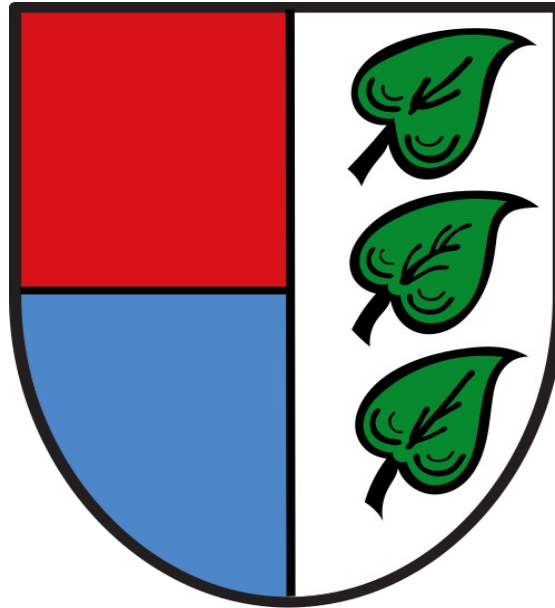


Gemeinde Lauben
Landkreis Oberallgäu



Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes
„Nahversorgungsmarkt Heising Süd“

Vorentwurf

in der Fassung vom 19.05.2026

Inhalt:

- Planzeichnung M 1 : 5.000 mit Verfahrensvermerken
- Begründung
- Umweltbericht (folgt zum Entwurf)

Auftraggeber Gemeinde Lauben Dorfstraße 2 87493 Lauben	Tel.: 08374 5822-0 E-Mail: gemeinde@lauben.de
Planung Städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

biet wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Auch liegt der Geltungsbereich im Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung WVR 32 a und b.

Zusätzlich liegt die Planung in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet in der Zone W III B (siehe Wasserschutzgebietsverordnung des LRA Oberallgäu über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Lauben für die öffentliche Wasserversorgung). Dies muss bei der Planung beachtet werden.

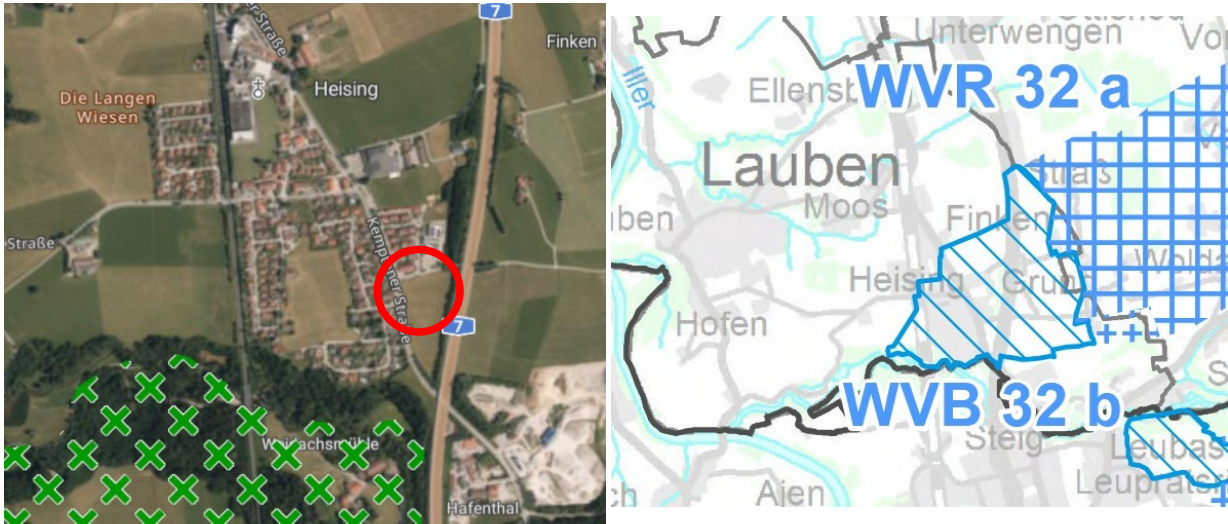


Abbildung 2: Ausschnitt mit Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (geplanter Standort mit rotem Kreis gekennzeichnet), unmaßstäblich (Bayern Atlas) (links)/ Darstellung in der Wasserwirtschaftskarte des Regionalplan

Hinsichtlich der Flächenauswahl und des Gebots der vorrangigen Innenentwicklung hat sich die Gemeinde mit der Flächenauswahl beschäftigt. Die Lage an der OA19 und in der Nähe der A7 sorgt für die notwendige Erschließung. Auch fußläufig ist der Standort gut zu erreichen.

Im LEP Bayern stehen folgende Grundsätze und Ziele zur Einzelhandelsthematik:

„Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 1. Juni 2023:

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

Da in der gegenständlichen Planung 1.200 m² Verkaufsfläche, 400 m² externe Lagerfläche und 800 m² Büro und Praxisfläche geplant sind, muss der geplante Einzelhandel nicht an einem Zentralen Ort liegen.

In die Städtebauliche Randlage kann ausgewichen werden, da durch die Lage an der OA 19 und die Nähe zur A7 durch die Bestandserschließung dort die Erschließung des zukünftigen Nahversorgermarktes gesichert ist.

Auch zu Fuß ist der geplante Standort problemlos zu erreichen.

Zum anderen gab es kein Grundstück in zentraler Ortslage, dass für diese Planung geeignet ist. Der aktuell geplante Standort befindet sich auch nicht in einer starken städtebaulichen Randlage, da an diesen Standort von Westen und von Norden bestehende Bebauung direkt angrenzt, er also noch an den Ort angebunden ist.

Im Rahmen des Verfahrens sind auch die Nachbargemeinden zu beteiligen, um die potentiell über das Gemeindegebiet hinaus merkbaren wirtschaftlichen Auswirkungen transparent zu erörtern.

3.2 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Lauben verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 3). Dieser sieht bisher für das gegenständliche Plangebiet eine landwirtschaftliche Form der Nutzung der Fläche vor. Nördlich grenzt an das Planungsgebiet eine Mischbaufläche an.

Parallel zum Bebauungsplan wird daher gemäß § 8 Abs. 3 BauGB der Flächennutzungsplan geändert.



Abbildung 3: Ausschnitt aus der Planzeichnung der Änderung (links) und der bestehenden Darstellungen (rechts), unmaßstäblich

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Die Flächen sind bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden grenzt ein Mischgebiet an. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche, im Westen Siedlungsflächen an die Planung an.

Naturhaushaltliche Belange:

Relief:

Das Plangebiet liegt relativ eben auf einer Höhe um 697 m NHN..

Bodenverhältnisse:

Boden: 26, Fast ausschließlich Braunerde aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter)

Geologie: Vorstoßschotter, hochwürmzeitlich, WH, G^v, Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig

Bodenschätzung: L III 1, Grünlandzahl 59-68

4.2 Schutzgebiete

Lauben liegt in der Naturraumeinheit 035 Iller-Vorberge der Haupteinheit D66 Voralpines Moor- und Hügelland. Laut dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Oberallgäu liegt Lauben im **Schwerpunktgebiet D.2 „Illertal im Stadtgebiet Kempten“**. Durch die Planung werden die Ziele des ABSP aber nicht beeinträchtigt, da es sich zum Großteil um Schutzmaßnahmen für Auenwaldgebiete und die damit verbundenen Ökosysteme handelt, die von der aktuellen Planung nicht beeinträchtigt werden sollten.

Im Umgriff von 500 Metern befinden sich zwei in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierte Flächen:

- Teilfläche 2 des amtlich in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierten Biotop „8227-0092 Leubas mit Begleitvegetation zwischen Hafenthal und Nasengrub“, südwestlich der Fläche
- Teilfläche 4 des amtlich in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierten Biotop „8227-0094 Kiesgrube östlich Hafenthal“, östlich der Fläche

Es im 500 Meter-Umgriff befindet sich eine Ökokatasterflächen:

- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 141715

Diese Flächen werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Zusätzlich liegt die Planung in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet in der Zone W III B (siehe Wasserschutzgebietsverordnung des LRA Oberallgäu über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Lauben für die öffentliche Wasserversorgung).

4.3 Bodendenkmalfunde

Im Plangebiet und im 500 Meter Umgriff befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Am Klosterberg 8 in 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde des Landratsamtes unverzüglich zu verständigen. Solche Funde unterliegen der Meldepflicht gemäß Art. 8, 1-2 des BayDSchG.

5. Planungskonzeption

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans und der Änderung des FNP's in diesem Bereich beabsichtigt die Gemeinde, eine eigenständige Grundversorgung und die Versorgungsstruktur in Lauben Heising zu verbessern. Städtebauliches Ziel ist es insoweit, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB langfristig eine leicht zu erreichende und breit gefächerte Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Durch die Nähe des Geltungsbereiches zur A7 ist die Fläche als Wohnraum eher unattraktiv, die Verkehrerschließung für Einzelhandel ist mit der Autobahn und der OA 19 ausreichend gegeben.

Gegen die ungesteuerte Errichtung von großflächigem Einzelhandel sprechen landes- und regionalplanerische Vorbehalte. An dieser Stelle soll jedoch ermöglicht werden, dass sich auch Handelsmärkte ansiedeln können, die Versorgung der nahen Region dienen. Die Flächenmaße werden entsprechend begrenzt.

5.2 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss für die Flächennutzungsplanänderung ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und Bestandsbewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung. Der Umweltbericht ist auch Bestandteil der Begründung. Der Umweltbericht und die Kompensationsberechnungen werden zum Entwurf hin erstellt.

5.3 Ver- und Entsorgung

5.3.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung, Niederschlagswasser

Laut Standortsauskunft des Bayerischen Umweltatlas liegt im Plangebiet das Grundwasser > 20 dm tief, Stau- oder Haftnässe ist nicht vorhanden.

Für den gewählten Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. Es gibt Hinweise, dass der Geltungsbereich auf Grund der vorhandenen Topografie potentiell von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen sein können. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches verläuft entlang der Bestandsstraßen ein potentielle Fließwege bei Starkregen mit starker Abfluss.

Zusätzlich liegt die Planung in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet in der Zone W III B (siehe Wasserschutzgebietsverordnung des LRA Oberallgäu über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Lauben für die öffentliche Wasserversorgung). Die Wasserver- und Abwasserentsorgung und der Umgang mit Niederschlagswasser muss entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung des LRA Oberallgäu über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Lauben für die öffentliche Wasserversorgung erfolgen.

5.3.2 Bodenschutz / Altlasten

Altlasten:

Laut den vorliegenden Unterlagen liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

5.3.3 Abfallwirtschaft

Die Abfallentsorgung ist gemäß der Satzung des Landkreises Oberallgäu geregelt und entsprechend einzuhalten bzw. durchzuführen.

5.4 Energieversorgung / Telekommunikation

Zum Verfahren werden die LEW Verteilnetz GmbH, die Deutsche Telekom und die Vodafone Kabel Deutschland GmbH am Verfahren beteiligt.

6. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Lauben,

Thomas Haag, Architekt und Stadtplaner

Mathias Pfuhl, Erster Bürgermeister