

Gemeinde Lauben

## 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Begründung | Vorentwurf  
Stand: 19.05.2026



## GEGENSTAND

12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan  
Begründung | Vorentwurf Stand: 19.05.2026

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Lauben

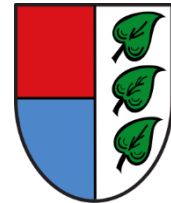
Dorfstraße 2  
87493 Lauben

Telefon: 08374 5822 -0

Telefax: 08374 5822 -30

E-Mail: [gemeinde@lauben.de](mailto:gemeinde@lauben.de)

Web: [www.lauben.de](http://www.lauben.de)



Vertreten durch: Mathias Pfuhl (1. Bürgermeister)

---

## AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

### LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22  
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: [info@lars-consult.de](mailto:info@lars-consult.de)

Web: [www.lars-consult.de](http://www.lars-consult.de)



## BEARBEITER

Marlene Schmerer - B.Sc. Geographie

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den .....

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Begründung</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Änderungsbereich 1 – Gewerbegebiet Heising</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Änderungsbereich 2 – Baugebiet „Winklerstraße Nord-West“</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Änderungsbereich 3 – Sondergebiet „Mehrgenerationenpark“</b>	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>Änderungsbereich 4 – Erweiterung Gewerbegebiet Heising</b>	<b>18</b>
<b>8</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>20</b>

---

## **A BEGRÜNDUNG**

### **1 Vorbemerkung**

Für die Gemeinde Lauben liegt seit dem 15.01.1997 ein rechtsgültiger Flächennutzungsplan vor. Der letzte Änderungsantrag (11. Änderung) im Bereich des Ortsteiles Heising befindet sich derzeit noch in Aufstellung.

Die 10. Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur 12. Änderung – in Verbindung mit dem Bebauungsplan „Erweiterung Gewerbefläche Stielings“ – aufgestellt.

### **2 Anlass und Ziele der Planung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauben beabsichtigt, den Flächennutzungsplan in insgesamt 4 Bereichen zu ändern. Die Änderungsbereiche verteilen sich auf das gesamte Gemeindegebiet und umfassen geplante Wohnbauflächen, Gewerbeflächen und Sondergebietsflächen.

Die 4 Änderungsbereiche haben hierbei unterschiedliche Ursachen:

Im 1. Änderungsbereich im Ortsteil Heising, ist die Änderung einer derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einer Gewerbefläche auf der Flurnummer 445, Gemarkung Lauben, vorgesehen.

Der 2. Änderungsbereich befindet sich nördlich des Hauptortes Lauben und umfasst das geplante Baugebiet „Winklerstraße Nord-West“. Hier sollen die landwirtschaftlichen Nutzflächen zu Wohnbauflächen auf den Grundstücken mit den Flurnummern 266, 266/7, 266/8, jeweils Gemarkung Lauben, geändert werden.

Der 3. Änderungsbereich entlang des „Schwarzen Wegs“ am östlichen Rand des Hauptortes Lauben, umfasst die Neuausweisung einer Sondergebietsfläche für einen geplanten Mehrgenerationenpark auf einer Teilfläche des Grundstücks mit der Flurnummer 509, Gemarkung Lauben.

Der 4. Änderungsbereich grenzt nördlich an den Änderungsbereich 1 im Ortsteil Heising an und umfasst die Änderung der derzeitigen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz in eine Gewerbegebietsfläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 439/3, Gemarkung Lauben.

Den nachfolgenden Abbildungen 1 und 2 können die 4 Änderungsbereiche entnommen werden:

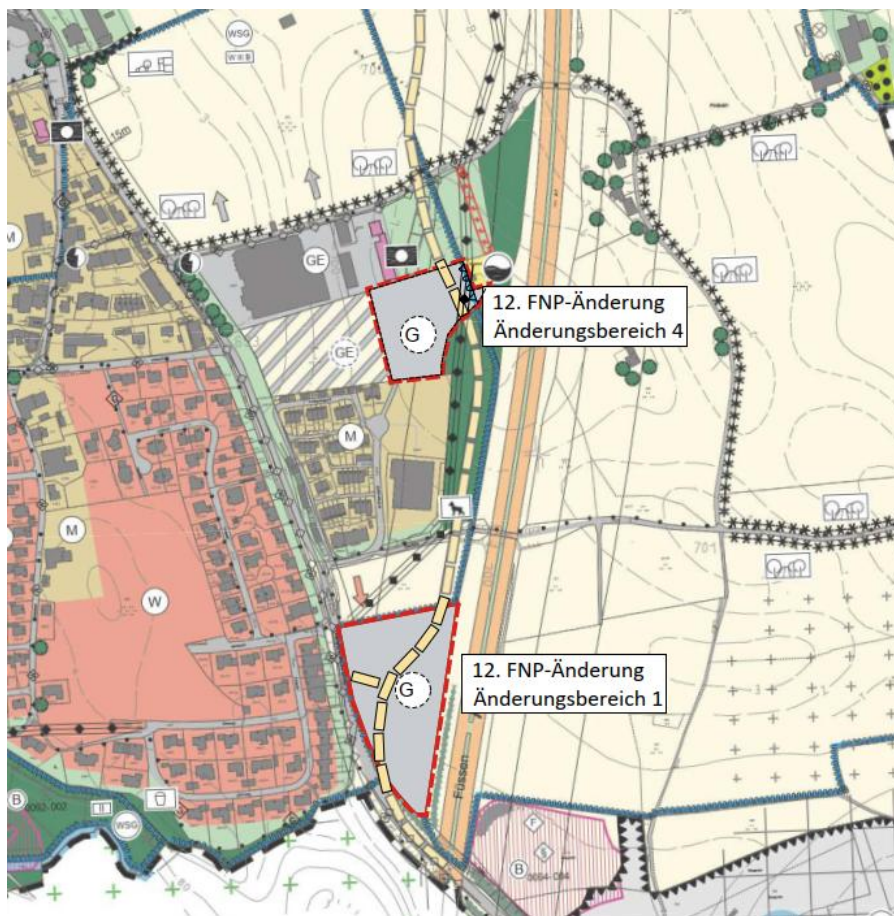


Abbildung 1: Änderungsbereiche 1 und 4 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laubens

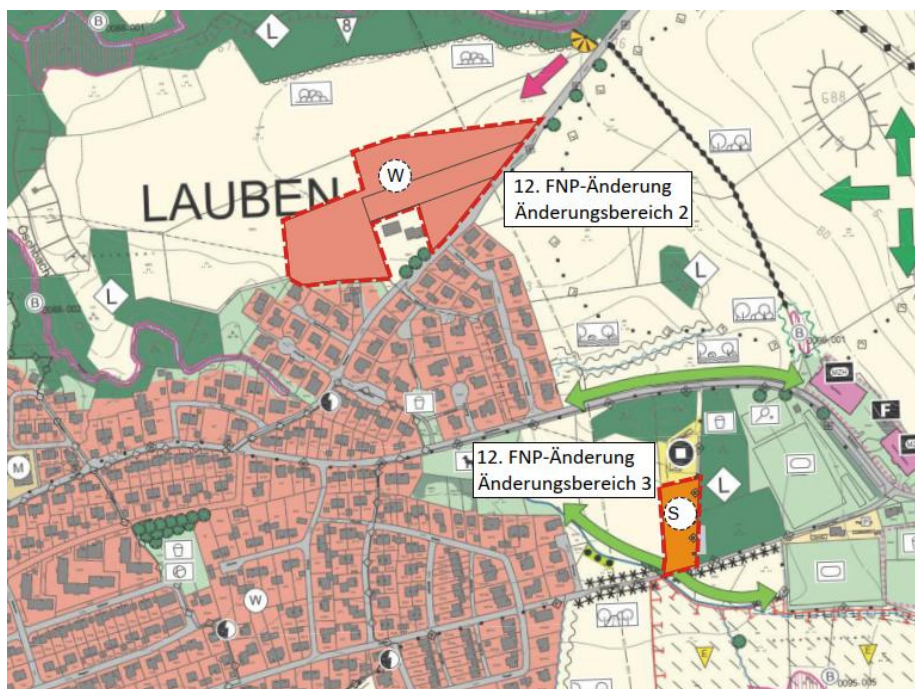


Abbildung 2: Änderungsbereiche 2 und 3 der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laubens

### 3 Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Gemäß Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern wird die Gemeinde Lauben mit der Gemeinde Durach dem „Ländlichen Raum mit Verdichtungsansätzen“ um das Oberzentrum Kempten zugeordnet. Die angrenzenden Gemeinden Altusried, Dietmannsried und Haldenwang sind dem „allgemeinen ländlichen Raum“ zugeordnet.

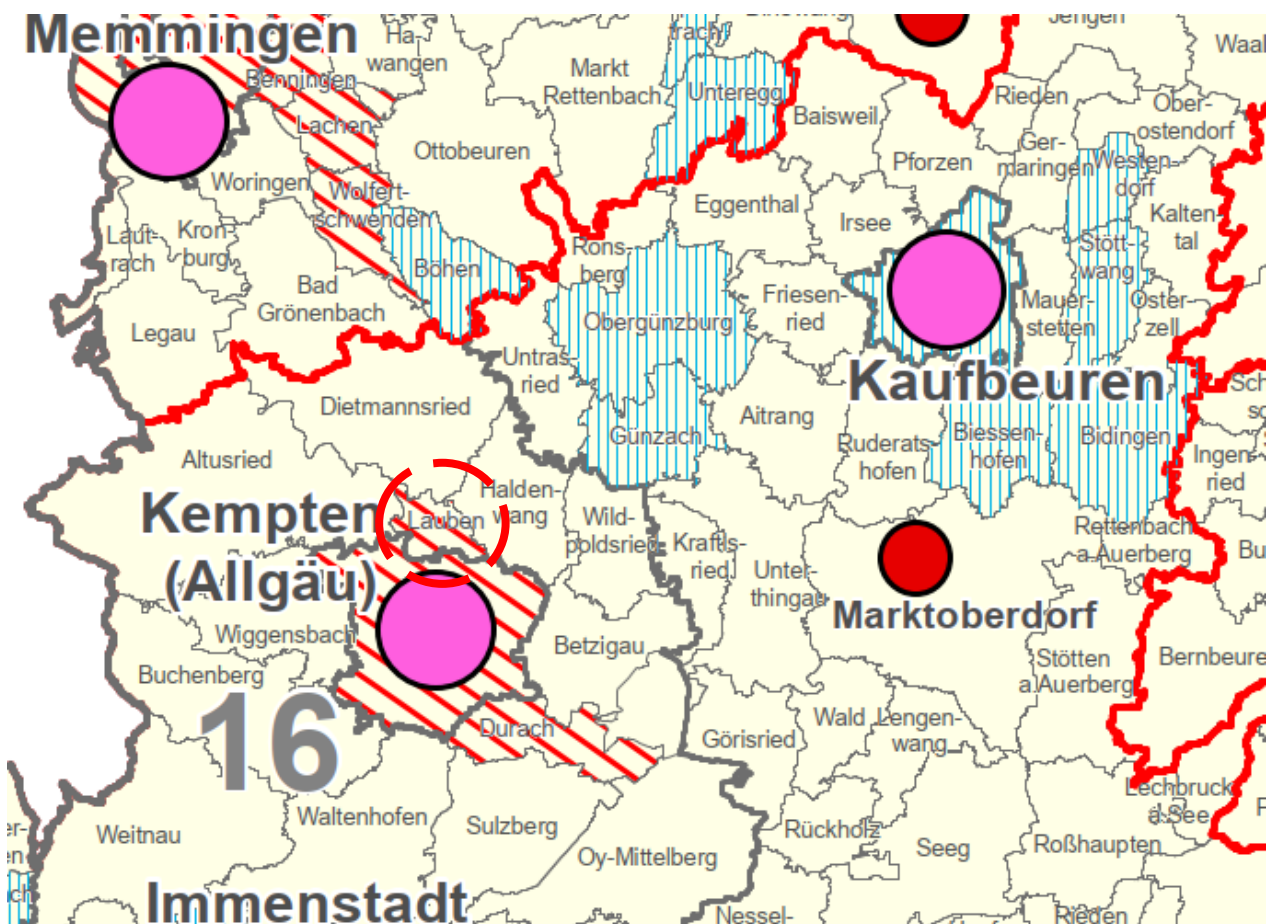


Abbildung 3: Auszug aus der Strukturkarte des LEP 2023

Der Landesentwicklungsplan Bayern (Stand 01. Juni 2023) benennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) in Verbindung mit der vorliegenden Planung:

##### Kapitel 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.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.

#### Kapitel 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.

(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.

#### Kapitel 1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

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

#### Kapitel 1.1.4 Zukunftsfähige Daseinsvorsorge

(G) Auf die Widerstandsfähigkeit der Einrichtungen der Daseinsvorsorge insbesondere gegenüber den Auswirkungen des Klimawandels soll hingewirkt werden.

#### Kapitel 1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

#### Kapitel 1.2.2 Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden

(G) Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

(G) Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,

- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden.

#### Kapitel 1.3.1 Klimaschutz

(G) Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...]

- die verstärkte Erschließung, Nutzung und Speicherung erneuerbarer Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie von Sekundärrohstoffen.

#### Kapitel 2.2.2 Gegenseitige Ergänzung der Teilräume

(G) Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen.

#### Kapitel 2.2.6 Entwicklung und Ordnung der ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen

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

- sie ihre Funktionen als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können,
- auf die Bereitstellung von Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie der damit verbundenen Infrastruktur hingewirkt wird,
- auf ein umweltfreundliches Verkehrsangebot und den weiteren Ausbau der dazu erforderlichen Infrastruktur hingewirkt wird und
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

#### Kapitel 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, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

### Kapitel 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

### Kapitel 3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]

### Kapitel 5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältige strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden.

### Kapitel 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.

*Zu 7.1.1 (B) Natur und Landschaft sind unverzichtbare Lebensgrundlage und dienen darüber hinaus der Erholung des Menschen. Der Schutz von Natur und Landschaft, einschließlich regionaltypischer Landschaftsbilder, sowie deren nachhaltige Nutzungsfähigkeit sind deshalb von öffentlichem Interesse. Kommenden Generationen sollen die natürlichen Lebensgrundlagen in insgesamt mindestens gleichwertiger Qualität erhalten bleiben [...].*

Grundsätzlich entsprechen die gegenständlichen Planungen den übergeordneten raumordnerischen Vorgaben des LEP Bayern 2023. Die Vorgaben und Ziele des LEP sind im Rahmen der konkreten Bauleitpläne entsprechend zu berücksichtigen.

## **3.2 Regionalplan Allgäu (16) 2008**

Die Aussagen des LEP Bayern 2023 werden im vorliegenden Regionalplan Allgäu aus dem Jahr 2008 konkretisiert. Gemäß Raumstrukturkarte wird die Gemeinde Lauben als „Kleinzentrum“ an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Kempten und Memmingen (BAB 7)



(G) Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten.

### **Siedlungsstruktur**

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

(Z) In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.

(Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(Z) Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

(Z) Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

Die gegenständliche Planung entspricht den raumordnerischen Vorgaben des Regionalplans Allgäu. Durch die Planung entstehen keine erheblichen Konflikte mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

## **4 Änderungsbereich 1 – Gewerbegebiet Heising**

### **4.1 Lage, Größe und aktuelle Gegebenheiten**

Der 1. Änderungsbereich im Ortsteil Heising, beinhaltet eine Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche zu Gewerbefläche auf dem Grundstück mit der Flurnummer 445, Gemarkung Lauben.

Für das nördlich angrenzende Flurstück 440, Gemarkung Lauben, wird für die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit darüberliegendem Gewerbe und / oder Wohnen ein entsprechender vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der Flächennutzungsplan wird auch hier im Parallelverfahren zu einer Gewerbefläche geändert. Somit grenzt der Änderungsbereich 1 zukünftig direkt an gewerbliche geprägte Flächen (Handel) an und stellt so eine städtebauliche Einheit dar.

Die Änderungsfläche ist derzeit nicht bebaut und liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Der Änderungsbereich bildet eine dreieckige Fläche, die östlich und südlich von der A7 und westlich von Gemeindestraßen umgrenzt wird.

Der Änderungsbereich 1 beträgt eine Größe von ca. 1,53 ha.



Abbildung 5: Darstellung des Änderungsbereiches 1 in seiner Lage im Ortsteil Heising; Quelle: BayernAtlas (nicht maßstäblich)

## 4.2 Änderungsdarstellungen

Im 1. Änderungsbereich wird eine gewerbliche Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) dargestellt, die sich zwischen den bestehenden Siedlungsflächen, der Kreisstraße OAL 9 und der A7 ansiedelt.

Im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben, wird die Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Zusätzlich enthält der Flächennutzungsplan noch Hinweise zu der

geplanten Ortsumfahrung Heising, die lediglich als Vorschlag aufgenommen wird. Für die weitere Planung der Gemeinde, wird der Vorschlag der Ortsumfahrung in die Änderungsdarstellung übernommen.

Nachdem dieser Bereich einerseits durch seine Lage bereits vorbelastet ist (Verkehrslärm/Immissionen) und im Norden Siedlungsflächen anschließen, weist die Fläche sehr gute Ausgangsbedingungen für gewerbliche Nutzungen auf. Andererseits wird die landwirtschaftliche Wertigkeit aufgrund des Zuschnittes, der Siedlungsnähe und der Verkehrsemissionen beeinträchtigt, weshalb die Gemeinde hier in der Gesamtabwägung eine bedarfsgerechte gewerbliche Entwicklung im südlichen Anschluss an den Verbrauchermarkt als zielführend begründet erachtet.

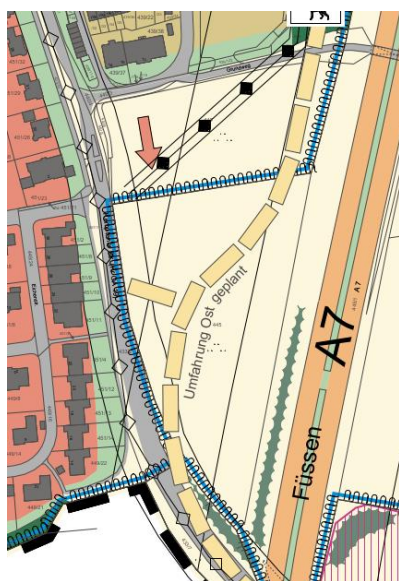


Abbildung 6: derzeitige Darstellung

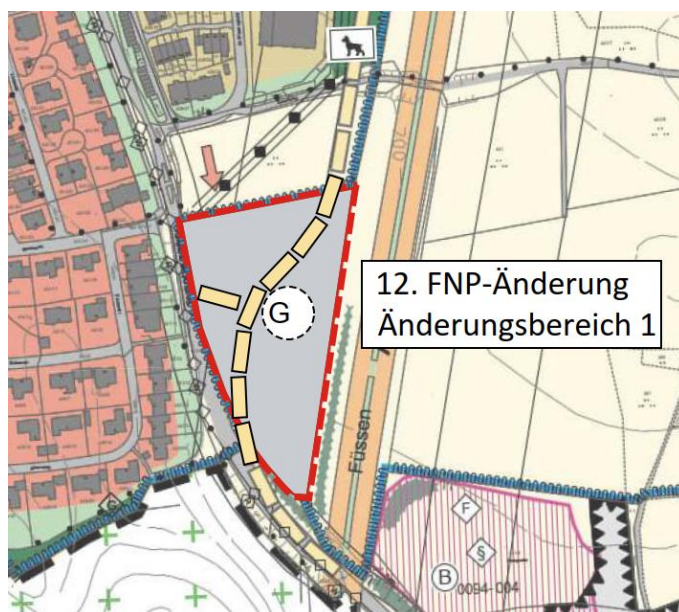


Abbildung 7: geplante Änderung

## 5 Änderungsbereich 2 – Baugebiet „Winklerstraße Nord-West“

### 5.1 Lage, Größe und aktuelle Gegebenheiten

Im Änderungsbereich 2, nördlich des Hauptortes Lauben, sollen die derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzflächen – entsprechend der von der Gemeinde beabsichtigten Wohngebietsentwicklung – zu Wohnbauflächen geändert werden.

Die Flächen des Änderungsbereiches werden nördlich und westlich von Flächen des bauplanungsrechtlichen Außenbereiches gemäß § 35 BauGB und südlich bzw. östlich von bestehenden Siedlungsflächen (Wohngebiet) umgrenzt. Die geplanten Wohnbauflächen bilden somit den neuen Gemeinderand in diesem Bereich und schließen unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen an. Das bereits mit einer Wohnnutzung versehene Grundstück mit der Flurnummer 266/1, Gemarkung Lauben, wird dabei ausgespart und nicht in den Änderungsumgriff mit aufgenommen.

Der Änderungsbereich 2 umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 266, 266/7, 266/8, jeweils Gemarkung Lauben, und weist eine Fläche von ca. 2,27 ha auf.

Sowohl städtebaulich als auch hinsichtlich der Verkehrsanschließung wird dieser Bereich als geeignet angesehen, um hier den anstehenden Wohnraumbedarf der nächsten Jahre decken zu können. Unabhängig davon bemüht sich die Gemeinde Innenentwicklungspotenziale zu nutzen. Diese stehen jedoch nicht bzw. allenfalls bedingt zur Verfügung. Vielmehr hat die Gemeinde Lauben aufgrund ihrer Lage zu Kempten und die sehr gute Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (BAB 7 / B 12) einen überdurchschnittlichen Siedlungsdruck zu verzeichnen, dem die Gemeinde versucht mit der gegenständlichen Ausweisung von Wohnbauflächen entgegenzuwirken. Um dem Grundzug der Flächensparnis gerecht zu werden sollen in der Gemeinde Lauben mittelfristig verstärkt kompakte bzw. verdichtete Wohnformen entwickelt werden. Dies ist auf Ebene der nachgelagerten Bauleitplanung entsprechend zu konkretisieren.



Abbildung 8: Darstellung des Änderungsbereiches 2 in seiner Lage am nordöstlichen Ortsrand von Lauben; Quelle: BayernAtlas (nicht maßstäblich)

## 5.2 Änderungsdarstellungen

Im 2. Änderungsbereich werden Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) dargestellt, die direkt an ein bestehendes Wohngebiet im Süden anschließt.

Derzeit wird auf dieser Fläche landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt sowie ein Teilbereich mit einer Ruderalfläche (Altgras / Gehölze). Diese Darstellung stellte keine Zieldarstellung dar, sondern hier wurde zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes die Ruderalfläche als Bestand dargestellt. In der Realnutzung wird diese Fläche vollständig landwirtschaftlich bewirtschaftet (Grünland).

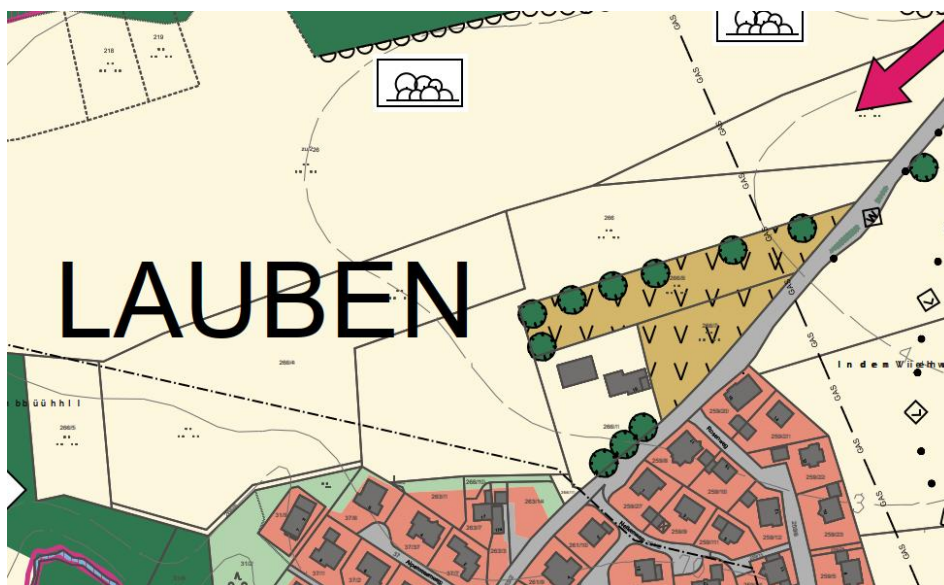


Abbildung 9: derzeitige Darstellung

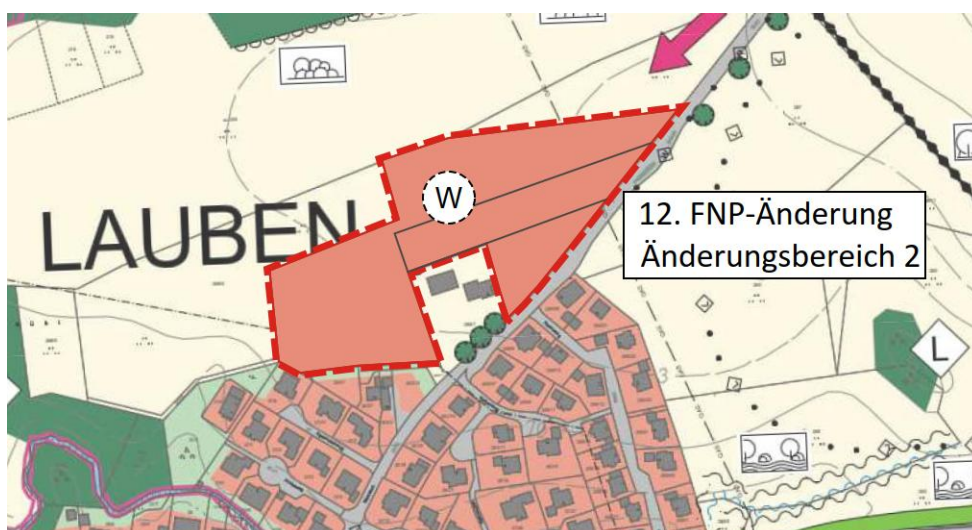


Abbildung 10: geplante Änderung

## 6 Änderungsbereich 3 – Sondergebiet „Mehrgenerationenpark“

### 6.1 Lage, Größe und aktuelle Gegebenheiten

Auf einer Teilfläche des Grundstückes mit der Flurnummer 509, Gemarkung Lauben, beabsichtigt die Gemeinde eine Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Mehrgenerationenpark“ auszuweisen.

Die Fläche befindet sich am Übergang des Hauptortes Lauben zum Ortsteil Moos im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und wird auch in alle Himmelsrichtungen von diesem umgrenzt.

Im nördlichen Bereich der Fläche befindet sich ein Wertstoffhof, der nördlich und westlich unmittelbar an Waldflächen angrenzt. Dieser Bereich der Fläche bleibt von der Änderung des Flächennutzungsplanes unberührt, da lediglich der südliche Bereich des Flurstückes als Sondergebiet dargestellt wird.

Der 3. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes beträgt eine Größe von ca. 0,36 ha.



Abbildung 11: Darstellung des Änderungsbereiches 3 in seiner Lage zwischen dem Hauptort Lauben und dem Ortsteil Moos;  
Quelle: BayernAtlas (nicht maßstäblich)

## 6.2 Änderungsdarstellungen

Im 3. Änderungsbereich wird eine Fläche für die Landwirtschaft zu einer Sonderbauflächen gem. §1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO geändert, um der Planung des Mehrgenerationenparks zu entsprechen. Die Änderungsfläche schließt im Süden an den „Schwarzen Weg“ an, die den Hauptort Lauben mit dem Ortsteil Moos verbindet.

Die im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Ver- und Entsorgung mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“ im Norden des Flurstückes, bleibt von der Planung unberührt.

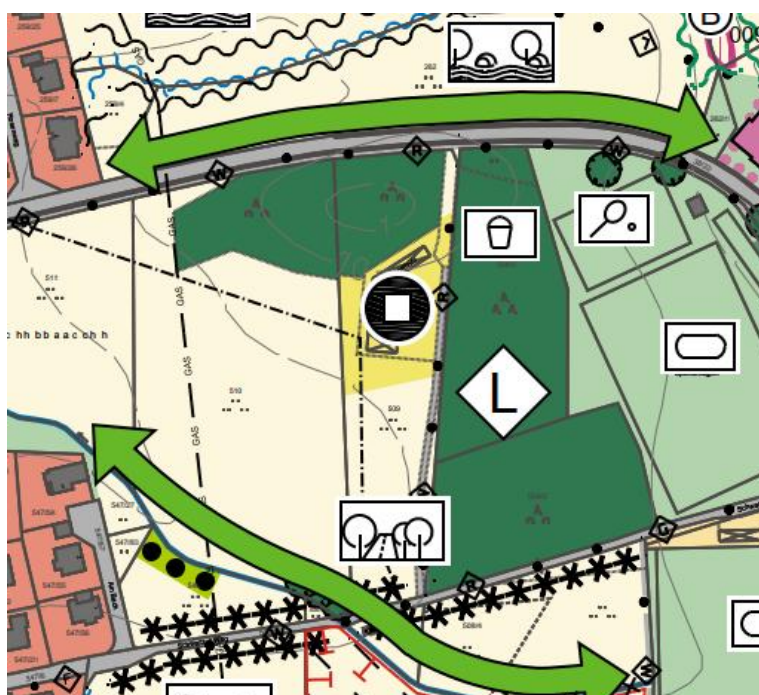


Abbildung 12: derzeitige Darstellung

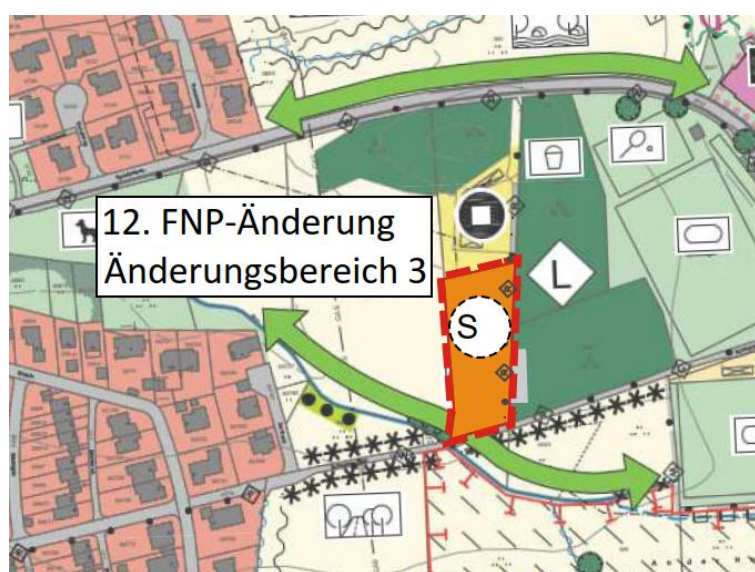


Abbildung 13: derzeitige Darstellung

Der bereits vorgesehene Rad- und Wanderweg, wird auf der Fläche beibehalten. Im nördlichen Bereich verläuft eine Grünverbindung bzw. ein Grünzug, der von Bebauung freizuhalten ist.

## 7 Änderungsbereich 4 – Erweiterung Gewerbegebiet Heising

### 7.1 Lage, Größe und aktuelle Gegebenheiten

Der 4. Änderungsbereich umfasst die Ausweisung einer gewerblichen Baufläche (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) im direkten Anschluss an die westlich gelegenen geplanten Gewerbeflächen und an die südlich gelegenen Mischgebietsflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO) im Ortsteil Heising.

Das Grundstück grenzt im östlichen Bereich an die A7 an, wobei eine vorhandene Waldfläche die geplanten Gewerbeflächen von der Autobahn trennt. Der Änderungsbereich befindet sich an östlichen Ortsrand des Ortsteiles Heising und bildet mit der bereits vorhandenen und der geplanten gewerblichen Nutzung eine zusammenhängende Gewerbeeinheit entlang der A7.

Der 4. Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich auf einer Teilfläche der Flurnummer 493/3, Gemarkung Lauben und beträgt eine Größe von ca. 0,84 ha.

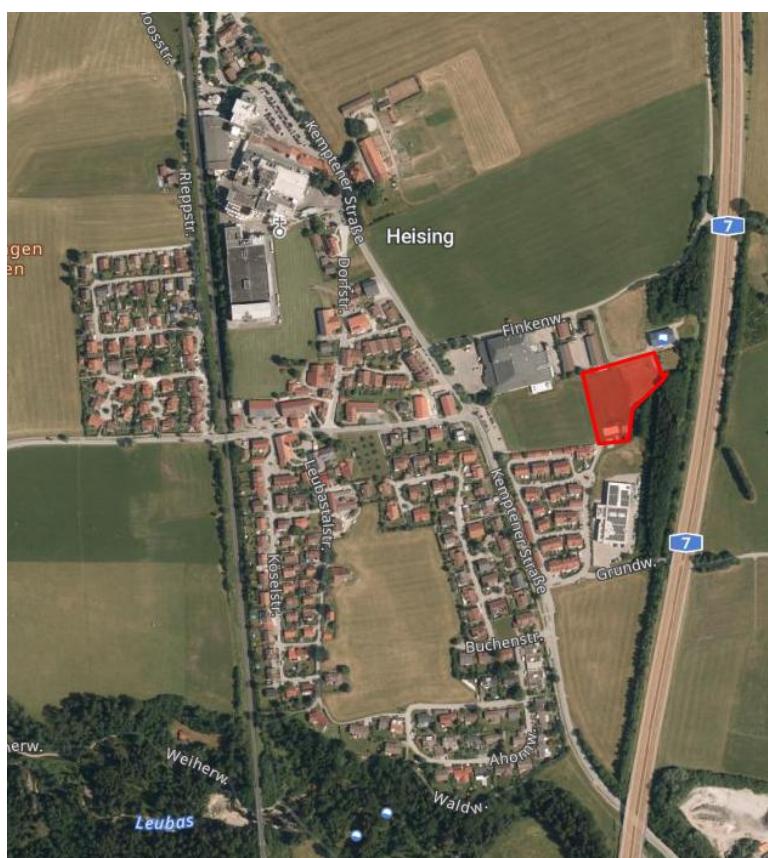


Abbildung 14: Darstellung des Änderungsbereiches 4 in seiner Lage am östlichen Ortsrand des Ortsteiles Heising; Quelle: BayernAtlas (nicht maßstäblich)

## 7.2 Änderungsdarstellungen

Der 4. Änderungsbereich wird zukünftig als gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben dargestellt. Die vorhandene Waldfläche auf dem Grundstück bleibt von der Änderung unberührt. Mit der Änderung möchte die Gemeinde den Erweiterungsabsichten eines gewerblichen Betriebes ermöglichen.

Die im derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sport- und Spielplatz entfällt. Nachdem sich der angrenzende Bereich zwischenzeitlich vollumfänglich gewerblich entwickelt hat und der ursprüngliche Bedarf eines Spielplatzes hier aus kommunaler Sicht nicht mehr gegeben ist entspricht die Nutzungsänderung der kommunalen Zielsetzung, hier konfliktfrei Gewerbe zu ermöglichen.

Am östlichen Rand des Änderungsbereiches verläuft die geplante Ortsumfahrung Heising, die lediglich als Vorschlag aufgenommen wird. Für die weitere Planung der Gemeinde, wird der Vorschlag der Ortsumfahrung in die Änderungsdarstellung übernommen.

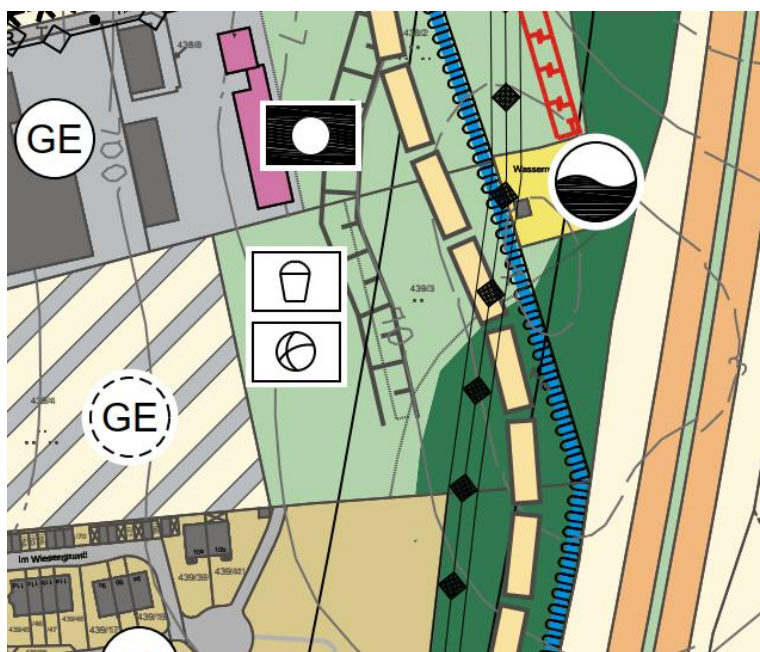


Abbildung 15: derzeitige Darstellung

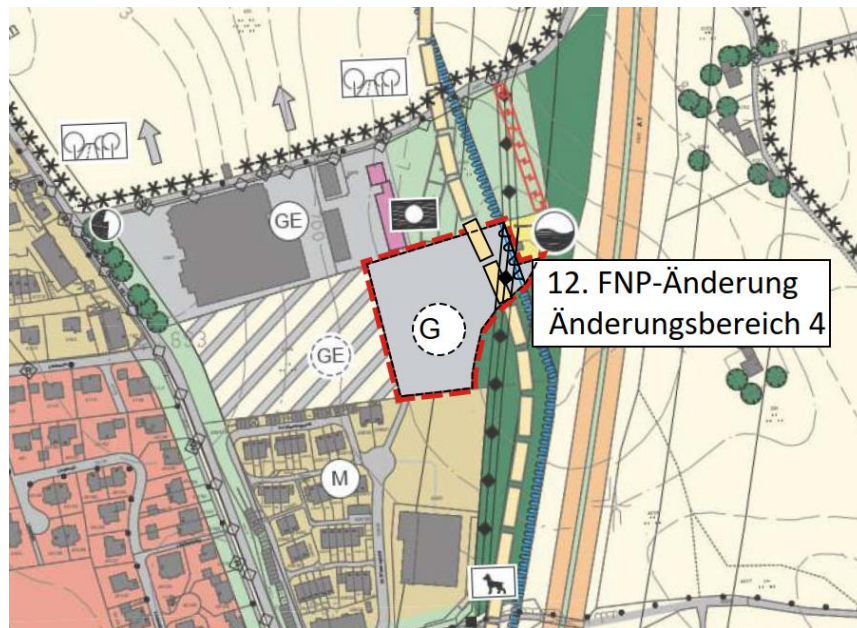


Abbildung 16: geplante Darstellung

## 8 Auswirkungen der Planung

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