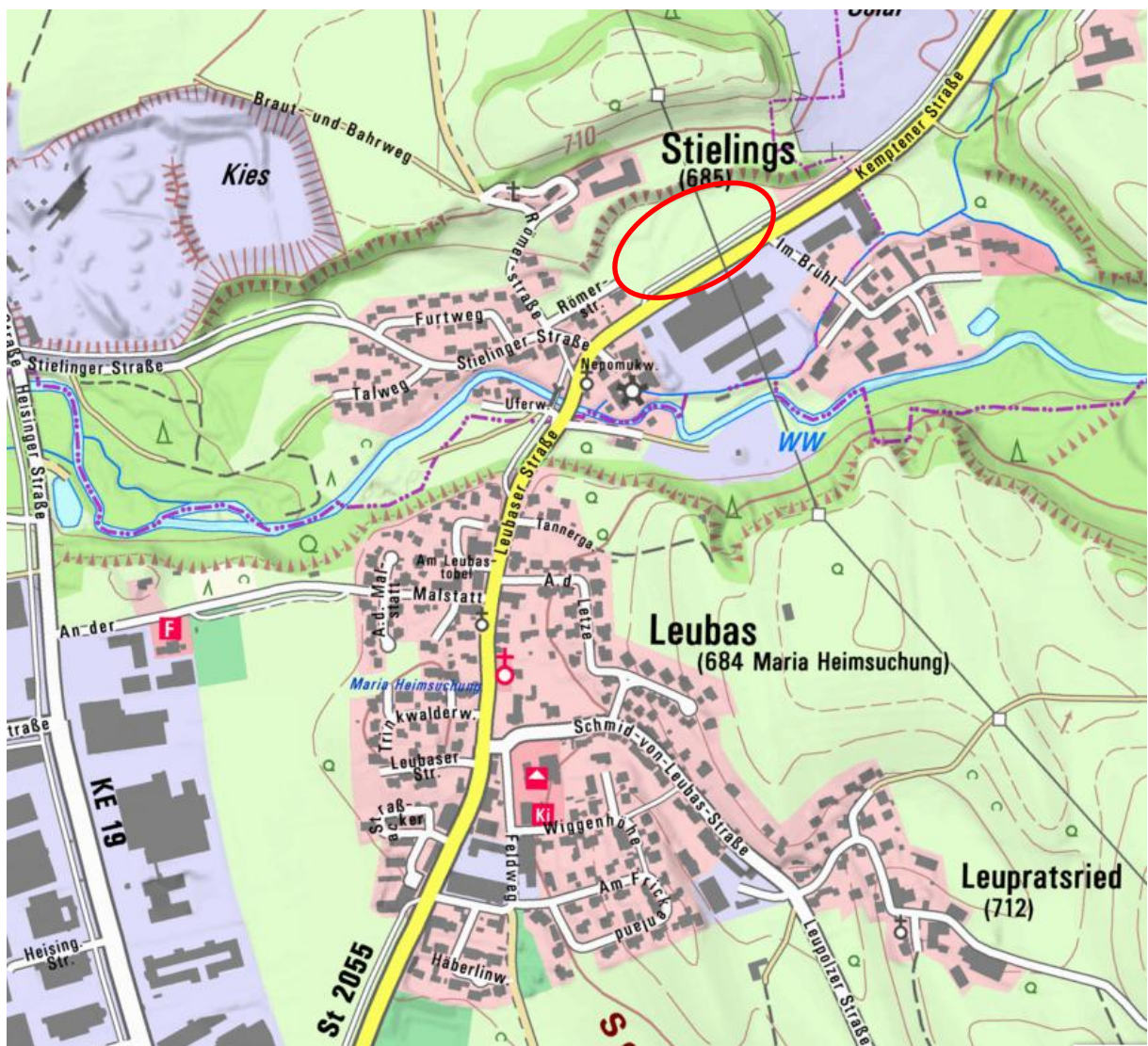


Gemeinde Lauben

10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich des Bebauungsplans "Gewerbefläche Stielings"

Begründung | Vorentwurf

Stand: 19.05.2026



GEGENSTAND

10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich des Bebauungsplans "Gewerbefläche Stielings"
Begründung | Vorentwurf Stand: 19.05.2026

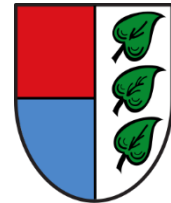
AUFTRAGGEBER

Gemeinde Lauben

Dorfstraße 2
87493 Lauben

Telefon: 08374 5822 -0
Telefax: 08374 5822 -30

E-Mail: gemeinde@lauben.de
Web: www.lauben.de



Vertreten durch: Mathias Pfuhl (1. Bürgermeister)

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0
Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de
Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Marlene Schmerer - B.Sc. Geographie
Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den

INHALTSVERZEICHNIS

A	Begründung	4
1	Anlass und Ziele der Planung	4
2	Standortentscheidung / Alternativstandorte	4
3	Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen	5
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023	5
3.2	Regionalplan Allgäu (9) 2008	8
4	Lage und Größe des Änderungsbereichs	13
5	Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) und sonstige Ausweisungen	13
6	Änderungsdarstellungen	14
7	Berücksichtigung der Belange des Hoch- und Trinkwasserschutzes	15
8	Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes	15
9	Berücksichtigung der Belange des Arten- und Naturschutzes	16
10	Erschließung des Plangebietes	16
11	Auswirkungen der Planung	16

A BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Lauben beabsichtigt die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche auf einer bisherigen landwirtschaftlichen Fläche im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB).

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst Teilflächen der Flurgrundstücke 331, 345 und 352, jeweils Gemarkung Lauben, und hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Ziel des Bauleitplanes ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Gewerbegebietsfläche zu schaffen, um das südlich anschließende Gewerbegebiet zu erweitern und weitere Produktionsstätten der ansässigen Gewerbetreibenden bereitzustellen.

Da der derzeit rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben in dem Bereich eine Fläche für die Landwirtschaft vorsieht, soll der Flächennutzungsplan mit der gegenständlichen 10. Änderung in gewerbliche Baufläche geändert werden, um der zukünftigen Nutzung zu entsprechen.

Die Anbindung des Planbereiches erfolgt über die südlich gelegene Kemptener Straße.

Parallel wird für einen Teilbereich des Gebietes der Bebauungsplan „Gewerbefläche Stielings“ aufgestellt. Die Größe des Geltungsbereiches des Bebauungsplans weicht von der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung ab, da der Änderungsbereich sich weiter Richtung Westen und Norden erstreckt. Der Bebauungsplan umfasst lediglich Teilflächen der Flurgrundstücke 345 und 352, jeweils Gemarkung Lauben, und hat eine Größe von ca. 0,42 ha. Die anderen dazwischen gelegenen Flächen sind aktuell noch nicht verfügbar. Planerisches Ziel der Gemeinde ist eine durchgängige gewerbliche Entwicklung nördlich der Kreisstraße.

2 Standortentscheidung / Alternativstandorte

Der Ortsteil Stielings der Gemeinde Lauben, besitzt bereits Gewerbeflächen südlich der Kemptener Straße, die sich direkt am östlichen Ortsrand befinden und optimal an das bestehende Verkehrsnetz angebunden sind. Die geplanten nördlichen Gewerbeflächen werden ebenso durch die Kemptener Straße an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Der Anschluss an das bestehende Gewerbe südlich der Kemptener Straße bietet sich städtebaulich an, um eine Zersiedelung der Gewerbeflächen zu vermeiden und die vorhandenen Siedlungsgebiete vor weiteren Gewerbestandorten mit den dazugehörigen Immissionen zu schützen. Die Bündelung der Gewerbeflächen, stellt insgesamt eine sinnvolle Maßnahme für die ortsansässige Wohn- und Arbeitsgemeinschaft dar. Die nachstehende Abbildung 1 verdeutlicht die Ansiedelung der Wohngebiete im Westen und die Ansiedelung der Misch- und Gewerbegebiete im Osten des Ortsteils Stielings. Aufgrund der gewerblichen Vorprägung, der weitgehend ebenen Topographie und der direkten

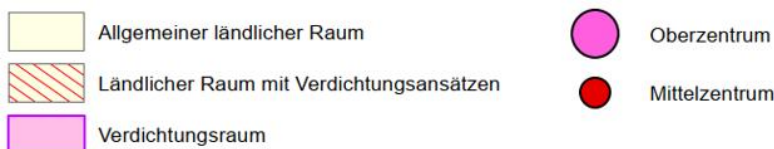
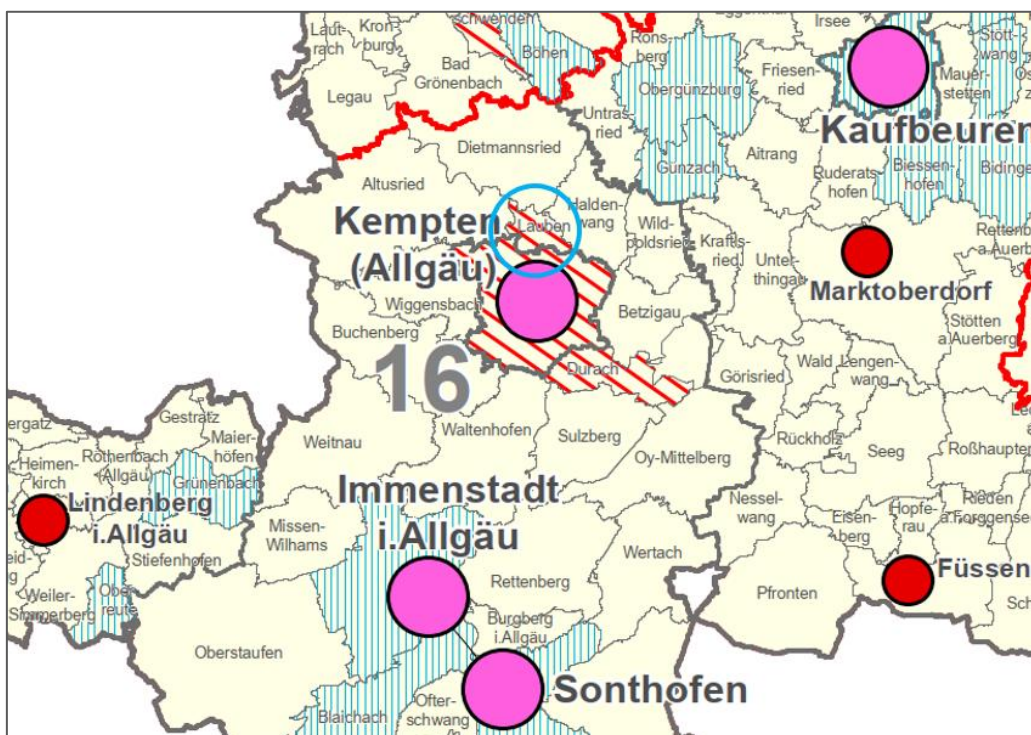


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023 (Anhang 2), maßstabslos

Das derzeit gültige LEP Bayern (Stand 01. Juni 2023) benennt folgende, für die gegenständliche Planung relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2 Gebietskategorien

2.2.6 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes mit Verdichtungsansätzen

(G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktion als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können [und]
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen [...], der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Bewertung

Grundsätzlich entspricht die gegenständliche Planung den übergeordneten, raumordnerischen Vorgaben des LEP Bayern 2023. Mit der Schaffung neuer Flächen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Stielings in Ergänzung zu den großen Gewerbegebieten bei Ursulasried können neue Arbeitsplätze geschaffen werden, die wiederum zur Stärkung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region führen und ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld schaffen. Durch die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung ortsansässiger Unternehmen kann für die Region eine hohe Standortqualität geboten werden, was die allgemeine Wettbewerbsfähigkeit Bayerns stärkt. Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und noch innerhalb des Ortsgebietes von Stielings. Die Maxime der Innen- statt Außenentwicklung wurde geprüft; dieser kann jedoch aus diversen Gründen nicht entsprochen werden. Im Ortsteil Stielings befinden sich keine weiteren direkt zugänglichen Innenentwicklungspotenziale, welche sich für eine bedarfsgerechte und konfliktfreie gewerbliche Nutzung eignen würden. Der Fokus der Innenentwicklung im sehr dörflich geprägten Ortsteil Stielings soll auf Wohnnutzungen ausgerichtet werden. Durch die Flächennutzungsplanänderung zeigt die Gemeinde, dass sie mittelfristig den gesamten Bereich nördlich der Staatsstraße (analog zu den gewerblichen Nutzungen im Süden) gewerblich entwickeln möchte. Aktuell stehen hierfür noch nicht alle Flächen zur Verfügung. Mit der ganzheitlichen Entwicklung der Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand entspricht das Vorhaben einer angepassten Siedlungsentwicklung.

3.2 Regionalplan Allgäu (9) 2008

Die Aussagen des LEP Bayern 2023 werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. In der Karte der Raumstruktur mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung des Regionalplans Allgäu ist das Gemeindegebiet Laubens als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum klassifiziert. Das Pfarrdorf Lauben wird dabei als Kleinzentrum im Nahbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) definiert. Im Nahbereich befinden sich weitere Klein- und Unterzentren, wie bspw. Obergünzburg, Nesselwang und Waltenhofen sowie Altusried, Dietmannsried, Wiggensbach und Durach. Durch das Gemeindegebiet verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die

Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen

Memmingen mit Kempten verbindet. Von Kempten aus verlaufen mehrere Entwicklungsachsen in Richtung Marktoberdorf und Kaufbeuren, Füssen und Immenstadt i. Allgäu, Sonthofen, Lindenberg und Lindau (Bodensee) im Bereich der südwestlichen Landesgrenze (vgl. Abbildung).

Den wasserwirtschaftlichen Belangen liegt die vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes Allgäu – Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 „Wasserwirtschaft“ zugrunde, welche am 1. Mai 2024 in Kraft getreten ist.

Analog zum LEP Bayern 2023 formuliert die Regionalplanung als rechtsverbindliche Vorgaben sogenannte Ziele (Z); Vorgaben für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen sind die enthaltenen Grundsätze (G). Die Ziele und Grundsätze dienen der Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Die folgenden Aussagen des Regionalplans Allgäu sind für die vorliegende Planung von Belang:

A I Allgemeine Ziele und Grundsätze

1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

B I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft

1 Landschaftliches Leitbild

1.1 (G) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.

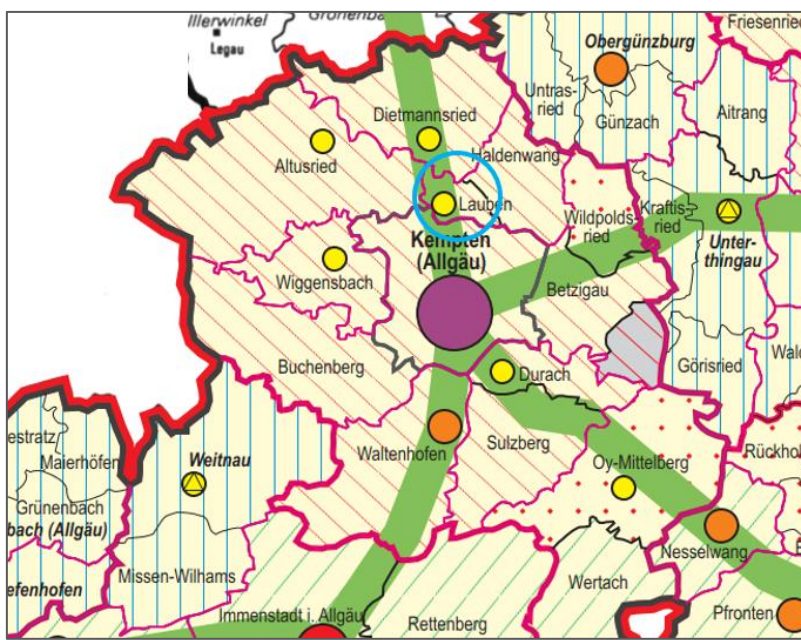
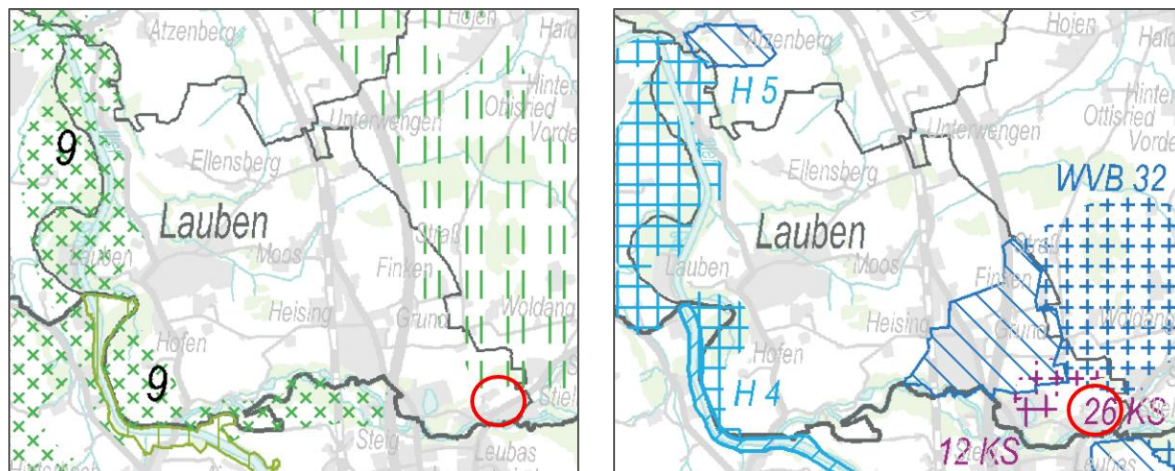


Abbildung 3: Auszug aus der Karte 1 – Raumstruktur des Regionalplans Allgäu 2008, maßstabslos

2.2 Regionale Grünzüge

(Z) Die regional bedeutsamen Grünzüge [...] nördlich und nordöstlich von Kempten (Allgäu) sollen erhalten werden (siehe Abbildung 4).



Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen

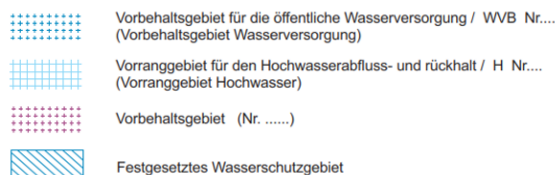
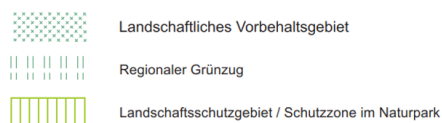


Abbildung 4: Auszug aus der Karte 3 „Natur und Landschaft“ des Regionalplan Allgäu 2006, maßstabslos

Abbildung 5: Auszug aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplan Allgäu 2006, maßstabslos

3.2 Wasserversorgung

3.2.5 (Z) Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung (Trinkwasser)

WVB 32 Heising Gde. Lauben, Gde. Haldenwang (vgl. Abbildung).

In den Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung von Trinkwasser bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

B II Wirtschaft

1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

2.3 Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen

2.3.1 (G) Die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit mineralischen Bodenschätzen aus heimischen Rohstoffvorkommen zu angemessenen Konditionen ist anzustreben. Die zur Deckung des derzeitigen und künftigen Bedarfs benötigten Bodenschätze sind möglichst zu erkunden, zu erschließen und gegenüber anderen raumbedeutsamen Vorhaben durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zu sichern. Dabei ist

- in den Vorranggebieten dem Abbau von Bodenschätzen Vorrang gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen einzuräumen.

2.3.3.1 (Z) Vorranggebiete für Kies und Sand – Landkreis Oberallgäu

Nr. 12 Gemeinde Lauben, nordwestlich Leubas

2.3.3.3 (Z) Vorbehaltsgebiete für Kies und Sand – Landkreis Oberallgäu

Nr. 26 Gemeinde Lauben, nördlich Leubas
Gemeinde Haldenwang, westlich Börwang

2.4 Landwirtschaft

2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft [...] soll als Wirtschaftssektor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden

B V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Bauland-reserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

1.3 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Ausweisungen gemäß der Regionalplanung. Die Planung des gegenständlichen Vorhabens steht somit nicht in Konkurrenz zu den Plansätzen des Regionalplans, erhebliche Zielkonflikte entstehen folglich nicht. Grundsätzlich sollte auf die Nähe des Geltungsbereiches zu einem regionalen Grünzug hingewiesen werden, dessen Randbereiche bis an die nördlich des Plangebietes bestehenden Gehölzstrukturen heranreichen. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im innerörtlichen Bereich, der bestehenden Vorbelastungen durch das angrenzende Gewerbegebiet, die Staatsstraße und die Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie unter Berücksichtigung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen ist keine maßgebliche Beeinflussung des Grünzuges zu erwarten. Des Weiteren befinden sich im Nahbereich ein Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung und zwei Wasserschutzgebiete in 200 m bzw. 450 m Entfernung zum Geltungsbereich. Teilweise überlagernd oder angrenzend befinden sich jeweils ein Vorrang- sowie ein Vorbehaltsgebiet für Kies und Sand ebenfalls in der näheren Umgebung zum Plangebiet – das Vorranggebiet wurde hierbei bereits abgebaut. Im Allgemeinen ist die Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen ein wichtiges Thema im Rahmen der Regionalplanung. Die gegenständliche Planung steht grundsätzlich in Konkurrenz zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen, der insbesondere im Allgäu eine gehobene Bedeutung zukommt. In diesem Zuge kann auf die innerörtliche Lage des Geltungsbereiches verwiesen werden, die einer Nachverdichtung in den Siedlungsgebieten Rechnung trägt und einer Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich vorzuziehen ist.

4 Lage und Größe des Änderungsbereichs

Der Geltungsbereich der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung umfasst Teilflächen der Flurgrundstücke 331, 345 und 352, jeweils Gemarkung Lauben, und hat eine Größe von ca. 1,2 ha.

Das Plangebiet befindet sich ca. 700 m nördlich des Kemptener Ortsteils Leubas und ca. 2 km südöstlich des Ortsteils Heising der Gemeinde Lauben. Es befindet sich direkt am östlichen Ortsausgang, der durch die Kemptener Straße an die Gemeinde Haldenwang – Ortsteil Börwang - angebunden ist.

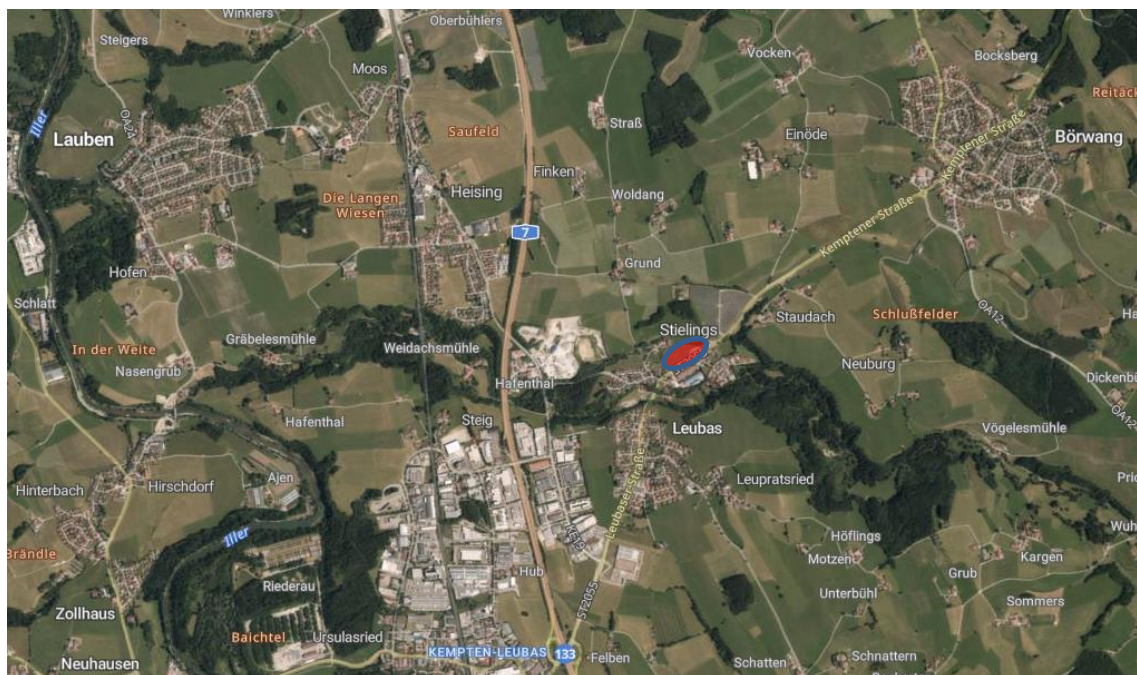


Abbildung 6: Darstellung des Plangebietes in seiner Lage zwischen dem Ortsteil Heising (Lauben), dem Ortsteil Börwang (Haldenwang) und dem Ortsteil Leubas (Kempten); Quelle: BayernAtlas

5 Derzeitige Darstellung im Flächennutzungsplan (FNP) und sonstige Ausweisungen

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben weist das gegenständliche Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche aus. Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich drei amtlich kartierte Biotope:

- B 0162-003
- B 0162-002
- B 0164-003

Das Plangebiet überdeckt im östlichen und nordwestlichen Bereich „landschaftsbildprägende Steilhänge, Hangleiten, Geländekanten“, die von Bebauung und Aufforstung freizuhalten sind.

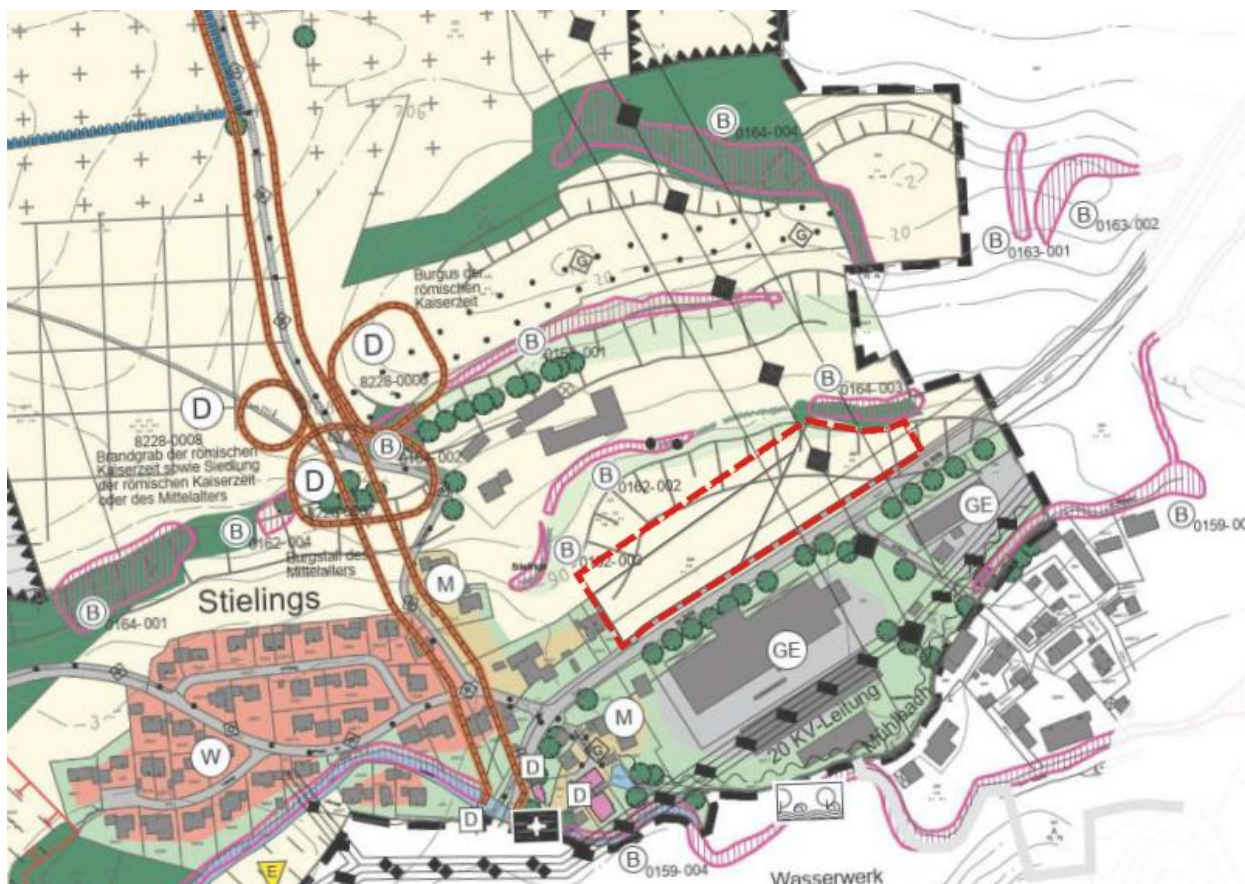


Abbildung 7: Darstellung des Änderungsbereiches im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben

6 Änderungsdarstellungen

In dem Änderungsbereich mit einer Flächengröße von ca. 1,2 ha wird zukünftig eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Ziel der Änderungsdarstellung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Gewerbegebietsentwicklung zu schaffen und den Planungen der Gemeinde in diesem Gebiet nicht entgegenzustehen. So kann der Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet gedeckt werden und die Flächen können für eine zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen.

Weitere Änderungsdarstellungen sind nicht vorgesehen.



Abbildung 8: Darstellung des Änderungsbereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lauben

7 Berücksichtigung der Belange des Hoch- und Trinkwasserschutzes

Der Bereich der geplanten Bebauung liegt nicht in einem festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet. Grundsätzlich kann anstehendes Oberflächenwasser nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund sind im Bereich des geplanten Gewerbegebietes geeignete Maßnahmen zum Schutz gegen Wassereintritt auf Ebene des Bebauungsplanes zu treffen.

Die Belange der Sicherung des Grund- und Trinkwasserschutzes sind auf Ebene der Bauleitplanung entsprechend zu behandeln. Die Belange des Vorranggebietes der Wasserversorgung 32a sind entsprechend zu berücksichtigen.

8 Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes

Im Zuge der zukünftigen Bebauung des Änderungsbereiches, sind die Anforderungen des Immissionsschutzes im entsprechenden Genehmigungsverfahren nachzuweisen bzw. zu erbringen, um eine konfliktfreie Ausweisung des Plangebietes nach den geltenden Lärmschutzbestimmungen sicherstellen zu können.

9 Berücksichtigung der Belange des Arten- und Naturschutzes

Die vorhandenen Biotope sind im Bestand zu sichern. Auf Ebene der Bebauungspläne sind entsprechende Abstände zu wahren, um die Biotope in ihrer Funktionsfähigkeit nicht einzuschränken.

Auf Ebene der Bebauungsplanung sind artenschutzfachliche Relevanzprüfungen durchzuführen, um etwaige Belange des Artenschutzes sachgerecht behandeln zu können.

10 Erschließung des Plangebietes

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die südlich gelegene Kemptener Straße. Die innere Erschließung ist im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zu regeln.

11 Auswirkungen der Planung

Die grundsätzlichen potentiellen Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden in einer gesonderten Ausarbeitung zu naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in einem Umweltbericht auf der Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt.