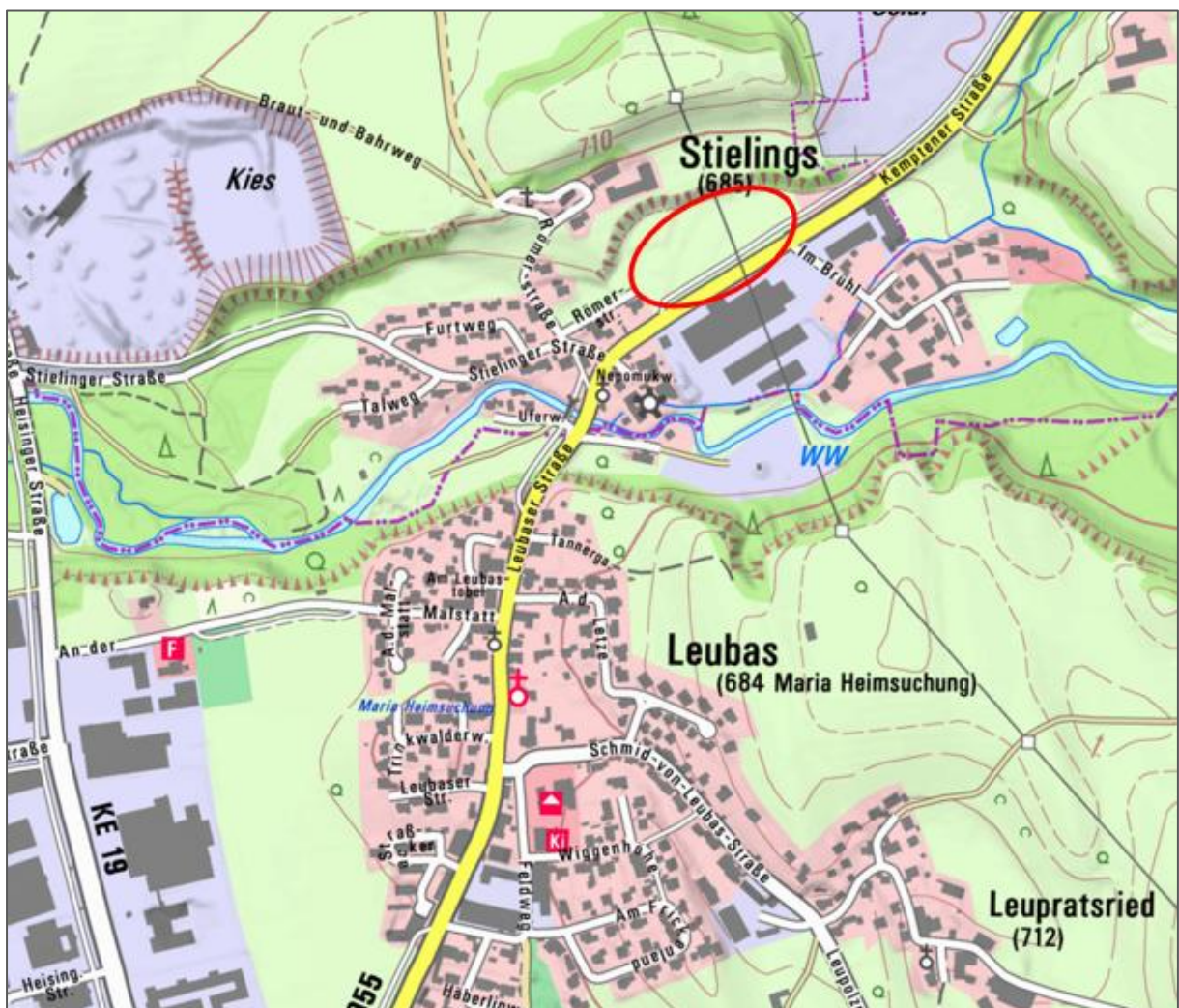


Gemeinde Lauben

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

Umweltbericht

Vorentwurf I Stand 19.05.2026



GEGENSTAND

10. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan im Bereich des Bebauungsplans "Gewerbefläche Stielings"
Umweltbericht Vorentwurf I Stand 19.05.2026

AUFTRAGGEBER

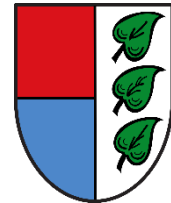
Gemeinde Lauben

Dorfstraße 2
87493 Lauben

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

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

Vertreten durch: Erster Bürgermeister Mathias
Pfuhl



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

Janina Czika - B.Sc. Geographie
Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 19.05.2026

INHALTSVERZEICHNIS

A	Einleitung	6
1	Kurzdarstellung der Planung	6
1.1	Ziele und Inhalte der Planung	6
1.2	Angaben zu Standort und Umfang der Planung	7
1.3	Untersuchungsraum	7
2	Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze – Planungsgrundlagen	9
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023	9
2.2	Regionalplan der Region Allgäu (16) 2007	13
2.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lauben 2020	17
2.4	Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung	19
B	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	22
3	Bestandssituation und Auswirkungsprognose	22
3.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit	23
3.1.1	Bestandssituation	23
3.1.2	Planung und Empfindlichkeit	24
3.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	25
3.2.1	Bestandssituation	25
3.2.2	Planung und Empfindlichkeit	28
3.3	Schutzgut Boden und Fläche	29
3.3.1	Bestandssituation	30
3.3.2	Planung und Empfindlichkeit	32
3.4	Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)	33
3.4.1	Bestandssituation	33
3.4.2	Planung und Empfindlichkeit	36
3.5	Schutzgut Luft und Klima	37
3.5.1	Bestandssituation	37
3.5.2	Planung und Empfindlichkeit	38
3.6	Schutzgut Landschaft	39
3.6.1	Bestandssituation	39
3.6.2	Planung und Empfindlichkeit	41
3.7	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	42
3.7.1	Bestandssituation	42

3.7.2	Planung und Empfindlichkeit	43
3.8	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	43
3.9	Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen	44
3.10	Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung	44
4	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich	44
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	44
4.2	Eingriffsregelung	48
4.2.1	Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs	48
5	Planungsalternativen	49
C	Zusätzliche Angaben zur Planung	50
6	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten	50
7	Maßnahmen zur Überwachung	50
8	Allgemein verständliche Zusammenfassung	51
9	Quellenregister	53

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	45
------------	--	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023	10
Abbildung 2:	Auszug aus der Karte 1 – Raumstruktur des Regionalplans Allgäu 2008	14
Abbildung 3:	Auszug aus der Karte 3 „Natur und Landschaft“ des Regionalplan Allgäu 2006	15
Abbildung 4:	Auszug aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplan Allgäu 2006	15
Abbildung 5:	Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben 2020	17
Abbildung 6:	Darstellung des Änderungsbereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lauben	18
Abbildung 7:	Umgebungslärmkartierung 2022 an Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Ballungsräumen, tags	24
Abbildung 8:	Umgebungslärmkartierung 2022 an Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Ballungsräumen, nachts	24
Abbildung 9:	Ausgleichsfläche westlicher Teil	27
Abbildung 10:	Ausgleichsfläche östlicher Teil	27
Abbildung 11:	Auszug aus der Übersichtsbodenkarte im Projektgebiet	31
Abbildung 12:	Auszug aus der Übersichtsbodenkarte im Projektgebiet	31
Abbildung 13:	Abfluss im östlichen Änderungsbereich	34
Abbildung 14:	Abflussschacht im östlichen Änderungsbereich	34
Abbildung 15:	Ausschnitt aus dem Forschungsprojekt HiOS zu Abflusswegen	36
Abbildung 16:	Blick auf den Änderungsbereich in Blickrichtung Westen	40
Abbildung 17:	Blick auf den Änderungsbereich in Blickrichtung Nordwesten	40
Abbildung 18:	Blick auf den Änderungsbereich in Blickrichtung Osten	40
Abbildung 19:	Blick vom Änderungsbereich in Blickrichtung Osten	40
Abbildung 20:	Blick auf den Änderungsbereich in Blickrichtung Norden	40
Abbildung 21:	Blick auf den Änderungsbereich in Blickrichtung Süden	40
Abbildung 22:	Auszug aus der Karte des Fachbeitrags zur Landschaftsrahmenplanung Bayern, Landschaftsbildbewertung	41
Abbildung 23:	Auszug aus der Karte des Fachbeitrags zur Landschaftsrahmenplanung Bayern, Landschaftsbildbewertung	41

A EINLEITUNG

1 Kurzdarstellung der Planung

1.1 Ziele und Inhalte 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. Derzeit ist das Grundstück nicht bebaut und liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Teilflächen des Flurgrundstückes 352 werden bereits als Lagerfläche für Kiesschüttgut genutzt.

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. 0,47 ha.

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) hat die Kommune der Flächennutzungsplanänderung eine Begründung beizulegen, die neben den Zielen, Zwecken und wesentlichen Auswirkungen des Planes auch, als gesonderten Teil, einen Umweltbericht enthält. In diesem werden die für die Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt. Einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind diese in § 1 (6) Nr. 7 sowie in § 1a BauGB benannt; u. a. handelt es sich hierbei um die Auswirkungen des Plans auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima / Luft, Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Landschaft, Mensch, Kultur- und Sachgüter sowie um das Wirkungsgefüge zwischen ihnen.

Der Umweltbericht bildet einen selbständigen Bestandteil der Begründung und wird im Laufe des Planungsprozesses fortgeschrieben. Insbesondere sind die Ergebnisse aus der Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung diesbezüglich zu berücksichtigen.

1.2 Angaben zu Standort und Umfang der Planung

Der räumliche Änderungsbereich umfasst Teilflächen der Flurgrundstücke Nr. 331, 345 und 352 der Gemarkung Lauben (Gemarkungsnr. 097662) und hat eine Fläche von ca. 0,47 ha. Innerhalb des Plangebietes selbst besteht eine Fläche aus Aufschüttungen aus Kies und Schotter, auf welcher der Oberboden bereits abgetragen wurde und in Mieten innerhalb des Änderungsbereiches zwischengelagert wird. Nördlich grenzen bestehende Gehölzbestände in Form von Hecken an das Plangebiet an, entlang der südlichen Grenze verläuft die Kemptener Straße / Staatsstraße 2055 mit einem durch einen ca. 5,0 m breiten Grünstreifen abgetrennten, ca. 3,0 m breiten Rad- und Fußweg. Im Bereich der Kemptener Straße / St 2055 besteht zudem ein Bushaltstellenhäuschen (Stielings) mit einer Haltebucht, die den Grünstreifen des Straßenbegleitgrüns zwischen der Straße und dem Fuß- / Radweg einnimmt. Westlich des Änderungsbereiches schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Grünlandflächen an. Das Gelände fällt von Osten (689 m ü. NHN) nach Westen (687,5 m ü. NHN) hin leicht ab. Grundsätzlich soll das Plangebiet über die Kemptener Straße / St 2055 erschlossen werden.

1.3 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum umfasst neben dem eigentlichen Plangebiet auch angrenzende Räume, in welchen mit Auswirkungen des Projektes zu rechnen ist. Das Projektgebiet wird in seiner Ausdehnung für die einzelnen Schutzgüter unterschiedlich festgelegt. So werden bspw. die Auswirkungen auf die Landschaft in einem größeren Raum betrachtet (für den eine Einsehbarkeit vorliegt), als die Auswirkungen auf den Boden.

Naturräumliche Gliederung

Der Untersuchungsraum liegt gemäß des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) innerhalb der Naturraum-Haupteinheit (nach Ssymank) des „Voralpinen Moor- und Hügellandes“ (D66). Gemäß der Einordnung nach Meynen / Schmithüsen et al. handelt es sich bei der betroffenen Naturraum-Einheit um die „Iller-Vorberge“ (035) sowie die Naturraum-Untereinheit (ABSP) „Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge“ (035-A). Die Iller-Vorberge grenzen im Norden an die „Iller-Lech-Schotterplatten“ (046) sowie das „Unter Illertal“ (044) und im Osten an die „Lech-Vorberge“ (036) an. Im Süden sind das „Vilser Gebirge“ (021), das „Oberstdorfer Becken“ (012) und der „Vordere Bregenzer Wald“ (020) benachbart. Westlich schließen sich die Naturräume des „Westallgäuer Hügellandes“ (033), der „Adelegg“ (034) und der „Riß-Aitrach-Platten“ (041) an (LfU 2023).

Realnutzung im Planungsraum und seinem Umfeld

Das Plangebiet wird derzeit bereits als Lagerfläche für Aufschüttungen von Kies und Schottern verwendet; der Oberboden wurde abgetragen und liegt (teilweise) in Mieten innerhalb des Plangebietes. Es grenzt, getrennt durch die Kemptener Straße / St 2055, nordwestlich an das bestehende Gewerbegebiet Stielings mit seiner vielfältigen Nutzung an. Im weiteren Umfeld besteht nordwestlich des Plangebietes eine Freiflächen-Photovoltaikanlage, (süd-)westlich des Änderungsbereiches bestehen Wohnbauflächen und ein landwirtschaftliches Gut im Außenbereich. Jenseits der Gehölzbestände, die den Änderungsbereich nach Norden hin auch optisch durch eine kleinere Hangkante

Kurzdarstellung der Planung

begrenzen, erschließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ebenfalls westlich des Plangebietes verläuft eine oberirdische 220 / 110 kV-Freileitung inkl. ihrer beidseitigen Schutzstreifen.

Verkehrliche Erschließung des Plangebietes

Für die übergeordnete verkehrliche Erschließung erweist sich die Lage an der bestehenden Kemptener Straße / St 2055 als günstig. Diese verbindet Stielings in nordöstlicher Richtung über Börwang mit Obergünzburg und schließt südwestlich hinter Leubas über die Kaufbeurer Straße / Bundesstraße B 19 an die Autobahnauffahrt „133 Kempten-Leubas“ an die Bundesautobahn BAB 7 an. Weiter über die B 19 können auch die Gewerbegebiete Heisinger Straße, Daimlerstraße, Maybachstraße und Dieselstraße in Ursulasried sowie das Stadtgebiet Kempten erreicht werden.

Unmittelbar vor dem Änderungsbereich an der Kemptener Straße / St 2055 befindet sich die Bushaltestelle „Stielings“, welche das Plangebiet über die Buslinie 71 vom Hauptbahnhof Kempten (Allgäu) über Haldenwang, Probstried und Untrasried bis nach Obergünzburg an das öffentliche Personennahverkehrsnetz anschließt.

Entlang der Kemptener Straße / St 2055 befindet sich ein parallel zur Straße verlaufender Fuß- und Radweg, der durch einen Grünstreifen von der Straßenfahrbahn abgetrennt ist. Dieser Fuß- und Radweg beginnt bereits im Stadtgebiet von Kempten und zieht sich erst entlang der Kaufbeurer Straße / B 19, später der Leubaser Straße und schließlich entlang der St 2055 bis ins Ortsgebiet von Börwang.

Bau-, Boden- und Kulturdenkmale

Innerhalb des Änderungsbereiches selbst sowie in dessen unmittelbarem Umfeld sind keine Hinweise auf Bau-, Boden- oder Kulturdenkmale vorhanden. Entlang der Römerstraße, rd. 290 m westlich des Änderungsbereiches verläuft allerdings eine „Straße der römischen Kaiserzeit“, an welcher sich in dessen Verlauf mehrere Bodendenkmale konzentrieren. Die nächstgelegenen Baudenkmale befinden sich am Ortsausgang von Stielings in Richtung Leubas im Bereich der „Katholischen Kapelle St. Johannes von Nepomuk“.

Altlasten- und Altlastverdachtsflächen

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen innerhalb des Plangebietes bekannt.

Schutzgebiete / -objekte

Im Plangebiet selbst sowie im nahem Umfeld (in einem Radius von 200 m um den Änderungsbereich) befinden sich gemäß BayernAtlas weder nach Bundes- oder Landesrecht ausgewiesene Schutzgebiete gemäß §§ 23 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) noch die nach europäisch geltendem Recht ausgewiesenen Natura-2000-Gebiete, zu denen neben der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) auch die Vogelschutzgebiete (SPA-Gebiete bzw. Vogelschutzgebiete) zählen.

Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze – Planungsgrundlagen

Die bestehenden naturnahen Heckenstrukturen, die den Änderungsbereich nach Norden hin begrenzen, sind gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern als geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) eingestuft.

Innerhalb des Änderungsbereiches an dessen südlicher Grenze liegt eine Ausgleichs- und Ersatzfläche des Ökoflächenkatasters (ÖFK-Lfd-Nr. 171693). Hier sind „B – Feldgehölze, Hecken, Gebüsche und Gehölzkultur“ als Entwicklungsziele festgelegt, die auf ehemaligem Grünland entwickelt werden sollen. Nach aktuellem Kenntnisstand wurden diese teilweise hergestellt und präsentieren sich innerhalb des Änderungsbereiches als kleinerer Wall, der von Hackschnitzeln abgedeckt wurde und auf welchem mehrere junge Sträucher angepflanzt wurden.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Trinkwasser- oder Heilquellenschutzgebietes, eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes oder von Hochwassergefahrenflächen.

2 Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze – Planungsgrundlagen

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Abfall- und Wassergesetzgebung und dem Bundes-Bodenschutzgesetz wurden im vorliegenden Fall in erster Linie die fachlichen Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (2023), des Regionalplans Allgäu (2007) sowie des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lauben berücksichtigt.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Die Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Diese Festlegungen betreffen die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur und die zu sichernden Standorte und Trassen für Infrastruktur.

Gemäß LEP Bayern wird das Gemeindegebiet Lauben als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen innerhalb der Region Nr. 16 „Allgäu“ klassifiziert. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Oberzentrum Kempten (Allgäu). Die weitere Umgebung wird größtenteils dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Kaufbeuren, Immenstadt i. Allgäu, welches gemeinsam mit Sonthofen ein Doppelzentrum bildet, und Lindau (Bodensee) als Doppelzentrum gemeinsam mit Bregenz. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Marktoberdorf, Füssen und Lindenberg i. Allgäu (vgl. Abbildung 1).

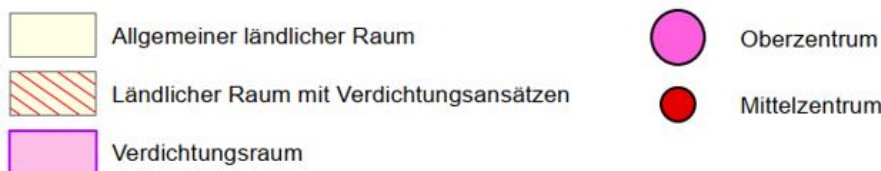
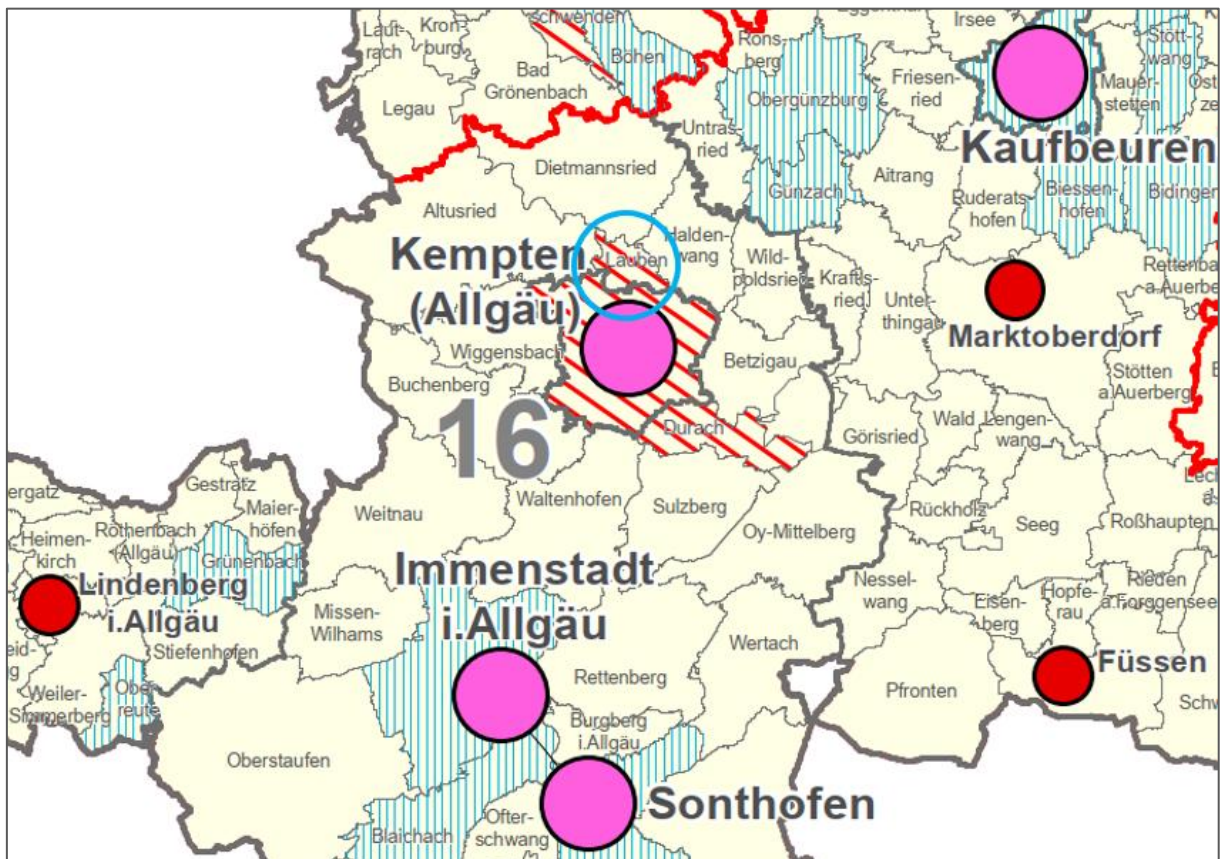


Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023 (Anhang 2), maßstabslos

Das derzeit gültige LEP Bayern (Stand 01. Juni 2023) benennt folgende, für die gegenständliche Planung relevanten 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.

Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze – Planungsgrundlagen

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

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

(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.

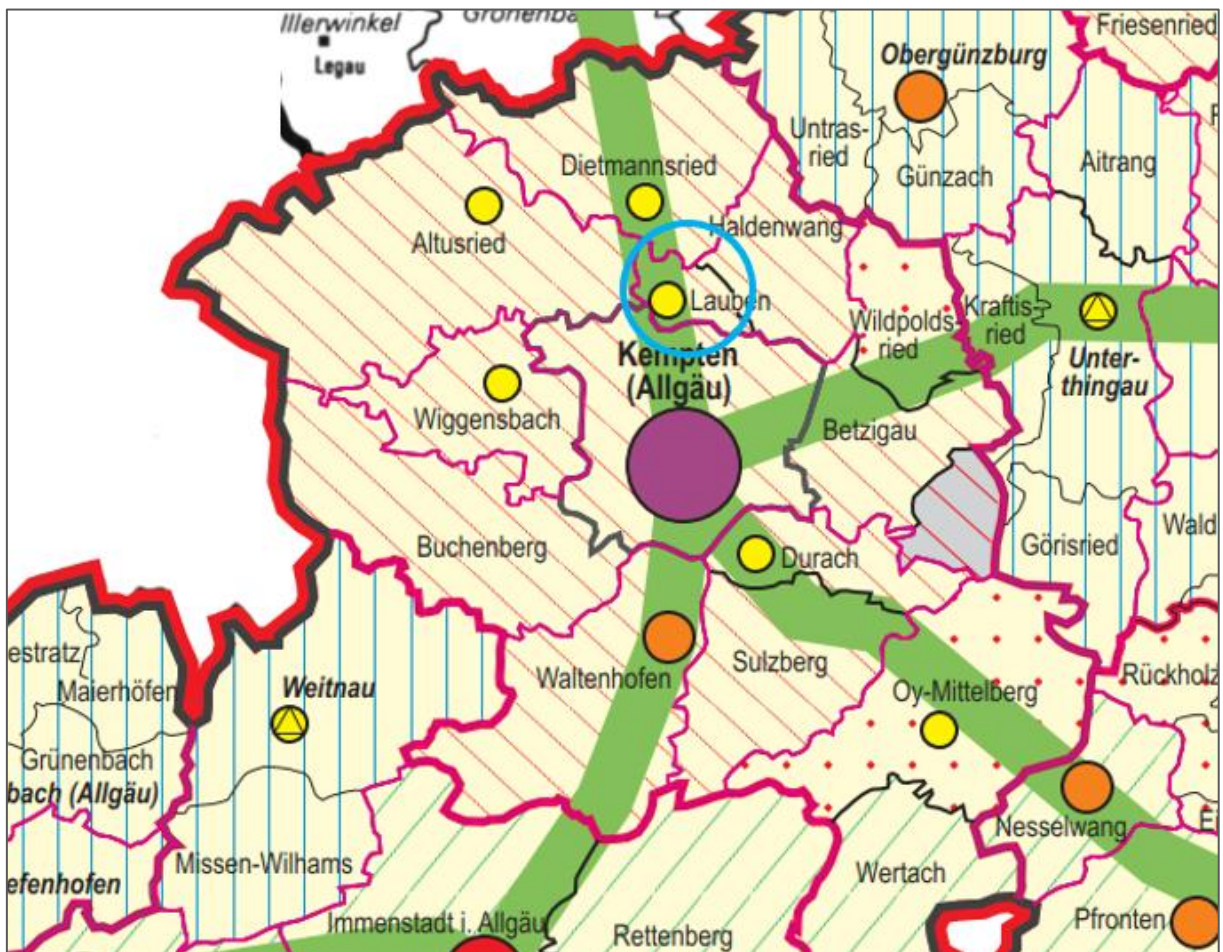
Bewertung

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 Änderungsbereiches 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.

2.2 Regionalplan der Region Allgäu (16) 2007

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 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 2).

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.



Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze – Planungsgrundlagen



Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 – Raumstruktur des Regionalplans Allgäu 2008, maßstabslos

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 so weit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

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

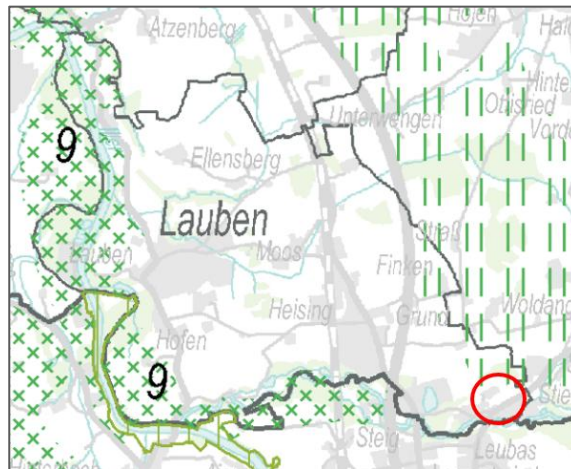
1 Landschaftliches Leitbild

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.

2.2 Regionale Grünzüge

(Z) Die regional bedeutsamen Grünzüge [...] nördlich und nordöstlich von Kempten (Allgäu) sollen erhalten werden (vgl. Abbildung 3).

Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze – Planungsgrundlagen






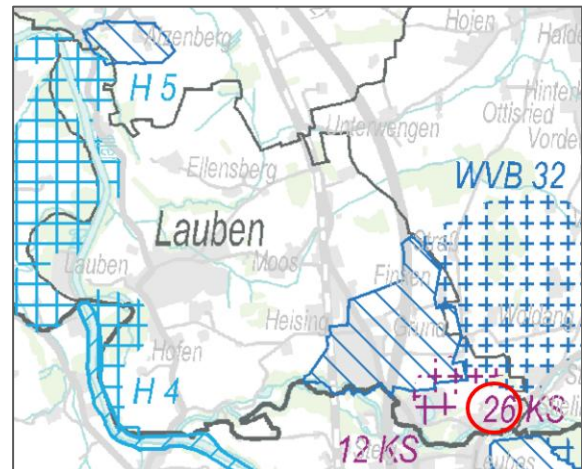
-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Regionaler Grünzug
-  Landschaftsschutzgebiet / Schutzzone im Naturpark

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







-  Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung / WVB Nr.... (Vorbehaltsgebiet Wasserversorgung)
-  Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss- und rückhalt / H Nr.... (Vorranggebiet Hochwasser)
-  Vorbehaltsgebiet (Nr.)
-  Festgesetztes Wasserschutzgebiet

Abbildung 4: 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 4).

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

Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze – Planungsgrundlagen

- 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 Änderungsbereich es 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 Änderungsbereich es zu einem regionalen Grünzug hingewiesen werden, dessen Randbereiche bis an die nördlich des Plangebietes bestehenden Gehölzstrukturen heranreichen. Aufgrund der Lage des Änderungsbereich es 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 Änderungsbereich. 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 Änderungsbereich es verwiesen werden, die einer Nachverdichtung in den Siedlungsgebieten Rechnung trägt und einer Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich vorzuziehen ist.

2.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lauben 2020

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben liegt als 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Entwurfsfassung des Gesamtplans mit sämtlichen Änderungsbereichen vom 16.04.2024 vor. Der Änderungsbereich wird als landwirtschaftliche Nutzfläche ausgewiesen, dessen Teilbereiche landschaftsbildprägende Steilhänge, Hangleiten und Geländekanten aufweisen, die von einer Bebauung und Aufforstung freizuhalten sind. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen sind als Waldflächen gekennzeichnet, für die laut Wald funktionsplan die Waldfunktion Klimaschutz festgelegt ist. Zusätzlich sind diese Gehölze in der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Flachland) erfasst. Zwischen den Heckenbereichen sind Feldgehölze und extensive Grünlandflächen festgesetzt. Durch die Randbereiche des Plangebietes verläuft eine oberirdische Elektrizitätsleitung (220 / 110 kV-Freileitung) in Nordwest-Südost-Richtung.

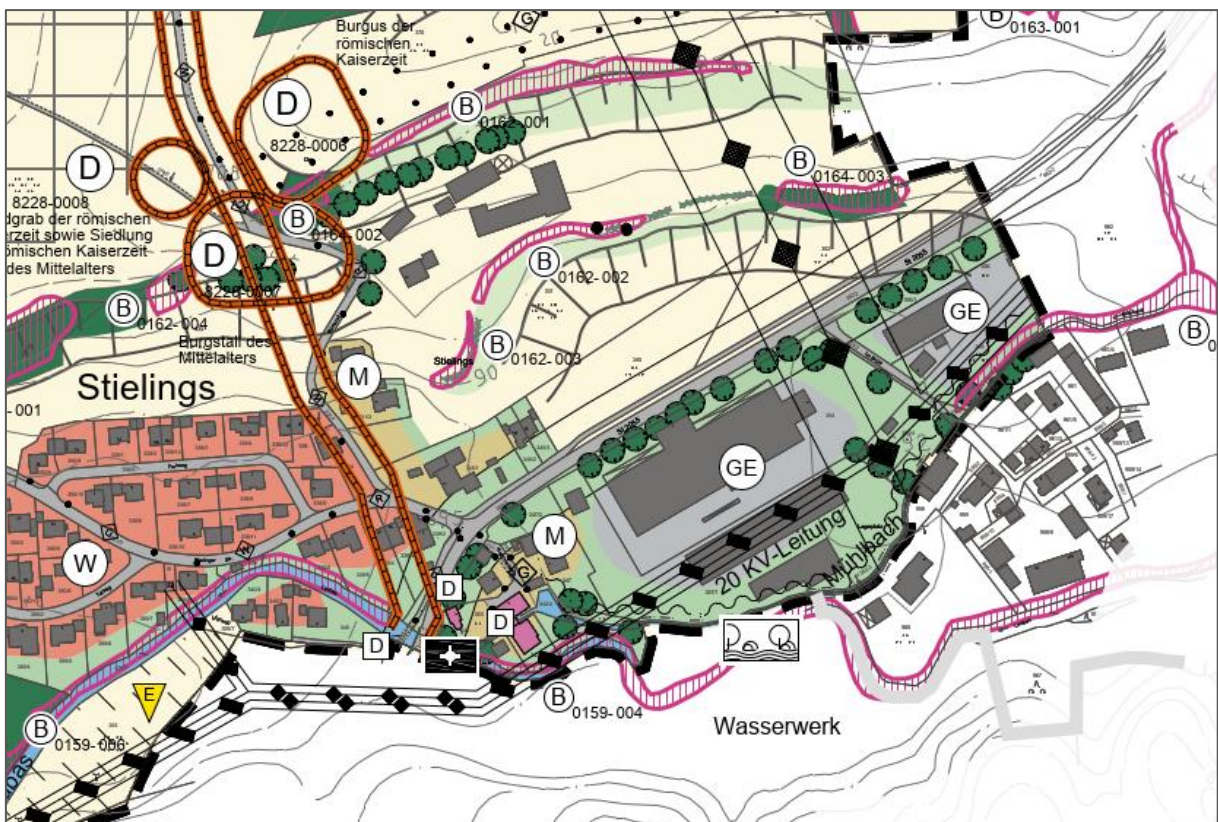


Abbildung 5: Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben 2020, maßstabslos

Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze – Planungsgrundlagen

Das Umfeld des Änderungsbereiches charakterisiert sich in westlicher und nördlicher Richtung ebenfalls durch landwirtschaftliche Nutzflächen mit weiteren Biotopflächen. Nordöstlich und östlich befindet sich im Nahbereich die Gemeindegrenze, wo die angrenzenden Flächen als Sondergebiet für eine Photovoltaikanlage dargestellt werden. Südlich an den Änderungsbereich grenzt eine Hauptverkehrsstraße an, an die sich wiederum Gewerbegebiete (gemäß § 8 BauNVO) mit Grünflächen ohne Zweckbestimmung und Einzelbäumen anschließen. Das nahegelegene Siedlungsgebiet von Stielings wird als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt, die östlichen Flächen des Siedlungsgebietes hingegen als gemischte Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO. Die Gebäude des nordwestlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofes werden als Bauten in der freien Landschaft dargestellt.

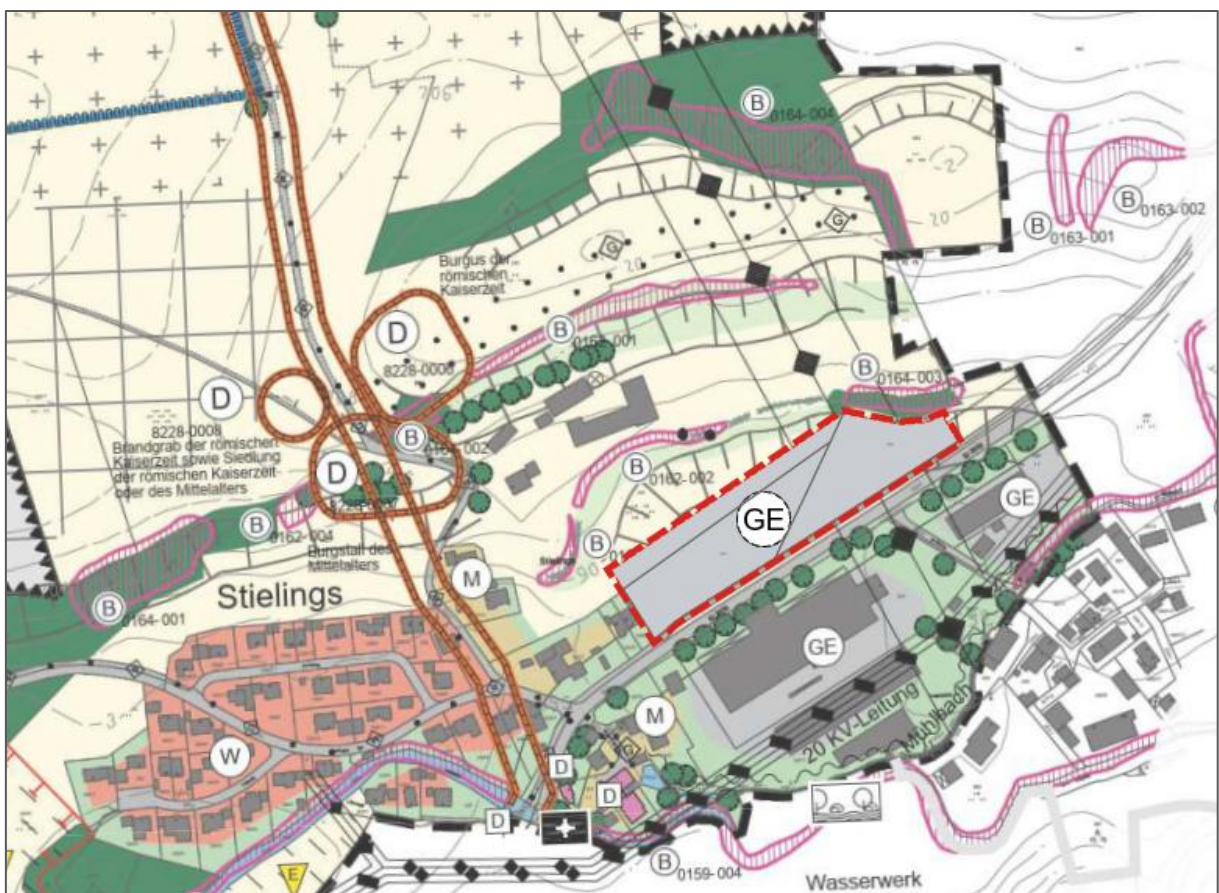


Abbildung 6: Darstellung des Änderungsbereiches der 10. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lauben

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die gegenständliche Bauleitplanung kann jedoch nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird folglich in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Fläche des Änderungsbereiches umfasst mit ca. 1,2 ha einen größeren Flächenanteil als der des gegenständlichen Bebauungsplanes, schließt die betroffenen Flächen darin allerdings ein. 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.

2.4 Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung

Neben den Aussagen der übergeordneten und kommunalen Planungsvorgaben sind im Zuge der gegenständlichen Planung auch klassische Rechtsgrundlagen aus Bundes- und Landesgesetzen zu berücksichtigen. Dies geschieht im Umweltbericht in den jeweiligen Kapiteln zu den Schutzgütern, in denen auch entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen formuliert sind. Für das aktuelle Vorhaben sind dabei für die verschiedenen Schutzgüter des Umweltrechts vor allem die folgenden Rechtsgrundlagen in ihrer jeweils aktuellsten Fassung von Belang bzw. werden im Zuge der Erarbeitung der gegenständlichen Planung berücksichtigt:

Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit

- §§ 1 u. 3 BImSchG, § 1 (6) BauGB: Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinwirkungen
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung sowie Belange der Erholung
- § 1 (6) BauGB: Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- § 1 (6) BauGB: Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie
- Bemessungsgrundlage: Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

- §§ 13 - 15 BNatSchG, §§ 14 u. 15 NatSchG: Vermeidung/Ausgleich/Ersatz von erheblichen Beeinträchtigungen/ Eingriffen von Natur und Landschaft
- § 1 (6) BauGB, § 1 BNatSchG: Schutz von biologischer Vielfalt sowie Tier- und Pflanzenpopulationen
- § 1 (6) BauGB, § 2 BNatSchG: Schutz der Natura 2000-Gebiete
- § 44 BNatSchG: Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände
- §§ 23 - 30 BNatSchG: Ziele und Vorgaben der geschützten Teile von Natur und Landschaft: Naturschutzgebiet, Nationalpark, Biosphärenreservat, Landschaftsschutzgebiet, Naturpark, Naturdenkmal, geschützter Landschaftsbestandteil, gesetzlich geschützte Biotope

Schutzgut Fläche

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Flächenneuanspruchnahme auf 30 ha pro Tag bis 2030

Schutzgut Boden und Geomorphologie

- §§ 1 u. 4 BBodSchG, § 1a (2) BauGB: Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden
- §§ 1 u. 2 BBodSchG: Erhalt von natürlichen Bodenfunktionen sowie der Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Art. 44 BayWG: Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden

Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

- § 1 WHG: Sichern der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen
- § 6 (1) WHG: Erhalt der Funktions- und Leistungsfähigkeit sowie Schutz vor nachteiligen Veränderungen der Gewässereigenschaften
- § 1 (3) BNatSchG: Erhalt der natürlichen oder naturnahe Gewässer einschließlich ihrer Ufer, Auen und sonstigen Rückhalteflächen
- § 55 WHG: Verpflichtung zur Abwasserbeseitigung und zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Art. 44 BayWG: dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser
- § 67 WHG: Erhalt des natürlichen Zustands von Gewässern beim Gewässerausbau

Schutzgut Luft und Klima

- §§ 1 (6) u. 1a (5) BauGB, § 1 (3) BNatSchG: Schutz von Flächen mit bioklimatischen und / oder lufthygienischen Funktionen
- § 1a (5) BauGB: Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen
- § 1 Abs. 6 BauGB: Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze – Planungsgrundlagen

- Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung 2021: Reduzierung der Treibhausgasemissionen um mind. 40 % bis 2020 und mind. 55 % bis 2030 gegenüber 1990; Erreichen der Treibhausgasneutralität bis 2050
- **Schutzgut Landschaft**
- § 1 (6) u. 1a (3) BauGB: Berücksichtigung des Landschaftsbildes
- § 1 (4) BNatSchG: Erhalt von Naturlandschaften und historisch gewachsenen Kulturlandschaften zur dauerhaften Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- § 1 (5) BauGB: Nachhaltige städtebauliche Entwicklung
- § 1 (6) BauGB: Berücksichtigung der Belange von Baukultur, Denkmalschutz und Denkmalpflege
- Art. 1, 2, 4, 7 u. 8 BayDSchG: Schutz/Erhalt der Bau- und Bodendenkmäler

B BESTANDSSITUATION UND AUSWIRKUNGSPROGNOSE

3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose

Ziel der Bestandserfassung, -beschreibung und -bewertung ist es, die aktuelle Umweltsituation darzustellen und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit sowie die Empfindlichkeit des Untersuchungsraumes zu ermitteln. In den Bewertungen der Auswirkungsintensitäten sind die jeweiligen schutzgutrelevanten Vorbelastungen berücksichtigt. Grundsätzlich erfolgen die Bestandsbewertung sowie die Bewertung der Auswirkungen verbal argumentativ mithilfe einer vierstufigen Skala (gering, mittel, hoch, sehr hoch).

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen differenziert für die einzelnen Schutzgüter nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) erfasst, beschrieben und bewertet. Für die Beurteilung der Umweltauswirkungen des Vorhabens wurde der Wirkraum so erweitert und abgegrenzt, dass alle potenziellen Auswirkungen - auch jene, die über das Plangebiet hinaus wirken – erkannt und bewertet werden können. Insbesondere zur Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurde ein ausreichend großer Umgriff um das Planungsgebiet gewählt.

Die Bestandsaufnahme sowie die Prognose und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung erfolgt für die Schutzgüter des Umweltrechts in folgender Gliederung:

- Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit
- Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt
- Schutzgut Fläche
- Schutzgut Boden
- Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)
- Schutzgut Luft und Klima
- Schutzgut Landschaft
- Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter
- Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Die methodische Vorgehensweise bei der Bearbeitung, die neben dem Bestand und den Auswirkungsprognosen auch die denkbaren Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung behandelt, wird in Kapitel C 6 (Methodik und technische Verfahren) des gegenständlichen Umweltberichts detailliert dargestellt.

3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Unter dem Schutzgut „Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit“ werden die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Weiterhin werden ebenfalls Aspekte behandelt, die für die Anwohner und Unterlieger von Bedeutung sind und ggf. ihre Gesundheit beeinträchtigen können, wie z. B. die Lärmbelastung. Faktoren wie die Luftqualität und das Landschaftsbild (u.a. Sichtbeziehungen) werden unter den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt (siehe Kapitel 3.5 und 3.6).

3.1.1 Bestandssituation

Der geplante Änderungsbereich befindet sich im innerörtlichen Bereich von Stielings, einem Gemeindeteil der Gemeinde Lauben. Stielings charakterisiert sich als Dorf, welches sich in ein Wohn- / Mischgebiet entlang der Stielinger Straße und ein Gewerbegebiet südlich der Kemptener Straße / St 2055 aufteilt. Die nächstgelegene größere Stadt ist Kempten in einer Entfernung von rd. 4,8 km. Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägten Kulturlandschaft. Im näheren Umfeld des Änderungsbereich es befindet sich eine Freiflächen-Photovoltaikanlage, einzelne Kiesabbauflächen (Im Oy, Hafenthal) sowie das große Gewerbegebiet im Nordosten von Kempten bei Ursulasried, durch welches zudem die BAB 7 führt.

Das Plangebiet selbst wird derzeit als Lagerfläche für verschiedene Aufschüttungen aus Kiesen und Schottern sowie für Betonrohre und Brennholzstapel genutzt, der Oberboden wurde bereits abgetragen und liegt (teilweise) innerhalb des Änderungsbereich es. Südlich wird der Änderungsbereich durch die Kemptener Straße / St 2055 begrenzt, die einen ca. 3,0 m breiten, parallel zur Straße verlaufenden Geh- und Radweg aufweist, der in diesem Bereich durch einen ca. 3,0 m breiten Grünstreifen von der Straße abgetrennt ist. Dieser Geh- und Radweg beginnt bereits im Stadtgebiet Kemptens und verläuft zunächst an der Kaufbeurer Straße / B 19 in nordöstliche Richtung, führt ab der Straßenkreuzung Kaufbeurer Straße / Heisinger Straße weiter entlang der Leubaser Straße durch Leubas und Stielings und von dort aus weiter bis nach Börwang. Als Teil der Radwegeinfrastruktur im Oberallgäu (Freizeitwege-ID 14128 bzw. 19986) stellt der Geh- und Radweg eine wichtige Verbindung zwischen Haldenwang und Lauben bis ins südlich gelegene Waltenhofen dar. Die Straßen und Wege rund um Stielings sind zudem Teil der lokalen Wanderwege (Freizeitwege-ID 12716). Eine direkte Einsicht auf den Änderungsbereich besteht ausschließlich von der Kemptener Straße / St 2055 aus, die direkt am Plangebiet vorbeiführt.

Vorbelastungen

Vorbelastungen für die örtliche Bevölkerung sowie die potenzielle Erholungseignung des Plangebietes ergeben sich durch die bestehende Kemptener Straße / St 2055, das gegenüberliegende Gewerbegebiet sowie die benachbarte Freiflächen-Photovoltaikanlage. Die Kemptener Straße / St 2055 wurde im Rahmen der Umgebungslärmkartierung 2022 kartiert: Tagsüber erreichen die verkehrsbedingten Immissionen hier Pegelwerte bis zu 73 dB(A). Selbst nachts sind Pegelwerte von bis zu 61 dB(A) gemessen worden, Ab dem Ortsschild, welches sich auf Höhe der nordöstlichen Grenze des Änderungsbereich es befindet, steigen die Werte auf Werte von mind. 69 dB(A) an. Weitere

verkehrsbedingte Vorbelastungen bestehen zudem durch die nahegelegene A 7, durch welche der Änderungsbereich ebenfalls hinsichtlich Lärm- und Schadstoffemissionen vorbelastet ist (vgl. Abbildung 7 und Abbildung 8).

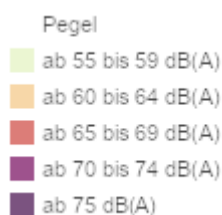
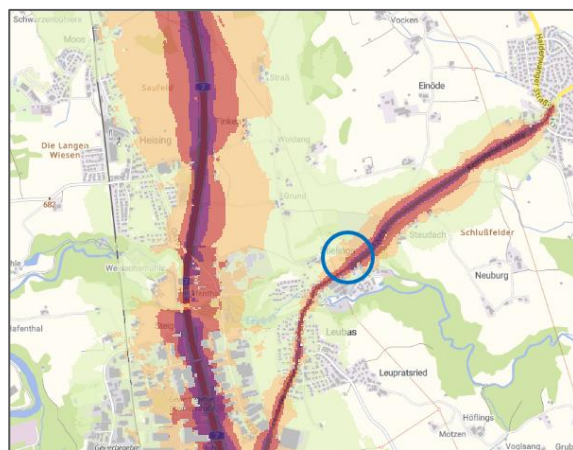


Abbildung 7: Umgebungslärmkartierung 2022 an Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Ballungsräumen, tags
(Quelle: UmweltAtlas), maßstabslos

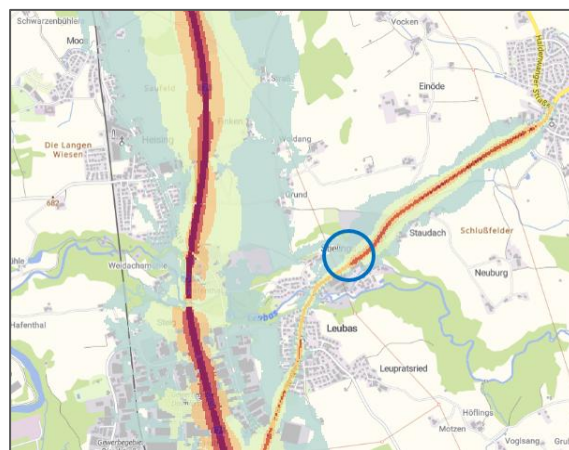


Abbildung 8: Umgebungslärmkartierung 2022 an Hauptverkehrsstraßen außerhalb von Ballungsräumen, nachts
(Quelle: UmweltAtlas), maßstabslos

3.1.2 Planung und Empfindlichkeit

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ergeben sich sowohl baubedingt, also während der möglichen Bauarbeiten zur tatsächlichen Umsetzung der Planung, als auch anlage- und betriebs- bzw. nutzungsbedingt. Als baubedingte Beeinträchtigung sind hier vor allem die Erschütterungen, Lärm- und Staubemissionen sowie veränderte Blickbezüge durch Baukräne und sonstige Baustelleneinrichtungen zu nennen. Es ist an dieser Stelle jedoch anzumerken, dass sich die baubedingten Beeinträchtigungen ausschließlich auf die Dauer der baulichen Umsetzung beschränkt und während dieser Phase in aller Regel nur Tagesstunden unter der Woche (Werktage) betreffen. Es gelten die üblichen gesetzlichen Vorgaben, die um Bsp. nächtliche Arbeiten nicht zulassen. Aus diesem Grund ist davon auszugehen, dass sich die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut als nicht erheblich darstellen werden.

Anlagenbedingte Beeinträchtigungen können sich zum einen aus der direkten Überbauung von bisher hochwertigen Freiflächen oder Freizeiteinrichtungen ergeben. Zum anderen aber auch aus der Veränderung bzw. technischen Überprägung von bisherigen Blickbezügen direkter Anwohner.

Die Neuausweisung der Gewerbefläche erfolgt vorrangig auf relativ strukturarmen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie auf durch Lagerung verschiedener Baumaterial vorbelasteten

Flächen. Auswirkungen ergeben sich auf das Schutzgut insbesondere durch den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen. Die Planung zielt grundsätzlich auf den Erhalt und die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie der Daseinsvorsorge ab.

Die Gefahren für die menschliche Gesundheit werden im Rahmen der Gebietsausweisungen als eher gering eingestuft. Es werden keine hochwassergefährdeten Gebiete in Anspruch genommen. Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Licht- und Luftverschmutzungen, insbesondere auf die angrenzenden Wohngebäude, sowie mögliche Lärmbelastungen sind auf FNP-Ebene noch nicht abschließend zu bewerten. Hier sind ggf. weitere Untersuchungen auf Bebauungsplanebene durchzuführen.

Gemäß Regionalplan Allgäu soll auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung hingewirkt werden. Dabei kommt der Bereitstellung geeigneter Gewerbestandorte besondere Bedeutung zu. Im Gegenzug bringt ein Gewerbegebiet der Gemeinde neben finanziellen Vorteilen (bspw. durch Gewerbe- und Grundsteuereinnahmen) zudem auch neue Arbeitsplätze und führt zu einer Stärkung der lokalen Infrastruktur. Die vorausschauende Ausweisung der Gewerbeflächen orientiert sich an den besonderen Anforderungen der Erreichbarkeit, Funktionalität und Attraktivität, aber auch an bestehenden bzw. geplanten gewerblich genutzten Bereichen und den vorhandenen Vorbelastungen.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Das Schutzgut „Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt“ umfasst nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) die Auswirkungen auf Flora und Fauna. Dabei müssen auch größere, ökologische Zusammenhänge betrachtet werden – so können einzelne Vegetationsstrukturen auch als Leitlinien für bestimmte Artgruppen (z.B. Vögel, Fledermäuse) dienen, oder kleinere Biotopbereiche als „Trittsteinbiotope“ bestimmten Artgruppen ermöglichen, von einem Biotopbereich in einen anderen zu migrieren und so Populationen miteinander zu verbinden.

Die Bewertung des Schutzgutes Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt ergibt sich aus der aktuellen Nutzungsstruktur und der damit verbundenen Eignung als (potentieller) Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen. Darüber hinaus gehen in die nachfolgenden Bewertungen die amtlich kartierten Biotope sowie die Nachweise der Artenschutzkartierung Bayern ein. Zur Beurteilung der Bestandssituation des Schutzgutes wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durch das Büro LARS consult Memmingen, Stand 25.02.2026, durchgeführt.

3.2.1 Bestandssituation

Das Untersuchungsgebiet liegt im Naturraum des voralpinen Moor- und Hügellandes und in der Untereinheit der Iller-Vorberge. Die zum voralpinen Moor- und Hügelland gehörende Landschaft ist hauptsächlich aus Moränenzügen der Würmeiszeit aufgebaut, die bis auf wenige Stellen die Ablagerungen der Süßwasser- und Meeresmolasse im Untergrund überdecken. Die Landschaft ist geprägt

von Seen und Mooren, die in vielen der Hohlformen zwischen Drumlins und Endmoränenzügen entstanden sind, sowie der Iller. Vorherrschend ist vor allem eine Grünlandwirtschaft mit eingestreuten Ackerbereichen (Bundesamt für Naturschutz). Der Änderungsbereich selbst weist größtenteils eine vegetationslose bis vegetationsarme Ausprägung auf. Im nördlichen Änderungsbereich befindet sich ein mit Gräsern bewachsener Erdhügel, auf der Kiesfläche befindet sich mehrere Holzlager, Kies- / Steinhäufen unterschiedlicher Korngrößen, Asphaltfräsgutmieten, Baumaterialien (v. a. Betonrohre) und Bauschutt. Das Umfeld des Planvorhabens unterliegt weitestgehend einer intensiven Grünlandnutzung. Gemäß den Karten des bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) liegt das Plangebiet nicht innerhalb einer Feldvogel- oder Wiesenbrüterkulisse. Die natürlich vorkommende Vegetation wird als Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald geschrieben.

Innerhalb des Änderungsbereiches und dessen näherer Umgebung befinden sich keine nach Bundes- oder Landesrecht gemäß §§ 23 bis 29 BNatSchG festgelegten Schutzgebiete wie etwa Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmale oder Naturschutzgebiete. Auch bestehen im Plangebiet keine Natura-2000-Gebiete, die nach europäischem Recht entsprechend der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) bzw. der Vogelschutzrichtlinie („Europäische Vogelschutzgebiete“ oder „Besondere Schutzgebiete“/ SPA-Gebiete) geschützt wären. Folgende Schutzgebiete, die dem Plangebiet am nächsten liegen, wurden im Rahmen der Untersuchungen möglicher Auswirkungen des gegenständlichen Vorhabens berücksichtigt; eine mögliche Betroffenheit konnte aufgrund der bestehenden räumlichen Entfernungen ausgeschlossen werden:

- Landschaftsschutzgebiet „Iller“ (LSG-00519.01) in ca. 2,0 km Entfernung
- Landschaftsschutzgebiet „Betzigauer Moos“ (LSG-00414.01) in ca. 2,6 km Entfernung
- Naturwald (2871) bei Dickenbühl in ca. 2,7 km Entfernung
- Fauna-Flora-Habitat-Gebiet „Kempter Wald mit Oberem Rottachtal“ (8228-301) in ca. 5,4 km Entfernung
- Vogelschutzgebiet „Wertachdurchbruch“ (8329-401) in ca. 14,4 km Entfernung
- Naturschutzgebiet „Hochmoore im Kemptener Wald: Staatswaldabteilungen Teufelsküche, Sommerhof, Unterlangmoos, Oberlangmoos des ausmärkischen Forstamtsbezirkes Kemptener Wald“ (NSG-00071.01) in ca. 10,3 km Entfernung
- Naturpark „Nagelfluhkette“ (NP-00018) in ca. 16,4 km Entfernung
- Naturdenkmal „Obstbaum in Sommers (Birnsämling)“ (ND-06769) in ca. 2,5 km Entfernung

Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und / oder Art. 23 des BNatSchG bestehen gemäß der amtlichen Biotopkartierung Bayern (Flachland) innerhalb des Plangebietes nicht. Allerdings sind unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzend nach § 39 Art. 16 BNatSchG gesetzlich geschützte „Gehölze nördlich Stielings“ (Biotophaupt Nr. 8228-0164) verzeichnet, die gemäß den Ortsbegehungen Eichen, Eschen, Bergahorne und vorgelagerte Schlehengebüsche umfassen. Diese gehen nordwestlich des Änderungsbereiches in „Extensivweiden nordwestlich Stielings“ (Biotophaupt Nr. 8228-0162) über. Auch nördlich des Änderungsbereiches befinden sich weitere Extensivweiden und Gehölze, welche ebenfalls als amtlich kartierte Biotope verzeichnet sind. Südlich

des Änderungsbereiches, im Bereich des Börenbachs, bestehen Gewässer-Begleitgehölze und Waldflächen entlang der „Leubas und [des] Börenbachs östlich Leubas“ (Biotophaupt Nr. 8228-0159). Gemäß der Biotopkartierung (Stadt) sind die Bereiche zudem als „Auwaldrest und bachbegleitendes Gehölz an der Leubas bei Leubas, Höflings und Kargen“ (Biotophaupt-Nr. KE-1580) erfasst.

Eine Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 171693) befindet sich teilweise innerhalb des Änderungsbereiches. Aus dem ursprünglich bestehenden Grünland sollten hier Feldgehölze, Hecken, Gebüsche und Gehölzkulturen als Entwicklungsziel erreicht werden. Die Ausgleichsfläche sollte für den „Neubau einer Lagerhalle (2)“ umgesetzt werden. Gemäß dem aktuellen Planungsstand wurden diese Ausgleichsmaßnahmen bisher teilweise in Form von einigen jüngeren Sträuchern in einem mit Hackschnitzeln bedeckten Wall umgesetzt.



Abbildung 9: Ausgleichsfläche westlicher Teil



Abbildung 10: Ausgleichsfläche östlicher Teil

den Daten der Artenschutzkartierung Bayern (ASK) befinden sich keine Funde innerhalb des Änderungsbereiches sowie in dessen unmittelbarer Umgebung. Nordwestlich des Plangebietes finden sich überregional bedeutsame Artennachweise einer Kreuzkrötenpopulation (*Epidalea calamita*) sowie einer artenreichen Laufkäferfauna. Diese Funde gehen allerdings auf die damals bestehende Kiesgrube (TK-Nr. 8228, ABSP-Nr. 71) aus dem Jahr 2004 zurück, die inzwischen verfüllt und mit einer Freiflächen-Photovoltaikanlage überbaut ist. Demensprechend sind diese Daten veraltet. Entlang der Leubas und des Börenbachs (TK-Nr. 8228, ABSP-Nr. 69) bestehen regional bedeutsame Gewässer-Begleitgehölze, unverbaute Fließgewässer und deren Begleitvegetation.

Für den parallel verlaufenden Bebauungsplan der Gewerbefläche Stielings, die auf den östlichen Flächen der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung umgesetzt werden soll, wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (vgl. Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung, LARS consult Memmingen, 25.02.2026). Folgende Ergebnisse können zusammengefasst aufgeführt werden und bieten eine Orientierung für weitere folgende Projekte auf diesen Flächen:

- **Brutvögel:** Ein Verlust von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sowie die Tötung oder Verletzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Brutvögel kann aufgrund der ausbleibenden Eingriffe in die Gehölze ausgeschlossen werden. Da durch das Vorhaben (baubedingt und im Betrieb) keine erheblichen Störungen, welche zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes lokaler Populationen führt (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), im Vergleich zum Ausgangszustand zu erwarten sind, ist eine Erfassung der Brutvögel nicht notwendig.
- **Fledermausfauna:** Um Beeinträchtigungen der Fledermausfauna zu vermeiden, ist im Bebauungsplan als Vermeidungsmaßnahme die Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung festzusetzen. Ein An- oder Abstrahlen von zukünftigen Gebäuden in Richtung des biotopkartierten Gehölzes ist zu verhindern.
- **Zauneidechse:** Eine Bestandsüberprüfung ist notwendig, da im Bereich der lückig bewachsenen Kiesfläche und dem bewachsenen Erdhügel im Norden des Änderungsbereiches geeignete Habitatstrukturen für Zauneidechsen vorhanden sind. Potenziell vorkommende Individuen können durch direkte Eingriffe betroffen sein, aber auch in angrenzende Baufelder einwandern. Zur Überprüfung von Vorkommen ist eine Erfassung in drei Durchgängen zwischen Anfang April und Mitte Juni vorzusehen.

3.2.2 Planung und Empfindlichkeit

Ökologisch hochwertige und gut strukturierte sowie vernetzte Grün- und Landschaftsbereiche im unbebauten wie bebauten Bereich bilden die Grundlage für ein gesundes Lebens- und Naturumfeld, erhöhen die Anpassungsfähigkeit an den Klimawandel und tragen zur Entwicklung der Biodiversität bei. Durch die Integration des Landschaftsplans in den Flächennutzungsplan werden die Lebensräume für Pflanzen und Tiere im Siedlungsbereich und im Umland erfasst, gesichert und ergänzt. Vorhandene Still- und Fließgewässer werden erhalten und sollen künftig gemeinsam mit den Uferbereichen möglichst naturnah gestaltet werden. Zusammenhängende Freiflächen für die Landwirtschaft werden als wesentliche Elemente des Gemeindegefüges ebenfalls erhalten.

Grundsätzlich muss bei der Betrachtung der Empfindlichkeit gegenüber anderen Nutzungen ein besonderes Augenmerk auf die seltenen, besonders geschützten und störungsempfindlichen Arten gelegt werden. Dies sind in erster Linie Tierarten, können mitunter aber auch Pflanzenarten sein. Werden Lebensräume dieser Arten überplant und kein adäquater Ausgleich geschaffen, so gehen unter Umständen ganze Populationen verloren – die Empfindlichkeit von weniger anpassungsfähigen Arten gegenüber anderen Nutzungen muss deshalb als besonders hoch eingestuft werden. Andere Arten, die sich an ein Leben in der Nähe des Menschen gewöhnt haben, können von einer Nutzungsänderung in ihren bisherigen Lebensräumen unter Umständen sogar profitieren. Wenn bspw. intensiv genutzte Landwirtschaftsflächen mit sehr geringem Lebensraumpotenzial zu einer Wohnsiedlung mit vergleichsweise naturnahen Gärten umgewandelt werden, ergeben sich für das Schutzgut oft Vorteile. Auch ist es denkbar, dass bestimmte verstädterte Arten bei Nutzungsänderungen im Siedlungsraum grundsätzlich keine Beeinträchtigungen erfahren, obwohl die Situation sich für sie nicht

verbessert. Zusammengefasst hängt der Grad der Empfindlichkeit also immer von der betrachteten und im Zuge der Nutzungsänderungen betroffenen Art und von deren Raumansprüchen ab.

Grundsätzlich ergeben sich bei Umsetzung von Bauvorhaben auch beim Schutzgut Tiere und Pflanzen die klassischen bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen. Baubedingt kann es zur Zerstörung von Lebensräumen sowie zu akustischen und visuellen Beeinträchtigungen umliegender Lebensräume kommen. Als anlagebedingte Auswirkungen ist bspw. die optische Wirksamkeit von Gebäuden denkbar, die störungsempfindliche Arten benachbarter Lebensräume beeinträchtigt und abwandern / verschwinden lässt. Betriebs- und nutzungsbedingt sind hier ebenfalls vor allem die störungsempfindlichen Arten zu nennen, die bei erhöhter Frequentierung ihrer Lebensräume bzw. lebensraumnaher Bereiche beeinträchtigt werden und diese ggf. verlassen. Zusammengefasst sind die gravierendsten Auswirkungen der gegenständlichen Planungen als baubedingt zu sehen, wenn die bestehenden Lebensräume überbaut und versiegelt werden.

Bewertung

Auf Ebene der FNP-Änderung ist keine abschließende Einschätzung über die spätere Eingriffsschwere möglich, da zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich der Gebietstyp festgelegt wird, nicht jedoch das tatsächliche Maß der baulichen Nutzung, die Lage baulicher Anlagen und der Zeitraum der jeweiligen Umsetzung; in diesem Rahmen wird auf die durchgeführte artenschutzrechtliche Relevanzprüfung für den Bereich der Gewerbefläche Stielings verwiesen. Besonders im Bereich potenziell hochwertiger und artenschutzfachlich relevanter Bereiche ist deshalb zu bedenken, dass im Zuge der konkreten Umsetzung (auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung) entsprechende Untersuchungen durchgeführt werden müssen. Ergeben sich hier artenschutzfachliche Bedenken, so sind auf dieser Ebene entsprechende Maßnahmen abzuleiten, um die Erfüllung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände zu vermeiden.

Die Bestandssituation des Schutzgutes innerhalb der Änderungsbereiche wird im Allgemeinen als gering eingestuft. Die Eingriffsintensität hinsichtlich der geplanten Neuausweisung wird aufgrund der geplanten Nutzungen maßgeblich als gering bis mittel eingestuft, solange keine Eingriffe in die bestehenden Gehölze stattfinden. Die angrenzende Hangkante eignet sich prinzipiell ideal als Einwanderungskorridor, der eine Besiedlung von bspw. Reptilien wie Zauneidechsen unterstützen kann.

3.3 Schutzgut Boden und Fläche

Da der Flächenverbrauch für Siedlungen, Verkehr und gewerblicher Nutzung starke Auswirkungen auf die Umwelt hat, soll gemäß des novellierten UVPG (in Kraft getreten am 29.07.2017) bei UVP-pflichtigen Vorhaben gemäß § 2 UVPG auch das Schutzgut „Fläche“ thematisiert werden. Das Baugesetzbuch regelt in § 1a Abs. 2 den schonenden und sparsamen Umgang mit Grund und Boden - daraus folgt, dass die Inanspruchnahme hochwertiger land- und forstwirtschaftlicher Böden möglichst zu vermeiden ist und Bodenversiegelungen auf das absolut notwendige Minimum reduziert werden sollen.

Beim Schutzgut „Boden und Geomorphologie“ sollen nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) Veränderungen der organischen Substanz ebenso aufgeführt werden, wie Bodenerosion, Bodenverdichtungen und Bodenversiegelungen. Dabei wird als „Boden“ die oberste, belebte Schicht der Erdkruste definiert, die in Kontakt zur Atmosphäre steht. Als Grundlage aller sich darüber befindlichen organischen Organismen kommt dem Boden eine besondere Bedeutung zu. Aber auch auf anorganische Schutzgüter wie Wasser oder Klima wirkt sich der Boden aus. So zählen zu den zahlreichen Bodenfunktionen z.B. die Funktion als Lebensgrundlage zahlreicher Organismen, als Wasserspeicher, für die Stoffumwandlung sowie die Puffer- und Filterfunktionen. Durch eine Flächenversiegelung verschwinden diese wertvollen Bodenfunktionen, daher ist auf eine sparsame Neuversiegelung bzw. auf eine bestmögliche Ausnutzung neu ausgewiesener Wohn- und Gewerbeflächen zu achten.

3.3.1 Bestandssituation

Der gegenständliche Änderungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,2 ha und überplant eine landwirtschaftliche Nutzfläche, die im östlichen Bereich als Fläche für Aufschüttungen (Kies und Schotter) sowie als Lagerplatz für Betonrohre und Brennholzstapel verwendet wird; der Oberboden wurde bereits abgeschoben und liegt (teilweise) ebenfalls auf der Fläche. Allgegenwärtig ist grundsätzlich die ständig vorherrschende Konkurrenz von Bauvorhaben mit der Nutzung von Flächen für die Landwirtschaft und damit für die regionale Lebensmittel-, Futter- und Biomasseproduktion. Das Plangebiet besitzt diesbezüglich aufgrund seiner Größe im Vergleich zu den weitläufigen Grünlandflächen im Gemeindegebiet Laubens eine eher untergeordnete Rolle.

Den geologischen Untergrund innerhalb des Plangebietes bildet gemäß der geologischen Übersichtskarte von Bayern (dGK25 1:25.000) die geologische Einheit der „Bach- und Flussablagerungen, pleistozän bis holozän“. Die Gesteinsbeschreibung lautet auf Sand und Kies, zum Teil unter Flusslehm oder Flussmergel. Unmittelbar nördlich an den Änderungsbereich angrenzend, im Bereich der bestehenden Gehölzstrukturen, gehen die geologischen Schichten in würmzeitliche Schmelzwasserschotter (Nieder- oder Spätglazialterrasse) über (vgl. Abbildung 11). Über diesen tiefliegenden Schichten haben sich entsprechend der Bodenübersichtskarte 1:25.000 folgende Bodenarten ausgebildet (vgl. Abbildung 12):

- 22b: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)
- 30a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)

Den Änderungsbereich kennzeichnen derzeit größtenteils Kiesflächen mit vegetationsloser bis vegetationsarmer Ausprägung. Der westliche Teil des nordwestlichen Änderungsbereiches besteht aus landwirtschaftlich genutztem Grünland. Auf den Kiesflächen befinden sich mehrere Holzlager, Kies- / Steinhäufen unterschiedlicher Korngrößen, Asphaltfräsgutmieten, Baumaterialien (v. a. Betonrohre) und Bauschutt. Der Oberboden wurde bereits abgeschoben und liegt (teilweise) in Mieten innerhalb

des Änderungsbereiches. Aufgrund dessen wurde das östliche Plangebiet bereits mit Arbeitsfahrzeugen befahren und ist vermutlich dementsprechend verdichtet. Grundsätzlich kann aufgrund der vorangegangenen landwirtschaftlich Nutzung der Böden von einer relativ geringen Vorbelastung ausgegangen werden, wenn von den gängigen, mit einer landwirtschaftlichen Intensivnutzung verbundenen Bodeneinträgen (bspw. Düngemittel etc.) abgesehen wird.



Abbildung 11: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte im Projektgebiet (Quelle: UmweltAtlas), maßstablos

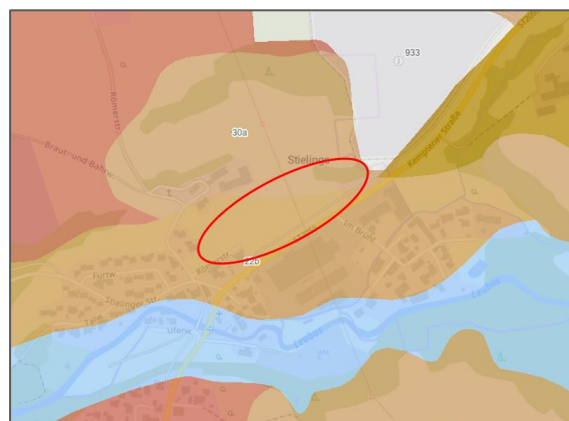


Abbildung 12: Auszug aus der Übersichtsbodenkarte im Projektgebiet (Quelle: UmweltAtlas), maßstablos

Bewertung

Im Plangebiet liegt die Acker- / Grünlandzahl bei 50. Die Durchschnittswerte der Grünlandzahlen für den Landkreis Oberallgäu liegen gemäß den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) vom 16.10.2014 bei 37, für die durchschnittlichen Ackerzahlen liegen keine Werte vor. Gemäß dem Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“ des Bayerischen Geologischen Landesamtes sowie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz ist die Ertragsfähigkeit von Böden dementsprechend als „mittel“ (Wertklasse 3) einzustufen. Die Lebensraumfunktion ist einer „regionalen“ Bewertung (Wertklasse 3) zuzuordnen. Hinsichtlich des Ausgleichskörpers im Wasserhaushalt sind die im Änderungsbereich vorkommenden Braunerden mit dem Klassenzeichen „ISlb2“ kategorisiert, allerdings wird über Porengrundwasserleitern der Klassenwert auf die Wertklasse 5 erhöht. Damit wird den Böden eine „sehr hohe“ Bewertungsklasse (Wertklasse 5) zugeordnet. Gemäß den Bodenkarten zum Rückhaltevermögen für anorganische Schadstoffe des Landesamtes für Umwelt (LfU) liegt das Rückhaltevermögen der Böden im Plangebiet für Cadmium, Cobalt, Kupfer, Nickel und Zink bei mittleren, für Blei, Chrom und Quecksilber bei mittleren bis hohen Werten. Gemäß dem Leitfaden können für das Plangebiet „mittlere“ Werte (Wertklasse 3) angenommen werden.

Aufgrund der im Änderungsbereiches vorherrschenden Acker- / Grünlandzahl von 50 ergibt sich für den Boden zweimal die Bewertungsklasse 3, einmal die Bewertungsklasse 4 und einmal die Bewertungsklasse 5. Im Ergebnis fällt das Plangebiet damit prinzipiell in eine „sehr hohe“ Gesamtbewertung hinsichtlich der Schutzwürdigkeit und wird der Wertklasse 5 zugeordnet (vgl. **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Allerdings sind die Böden im Bestand schon umgenutzt und diverse Eingriffe, wie zum Bsp. der Oberbodenabtrag, sind bereits erfolgt. Die ermittelten Bodenbewertungen liegen dementsprechend nur noch sehr kleinflächig im Bereich der noch

landwirtschaftlich genutzten Flächen im nordwestlichen Gemeindegebiet vor. Dementsprechend wird auch nur für diesen Bereich mit anstehendem Oberboden eine sehr hohe Bewertung angenommen; für die Lagerflächen wird eine geringe bis mittlere Gesamtbewertung angenommen.

Georisiken

Innerhalb des Änderungsbereiches sind gemäß BayernAtlas keine Georisiken (zum Bsp. Abbruchbereiche, Rutschanfälligkeiten oder tiefreichende Rutschungen, Ablagerungsbereiche, Steinschlag / Blockschlag, flachgründige Hanganbrüche, Erdfälle / Dolinen oder großflächige Senkungsbereiche) zu erwarten. Gemäß der Erdbebenzonenkarte des Helmholtz-Zentrum für Geoforschung in Zusammenarbeit mit dem Landesamt für Umwelt Bayern (LfU) liegt das Gemeindegebiet Laubens nicht innerhalb eines erdbebengefährdeten Gebietes. Dementsprechend sind Erdbeben aufgrund der Geologie und Tektonik auch nicht zu erwarten (zum Bsp. kein Grabenbruch). Es ist an mit Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit von keiner Betroffenheit durch Erdbeben auszugehen.

3.3.2 Planung und Empfindlichkeit

Das Schutzgut Fläche gilt als tendenziell unwiederbringliches und somit endliches Gut. Das Schutzgut Boden weist grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Darstellungen auf. Die Bodenfunktionen, sei es als Lebensgrundlage und Lebensraum, als Bestandteil des Naturhaushaltes mit Wasser- und Nährstoffkreisläufen oder als Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen, werden durch die Überbauung / Versiegelung negativ beeinflusst bzw. zerstört.

Die Errichtung von Gebäuden und Stellplätzen ist durch Bodenauf- und -abtrag mit einem Eingriff in das natürliche Bodengefüge sowie mit Bodenverdichtungen verbunden. Durch eventuell erforderliche Einebnungen geht das natürliche Geländere relief verloren. Mit einer Versiegelung geht der vollständige Verlust der Bodenfunktionen auf den betroffenen Flächen einher. Es gehen sowohl die landwirtschaftlichen Ertragsflächen verloren als auch Retentionsflächen, die Niederschlagswasser filtern und puffern. Zudem steht in den versiegelten Bereichen der Boden nicht mehr als Lebensraum für Kleinlebewesen zur Verfügung.

Während der Bauzeit kommt es zu einer vorübergehenden (ggf. zusätzlichen) Flächeninanspruchnahme (zum Bsp. durch Baustraßen, Lagerflächen). Es besteht die Gefahr von baubedingten Bodenverdichtungen durch Baustelleneinrichtungsflächen und Baumaschinen sowie von Schadstoffeinträgen in den Boden. Die baubedingte Flächeninanspruchnahme ist zeitlich begrenzt. Durch geeignete Maßnahmen können Schadstoffeinträge in den Boden weitestgehend vermieden werden.

Bewertung

Grundsätzlich kommt es durch die Neuausweisungen innerhalb des Änderungsbereiches zu deutlichen Beanspruchungen von Boden und Fläche. Der tatsächliche Flächenverbrauch bzw. die Auswirkungen auf den Boden sind abhängig vom Projekttyp sowie von der auf Bebauungsplanebene festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), möglichen Nebenanlagen und der Bauweise. Auf Bebauungsplanebene sind grundsätzlich Festsetzungen zu treffen, welche die Auswirkungen auf die Schutzgüter

Boden und Fläche minimieren. Dazu zählen bspw. die Verwendung teilversiegelter Beläge, der Ausschluss schwermetallhaltiger Oberflächen für Dacheindeckungen und die extensive Begrünung von Flachdächern. Außerdem können die Eingriffsfolgen reduziert werden, wenn im Vorfeld der Erschließungsarbeiten ein Bodenmanagement und -verwertungskonzept erstellt und dessen Umsetzung durch eine bodenkundliche Baubegleitung begleitet wird. Es wird auf die Gesetzeslage und Handlungsleitfäden verwiesen, welche im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung und Umsetzung zu beachten sind.

3.4 Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)

Das Schutzgut „Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)“ soll nach Anlage 4, 4 b UVPG die hydromorphologischen Veränderungen sowie Veränderungen der Wasserqualität und -quantität abhandeln. Nach § 47 Wasserhaushaltsgesetz muss eine mengenmäßige und chemische Verschlechterung des Grundwasserzustands vermieden werden. Daher muss auch während der Bautätigkeiten darauf geachtet werden, keinen Stoffeintrag (Verschmutzung) durch anfallende Abfälle oder Abwässer in das Grundwasser einzubringen.

3.4.1 Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der hydrogeologischen Einheit der „älteren, meist gletscherüberfahrenen, über die Talräume reichenden Schotterkörper“. Die Gesteinsausbildung spricht (schluffig-) sandige Kiese bis kiesige Sande, carbonatreich, gut sortiert und geschichtet, zum Teil schluffige- bis sandige Einschaltungen, zum Teil carbonatisch zementiert; Mächtigkeiten einige 10er Meter, in Rinnen- und Beckenstrukturen bis über 100 Meter an. Die hydrogeologischen Eigenschaften zeigen einen lokal bis regional bedeutenden Porengrundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis hohen Ergiebigkeiten, feinkörnige Einschaltungen können in Stockwerke gliedern. In der Regel besitzen diese Böden ein überwiegend sehr geringes bis geringes Filtermögen.

Oberflächenwasser

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich weder Still- und Fließgewässer noch sonstige Oberflächengewässerstrukturen wie Gräben oder Mulden. Die nächstgelegenen Fließgewässer sind zum einen der Börenbach (Gewässerkennzahl 11457692) und die Leubas (Gewässerkennzahl 114576) innerhalb bzw. südlich des südlich angrenzenden Gewerbegebietes. Zwischen den Gewässern und dem Änderungsbereich bestehen mindestens 100 m Distanz.

Innerhalb des östlichen Änderungsbereiches, im Bereich der geplanten Gewerbefläche Stielings, bestehen unterirdische Kanäle sowie zwei Abflussschächte und ein Abflussbecken im östlichen Bereich.



Abbildung 13: Abfluss im östlichen Änderungsbereich



Abbildung 14: Abflussschacht im östlichen Änderungsbereich

Wasserschutzgebiete

Der Änderungsbereich des gegenständlichen Planungsgebiet liegt gemäß der Regionalplanung und dem BayernAtlas nicht innerhalb von Wasserschutzgebieten. Allerdings befinden sich zwei Wasserschutzgebiete innerhalb eines recht geringen Abstandes zum Änderungsbereich: Das festgesetzte Wasserschutzgebiet „Kempten Leubas (Allgäu)“ (Gebietskennzahl 2210822800079) besteht in einer südlichen Entfernung von ca. 250 m zum Plangebiet südlich bzw. östlich angrenzend an die bestehenden Gewerbe- bzw. Siedlungsflächen von Stielings bzw. Leubas. Das festgesetzte Wasserschutzgebiet „Leubas (Oberallgäu)“ (Gebietskennzahl 2210822700080) liegt ca. 440 m nordwestlich des Änderungsbereiches und wird sowohl von der A 7 als auch teilweise von den Siedlungsgebieten von Heising überlagert.

Zusätzlich befinden sich im Umfeld der Wasserschutzgebiete Einzugsgebiete der Wasserversorgung. Um das südlich des Änderungsbereiches gelegene Wasserschutzgebiet liegt das Einzugsgebiet „Leubastal, Qu. 1-4“ (Objektkennzahl 2150822800008), welches sich von Leubas in südlicher Richtung bis nach Leupolz zieht. Im Bereich des nördlichen Wasserschutzgebietes besteht das Einzugsgebiet „Leubastal“ (Objektkennzahl 2150822800002), welches sich zwischen Heising und Börwang erstreckt.

Überschwemmungsbereiche

Der Änderungsbereich befindet sich relativ weit entfernt von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsbereichen sowie von Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀. Die nächstgelegenen betreffenden Flächen befinden sich ca. 2,3 km westlich des Änderungsbereiches im Bereich der Iller. Grundsätzlich ist dementsprechend zum aktuellen Zeitpunkt nicht mit Überschwemmungen durch

angrenzende Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes zu rechnen. Starkregenüberflutungen sind dennoch prinzipiell immer möglich, zumal der Änderungsbereich in einem topographisch dafür begünstigen Bereich liegt. In diesem Zusammenhang wird auf das nachfolgend aufgeführte Unterkapitel des Hangwassers verwiesen.

Die Flächen im Bereich des Börenbachs und der Leubas liegen innerhalb von wassersensiblen Bereichen und sind damit durch den Einfluss von Wasser geprägt. Hier kann es prinzipiell zu Überschwemmungen und Unterspülungen durch über die Ufer tretenden Flüsse und Bäche kommen. Der Änderungsbereich liegt allerdings außerhalb dieser Bereiche.

Grundwasser

Detaillierte Informationen zur Grundwasserqualität sowie Fließrichtung des Grundwassers liegen für das Plangebiet aktuell nicht vor. Gewisse Vorbelastungen des Grundwassers bestehen durch diverse Einträge aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (zum Bsp. Nitrate, Düngemittel, Pflanzenschutzmittel) und zum anderen aus dem Verkehr der angrenzenden Kemptener Straße / St 2055 und den benachbarten Gewerbeflächen.

Hangwasser

Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist im Änderungsbereich mit wild abfließendem Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen zu rechnen, insbesondere nach Starkregenereignissen und im Frühjahr. Der natürliche Ablauf des wild abfließenden Wassers darf bei Baumaßnahmen gemäß § 37 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Die Thematik wurde im Rahmen des Forschungsprojektes HiOS Oberflächenabflüsse und Sturzfluten in Bayern erfasst, erforscht und evaluiert. Ziel war hierbei die Evaluierung und Klassifizierung der Gefährdung der bayerischen Kommunen durch Oberflächenabflüsse und Sturzfluten. Für den gegenständlichen Plangebiet besteht entlang der nördlichen Grenze ein potenzieller Fließweg mit starkem Abfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass hier mit erhöhtem Wasserabfluss zu rechnen ist, der in den Gebäudeplanungen und bei der Planung der Außenanlagen entsprechend zu berücksichtigen ist. Der potenzielle Fließweg darf durch zukünftige Planungen nicht verbaut bzw. gestört werden.



Potentielle Fließwege bei
Starkregen

- mäßiger Abfluss
- erhöhter Abfluss
- starker Abfluss

Geländesenken und potentielle
Aufstaubereiche

- Geländesenken und
Aufstaubereiche
- Gewässerflächen

Abbildung 15: Ausschnitt aus dem Forschungsprojekt HiOS zu Abflusswegen (Quelle: BayernAtlas), maßstabslos

3.4.2 Planung und Empfindlichkeit

Beeinträchtigungen können sich durch Bebauung und Versiegelung prinzipiell für die Grundwasserneubildungsrate sowie für die Grundwasserqualität und dessen Strömungsverhältnisse ergeben. Die mit einer Bebauung einhergehende Versiegelung führt zu einem eingeschränkten Retentionsvermögen, einem verstärkten Oberflächenabfluss und einer reduzierten Grundwasserspeisung der Fläche. Während der Bauphase sind im Rahmen der notwendigen Bodenbewegungen und Bauarbeiten potenzielle Verunreinigungen des Grundwasserkörpers (zum Bsp. Nährstoffeinträge, Bau- oder Betriebsstoffe, Abfälle) nicht vollständig auszuschließen.

Bewertung

Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von der geplanten Ausweisung nicht betroffen. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind ggf. weitere Untersuchungen hinsichtlich des Grundwassers und die Festlegung geeigneter Maßnahmen zum Grundwasserschutz notwendig. Negative Beeinflussungen können sich prinzipiell auf die Grundwasserneubildungsrate sowie die Grundwasserqualität und -strömungsverhältnisse ergeben. Um die Auswirkungen auf das Schutzgut zu minimieren, sind auf Bebauungsebene entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffsfolgen festzusetzen, zum Bsp. die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge sowie der Verzicht auf Dacheindeckungen aus unbeschichteten Schwermetallen (Kupfer, Zink, Titanzink, Blei). Zudem können durch Vorschriften zur Dachbegrünung oder Ausweisung von Grünflächen zusätzliche Retentionsflächen geschaffen und Abflussspitzen reduziert werden. Grundsätzlich ist auf ein Vorkommen von wild abfließendem Hangwasser hinzuweisen, auf welches bei den nachfolgenden Planungsschritten detailliert eingegangen werden muss.

3.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Rahmen des Schutzgutes „Luft und Klima“ sollen Veränderungen des Klimas, die beispielsweise durch Treibhausgasemissionen verursacht werden, oder aber auch Veränderungen des Kleinklimas am Standort des Eingriffs erfasst werden. Der Grad der Versiegelung von Freiflächen, die als Kaltluftentstehungsgebiet dienen, soll bei der Klimabewertung mit einfließen. Die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Lufthygiene und klimatischen Funktionsbeziehungen soll ebenfalls beachtet werden.

3.5.1 Bestandssituation

Das Klima in Lauben ist im Allgemeinen warm und gemäßigt, aber durch die Voralpenlage geprägt mit angenehm warmen bis nassen Sommern und kalten, schneereichen Wintern. Die Temperaturen schwanken im Jahresverlauf meist zwischen – 4 °C und 23 °C, wobei Januar der kälteste und Juli der wärmste Monat ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca. 7,7 °C und jährlich summieren sich die Niederschläge auf knapp 1.526 mm. Es ist ganzjährig mit wechselhafter Bewölkung und Niederschlägen zu rechnen. Diese liegen im Jahresverlauf bei Werten zwischen 97 mm im Februar bis zu 166 mm im Juli. Selbst in Monaten, die typischerweise trocken sind, fallen teilweise erhebliche Niederschlagsmengen.

Über die lufthygienische Situation im Plangebiet liegen keine konkreten Informationen vor. Obwohl im Allgemeinen eine geringe Siedlungsdichte innerhalb des Ortsgebietes Stielings bzw. umliegender Orte besteht, ist die lufthygienische Situation aufgrund der Kfz-bedingten Schadstoffemissionen der Kemptener Straße / St 2055 als gewissermaßen vorbelastet einzustufen. Verkehrsbedingte Vorbelastungen resultieren ebenfalls aus dem bereits bestehenden Gewerbegebiet „Leubas-Süd“, „Heisinger Straße“ und „Felbener Straße“ sowie dem Verkehr aus den westlich gelegenen Siedlungsbereichen. Die mit einem Abstand von ca. 1 km westlich des Plangebietes verlaufende Autobahntrasse der A 7 und die weiter entfernt liegenden Gewerbegebiete nördlich bzw. nordöstlich von Kempten spielen

nach aktuellem Kenntnisstand keine erhebliche Rolle im Hinblick auf das Plangebiet. Auf der landwirtschaftlichen genutzten Fläche sind damit verbundenen Geruchsbelästigungen und Schadstoffbelastungen durch Düngemittel und Pflanzenschutzmittel nicht auszuschließen.

Aufgrund der innerörtlichen Lage und der rd. 1,2 ha umfassenden Fläche des Plangebietes und der Nutzung als Lagerfläche im östlichen Änderungsbereich muss nur bedingt von einem Kaltluftentstehungsgebiet ausgegangen werden. Die angrenzenden und umliegenden Gehölzstrukturen haben eine gewisse (geringe) lufthygienische Ausgleichsfunktion, indem sie Schadstoffe und Staub, insbesondere von den angrenzenden Straßenflächen und dem nahegelegenen Kieswerk in Hafenthal filtern.

3.5.2 Planung und Empfindlichkeit

Das Schutzgut besitzt insgesamt eine geringe Empfindlichkeit gegenüber einzelnen Nutzungen, wie sie im Rahmen der gegenständlichen FNP-Änderung vorgesehen sind. Das bedeutet, dass einzelne Planungen für sich genommen in der Regel keine erheblichen Auswirkungen auf das Klima bewirken können. Zusammengenommen ist aber darauf hinzuweisen, dass die die gravierenden Flächeninanspruchnahmen in Bayern in der Kumulation sehr wohl zu Veränderungen der klimatischen und lufthygienischen Situation führen. Aus diesem Blickwinkel trägt demnach jede neue Inanspruchnahme, Überbauung und Versiegelung von klimatisch wirksamen Flächen zu einer weiteren Verschlechterung der Gesamtsituation bei.

Die Ausweisung von neuen Bauflächen führt grundsätzlich zum Verlust von Offenlandbereichen, in denen sich dann keine Kaltluft mehr bilden kann. Durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung kann es zu lokal (verstärkten) Aufheizeffekten und zu einem geringfügigen Anstieg lokaler Temperaturen kommen. Zudem können die Gebäude Abflusshindernisse für bspw. talabwärts gerichtete Luftströmungen darstellen. Innerhalb der Baugebiete kann es zu einer geringfügigen Schadstoffanreicherung in der Luft durch die Kfz-bedingten Abgase des Anliegerverkehrs sowie durch die Abgase aus privaten Heizanlagen kommen. Hinsichtlich der Frischluftproduktion wird allerdings nicht davon ausgegangen, dass die Neuausweisung erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut haben wird. Auf die teilweise bestehenden Vorbelastungen wird in diesem Zusammenhang hingewiesen. Auf Ebene der Bebauungsplanung ist eine entsprechende Grünordnung für Klimaanpassungsmaßnahmen festzusetzen.

Bewertung

Das Schutzgut besitzt im Allgemeinen eine geringe Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Darstellungen, da nicht mit großflächigen durchgehenden Versiegelungen von klimatisch bedeutsamen Flächen zu rechnen ist. Somit ergeben sich keine erheblichen Veränderungen der bestehenden Klimatope und ihrer prozentualen Verteilung im Gemeindegebiet. Ein Anstieg von Schadstoffemissionen ist allerdings in einem gewissen Umfang zu erwarten. Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbeflächen sind die Aspekte eines klimaangepassten Städtebaus zu berücksichtigen (bspw. offene Gebäudetypologie, geringer Versiegelungsgrad, nachhaltiges Regenwassermanagement, begrünte Dächer / Fassaden). Der Ausstoß von Luftschadstoffen durch die Gewerbetriebe kann reduziert werden, wenn bei Bau und Benutzung entsprechende Energiesparmaßnahmen umgesetzt werden (zum Bsp.

effiziente Wärmedämmung, stromsparende Geräte), auf Holzverbrennung weitestgehend verzichtet wird und emissionsarme Fortbewegungsarten genutzt werden (zum Bsp. Fuß, Rad, ÖPNV, Elektroauto, Fahrgemeinschaften). Zur Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut können auf Bebauungsplanebene Maßnahmen wie Neupflanzungen von Gehölzen zum klimatischen Ausgleich (Luftbefeuchtung, geringere Aufheizung der versiegelten Flächen) sowie als Schadstoff- und Staubfilter festgesetzt werden.

3.6 Schutzgut Landschaft

Das landschaftliche Erscheinungsbild eines Raums setzt sich aus den direkt wahrnehmbaren Strukturen, Blickpunkten und Elementen zusammen, unabhängig davon, ob diese natürlichen Ursprungs sind oder im Lauf der Zeit als Kulturlandschaft von Menschen geschaffen wurden. Nach § 1 (6) Baugesetzbuch wird die Landschaft als Teil der Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt und dabei soll nach § 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) „die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft“ geschützt werden, so dass es möglich ist, „1. Naturlandschaften und historisch gewachsene Kulturlandschaften, auch mit ihren Kultur-, Bau- und Bodendenkmälern, vor Verunstaltung, Zersiedelung und sonstigen Beeinträchtigungen zu bewahren, 2. zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen. (§ 1 BNatSchG)“.

3.6.1 Bestandssituation

Der Änderungsbereich liegt im Allgemeinen innerhalb eines relativ bewegten Geländes am Fuße einer Anhöhe nördlich bzw. nordöstlich Stielings. Das Plangebiet selbst ist dabei relativ eben; im Bereich der nördlich an den Änderungsbereich angrenzenden Gehölzstrukturen steigt das Gelände auf einer kleinen Hangkante um wenige Meter an. Von der am Änderungsbereich vorbeiführenden Kemptener Straße / St 2055 und demensprechend ebenso auch von dem dazu parallel verlaufenden Geh- und Radweg ist das Gelände gut einsehbar. Von den westlich gelegenen Wohnhäusern wird ebenso eine direkte Einsehbarkeit auf die geplanten Gebäude bestehen. Die randlich gelegenen Gebäude des gegenüberliegenden Gewerbegebietes bestehen in vorderster Reihe entlang der Kemptener Straße / St 2055 maßgeblich aus einer Holzhandlung, einem Containerdienst mit angeschlossenen Recyclinghof, einem Straßenbauunternehmen sowie, weiter entfernt vom Änderungsbereich im östlichen bestehenden Gewerbegebiet, einer Autowerkstatt, einem Wohnmobilbedarf sowie den Veranstaltungsgebäuden der Freien Evangeliums Christen Gemeinde (FECG) Kempten und der Zeugen Jehovas Kempten. Für die jeweiligen Gebäude bzw. Unternehmen ist größtenteils keine Wohnnutzung anzunehmen und dort, wo sich doch ein angeschlossenes Wohnhaus befindet, liegt dieses auf der Südseite des jeweiligen Unternehmens, wodurch keine Einsichten auf den gegenständlichen Änderungsbereich bestehen werden. Unmittelbar neben dem Änderungsbereich verläuft eine von Norden nach Süden führende elektrische Freileitung, welche ebenfalls das Landschaftsbild prägt. Unmittelbar oberhalb der Hangkante steht zudem ein Freileitungsmast. Nordöstlich des Plangebietes besteht eine Freiflächen-Photovoltaikanlage inkl. zugehöriger technischer Anlagen und einer

Einfriedung, deren technische Überprägung der Landschaft ebenfalls eine erhebliche Vorbelastung im Umfeld des Änderungsbereiches darstellt (vgl. Abbildung 16 bis Abbildung 21).



Abbildung 16: Blick auf den Änderungsbereich in Blickrichtung Westen



Abbildung 17: Blick auf den Änderungsbereich in Blickrichtung Nordwesten



Abbildung 18: Blick auf den Änderungsbereich in Blickrichtung Osten



Abbildung 19: Blick vom Änderungsbereich in Blickrichtung Osten

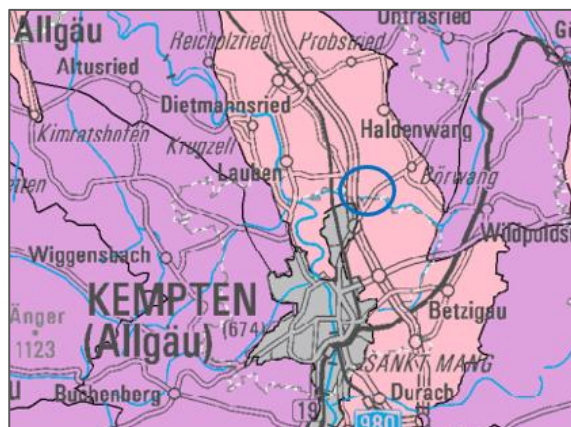


Abbildung 20: Blick auf den Änderungsbereich in Blickrichtung Norden



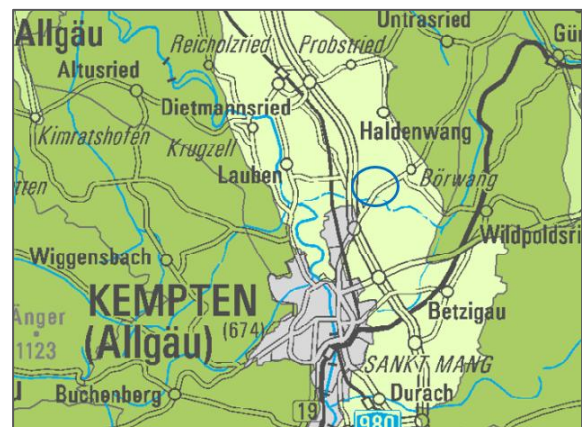
Abbildung 21: Blick auf den Änderungsbereich in Blickrichtung Süden

Gemäß Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern, einem zentralen Instrument des Naturschutzes auf regionaler Ebene, welches Bestandanalysen durchführt und Zielkonzepte entwickelt und somit als Grundlage für Regionalpläne, Klimaanpassungen und erneuerbare Energien dient, wird das Gemeindegebiet Laubens hinsichtlich seines Landschaftsbildes einer „überwiegend mittleren“ Wertstufe (Wertstufe 3) zugeordnet. Die Erholungswirksamkeit des Gemeindegebietes wird einer „geringen Erholungswirksamkeit“ zugeordnet. Diese landschaftlich geringer bewerteten Bereiche befinden sich maßgeblich in einem Korridor entlang der Autobahn A 7 zwischen Memmingen und Kempten bzw. Durach.



- 1 - überwiegend sehr gering
- 2 - überwiegend gering
- 3 - überwiegend mittel
- 4 - überwiegend hoch
- 5 - überwiegend sehr hoch
- 0 - Städte (keine Bewertung)

Abbildung 22: Auszug aus der Karte des Fachbeitrags zur Landschaftsrahmenplanung Bayern, Landschaftsbildbewertung (Quelle: LfU 2013), maßstabslos



- geringe Erholungswirksamkeit
- mittlere Erholungswirksamkeit
- hohe Erholungswirksamkeit
- städtischer Raum (nicht bewertet)

Abbildung 23: Auszug aus der Karte des Fachbeitrags zur Landschaftsrahmenplanung Bayern, Landschaftsbildbewertung (Quelle: LfU 2013), maßstabslos

3.6.2 Planung und Empfindlichkeit

Prinzipiell sind bei der Beurteilung der Auswirkungen auf das Landschaftsbild wie auch auf die Kultur- und Sachgüter die im Rahmen der Grünordnungsplanung der nachgelagerten Bebauungsplanverfahren festgesetzten Maßnahmen zur Eingrünung des Projektgebiets von besonderer Bedeutung und auf Ebene des Flächennutzungsplans lediglich verbal-argumentativ behandelbar. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse wird die Einsehbarkeit der überplanten Fläche von den direkt umgebenden Flächen berücksichtigt. Grundsätzlich sind ökologisch wertvolle Landschaftsbereiche zu schützen und die Landschaft in ihrem naturräumlichen Zusammenhang zu erhalten.

Besonders im Bereich der Ortsränder und im Umfeld von gut einsehbaren Entwicklungsflächen ist mit einer Veränderung des Landschaftsbildempfindens zu rechnen. Es ist jedoch in jedem Fall zu unterscheiden, in welchem Ausmaß die Bestandssituation überprägt wird und wie die im Zuge der

nachgelagerten Planungsebenen festzulegende Eingrünungsmaßnahmen sowie Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung hier reduzierend wirken können.

Bewertung

Hinsichtlich des Landschaftsbildes ist von Bedeutung, dass keine kulturhistorisch bedeutsamen Flächen überplant werden und sich die Bebauung grundsätzlich gut ins Umfeld ein- sowie an bestehende Siedlungsstrukturen angliedern wird. Dadurch werden auch keine neuen Verkehrsflächen benötigt, die wiederum Einschnitte in das Landschaftsbild bedeuten würden. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind entsprechende Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen festzusetzen, um insbesondere in den Ortsrandbereichen einen visuell ansprechenden Übergang vom Außen- in den Innenbereich zu gestalten und eine mögliche Fernwirkung der neuen Baukörper einzudämmen.

3.7 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Unter den Schutzgut „kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter“ sollen nach UVPG Anlage 4 Abs. 4 b) u. a. die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und die Auswirkungen auf Kulturlandschaften abgehandelt werden.

3.7.1 Bestandssituation

Innerhalb sowie im nahen Umfeld des Änderungsbereiches liegen nach jetzigem Kenntnisstand keine bekannten Bau-, Boden- oder Kulturdenkmale. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmale (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Die nächstgelegenen Denkmale befinden sich nordwestlich des Änderungsbereiches in einer Entfernung von mind. 285 m. Hier besteht neben einer „Straße der römischen Kaiserzeit“ (Aktennr. D-7-8228-0053) ein „Burgus der römischen Kaiserzeit (Stielings)“ (Aktennr. D-7-8228-0006), ein „Burgstall des Mittelalters“ (Aktennr. D-7-8228-0007) sowie das Denkmal einiger „Brandgräber der römischen Kaiserzeit und Siedlung römischer und mittelalterlicher Zeitstellung“ (Aktennr. D-7-8228-0008). Zwischen dem Denkmal der ehemaligen Burg Leubas und dem Änderungsbereich besteht ein landwirtschaftlicher Hof inkl. hohen Stallgebäuden sowie einige Gehölzstrukturen, weshalb hier nicht von entsprechenden Sichtbeziehungen ausgegangen werden muss. Vom Gedenkstein des Burgus Stielings können allerdings, insbesondere im Winter bei fehlender Belaubung der Gehölzstrukturen und aufgrund der vorherrschenden Topographie Einsichten auf die geplanten Gebäude der Gewerbeflächen bestehen.

Im Planungsraum befinden sich keine bestehenden Gebäude oder Verkehrswege wie Leitungen, die als Sachgüter klassifiziert werden könnten. Allerdings zeigte die Begehung des Änderungsbereiches insgesamt zwei Schachtdeckel, die zu einem unterirdischen Abwasser-Rohrsystem führen. Im östlichen Bereich besteht zudem ein Abflussbecken. Westlich oberhalb des Plangebietes verläuft eine 220 / 110 kV-Freileitung in Nord-Süd-Richtung.

3.7.2 Planung und Empfindlichkeit

Das Schutzgut besitzt überwiegend eine geringe Empfindlichkeit gegenüber den geplanten Darstellungen, da durch deren Situierung und die Art der vorgesehenen Nutzungen zumeist keine direkten Beeinträchtigungen für die verzeichneten Kultur- und Sachgüter ausgehen. Es sind keine Denkmale oder Kulturgüter in den Änderungsbereichen bekannt. In Einzelfällen sind ggf. unterirdisch verlaufende Leitungen und damit verbundene Bauschutzbereiche zu berücksichtigen. Hier empfiehlt sich auf Ebene der Bebauungsplanung eine frühzeitige Abstimmung mit Leitungseigentümern vor Ort, um mögliche Beeinträchtigungen frühzeitig auszuschließen und die Planungen ggf. anpassen zu können.

3.8 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind gemäß BauGB § 1 Abs. 6 Satz 7 und UVPG § 2 Abs. 1 Satz 5 Gegenstand der Umweltprüfung. Die geplanten Vorhaben haben Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter, welche sich wiederum gegenseitig beeinflussen können. So entsteht ein komplexes Wirkungsgefüge, bei dem die Veränderung eines Faktors bzw. einer Funktion weitere Auswirkungen auf die Umweltbelange haben kann.

Beispielsweise beeinflussen Bodenart und Wasserhaushalt die natürlich vorkommenden Pflanzenarten. Ohne entscheidende Beeinflussung durch den Menschen entwickelt sich hier Pflanzengesellschaften und Biotopstrukturen, die wiederum von charakteristischen Tierarten als (Teil-) Lebensraum genutzt werden. Im Ergebnis ist also das menschliche Handeln entscheidend für die ökologischen Zusammenhänge und daraus resultierend auch für das Landschaftsbild und die Erholungseignung. Aufgrund der Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet und auch der angrenzenden Gemeinden / Städte sowie der großen Gewerbegebiete im Norden Kemptens ist im Allgemeinen von einer anthropogenen Überprägung der Umwelt auszugehen. Dennoch ergeben sich mit den Ausweisungen der Änderungsbereiche verschiedene Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.

Im Rahmen der gegenständlichen Planung werden maßgeblich Flächen überplant, die landwirtschaftlich genutzt werden und auf denen sich mit der Umsetzung der Planung die Parameter in den meisten Schutzgütern mehr oder weniger gravierend verändern. In diesem Zusammenhang sei auf die wichtigsten Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser verwiesen, die sich mit Versiegelung und Überbauung von Flächen vollständig lösen oder zumindest stark beeinträchtigt werden. Das über die belebte Bodenzone gefilterte Niederschlagswasser, das bis zur Umsetzung der Planung dem Grundwasser zugeführt wurde, kann zukünftig nicht mehr im bisherigen Umfang versickern und wird, sofern eine Versickerung auf dem Grundstück nicht mehr möglich ist, abgeführt und so der Grundwasserneubildungsrate entzogen. Hieraus ergeben sich weitere Wechselwirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie Luft und Klima. Mit Versiegelungen und Überbauung von Boden und dem damit einhergehenden Entzug von Niederschlagswasser verändern sich die Lebensgrundlagen von Tieren und Pflanzen, während die kleinklimatische Situation – vor allem die klimatische Ausgleichsfunktion – mit Bodenversiegelungen und dem Verlust von Vegetationsstrukturen ebenfalls verlorengeht oder beeinträchtigt wird. Andererseits kann sich infolge der Planungen bei

geeigneter Grünordnung auch eine Verbesserung im Schutzgut Luft und Klima sowie Tiere und Pflanzen einstellen.

3.9 Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen

Im Rahmen der gegenständlichen Planung werden keine Gebietskategorien dargestellt, die die Ansiedlung von Betrieben ermöglichen, in denen gefährliche Stoffe im Sinne des Artikel 3 Nr. 10 der Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 4. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen hergestellt, gelagert oder genutzt werden. Innerhalb der Änderungsbereiche ist demnach keine störfallrelevante Einrichtung und kein störfallrelevanter Betrieb einer Anlage oder eines Betriebsbereichs verbunden, aus denen sich erhebliche Auswirkungen auf die Gefahren schwerer Unfälle ergeben könnten. Darüber hinaus bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt auch keine störfallrelevanten Betriebe und Einrichtungen im Umfeld der Änderungsbereiche, die Auswirkungen auf die bestehenden und gegenständlich geplanten Siedlungsbereiche („benachbarte Schutzobjekte“) haben können.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich durch das gegenständliche Projekt keine über das bereits bestehende Ausmaß hinausgehenden Risiken für die menschliche Gesundheit oder das kulturelle Erbe. Die vorliegende Planung führt vom Grundsatz her nicht zu einer zusätzlichen Gefährdung der angrenzenden Wohnbebauung / Umwelt zum Bsp. durch Unfälle oder Katastrophen. Davon unberührt bleiben Fälle des „normalen“ Unfallrisikos (zum Bsp. Verkehrsunfälle) bzw. von höherer Gewalt (unabsehbare Naturkatastrophen / Extremwetterereignisse wie bspw. Orkan / Sturm, Starkregen, Hochwasser, Schneedruck etc.).

3.10 Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist davon auszugehen, dass bei Nichtdurchführung der Planung das Projektgebiet auch zukünftig als Lagerplatz für Aufschüttungen bzw. verschiedene (Bau-) Materialien genutzt wird. Durch die bereits vollzogene Umnutzung ist die Fläche bereits im Bestand kein Ertragsstandort mehr und bietet auch keine hochwertigen Lebensräume für Flora und Fauna. Die natürlichen Bodenfunktionen würden in überwiegend sehr eingeschränkter Funktion erhalten bleiben und das Landschaftsbild würde nicht weiter beeinträchtigt werden. Bei Nichtumsetzung der gegenständlichen Planung würden die Planungsziele der Stärkung der lokalen Gewerbebetriebe sowie die positiven Effekte eines Gewerbebestandes für die Gemeinde nicht erreicht werden können.

4 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

4.1 Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Die entscheidenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergeben sich bei der gegenständlichen FNP-Änderung aus der auf das begründbare Mindestmaß beschränkten Neuausweisung von Siedlungsflächen. Dabei wurden die Entwicklungsflächen so abgegrenzt, dass zum einen möglichst

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

keine ökologisch wertvollen Bereiche in Anspruch genommen werden müssen und zum anderen eine effiziente Ausnutzung der Flächen möglich wird. Darüber hinaus zielt die gegenständliche Planung auf eine Nachverdichtung bzw. Angliederung an bestehende Siedlungsstrukturen im engen Zusammenspiel mit den demographischen Entwicklungen ab.

Weitere Minimierungsmaßnahmen stellen darüber hinaus die landschaftsplanerischen Maßnahmen für den bebauten Bereich, wie u. a. die Neuanlage von naturnahen Eingrünungen künftiger Ortsränder, dar. Die landschaftsplanerischen Maßnahmen reduzieren in erheblichem Umfang die zu erwartenden Auswirkungen künftiger Siedlungsentwicklungen auf die Schutzgüter des Naturschutzrechts. Dennoch sollte an dieser Stelle erwähnt werden, dass alle konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen in Bezug auf Beeinträchtigungen, welche mit den geplanten Vorhaben verbunden sind, erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung festgelegt werden können. Im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne sind daher nachstehende Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung zu berücksichtigen und zu detaillieren:

Tabelle 1: Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Gesundheit	Überbauung, Kulissenwirkung, Schadstoffemissionen, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> - Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. - Vermeidung von grellen Farbtönen sowie stark reflektierenden Materialien und Farben bei der Fassadengestaltung. - Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe innerhalb des Baufensters.
Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Versiegelung / Überbauung / Beeinträchtigung von Lebensräumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung der Auswirkungen auf Flora und Fauna durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen; insbesondere im Bereich der bestehenden biotopkartierten Heckenbereiche. - Verwendung von heimischen Pflanzenarten zur Gestaltung der straßenbegleitenden Grünfläche. - Unzulässigkeit glänzender oder stark spiegelnder Materialien für Fassaden oder Fensterelemente zur Vermeidung von Vogelschlag. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren. - Vogelfreundliche Gestaltung von Glasflächen, bspw. durch Oberflächenmarkierungen (i. d. R. auf Folien, gesandstrahlt oder gedruckt) oder durch Anbringen von vorgelagerten Strukturen (zum Bsp. Sonnenschutz, Staketengeländer).

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Bei der Baufeldfreimachung sind die artenschutzrechtlichen Belange gem. § 44 BNatSchG und die allg. Schutzzeiten gem. § 39 BNatSchG zu beachten. Außerhalb dieser Schutzzeiten ist die Baufeldfreimachung nur nach einer Überprüfung geeigneter Fachpersonen in Absprache mit der UNB möglich. - Zum Schutz der Avifauna sowie von Fledermäusen ist vom 01. April bis 31. Oktober (Aktivitätszeitraum) auf nächtliche Bauarbeiten sowie künstliche Beleuchtung zu verzichten. - Empfehlung zur Überprüfung der Funktionserfüllung der grünordnerischen Maßnahmen nach 5 und nach 10 Jahren inkl. evtl. erforderlicher Nachpflanzungen. - Außenbeleuchtungen, sofern nicht vermeidbar, sind energieeffizient, blendfrei, streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten (zum Bsp. max. 2.700 Kelvin, warm-weiße LED, nach unten gerichtete Leuchtstrahlung, staubdicht, eingekoffert). - Vermeidung der Pflanzung von Gehölzen, die als Zwischenwirt für Erkrankungen im Obst- und Ackerbau laut Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit gilt. - Berücksichtigung einer Bodenfreiheit von mind. 0,10 m bei der Errichtung möglicher Zäune zur Durchlässigkeit von Kleintieren.
Fläche und Boden	Abtrag und Boden-bzw. Flächenversiegelung	<ul style="list-style-type: none"> - Reduzierung und Beschränkungen der Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Mindestmaß. - Stellplätze, Lager- und Freiflächen sind nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen und standortgerecht zu durchgrünen. - Wasserundurchlässige Beläge sind ausnahmsweise nur beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (nach § 62 WHG) zulässig. - Erdbauarbeiten sind möglichst bei trockener Witterung und guten, trockenen, bröseligen, nicht schmierenden Boden auszuführen, um Verdichtungen zu vermeiden. - Zwischenlagerung des abgetragenen Ober- und Unterbodens in Mieten.

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> - Sachgerechter Umgang mit anfallendem Bodenmaterial (Trennung Ober- und Unterboden, sachgerechte Lagerung und Wiederauftrag des Oberbodens) nach dem BBodSchG. - Schutz vor Bodenerosion, dessen Verdichtung sowie Vermeidung von Bodenkontaminationen.
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> - Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sind auf wasserundurchlässigen Flächen nicht zulässig. - Berücksichtigung des Merkblattes DWA-M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge – Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenpotenzialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten – Praxisleitfaden von Regenrückhalte- und Versickerungsbecken sowie Retentionsmulden“. - Verweis auf wild abfließendes Wasser aufgrund Geländebeschaffenheit und Topographie (v. a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr). - Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser (bspw. dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen). - Zulässigkeit von Zisternen zur Nutzung gesammelten Niederschlagswassers als Brauchwasser.
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> - Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen innerhalb des Projektgebietes als Beitrag für die lufthygienische und klimatische Situation. - Zulässigkeit von nachhaltigen Energieträgern für Wärmegewinnung und Stromerzeugung.
Landschaft	Fernwirkung	<ul style="list-style-type: none"> - Aufwertung der Bestandssituation durch die grünordnerischen Maßnahmen unter Verwendung heimischer Gehölz- und Pflanzenarten. - Festlegung max. zulässiger Gebäudehöhen innerhalb des Baufensters. - Unauffällige Farbauswahl für die Fassadengestaltung.
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistorischen Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> - Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmale bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die

Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich

Schutzgut	Projektwirkung	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.

4.2 Eingriffsregelung

Die geplante Bebauung stellt somit einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“.

4.2.1 Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfs

Eine Umsetzung der geplanten Darstellungen führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die, sofern unvermeidbar, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind. Eingriffe in Natur und Landschaft definieren sich gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG als „Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können“.

Im Sinne des § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)“. § 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist“. Durch die gegenständliche Planung entstehen also überall dort Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechts, wo Flächen überplant werden, die aufbauend auf dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bisher noch nicht baulich genutzt werden können oder wo mit der Umsetzung der Planung der bisherige Zustand beeinträchtigt werden kann.

Auf Flächennutzungsplanebene sind keine detaillierten Aussagen bezüglich der konkreten Ausgestaltung künftiger Bebauungen möglich. Eine überschlägige Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt dementsprechend gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr von Dezember 2021. Dabei muss zunächst der vorhandene Bestand erfasst und bewertet werden. Dies erfolgt über die relevanten einzelnen Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB. Die Bewertung für das Schutzgut Arten und

Planungsalternativen

Lebensräume erfolgt anhand der im Untersuchungsraum vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß der Biotopwertliste (Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014 und LfU 2014 in der jeweils gültigen Fassung). Eine Einstufung in Lebensräume geringer (BNT von 1 bis 5 Wertpunkten), mittlerer (BNT von 6 bis 10 WP) und hoher Bedeutung (BNT von 11 bis 15 WP) wird gemäß den fachlichen Vorgaben des o. g. Leitfadens entsprechend der im Planungsraum vorkommenden Biotopausstattung vorgenommen.

In einem zweiten Schritt wird die Eingriffsschwere ermittelt, d.h. die Stärke, Dauer und Reichweite des geplanten Vorhabens beurteilt. Dabei spielt insbesondere die Ausgestaltung der geplanten Bebauung eine maßgebliche Rolle (u.a. Anordnung, Dichte der Bebauung). Die Eingriffsschwere lässt sich daher aus der Grundflächenzahl (GRZ = Maß der vorgesehenen Bebauung) oder dem Verhältnis der zulässigen Grundfläche zur Größe der Baugrundstücke ableiten. Bei Eingriffen in Bestände geringer (werden pauschal mit 3 WP bewertet) und mittlerer (werden pauschal mit 8 WP bewertet) naturschutzfachlicher Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der Grundflächenzahl (Beeinträchtigungsfaktor = GRZ). Da die GRZ auf Ebene des Flächennutzungsplans noch nicht festgelegt wird, wird von einer üblichen GRZ für die jeweiligen Nutzungen ausgegangen.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich demnach wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{Eingriffsfläche} \times \text{Wertpunkte BNT / m}^2 \text{ Eingriffsfläche} \times \text{Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)} - \text{Planungsfaktor}$$

Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzgutes Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.

5 Planungsalternativen

Der gewählte Standort des geplanten Gewerbegebietes wird als grundsätzlich geeignet angesehen. Der Anschluss an das bestehende Gewerbe südlich der Kemptener Straße bietet sich städtebaulich an, um eine Zersiedlung zu vermeiden und die vorhandenen Siedlungsgebiete vor weiteren Gewerbebeständen mit den dazugehörigen möglichen Immissionen zu schützen. Die Bündelung der Gewerbeflächen stellt insgesamt eine sinnvolle Maßnahme für die ortsansässige Wohn- und Arbeitsgemeinschaft dar. Weitere Vorbelastungen für den Standort stellt neben der Staatsstraße St 2055 / Kemptener Straße mit ihren verkehrsbedingten Emissionen und den bestehenden Gewerbegebieten im Nahbereich auch die bestehende Freiflächen-Photovoltaikanlage dar, die nicht nur das Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt, sondern deren lärmbedingte Emissionen (maßgeblich verursacht durch die Transformatoren) ebenfalls auf die Flächen des Änderungsbereiches einwirken. Durch die Privilegierung von Freiflächen-Photovoltaikanlagen auf Konversionsflächen bot sich der Standort zur Errichtung einer solchen Anlage an; die Anlage wirkt sich allerdings maßgeblich auf die nähere Umgebung

aus. Weitere mögliche Gewerbeflächen besitzt der Ortsteil Stielings, der sich etwas abseits des restlichen Gemeindegebietes befindet, nicht.

C ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZUR PLANUNG

6 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten

Die Bewertung der Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den dargestellten Planungen erfolgte in erster Linie bezüglich anlagenbedingter negativer Beeinträchtigungen der Funktionsfähigkeit. Empfindlichkeiten gegenüber bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen können zum aktuellen Planungsstand nur bedingt bewertet werden.

Weiterreichende Untersuchungen bezüglich der artenschutzrechtlichen Gegebenheiten wurden im Rahmen der gegenständlichen Planung nicht durchgeführt und werden für die hier vorliegende, vorbereitende Bauleitplanung als nicht zielführend erachtet. Das Gleiche gilt für klassische Schall-, Verkehrs- oder Bodengutachten, die auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung nur bedingt hilfreich sind und daher in aller Regel nicht gesondert erstellt werden.

Besondere Schwierigkeiten bei der Ermittlung der Grundlagendaten und Eingriffsprognosen traten nicht auf. Bisher noch nicht bekannte Daten und Informationen können im Zuge der Trägerbeteiligung gemäß §§ 4 (1) und 4 (2) BauGB erwartet und entsprechend eingearbeitet werden.

7 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und ggf. geeignete Maßnahmen zu deren Abhilfe zu ergreifen. Sie nutzen dazu die Informationen der Behörden im Sinne des § 4 Abs. 3 BauGB: *„Nach Abschluss des Verfahrens zur Aufstellung des Bauleitplans unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bauleitplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat“*.

Daraus folgt, dass die Gemeinde Lauben bei Umsetzung der Planung ein besonderes Augenmerk auf die ohnehin bereits mit einer hohen Relevanz bewerteten Auswirkungen legen, darüber hinaus jedoch auch die übrigen Schutzgüter und deren potenzielle Beeinträchtigung beobachten sollte. Konkret bedeutet dies: Stellt sich im Zeitraum bis zur konkreten Umsetzung zum Beispiel eine ökologisch hochwertige Biotopstruktur in einem der Änderungsbereiche ein, die zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planung noch nicht bestand, so sind entsprechende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen und eine Umsetzbarkeit der Planung vorab grundsätzlich zu prüfen. Auch unerwartet hohes Verkehrsaufkommen, verursacht durch eine der gegenständlichen Planungen und zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar, muss seitens der Gemeinde wahrgenommen und entsprechende Maßnahmen erarbeitet werden. Grundsätzlich gilt jedoch, dass nur erhebliche

Umweltauswirkungen relevant sind und in der Regel die Fachbehörden sowie Naturschutzverbände oder sonstige Betroffene entsprechende Hinweise vorbringen.

8 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Lauben beabsichtigt am östlichen Ortsausgang des Ortsteiles Stielings Gewerbeflächen auf Teilflächen der Flurgrundstücke 345 und 352 der Gemarkung Lauben zu entwickeln. Der Änderungsbereich wird eine Größe von ca. 0,47 ha umfassen. Auf den Flächen ist vorerst die Lagerung von Kiesschüttgut und die mittelfristige Ausweitung der Betriebsgebäude eines ortsansässigen Tiefbauunternehmens geplant, dem auch die südlich der Kemptener Straße befindlichen Gewerbeflächen zugeordnet werden. Da sich auf der derzeitigen Gewerbefläche keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten in dem beabsichtigten Maße befinden, soll die derzeitige landwirtschaftliche Nutzfläche den zukünftigen Planungen der Gewerbetreibenden zur Verfügung stehen.

Der Änderungsbereich kennzeichnet größtenteils eine Kiesfläche mit vegetationsloser bis -armer Ausprägung. Der nordwestliche Änderungsbereich unterliegt einer landwirtschaftlich intensiven Grünlandnutzung. Im nördlichen Änderungsgebiet befindet sich ein mit Gräsern bewachsener Erdhügel. Auf der Kiesfläche befinden sich mehrere Holzlager, Kies- / Steinhäufen unterschiedlicher Korngröße, Asphaltfräsmieten, Baumaterialien (v. a. Betonrohre) und Bauschutt. Im südöstlichen Bereich liegt entlang der Straße eine Ausgleichsfläche, auf welcher punktuell jüngere Sträucher angepflanzt wurden. Der Änderungsbereich wird im Süden durch den bestehenden Rad- und Fußweg bzw. dessen begleitenden Grünflächen begrenzt. Hier befindet sich zudem eine Bushaltestelle mit Haltestellenhäuschen und Haltebucht.

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben stellt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche dar, dessen Teilbereiche landschaftsbildprägende Steilhänge, Hangleiten und Geländekanten aufweist, die von einer Bebauung und Aufforstung freizuhalten sind. Die nördlich an das Plangebiet angrenzenden Gehölzstrukturen sind als Waldflächen gekennzeichnet, für die laut Waldfunktionsplan Waldfunktionen festgelegt sind. Zusätzlich sind diese Gehölze biotopkartiert (Flachland). Zwischen den Heckenbereichen sind Feldgehölze und extensive Grünlandflächen festgesetzt. Durch die Randbereiche des Plangebietes verläuft eine oberirdische Elektrizitätsleitung (220 / 110 kV-Leitung) in Nordwest-Südost-Richtung.

Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebietes, eines Natura-2000-Gebietes oder gesetzlich geschützten Biotopflächen.

Der Änderungsbereich besitzt im Allgemeinen eine geringe Eingriffsschwere bei Berücksichtigung aller Belange des Umweltschutzes. Die Eingriffsintensitäten beruhen insbesondere auf der Empfindlichkeit des Bestandes und auf der überschlägigen Prüfung im Rahmen des Flächennutzungsplanes, welche dazu dient, erhebliche Umweltauswirkungen frühzeitig zu erkennen. Die Ausweisungen scheinen demnach hinsichtlich der Belange des Umweltschutzes unter Beachtung der rechtlichen Grundlagen grundsätzlich möglich.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Prüfung im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts lässt den Schluss zu, dass eine geeignete Fläche für die Neuausweisung ausgewählt wurde. Dennoch ist zu berücksichtigen, dass es zu Summationswirkungen kommen kann. Dies betrifft insbesondere den Verbrauch landwirtschaftlicher Nutzflächen sowie den Verlust von Bodenfunktionen und die Verminderung des Retentionsvermögens durch Versiegelungen. Dementsprechend kommen dem Ausgleich der Eingriffsfolgen auf internen und externen Ausgleichsflächen, der Wiederverwertung humoser Bodenschichten und grünordnerischen Maßnahmen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine besondere Bedeutung zu. Die überschlägige Prüfung möglicher Konfliktpunkte ist auf Bebauungsplanebene zu konkretisieren. Durch geeignete Maßnahmen können die Bewertungen der Eingriffsintensitäten auf die Schutzgüter reduziert werden.

9 Quellenregister

BAUGESETZBUCH – BAUGB (2023) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

BAYERNATLAS (2024) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat.

DAS SCHUTZGUT BODEN IN DER PLANUNG (2003) – Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Bayerisches Geologisches Landesamt. Bayerisches Landesamt für Umweltschutz. München und Augsburg.

GESETZ ÜBER DEN NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE (2024) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist.

GESETZ ÜBER DEN SCHUTZ DER NATUR, DIE PFLEGE DER LANDSCHAFT UND DIE ERHOLUNG IN DER FREIEN NATUR – BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ BAYNATSCHG (2024) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist.

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER – BAYERISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ BAYDSCHG (2023) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2023 (GVBl. S. 251) geändert worden ist.

GESETZ ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN BODENVERÄNDERUNGEN UND ZUR SANIERUNG VON ALTLASTEN – BUNDESBODENSCHUTZGESETZ BBODSCHG (2021) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

GESETZ ZUR ORDNUNG DES WASSERHAUSHALTES – WASSERHAUSHALTSGESETZ WHG (2023) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM BAYERN - LEP (2023) der Bayerischen Staatsregierung vom 1. Juni 2023.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND ALLGÄU (2007): Regionalplan Allgäu. Geschäftsstelle Kaiser-Max-Straße 1, Kaufbeuren.

UMWELTATLAS (2024) des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt.

VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE – BAUNUTZUNGSVERORDNUNG BAUNVO (2023) 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.