugspunkt m. ü. NHN aus der Planzeichnung Teil A zu ermitteln. Der zu ermittelnde Höhenbezugspunkt wird pro Parzelle durch definierte Punkte eines Vieleckes (der Parzelle) mit Höhenangaben über NHN definiert. Die Bezugshöhe zur

Gebäudelage ist über Interpolation dieser Einzelhöhen zu ermitteln. Der Höhenbezug ist als Höhe über NHN anzugeben.

Die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss darf max. 25 cm über dem ermittelten Höhenbezugspunkt liegen, gemessen am Schnittpunkt der höchstgelegenen Gebäudeecke der hangaufwärts gelegenen Gebäudeseite mit dem festgesetzten Gelände. Die Parzellen 9 und 10 dürfen auch bis max. 50 cm über dem ermittelten Höhenbezugspunkt liegen.

In den Planzeichnungen des Bauantrags oder des Antrags auf Genehmigungsfreistellung ist die Höhenkote des maßgeblichen Geländepunktes als Höhe über NHN in den Grundrissen und Schnitten so ausreichend und eindeutig anzugeben, dass eine zweifelsfreie Beurteilung der Höhenlage möglich ist. Die Lage der Garage muss eigens ermittelt werden.

Oberer Bezugspunkt:

Oberer Bezugspunkt für die traufseitige Wandhöhe (WH) ist der Schnittpunkt der Außenwand (traufseitig) mit der Außenfläche Dachhaut bzw. Oberkante der Attika.

Oberer Bezugspunkt für die maximale Firsthöhe (FH) bzw. Gebäudeendhöhe (GH) ist die obere Dachbegrenzungskante. Bei Gebäuden mit Pultdächern ist die höhere Dachseite maßgebend für die festgesetzte Gebäudeendhöhe / Firsthöhe.

4.2 Wandhöhe (WH)

Wandhöhen für Satteldach, Walmdach, Zeltdach und begrünte Flachdächer:

Die Wandhöhe (WH) der Hauptgebäude wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt) bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Außenfläche Dachhaut bzw. Oberkante der Attika (oberer Bezugspunkt):

- Bei Satteldächern mit einer Dachneigung von 20° bis 35° ist eine maximale Wandhöhe von 6,00 m zulässig.
- Bei Satteldächern mit einer Dachneigung von 36° bis 52° ist eine maximale Wandhöhe von 4,50 m zulässig.
- Bei Walmdächern, Zeltdächern und begrünten Flachdächern ist eine maximale Wandhöhe von 6,00 m zulässig.

Wandhöhen für Pultdächer:

Gebäude mit Pultdach verfügen über keinen First. Daher sind zwei Wandhöhen zu beachten.

- Die Höhe der höheren Wand darf maximal 7,50 m betragen.
- Die Höhe der niedrigeren Wand darf maximal 6,00 m betragen.

4.3 Firsthöhe / Gebäudeendhöhe

Die Firsthöhe bzw. Gebäudeendhöhe wird gemessen von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss (unterer Bezugspunkt) bis zum höchsten Punkt der oberen Dachbegrenzungskante (Oberer Bezugspunkt). Die maximale Firsthöhe beträgt für alle Dachformen 10,00 m, ausgenommen Pult- und Flachdächer.

Gebäude mit Pult- und Flachdach verfügen über keinen First. Bei Pultdächern / Flachdächern wird von der Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss bis zum höchsten Punkt der Dachhaut der höheren Wand (max. 7,50 m bei Pultdach / max. 6,00 m bei Flachdach) gemessen.

4.4 Aufschüttungen und Abgrabungen

Geländeänderungen Allgemeine Vorgaben

Aufschüttungen und Abgrabungen sind bei allen Grundstücken zum Angleichen der Gebäude an das geplante Gelände soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist.

Bei hangaufwärts liegenden Flächen ist dafür Sorge zu tragen, dass es nicht zu Beeinträchtigungen tiefer gelegener Grundstücke durch wild abfließendes Wasser z.B. von befestigten Bereichen kommt.

Gleichmäßige Auffüllung:

Entlang der Grundstücksgrenzen ist ein höhengleicher Geländeübergang zu den Nachbargrundstücken herzustellen, entweder durch Rückführung auf das Urgelände an der Grundstücksgrenze oder durch gleichmäßige Auffüllung auf beiden Seiten der Grenze bis max. 50 cm über dem festgesetzten Gelände.

Stützmauern:

Innerhalb des Grundstückes sind An- und Abböschungen bzw. Stützmauern zulässig in Höhensprüngen von maximal 50 cm (Abtreppung).

Festgesetzte Fläche zu Geländeaufschüttung:

Vor Baubeginn muss im gesamten festgesetzten Bereich für Geländeaufschüttung der Parzellen 15, 16 und 17 eine Geländehöhe von 481,50 m. ü. NHN auf westlicher Seite und auf östlicher Seite von 481,30 m. ü. NHN erstellt werden. Die genaue Lage der Fläche und der Höhenbezugspunkte sind aus der Planzeichnung zu entnehmen. Die Auffüllung ist ab dem natürlichen Gelände vorzunehmen und wird durch die Gemeinde Laugna durchgeführt.

Auf der Fläche für Geländeaufschüttungen ist die Errichtung baulicher Anlagen nicht zulässig. Eine Bepflanzung in diesem Bereich ist, ausgenommen von Baumpflanzungen, zulässig.

5. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zu und Abfahrtsverbot

Für die Flurnummern 415/9 und 415/10 Gemarkung Osterbuch, gilt ein Zu- und Abfahrtsverbot im gekennzeichneten Bereich, welcher aus der Planzeichnung zu entnehmen ist. In diesem Bereich sind keine Ein- und Ausfahrten zulässig. Daher ist ein Herauffahren auf die Grundstücke nicht möglich.

Da die Grundstücke der Flurnummern 415/9 und 415/10 (Gemarkung Osterbuch) bereits über den qualifizierten Bebauungsplan „Am Sonnenhang III“ erschlossen sind, ist ein Herauffahren über die geplante Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Begrünung innerhalb privater Baugrundstücke

Pro 300 m² (angefangene) privater Grundstücksfläche ist mindestens ein Obstbaum oder anderer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung von Obstbäumen werden Hochstämme festgesetzt. Für die Pflanzungen sind vorzugsweise standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden (s. textliche Hinweise Nr. 4.1. Pflanzauswahlliste).

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatzpflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer.

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

Ortsrandeingrünung auf privaten Grundstücken (O1)

Darüber hinaus gilt für den Bereich der Parzellen 1-6 und 17 folgendes:

Auf den privaten Grünflächen der Parzellen 1-6 und 17 sind in der festgesetzten „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ reich strukturierte, zweireihige Strauch- und Baumpflanzung auf 30-50 v. H. der Länge zur Ortsrandeingrünung anzupflanzen. Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zulässig (s. textliche Hinweise Nr. 4.1. Pflanzauswahlliste). Eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen im festgesetzten Bereich „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist nicht zulässig.

Die Erst-Bepflanzung auf den privaten Flächen hat der Bauherr in der zweiten Vegetationsruhe nach Nutzungsbeginn des Gebäudes durchzuführen. Die Ersatzpflanzung, z. B. bei Ausfall, übernimmt der Grundstückseigentümer. Es sind geeignete Maßnahmen zum Schutz vor Wildverbiss zu ergreifen. Die Pflanzen sind

dauerhaft zu erhalten. Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die Eingrünung ist freiwachsend zu erhalten.

Im festgesetzten Bereich „Fläche für Aufschüttungen für die Auffüllung von Grundstücken“ im Westen sind Baumpflanzungen unzulässig.

Auf dem gesamten Bereich der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind anderweitige Nutzungen unzulässig. Ausnahmsweise können Nutzungen zugelassen werden, die für die Niederschlagsentwässerung notwendig sind.

Bauliche Anlagen haben zur Ortsrandeingrünung einen Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

6.2 Begrünung der festgesetzten Fläche zur Geländeaufschüttung:

Für die Bereiche der Parzellen 15, 16 und 17 (G1) gilt:

Im Bereich der festgesetzten Geländeaufschüttung ist eine zweireihige Hecke anzupflanzen. Baumpflanzungen sind unzulässig. Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zulässig (s. textliche Hinweise Nr. 4.1. Pflanzauswahlliste).

6.3 Begrünung der öffentlichen Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

Begründung öffentlicher Grünflächen:

Ortsrandeingrünung - Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) (O2)

Im festgesetzten Bereich „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ auf den öffentlichen Grünflächen sind auf 100 v. H. der Länge reich strukturierte, zweireihige Strauch- und Baumpflanzung anzupflanzen. (s. textliche Hinweise Nr. 4.1. Pflanzauswahlliste)

Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortheimische Laubgehölze zulässig. Eine Bepflanzung mit Nadelgehölzen ist nicht zulässig.

Ausfälle sind innerhalb eines halben Jahres gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Die festgesetzten Pflanzungen sind von der Gemeinde im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen.

Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben auf den gegebenen Standorten spätestens in der folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Auf dem gesamten Bereich sind anderweitige Nutzungen ausgeschlossen. Ausnahmsweise können Nutzungen zugelassen werden, die für die Niederschlagsentwässerung notwendig sind.

Bauliche Anlagen haben zur Ortsrandeingrünung einen Mindestabstand von 3,00 m einzuhalten.

Begründung öffentlicher Grünflächen: Geländeaufschüttung (G2)

Im Bereich der festgesetzten Geländeaufschüttung ist die öffentliche Grünfläche als Wiesen- oder Rasenfläche zu begrünen.

7. Maßnahmen zum Schutz, Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.1 Vermeidungsmaßnahmen

V.1 Baufeld-Freimachung für Bodenbrüter

Die Baufeld-Freimachung ist vom 01.März bis 31.Juli durchzuführen.

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

Insektenschonende Außenbeleuchtung (z.B. LED-Leuchtmittel mit warmen Farbspektrum bis ca. 2.700 Kelvin) ist zu verwenden.

7.2 CEF-Maßnahmen

V.3 Optimierung für Bodenbrüter im Umfeld

Die Vermeidungsmaßnahme für Bodenbrüter ist auf der Fl. Nr. 630, Gemarkung Laugna durchzuführen.

Ist-Zustand:

Die Fl. Nr. 630, Gemarkung Laugna, ist eine Wiesenfläche.

Soll-Zustand

Die Bereiche für die Maßnahmenumsetzung sind mit Krupper in eine Ackerfläche umzuwandeln.

Maßnahmenumsetzung:

Es ist entweder (A) oder (B) umzusetzen.

(A) Lerchenfenster mit Blühstreifen:

Jährliche Bereitstellung von 10 Lerchenfenstern und 0.2 ha Blüh- und Brachestreifen; Rotation möglich.

Lerchenfenster:

Anlage der Lerchenfenster nur im Wintergetreide, z. B. durch kurzes Aussetzen der Einsaat, kein Herbizid-Einsatz, 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.

7.3 Ausgleichsmaßnahmen

Der Eingriff ist auf der Flurnummer 77, Gemarkung Osterbuch, auszugleichen. Es sind 3.005 m² (entspricht einem Ausgleichsumfang von 15.026 WP) Intensivgrünland zu einer extensiven artenreichen Fettwiese dauerhaft auszubilden.

Folgende Maßnahmen sind zur Herstellung des extensiven artenreichen Grünlands (Fettwiese) umzusetzen und einzuhalten:

Entwicklungsziel: Extensives artenreiches Grünland (Fettwiese)	
Herstellungs- und Entwicklungsmaßnahme	<ul style="list-style-type: none"> • Ansaat der Fläche mit gebietseigenem Wildpflanzsaatgut (Herkunft: Naturraumeinheit - U16 „Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion“): Anteil Blumen und Kräuter bis max. 50 %, Anteil Gräser mind. 50 % (z.B. Saatgut Rieger und Hoffmann) • [Redacted] • Die Ausgleichsfläche ist durch Holzpfähle einzufrieden
Pflege	<ul style="list-style-type: none"> • Zwei- bis dreimalige Mahd im Jahr • Erste Mahd darf nicht vor Ende Juni erfolgen • Vollständiger Abtrag des Mahdgutes • Aufkommendes Springut ist mechanisch zu entfernen • Düngung, Mulchung, Ausbringen von Reststoffen aus Agraranlagen sowie die Verwendung von chemischen Pflanzenschutzmitteln ist auf der Ausgleichsfläche unzulässig.

Der Ausgleich ist dauerhaft durch die Gemeinde Laugna sicherzustellen.

8. Grundwasser (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe / Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen (Grundwasser bei ca. 3,00 m).

9. Behandlung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr.14 BauGB)

9.1 Niederschlagswasser auf privaten Grundstücksflächen

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist im Trennsystem schadlos abzuleiten.

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 (Drosselmenge mit 0,5 l/s).

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal ist nicht zulässig.

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.

Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Laugna (Entwässerungssatzung, EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind max. 25 cm über dem zu ermittelnden Höhenbezugspunkt so konstruktiv zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Die Parzellen 9 und 10 dürfen bis max. 50 cm über dem ermittelten Höhenbezugspunkt liegen (s Textliche Festsetzungen E). Ziffer 4.1) .

9.2 Niederschlagswasser auf öffentlichen Flächen

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist zu sammeln und im Trennsystem schadlos ungedrosselt in das Regenrückhaltebecken einzuleiten.

9.3 Außengebietswasser

Die Bereiche der „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufs“ befinden sich auf öffentlichem Grund.

Das Lösungskonzept zur Ableitung des Außengebietswassers von Steinbacher-Consult ist maßgeblich und ist in der festgesetzten „Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserablaufs“ umzusetzen. Diese Flächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. (s. Anhang Außengebietsbetrachtung, 1. Tektur, Erschließung Neubaugebiet „Am Sonnenhang IV“ im Ortsteil Osterbuch von Steinbacher-Consult, Neusäß, i. d. F. v.09.12.2022, S. 10 ff). Im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Ausführungsplanung ist dies zu konkretisieren.

Die festgesetzten Bereiche und Anlagen zur Ableitung von Niederschlagswasser sind zu begrünen und so zu unterhalten, dass der Wasserabfluss dauerhaft gewährleistet ist. Die Flächen sind von Abflusshindernissen frei zu halten. Überbauen oder Verfüllen, Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Zu- und Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind unzulässig. Die für die Versickerung vorgesehenen Flächen sind vor Verdichtung zu schützen.

9.4 Regenrückhaltebecken Fl. Nr. 415/8, Gmkg. Osterbuch

Das bestehende Regenrückhaltebecken auf der gemeindlichen Fl.-Nr. 415/8 ist im Zuge der detaillierten Erschließungs- und Ausführungsplanung zu einem kombinierten Sicker- und Rückhaltebecken sowie im Aufnahmevolumen zu erweitern.

10. **Immissionsschutz**

10.1 Luftwärmepumpen

Die Errichtung von Luftwärmepumpen sind zulässig, wenn folgenden Mindestabständen zu den nächsten Wohngebäuden eingehalten werden:

Schallleistungspegel der Wärmepumpen LWA, bezogen auf den Kompressor und Ventilator, in dB / Mindestabstand in m:

- 45 dB (A) / 4 m

- 50 dB (A) / 7 m

- 55 dB (A) / 13 m

Ist eine Einhaltung der Mindestabstände nicht möglich, so ist die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in geschlossenen Räumen zulässig. Durch entsprechende bauliche oder technische Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass an Durchbrüchen oder Öffnungen ins Freie ein Schalldruckpegel von 30 dB (A) nicht überschritten wird, gemessen in 1,00 m Entfernung ausgehend vom Durchbruch bzw. von der Öffnung.

Bei der Ausführung und Dimensionierung von Schallkulissen sowie Schalldämpfern ist sicherzustellen, dass die Schalldämpfer ausreichende schalldämpfende Eigenschaften, besonders auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz, aufweisen.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Bayerischer Bauordnung – BayBO)

11. Gestaltung der Gebäude (Art. 81 Abs. 1 BayBO)

11.1 Dachform

Für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Dachaufbauten sind die Dachformen Satteldach, Walmdach, Zeltdach, Pultdach, versetztes Pultdach und begrüntes Flachdach zulässig.

Flachdächer sind nur begrünt zulässig. Die Dachfläche ist mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit extensivem Grün (z.B. Kräuter, Gräser) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

11.2 Dachformen, Dachneigung

Die Dachneigung ist definiert als Winkel zwischen der Horizontalen und der Ebene des Daches als Mindest- und Höchstmaß. Die Dachneigung gilt für Hauptgebäude, Nebenanlagen und Dachaufbauten:

- Satteldächer: Dachneigung von größer 20° bis max. 52° zulässig.
- Versetzte Pultdächer: Dachneigung von größer 20° bis max. 52° zulässig.
- Pultdächer: Dachneigung von größer 5° bis max. 20° zulässig.
- Walm – und Zeltdächer: Dachneigung von größer 20° bis max. 52° zulässig.
- Begrünte Flachdächer: Dachneigung von 0° - 5° zulässig

Beim versetzten Pultdach darf der Höhenversatz max. 1,00 m betragen. Der Höhenversatz ist zu messen von der Oberkante Dachhaut des unterhalb liegenden Daches bis Unterkante Sparren des oberhalb liegenden Daches.

Auf die Ziffern 4.2 Wandhöhe und 4.3 Firsthöhe wird verwiesen.

11.3 Dachaufbauten

Dachaufbauten sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Nur bei Hauptgebäuden mit mind. 30° Dachneigung.
- Die Länge der Dachaufbauten auf einer Dachseite darf 50 % der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschreiten.
- Pro Grundstück ist nur eine Gaubenart zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).
- Die Länge der Dachaufbauten darf auf einer Dachseite max. 66 % der Gebäudelänge (Außenwand) betragen, wenn bei allen Dachseiten in Summe die Länge der Dachaufbauten insgesamt 50 % der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschritten wird.

Dachaufbauten haben einen sichtlichen Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss mindestens 1,00 m unter dem First des Hauptgebäudes liegen.

11.4 Standgiebel und Querbauten

Bei geneigten Dächern haben Standgiebel und Querbauten keine maximale Wandhöhe einzuhalten. Der Mindestabstand zum First muss 1,00 m betragen.

11.5 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung hat in rotem, braunem oder grauen Farbspektrum zu erfolgen. Dachbegrünungen sind zulässig. Flachdächer müssen begrünt werden.

Bei Wintergärten, Überdachungen von Terrassen und Eingängen sind auch transluzente bzw. lichtdurchlässige Dacheindeckungen zulässig.

11.6 Fassadengestaltung

Alle Gebäude sind mit einem möglichst glatten Außenputz zu versehen oder mit Holz zu verkleiden. Anstriche in reflektierenden, grellen oder dunklen Farbtönen sind nicht zugelassen. An Außenwänden sind schwarze und dunkelbraune sowie grelle und leuchtende Farben (wie z. B. RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) unzulässig.

Holzhäuser in Blockhaus-Bauweise sind unzulässig.

11.7 Sonnenkollektoren, Solarthermie und Photovoltaikanlagen

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zur Dacheindeckung zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind. Aufgeständerte Sonnenkollektoren sind nicht zulässig.

Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind auch an den Fassaden zulässig.

11.8 Garagen, Carports und Stellplätze

Je Wohnung sind zwei Stellplätze zu errichten. Der Stauraum vor der Garageneinfahrt darf nicht als Stellplatz gewertet werden.

Zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche muss ein Mindestabstand von 5,00 m vorhanden sein.

Auf die Ziffer 3.3 überbaubare Grundstücksflächen wird verwiesen.

12. Einfriedungen
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

Einfriedung von privaten Grundstücken

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,00 m inkl. Sockel über Oberkante Straße nicht überschreiten. Die Höhe ist bis zu einer Entfernung von 3,00 m zum öffentlichen Raum auch zwischen den Grundstücken einzuhalten.

Massive Einfriedungen in Form von Beton-, Gabionen- oder Mauerwerksbauten zur freien Landschaft hin sind nicht zugelassen.

Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig auszuführen.

Sockelmauern an Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von 0,10 m, gemessen von der Oberkante des natürlichen Geländes, nicht überschreiten. Sockelmauern an seitlichen und rückwärtigen Grenzen sind nicht zulässig.

13. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Laugna, den

.....
Johann Gebele, 1. Bürgermeister (Siegel)

F) TEXTLICHE HINWEISE

1. Niederschlagswasser

1.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

1.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

1.3 Oberflächenwasser und wild abfließendes Wasser

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten.

Die Entwässerungseinrichtungen sind so auszulegen, dass wild abfließendes Wasser schadlos abgeführt werden kann.

Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Zum Schutz der einzelnen Gebäude vor o. g. wild abfließendem Wasser sind ggf. Objektschutzmaßnahmen vorzusehen, wobei das anfallende Wasser dadurch nicht auf andere Grundstücke abgeleitet werden darf.

Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der

Lichtschächte, -höfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor wild abfließendem Wässern bei Starkregen zu schützen. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Obige Anwendungen gelten insbesondere für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder Senken.

Es wird empfohlen, die Keller wasserdicht (rissbreitenbeschränkende Betonbauweise) auszubilden und die Gebäude gegen den Auftrieb zu sichern (weiße Wanne).

Öffnungen in den Gebäuden sind so zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

2. Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-/ Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/ Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen / Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige bei der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Befristete Anschneidungen von Grundwasser im Zusammenhang mit der Ausführung der einzelnen Baumaßnahmen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 70 Abs. 1 Nr. 3 BayWG. Diese wäre ggf. rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.

Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Das Aufstauen, Absenken und Umleiten von Grundwasser durch Anlagen, die hierfür bestimmt oder geeignet sind, unterliegt der wasserrechtlichen Erlaubnispflicht (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz; WHG).

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z. B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen.

Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

3. Brandschutz

Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min über zwei Stunden erforderlich.

Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.

Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.

4. Grünordnung

Grenzabstand zu landwirtschaftlichen Grundstücken

Gemäß Art. 48 ABGB ist gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten. Dies gilt insbesondere in der nördlichen Ortsrandeingrünung.

Für die Pflanzungen im Baugebiet sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

4.1 Pflanzenauswahlliste

Bäume II. Ordnung:

Acer campestre

Betula pendula

Carpinus betulus

Prunus avium

Sorbus aucuparia,

Sorbus torminalis

Feldahorn

Birke

Hainbuche

Vogelkirsche

Vogelbeere

Mehlbeere

Sträucher:

Cornus mas

Cornus sanguinea,

Corylus avellana

Euonymus europaeus

Ligustrum vulgare

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rosa canina

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Kornelkirsche

Hartriegel

Haselnuß

Pfaffenhütchen

Liguster

Heckenkirsche

Schlehdorn

Hundsrose

Wolliger Schneeball

Gemeiner Schneeball

5. Immissionsschutz

5.1 Landwirtschaft

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen und landwirtschaftlichen Betrieben sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen. Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Planungsbereich haben die Immissionen aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieben, sowie den landwirtschaftlichen Nutzflächen unentgeltlich zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Die Belastungen entsprechen hierbei den üblichen dörflichen Gegebenheiten und sind mit ländlichem Wohnen vereinbar.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

5.2 Errichtung von Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken

Bei der Aufstellung und dem Betrieb von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerken ist der von dem Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz erstellte LAI Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.
http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern (www.energieatlas.bayern.de) ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich möglich.

6. Hinweise zum Artenschutz und deren Ausführung

6.1 Hinweise zur CEF- Maßnahme: V.3 Optimierung für Bodenbrüter im Umfeld:

Dies betrifft vorwiegend die Feldlerche (ein Brutpaar betroffen), durchzuführen über die Bereitstellung von variablen Lerchenfenstern / Blühstreifen (A) oder festen Flächen (B), mit folgenden Hinweisen:

- mind. 25 m Abstand zum Feldrand,
- Abstand zu Einzelbäume > 50 m,
- Abstand zu Baumreihen/Feldgehölze > 120 m,
- Abstand zu geschlossenen Gehölzkulissen > 160 m,
- Abstand zu Mittel-/Hochspannungsfreileitungen > 100 m
- Abstand zu Straßen > 100 m, bei höherem Verkehrsaufkommen gestaffelte bis 500 m.

Hinweise für die Ausführung

- Umwandlung intensiv genutzten Acker- und Grünlandflächen in extensives, artenreiches Grünland, dauerhafte Rohbodenstandorte und periodisch wasserführende Stillgewässer.
- Entwicklung von extensivem, artenreichem Grünland durch Ansaat mit Saatgut von standortheimischen Wildpflanzen mit relativ hohem Anteil an Horst-Schwingel.
- Entwicklung von Rohboden- und Bracheflächen, die jährlich im Spätherbst umgebrochen und einmalig zwischen 01.01 und 21.03 der Folgejahre gegrubbert werden. Es erfolgt keine Einsaat.
- Schaffung von flachen Kleingewässern und Seigen durch Oberbodenabtrag als sog. ‚Himmelsteiche‘ ohne Verbindung zum Grundwasser (maschinelle Pflege möglich).
- Verzicht auf Düngung und Pflanzenschutzmittel auf der gesamten Fläche.
- 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.

6.2 Fassadengestaltung - Vogelschlag

Zum Schutz der Vögel ist darauf zu achten, dass vogelfreundliche Glasfassaden verwendet werden.

6.3 Anbringung von Nistkästen

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.

7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Es darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth ist frühzeitig in die weiteren Erkundungsschritte einzubeziehen. Bau- und Gestaltungsmaßnahmen dürfen im Planungsgebiet nur dann begonnen werden, wenn dadurch die Erkundungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und die evtl. erforderlichen Sanierungsmaßnahmen uneingeschränkt möglich bleiben.

8. Denkmalschutz

8.1 Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

8.2 Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

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):

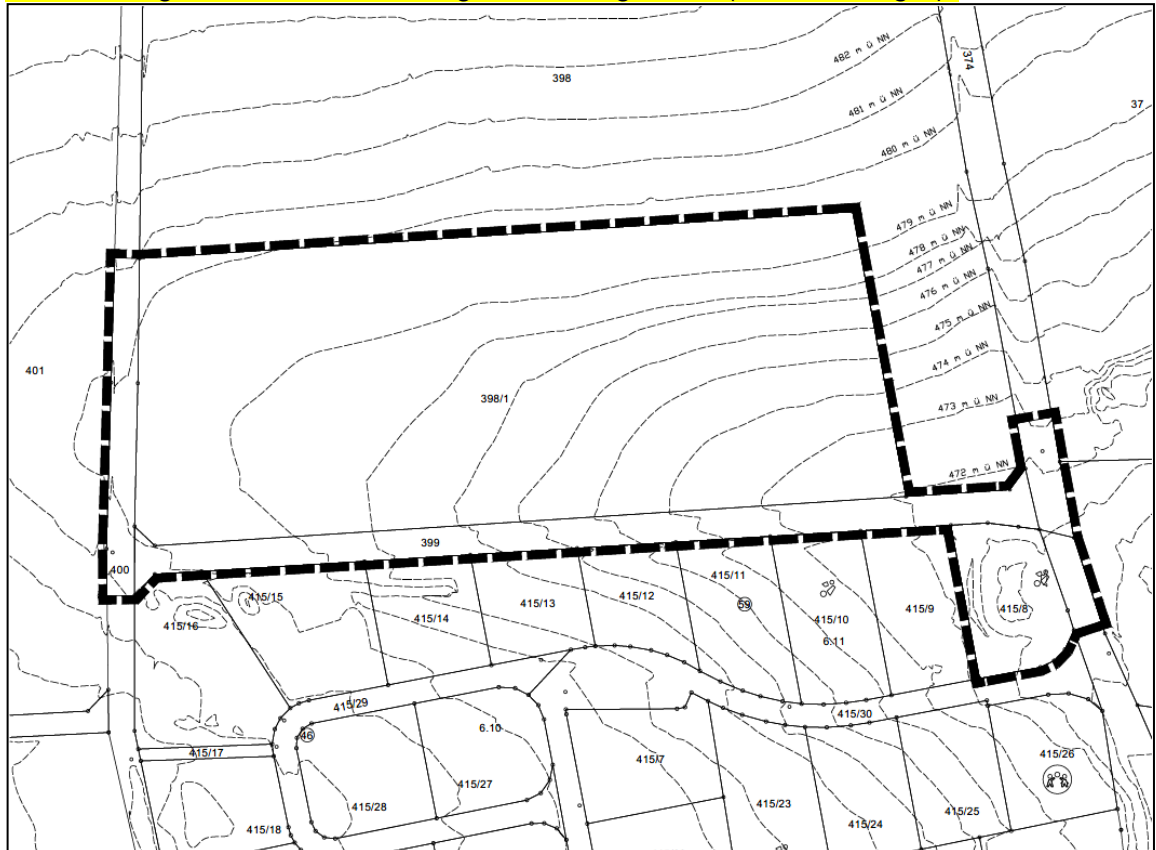


Abb. 1 Geltungsbereich des Plangebietes, o. Maßstab.

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 2020)

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

G) 3.1. Flächensparen, Abs. 1

„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unterbesonderer 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. [...]“

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)

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“ (Regionaler Planungsverband Augsburg 2007, S. 2).

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.

BV 1.5 Abs. 2 (Z) vorrangige Nutzung von vorhandenen Flächenpotentialen. Verfügbare Flächenpotentialen stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung (s. Nr. 4, Begründung).

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 eine Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Da die Gemeinde auf diesen Flächen keinen Zugriff hat, wurde eine Standortalternativenprüfung durchgeführt und die Fläche neben dem bestehenden Wohngebiet „Am Sonnenhang III“ ausgewählt.

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.

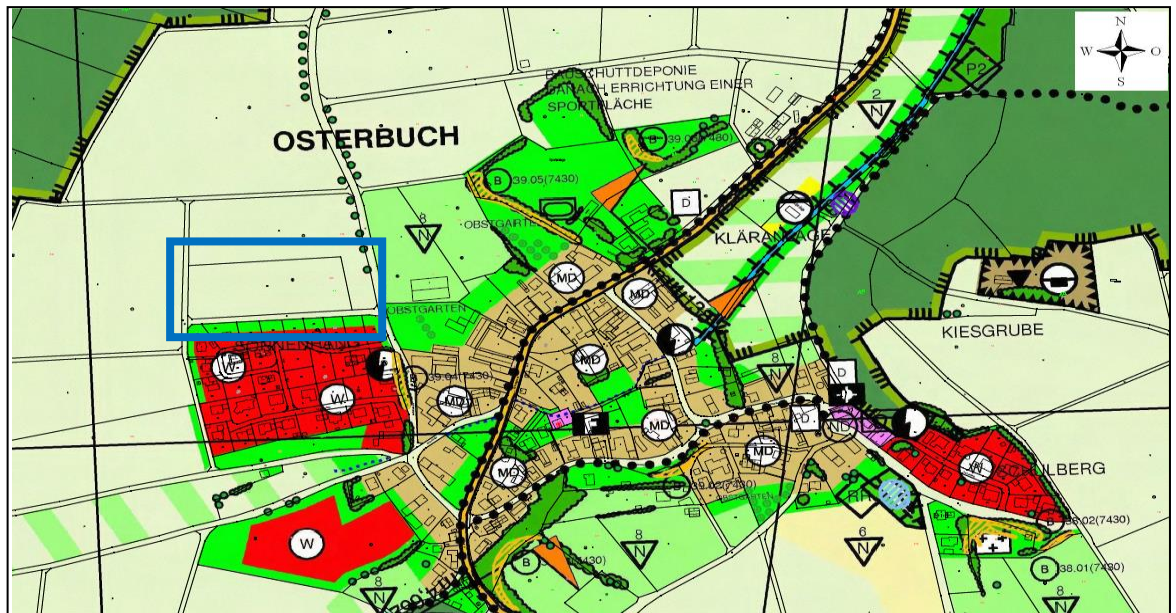


Abb. 2 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan i. d. F. v. 01.09.2004, Gemeinde Laugna, ohne Maßstab.

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:

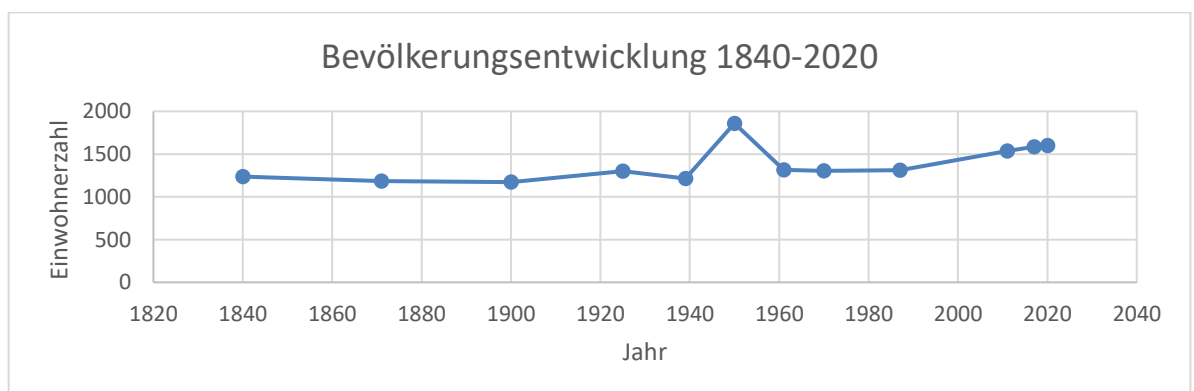


Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Laugna, Quelle: eigene Darstellung nach: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021

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

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 2021 a²

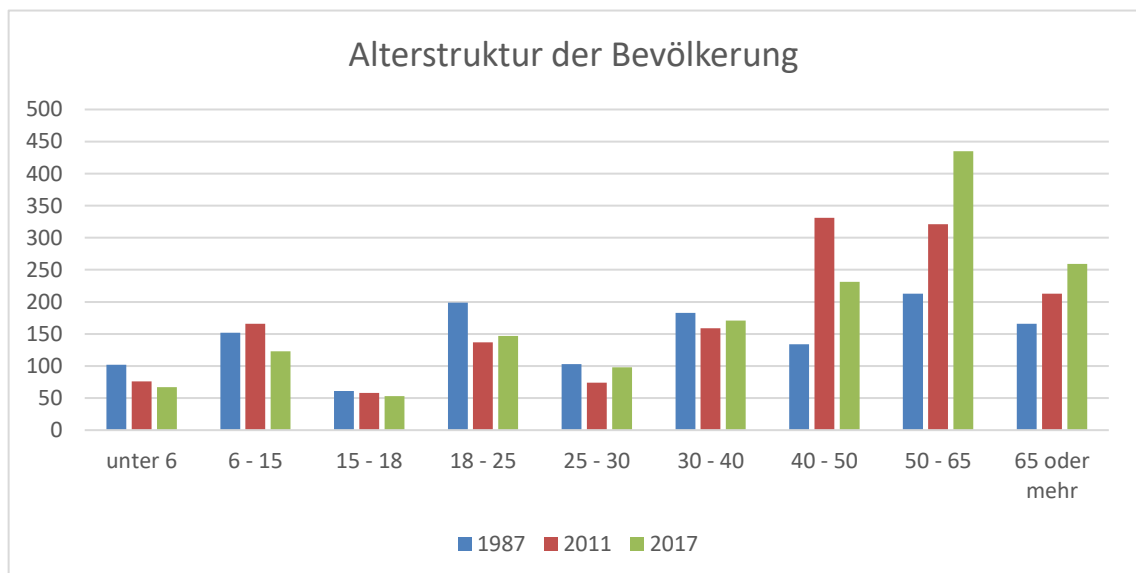


Abb. 4 Altersstruktur in der Gemeinde Laugna im Vergleich, Quelle: eigene Darstellung nach: Bayerisches Landesamt für Statistik 2021a

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.

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

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.

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.

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

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.

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 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).



Abb. 5 Untersuchung der Innenentwicklungspotentiale, Stand 19.03.2021

Das 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.

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.

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: <input type="text" value="Laugna"/>			
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	<input type="text" value="1.598"/>	im Jahr:	<input type="text" value="2020"/>
Bevölkerungsprognose in %:	<input type="text" value="1,7"/>		
für einen Zeitraum von Jahren:	<input type="text" value="14"/>		
Wohnungen je 1000 Einwohner:	<input type="text" value="434"/>	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	<input type="text" value="2,304"/>
Wohnbaufläche in ha*	<input type="text" value="81,5"/>	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	<input type="text" value="8,5"/>		
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %: <input type="text" value="0,3"/> (Standardwert 0,3)			
4. Prognosezeitraum auswählen: <input type="text" value="20 Jahre"/>			
Prognoseergebnis für das Jahr:		<input type="text" value="2040"/>	
Ab-/Zunahme der Einwohner:	<input type="text" value="39"/>		
Bedarf an Wohnungen:	<input type="text" value="17"/>	aus der Bevölkerungsentwicklung	
und	<input type="text" value="44"/>	aus der Auflockerung	
Bedarf an Wohnungen gesamt:	<input type="text" value="61"/>		
Wohnbaulandbedarf (in ha):	<input type="text" value="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 Schlehfeld“ 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:

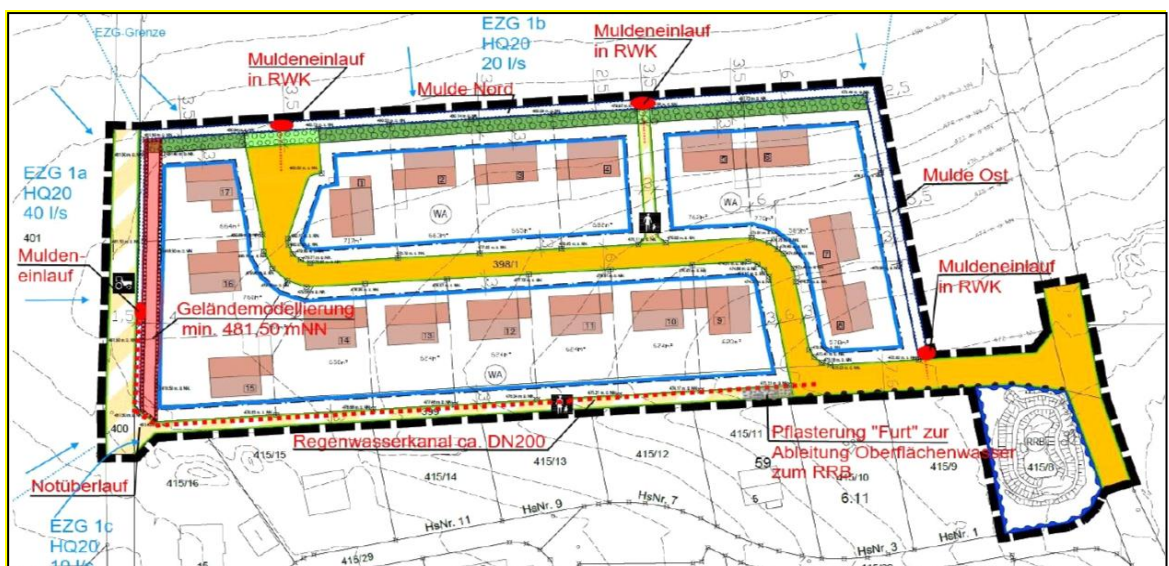


Abb. 7 Darstellung Lösungskonzept Außengebietswasserbeseitigung, aus Außengebietsbetrachtung (mit Fließwegberechnungen) Erschließung Neubaugebiet „Am Sonnenhang IV“ im Ortsteil Osterbuch von Steinbacher-Consult, S. 10ff., Stand 09.12.2022.

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 bzw. in ein kombiniertes Sicker- und 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) zu benachrichtigen (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 des §12 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 i. S. d. § 12 BBodSchV zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderung des § 12 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 Landratsamtes 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 nachtaktiver 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 Wirkungsbereiches. 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. 630, Gmkg Laugna, CEF-Maßnahmen umgesetzt. Die Fläche ist derzeit eine Wiesenfläche.



Abb. 8 Fl.-Nr. 630, Gmkg. Laugna, für die Umsetzung der CEF-Maßnahme, Quelle: Luftbild Bayernatlas.

Um die Maßnahme umzusetzen, sind die Bereiche für die Maßnahmenumsetzung mit Krupen 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 77, Gemarkung Osterbuch, von der Gemeinde Laugna dauerhaft sichergestellt. Die Ausgleichsfläche befindet sich südöstlich angrenzend am Siedlungsrandes des Ortsteiles Osterbuch.



Abb. 9 Flurnummer 77, Gmkg Osterbuch, Bereich Ausgleichsfläche, Luftbild: 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 können sind aus der Textlichen Festsetzung (E) § 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