

Gemeinde Lauben

## 12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Umweltbericht

Vorentwurf I Stand 21.04.2026



## GEGENSTAND

12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan  
Umweltbericht Vorentwurf I Stand 21.04.2026

---

## AUFTRAGGEBER

### Gemeinde Lauben

Dorfstraße 2  
87493 Lauben

Telefon: 083745822-0

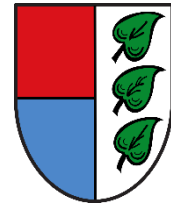
Telefax: 08374 5822-30

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

Web: [www.lauben.de](http://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](mailto:info@lars-consult.de)

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



## BEARBEITER

Janina Czika - B.Sc. Geographie

Alexander Semler - Dipl.-Ing. (FH) & Stadtplaner

Memmingen, den 21.04.2026

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Einleitung</b>	<b>6</b>
<b>1</b>	<b>Kurzdarstellung der Planung</b>	<b>6</b>
1.1	Angaben zum Standort und Umfang der Planung	7
1.2	Methodik	7
1.3	Untersuchungsraum	8
<b>2</b>	<b>Darstellung der Fachpläne und Fachgesetze - Planungsgrundlagen</b>	<b>9</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023	9
2.2	Regionalplan der Region Allgäu (16) 2007	12
2.3	Rechtsgrundlagen und deren Berücksichtigung in der Planung	16
<b>B</b>	<b>Steckbriefe zu den einzelnen Gebietsausweisungen</b>	<b>18</b>
<b>1</b>	<b>Änderungsbereich I: Gewerbegebiet Dorfladen Heising</b>	<b>19</b>
<b>2</b>	<b>Änderungsbereich II: Baugebiet „Winklerstraße Nord-West“</b>	<b>24</b>
<b>3</b>	<b>Änderungsbereich III: Mehrgenerationenpark</b>	<b>29</b>
<b>4</b>	<b>Änderungsbereich IV: Erweiterung Gewerbegebiet Heising</b>	<b>34</b>
<b>C</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Schutzgüter</b>	<b>39</b>
<b>3</b>	<b>Bestandssituation und Auswirkungsprognose</b>	<b>39</b>
<b>3.1</b>	<b>Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit</b>	<b>39</b>
3.1.1	Bestandssituation	39
3.1.2	Planung und Empfindlichkeit	40
<b>3.2</b>	<b>Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt</b>	<b>42</b>
3.2.1	Bestandssituation	42
3.2.2	Planung und Empfindlichkeit	43
<b>3.3</b>	<b>Schutzgut Boden und Fläche</b>	<b>44</b>
3.3.1	Bestandssituation	45
3.3.2	Planung und Empfindlichkeit	47
<b>3.4</b>	<b>Schutzgut Wasser (Grund- und Oberflächenwasser)</b>	<b>47</b>
3.4.1	Bestandssituation	48
3.4.2	Planung und Empfindlichkeit	49
<b>3.5</b>	<b>Schutzgut Luft und Klima</b>	<b>50</b>
3.5.1	Bestandssituation	50

---

3.5.2	Planung und Empfindlichkeit	51
<b>3.6</b>	<b>Schutzgut Landschaft</b>	<b>52</b>
3.6.1	Bestandssituation	52
3.6.2	Planung und Empfindlichkeit	53
<b>3.7</b>	<b>Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter</b>	<b>54</b>
3.7.1	Bestandssituation	54
3.7.2	Planung und Empfindlichkeit	54
<b>3.8</b>	<b>Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern</b>	<b>54</b>
<b>3.9</b>	<b>Anfälligkeit der Planung für schwere Unfälle und Katastrophen</b>	<b>55</b>
<b>3.10</b>	<b>Prognose der Entwicklung der Umwelt bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>56</b>
<b>4</b>	<b>Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich</b>	<b>56</b>
4.1	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	56
4.2	Eingriffsregelung	59
<b>5</b>	<b>Planungsalternativen</b>	<b>61</b>
<b>D</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>63</b>
<b>6</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten</b>	<b>63</b>
<b>7</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung</b>	<b>63</b>
<b>8</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>64</b>
<b>9</b>	<b>Quellenregister</b>	<b>65</b>

---

## TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1:	Flächenausweisung, Nutzungsart und Flächengröße	7
Tabelle 2:	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	56
Tabelle 3:	Überschlägige Eingriffsermittlung ohne Berücksichtigung eines Planungsfaktors	60

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1:	Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023	9
Abbildung 2:	Auszug aus der Karte 1 – Raumstruktur des Regionalplans Allgäu 2008	13
Abbildung 3:	Digitale ingenieurgeologische Karte der dominierenden Baugrundtypen	46
Abbildung 4:	Bachbett des Haldenwanger Baches nördlich des Änderungsbereichs II	48
Abbildung 5:	Börenwangerbach südlich des Änderungsbereichs III	48
Abbildung 6:	Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Schutzgut Landschaftsbild	53
Abbildung 7:	Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftserleben / Erholung	53

## **A EINLEITUNG**

### **1 Kurzdarstellung der Planung**

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

- Im 1. Änderungsbereich im Ortsteil Heising, ist die Änderung einer derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzfläche zu einer Gewerbefläche aufgrund eines konkreten Baugesuchs auf den Grundstücken mit den Flurnummern 440 und 445, jeweils Gemarkung Lauben, vorgesehen. Auf der Flurnummer 440, Gemarkung Lauben, ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit darüberliegendem Gewerbe und / oder Wohnen geplant. Hierfür befindet sich ein entsprechender vorhabenbezogener Bebauungsplan derzeit in Aufstellung.
- 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 („Betriebsweiterung Henze“).

Der gegenständliche Umweltbericht behandelt im Sinne des § 2a Baugesetzbuch (BauGB) die Auswirkungen der geplanten 11. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Lauben auf die verschiedenen Schutzgüter des Naturschutzrechts. Ziel der gegenständlichen Planung ist die Anpassung der flächennutzungsplanerischen Darstellung innerhalb der vier geplanten Änderungsbereiche. Der Gemeinderat der Gemeinde Lauben hat in diesem Zusammenhang den entsprechenden Beschluss gefasst, die vier Bereiche innerhalb eines gemeinsamen Verfahrens zu ändern.

Nach § 2 a Baugesetzbuch (BauGB) ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung neben der Begründung ein eigenständiger Umweltbericht beizufügen. Dieser beschreibt und bewertet die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Außerdem soll er Planungsalternativen anbieten und in Bezug auf die Umweltauswirkungen abwägen. Ferner sind Informationen darzustellen, die für das Planungsgebiet relevant sind und z.B. in der Landes- oder Regionalplanung förmlich festgelegt wurden.

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.

## 1.1 Angaben zum Standort und Umfang der Planung

Innerhalb des Gemeindegebietes sollen neue Wohnbauflächen, Gewerbeflächen und eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen werden. Die Neuausweisungen sind auf den zukünftigen Bedarf ausgerichtet und stellen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb des Gemeindegebietes dar. In Änderungsbereich I „Gewerbegebiet Dorfladen Heising“ soll eine bisher landwirtschaftlich genutzte Fläche zu einem Gewerbegebiet umgenutzt werden. Der Änderungsbereich II „Baugebiet Winklerstraße Nord-West“ betrifft die Änderung einer landwirtschaftlichen Nutzfläche inkl. Altgrasbestände zu einem allgemeinen Wohngebiet, um der Gemeinde in Zukunft als dorfverträgliche Nachnutzung zur Verfügung zu stehen und der Nachfrage nach Flächen für den Wohnbedarf nachzukommen. Auf den Flächen des Änderungsbereiches III soll südlich des bestehenden Wertstoffhofes ein „Mehrgenerationenpark“ entstehen. Der Änderungsbereich IV umfasst die „Betriebserweiterung Henze“. Hier soll die im Flächennutzungsplan als bisherige Grünfläche (Spiel- / Bolzplatz) dargestellte Fläche in eine Gewerbefläche umgewandelt werden, auf der die Firma Henze eine Betriebserweiterung umsetzen kann.

*Tabelle 1: Flächenausweisung, Nutzungsart und Flächengröße*

Nutzungsart	Bezeichnung	Fläche (ha)
Gewerbegebiet	Dorfladen Heising <b>Änderungsbereich I</b>	2,37
Allgemeines Wohngebiet	Baugebiet Winklerstraße Nord-West <b>Änderungsbereich II</b>	2,27
Flächen für den Gemeinbedarf	Mehrgenerationenpark <b>Änderungsbereich III</b>	0,36
Gewerbegebiet	Betriebserweiterung Henze <b>Änderungsbereich IV</b>	0,84
<b>Gesamt</b>		<b>5,84</b>

## 1.2 Methodik

Die Flächen, für die eine Flächennutzungsplanänderung vorgesehen ist, werden anhand ihrer Empfindlichkeit im allgemeinen Naturraum bewertet. Beurteilungsgegenstand des gegenständlichen Umweltberichtes sind die im Flächennutzungsplan neu dargestellten Entwicklungsflächen oder sonstigen Änderungen mit einer wesentlichen Änderung des Gebietscharakters. Jede geplante Gebietsausweisung wird gemäß den Vorgaben des Baugesetzbuches (BauGB), Anlage 1 auf erhebliche Umweltauswirkungen hin untersucht.

Es erfolgt eine Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Vorhabens, eine Analyse und Bewertung des Ist-Zustandes der Flächen, ihrer Entwicklung bei Nicht-Durchführung des Vorhabens bzw. eine Prognose bei Vorhabenrealisierung und den daraus resultierenden (erheblichen) Beeinträchtigungen. Außerdem erfolgt flächenbezogen eine Prüfung nach möglichen Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Aussagen zu artenschutzrechtlichen Fragestellungen können nur auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen und deren -potenzial getroffen werden. Nähere Angaben hierzu sind erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung möglich und sinnvoll.

Zur besseren Übersichtlichkeit werden die wesentlichen Sachverhalte zu den einzelnen Gebietsausweisungen jeweils in einem Steckbrief zusammengefasst (u. a. Luftbild, Foto, Bestandsbeschreibung, fachliche Vorgaben, Beurteilung der Auswirkungsintensität etc.), vgl. Teil B des vorliegenden Umweltberichtes.

### **1.3 Untersuchungsraum**

Die Gemeinde Lauben liegt im schwäbischen Landkreis Oberallgäu nordöstlich der Stadt Kempten (Allgäu). An das Gemeindegebiet grenzen die Gemeinden Dietmannsried im Norden, Haldenwang im Osten, Kempten (Allgäu) im Süden und Altusried im Westen an. Die Gemeinde Lauben unterteilt sich in insgesamt 16 Gemeindeteile die den Siedlungstypen Dorf (Heising, Hofen, Lauben, Moos und Stielings), Einöde (Grund, Hafenthal, Oberbüblers, Schwarzenbüblers, Steigers) und Weiler (Ellensberg, Finken, Gräbelesmühle, Hinwang, Nasengrub, Winklers) zugeordnet werden können. Im östlichen Gemeindegebiet Laubens besteht die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bundesautobahn A 7. Des Weiteren verläuft ebenfalls im östlichen Gemeindegebiet eine eingleisige Bahnlinie.

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 der Naturraum-Untereinheit (ABSP) „Jungmoränenlandschaft der Iller-Vorberge“ (035-A). Die Iller-Vorberge grenzen im Norden an die „Iller-Lech-Schotterplatten“ (046) sowie das „Untere 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).

## 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

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.

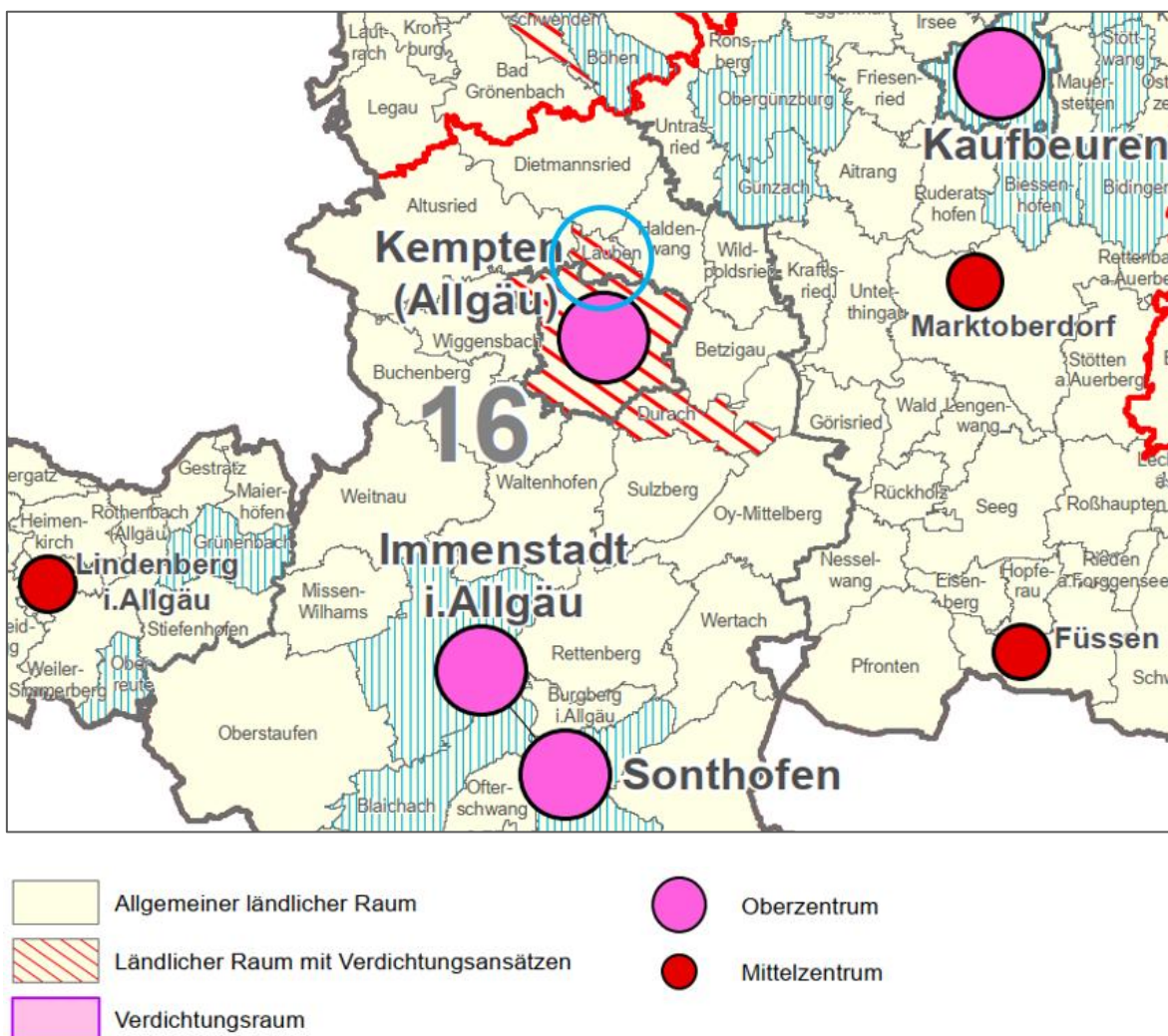


Abbildung 1: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023 (Anhang 2), maßstabslos

Gemäß des LEP Bayern wird das Gemeindegebiet Lauben als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen innerhalb der Region Nr. 16 „Allgäu“ zugeordnet. 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).

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.

(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.

#### **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.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen.

## **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 notwendigem 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 Flächennutzungsplanänderung den übergeordneten, raumordnerischen Vorgaben des LEP Bayern 2023. Mit der Ausweisung neuer Gewerbeflächen können neue Arbeitsplätze geschaffen werden, die wiederum zur Stärkung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region führen. Durch die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung bestehender ortsansässiger Unternehmen kann für die Region eine hohe Standortqualität sichergestellt werden, was die allgemeine Wettbewerbsfähigkeit Bayerns stärkt. Sowohl die geplanten Gewerbeflächen sowie auch das Wohngebiet und der Mehrgenerationenpark befinden sich innerhalb bestehender Siedlungsgebiete bzw. in direktem Anschluss an ebendiese, wodurch auch den Anforderungen einer Innen- vor einer Außenentwicklung sowie einer integrierten Siedlungsentwicklung Rechnung getragen werden kann.

## **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. 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:

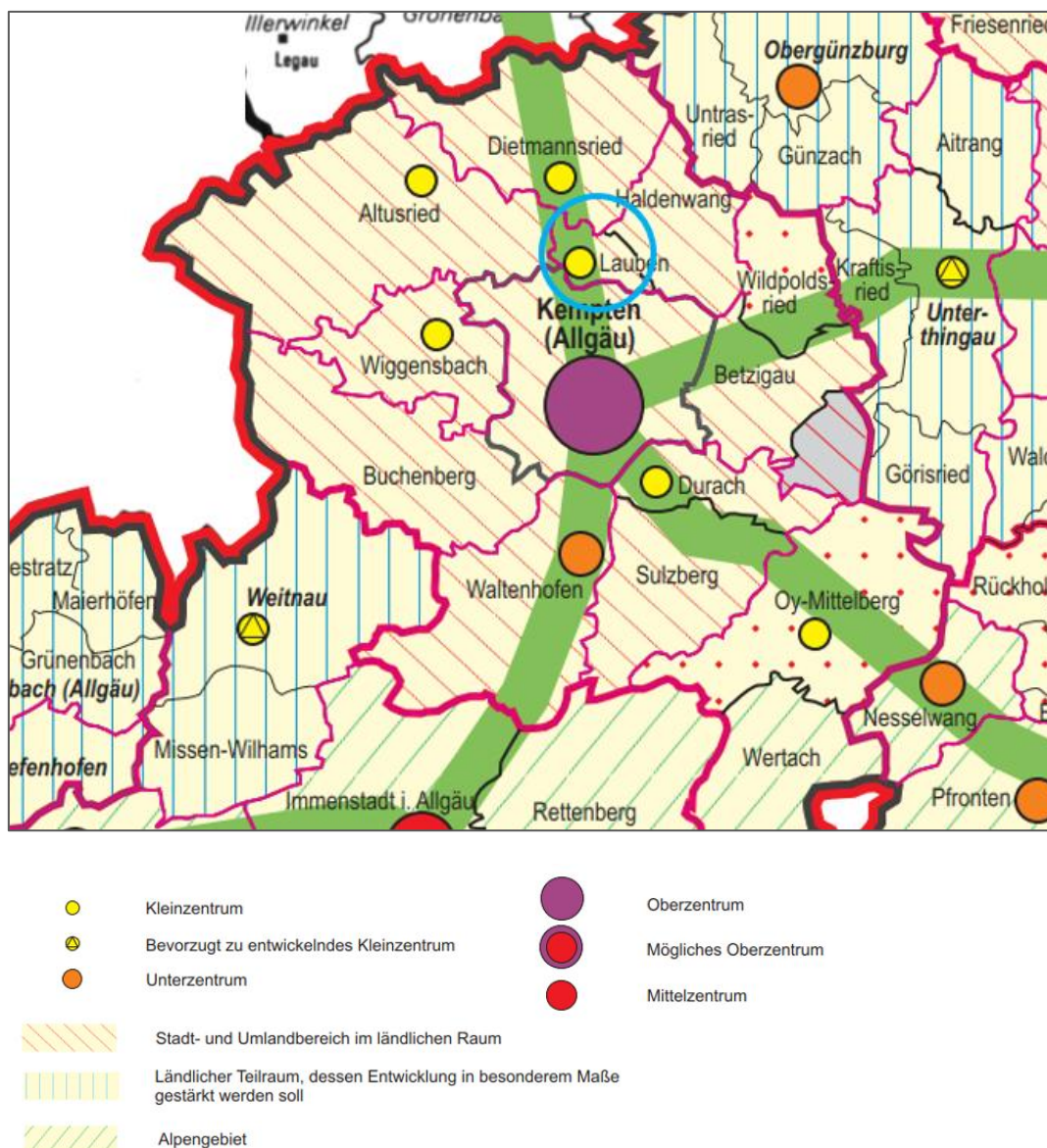


Abbildung 2: Auszug aus der Karte 1 – Raumstruktur des Regionalplans Allgäu 2008, maßstabslos

### A I Allgemeine Ziele und Grundsätze

- 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.
- 2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

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

### 1 Landschaftliches Leitbild

- 1.1 (G) Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- 1.2 (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.

### 3.2 Wasserversorgung

- 3.2.3 (Z) Genutzte oder zur Nutzung vorgesehene Trinkwasservorkommen sollen durch Wasserschutzgebiete gesichert 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.
- 1.1 (G) Ein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen für Arbeitnehmer aller Qualifizierungsstufen und deren Erhalt sowie die Schaffung neuer Arbeits- und Ausbildungsplätze ist für die wirtschaftliche Entwicklung der Region von besonderer Bedeutung.

### 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 III Sozialwesen, Kultur, Erholung und Sport**

### 1 Sozialwesen – Familie, Jugend, Behinderte, Senioren

- 1.2 (G) Der Erhalt und die Weiterentwicklung der örtlichen und überörtlichen Einrichtungen für die Jugendarbeit, -bildung und -freizeit ist anzustreben.

### 5 Erholung, Freizeit und Sport

- 5.1 (G) Es ist anzustreben, die Funktion der gesamten Region im Bereich Erholung, Freizeit und Sport zu sichern und weiterzuentwickeln. Die räumlichen Voraussetzungen für eine umwelt- und sozialverträgliche Gestaltung von Freizeit, Erholung und Sport sind möglichst zu schaffen.

## **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 Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- 1.3 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- 1.3 (G) Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

### **Bewertung**

Innerhalb der beiden Änderungsbereiche II und III befinden sich keine Ausweisungen gemäß der Regionalplanung, folglich stehen diese nicht in Konkurrenz zu den Plansätzen des Regionalplans. Die beiden Änderungsbereiche I und IV liegen innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes. Grundsätzlich ist Bauen innerhalb von Trinkwasserschutzgebieten streng reglementiert, um das Grundwasser vor möglichen Verunreinigungen zu schützen. Bauvorhaben benötigen hier eine wasserrechtliche Genehmigung. Der Änderungsbereich III befindet sich teilweise in der Schutzzone W III A und teilweise, genau wie der Änderungsbereich IV, innerhalb der Schutzzone W III B, sprich der weiteren Schutzzone. Durch die bestehenden Vorbelastungen innerhalb der gemischten Baufläche ist nicht von erheblichen (zusätzlichen) Belastungen des Trinkwasserschutzgebietes auszugehen, auch wenn die geplanten Vorhaben durch Versiegelungen und Bodeneingriffe grundsätzlich Auswirkungen auf bspw. die Grundwasserneubildungsrate haben können.

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 bzw. angeschlossene Lage der Änderungsbereiche an die bestehenden Siedlungsgebiete verwiesen werden, die einer regionalplanerisch gewünschten Nachverdichtung in den Siedlungsgebieten Rechnung trägt und einer Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich vorzuziehen ist. Durch die Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten wird die Zersiedlung der Landschaft vermieden. Der geplante Mehrgenerationenpark bietet zusätzliche Möglichkeiten für Sport, Freizeit und Erholung für die ortsansässige Bevölkerung. Zusammenfassend entstehen folglich keine erheblichen Zielkonflikte der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung mit den Plansätzen der Regionalplanung.

## **2.3 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
- 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 STECKBRIEFE ZU DEN EINZELNEN GEBIETSAUSWEISUNGEN**

Nachfolgend werden Steckbriefe zu den einzelnen Gebietsausweisungen dargestellt. Diesen Steckbriefen sind die wesentlichen umweltrelevanten Sachverhalte zu entnehmen (u. a. Luftbild, Foto, Bestandsbeschreibung, fachliche Vorgaben, Beurteilung der Auswirkungsintensität etc.). Im anschließenden Textteil des vorliegenden Umweltberichtes werden diese Ergebnisse nochmals in komprimierter Form dargestellt und detaillierte Informationen zu grundlegenden Auswirkungen auf die Schutzgüter (bspw. Versiegelungen der Flächen) gegeben. Die Bodenfunktionen sind auf Ebene der Bebauungspläne detailliert zu betrachten. Auf Ebene der Flächennutzungsplanänderungen wird lediglich die Acker- / Grünlandzahl berücksichtigt. Die Berechnung der Eingriffsintensität erfolgt nach einer Punktbewertung von 0 (keine) bis 4 (sehr hoch) durch Addition der Ergebnisse der einzelnen Schutzgüter geteilt durch die sieben Schutzgüter. Wechselwirkungen wie bspw. zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Geländeklima sowie Tiere und Pflanzen durch die von der Siedlungsentwicklung bedingten Versiegelungen wurden entsprechend berücksichtigt.

## 1 Änderungsbereich I: Gewerbegebiet Dorfladen Heising

		
<p><b>Flächengröße, Bestandssituation</b></p>	<p>ca. 2,37 ha, landwirtschaftliche Nutzfläche (Dauergrünland)</p>	
<p><b>Flächennutzungsplan</b></p>	<p>Landwirtschaftliche Nutzfläche, innerhalb eines Wasserschutzgebietes (Schutzzone W III A (südlicher Bereich) und W III B), oberirdische Elektrizitätsleitung über dem nördlichen Änderungsbereich mit freizuhaltenen wichtiger fernwirksamer Blickbeziehungen (Pfeil), Vorschlag der Gemeinde Lauben für Ortsumfahrung Heising (Hinweis, keine Darstellung nach § 5 BauGB)</p>	
<p><b>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</b></p>	<p>Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Landschaftsgebietes, Natura-2000-Gebietes oder anderer Schutzgebiete. Ca. 55 m südöstlich des Änderungsbereiches befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Kiesgrube östlich Hafenthal“ (Biotop-Nr. 8227-0094), das Waldflächen und feuchte Bereiche beinhaltet. Weitere Biotopflächen und Schutzgebiete sind nicht bekannt.</p>	
<p><b>Regionalplan Allgäu</b></p>	<p>Der Änderungsbereich liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Lauben (Oberallgäu)“ (Gebietskennzahl 2210822700080). Bauvorhaben benötigen hier eine wasserrechtliche Genehmigung.</p>	

<p><b>Bestandsbeschreibung</b></p>	<p><b>Mensch und menschliche Gesundheit:</b></p> <p><u>Umfeld:</u> Das Plangebiet schließt südlich an eine bestehende gemischte Baufläche an, in der sich bereits der Unternehmensstandort „Henze“ befindet. Des Weiteren befindet sich anschließend an ein Wohnhaus der bestehende Dorfladen Heising ebenfalls angrenzend an den Änderungsbereich. Die nördliche Begrenzung des Änderungsbereiches bildet der Grundweg als mäßig befahrene Verbindungsstraße zwischen dem Ortsgebiet Heising und landwirtschaftlichen Höfen im Außenbereich; dieser verläuft als Unterführung nordöstlich des Änderungsbereiches unter der A 7. Im nördlichen Änderungsbereich befindet sich eine Wertstoffinsel. Östlich wird der Änderungsbereich von Gehölzstrukturen eingerahmt, die einen Sichtschutz zur dort verlaufenden Bundesautobahn A 7 darstellen. Entlang der westlichen Grenze des Änderungsbereiches verläuft die Kemptener Straße / Kreisstraße OA 19, an die sich wiederum westlich Wohnbauflächen anschließen.</p> <p><u>Erholung:</u> Entlang der Kemptener Straße verläuft auf der gegenüberliegenden Seite des Änderungsbereiches ein Fuß- und Radweg, der Teil des Wegenetzes des Landkreises Oberallgäu sowie der Iller-Kapf-Runde und der Kemptner Runde ist. Dieser wird neben Spaziergängern auch von Radfahrern und Fahrern von E-Scootern als Verbindungsstrecke zwischen Heising / Lauben und Leubas genutzt.</p> <p>Erholungseinrichtungen oder weitere vorrangig der Freizeit dienliche Zwecke befinden sich zwar nicht innerhalb des Plangebietes, allerdings sind entlang der Kemptener Straße / OA 19 Bänke aufgestellt, die zur Erholung dienen können – hier dominieren allerdings die Lärmimmissionen der Kemptener / OA 19 Straße sowie der A 7. Innerhalb des gesamten Änderungsbereiches, insbesondere im östlichen Bereich, ist die nahegelegene A 7 deutlich zu hören. Im westlichen Bereich dominieren die Kfz-bedingten Lärmimmissionen der Kemptener Straße, allerdings ist auch hier der Lärm der A 7 im Hintergrund deutlich vernehmbar. Die Erholungsfunktion des Änderungsbereiches ist demnach als eher gering einzustufen.</p> <p><u>Gesundheitsgefährdende Aspekte:</u> Auf Ebene der Bebauungsplanung sind bei Bedarf Maßnahmen gegen Lärm, Luft- und Lichtverschmutzung zu treffen, allerdings ist in diesem Rahmen auf die direkt am Änderungsbereich vorbeiführende A 7 sowie die vielbefahrene Kemptener Straße / OA 19 und die damit verbundenen bestehenden Vorbelastungen hinsichtlich verkehrsbedingtem Lärm und Immissionen hinzuweisen. Grundsätzlich soll in diesem Bereich die Erweiterung des Dorfladens innerhalb einer Gewerbefläche umgesetzt werden, für die nicht so strenge Immissionsgrenzen gelten, wie bspw. für ein allgemeines Wohngebiet. Trotzdem muss auf die nahegelegene Wohnbebauung hingewiesen werden.</p> <p><u>Nachhaltige Mobilität:</u> An der Kemptener Straße Richtung Hafenthal besteht eine Bushaltestelle mit Wartehäuschen, in Richtung Heising besteht eine Bushaltestelle mit Busbucht.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering</b></p>
	<p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</b></p> <p>Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes besitzt dieses keine besonderen Habitatqualitäten. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Vertikalstrukturen im Sinne von Hecken oder Bäumen, allerdings rahmen ebensolche das Projektgebiet insbesondere entlang der südlichen Grenze ein. Die Gehölze präsentieren sich nach einer ersten Begehung als Baum- und Strauchhecken (u. a. Hasel, Roter Hartriegel, Eiche, Buchs, Birke); im südlichen Bereich der Böschung zur Kemptener Straße / OA 19 waren diese bei der Ortsbegehung großflächig abgeholzt und es bestehen nur noch einzelne</p>

	<p>Sträucher bzw. jüngere Bäume. Kulissen- und Störwirkungen ergeben sich durch die angrenzenden bzw. nahegelegenen, viel befahrenen Straßen. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind die Habitatqualitäten zu prüfen und ggf. artenschutzfachlich zu untersuchen; in jedem Fall sollte eine mögliche Beeinflussung der Gehölzstrukturen (bspw. Brutvögel) durch das Vorhaben mit in die Untersuchungen einbezogen werden.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering bis mittel</b></p> <hr/> <p><b>Boden und Fläche:</b> Geologische Einheit: Vorstoßschotter, hochwürmzeitlich (Wh, G°V). Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (UmweltAtlas). Gemäß der Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) liegen fast ausschließlich Braunerden aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter) vor; Kurzname: 26. Die Acker- / Grünlandzahl liegt bei 60; die Bodenart wird mit Lehm angegeben (BayernAtlas). Vorbelastungen können geringfügig durch Befahren mit schweren Fahrzeugen, Pestizid- und Düngemiteleintrag sowie Schadstoffeinträge (Abgase, Öl) bestehen. Gemäß den zur Verfügung stehenden Luftbildern wurde kleinere Teilflächen als Lagerflächen genutzt, wodurch in Teilbereichen Verdichtungen bestehen können. Im nördlichen Änderungsbereich besteht eine Wertstoffinsel, deren Untergrund teilversiegelt ist. Durch die Ausweisung als Gewerbefläche wird landwirtschaftliche Fläche überplant.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>mittel</b></p> <hr/> <p><b>Wasser:</b> Hydrogeologische Einheit: Ältere, meist gletscherüberfahrene, über die Talräume reichende Schotterkörper Gesteinsausbildung: (Schluffig-) sandige Kiese bis kiesige Sande, karbonatreich, gut sortiert und geschichtet, z. T. schluffige- bis sandige Einschaltungen, z. T. karbonatisch zementiert; Mächtigkeit einige 10er Meter, in Rinnen- und Beckenstrukturen bis über 100 Meter. Hydrogeologische Eigenschaften: lokal bis regional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis hohen Ergiebigkeiten, feinkörnige Einschaltungen können in Stockwerke gliedern. Der Änderungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Lauben (Oberallgäu)“ (Gebietskennzahl 2210822700080). Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Gewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt in dem Einzugsgebiet der Wasserversorgung „Leubastal“ (Objektkennzahl 2150822800002).</p> <p>Bestandsbewertung: <b>mittel</b></p>
--	--

	<p><b>Klima und Luft:</b> Über die lufthygienische Situation im Plangebiet liegen keine konkreten Informationen vor. Obwohl im Allgemeinen eine eher geringe Siedlungsdichte innerhalb des Ortsteils Heising besteht, ist die lufthygienische Situation aufgrund der Kfz-bedingten Schadstoffemissionen der A 7 sowie der Kemptener Straße / OA 19 als gewissermaßen vorbelastet einzustufen. Das Plangebiet besitzt als Freifläche eine eher untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Etwas höherwertiger hinsichtlich des Luftaustausches und der Lufthygiene anzusehen sind die am östlichen Rand des Änderungsbereiches angrenzenden Gehölzstrukturen, die sowohl Schadstoffe als auch Staub, insbesondere von den angrenzenden Straßenflächen und dem nahegelegenen Kieswerk in Hafenthal, filtern. Die Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation innerhalb des Änderungsbereiches sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu betrachten und es sind entsprechende grünordnerische Festsetzungen zu treffen.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering</b></p>
	<p><b>Landschaft:</b> Aufgrund der Strukturarmut des Plangebietes besitzt dieses keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild. Die bestehenden Eingrünungen im Osten und im südlichen Änderungsbereich reduzieren eine Einsicht auf den Änderungsbereich. Von der Kemptener Straße / OA 19 und dem nördlich verlaufenden Grundweg, die direkt entlang der Grenzen des Änderungsbereiches verlaufen, werden Einsichten auf die geplanten Baukörper bestehen, die vermutlich auch nur geringfügig durch funktionale Eingrünungsmaßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes minimiert werden können. Auch von der Wohnbebauung der Lindenstraße aus werden Einsichten auf die geplanten Baukörper bestehen, obwohl sich auf der Seite der Kemptener Straße maßgeblich Gärten befinden, die mit Palisaden und Thujahecken eingefriedet bzw. eingegrünt sind. Mögliche Sichtbeziehungen werden dadurch zusätzlich eingeschränkt.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering bis mittel</b></p>
	<p><b>Kultur- und Sachgüter:</b> Keine Bau- und Bodendenkmale im Änderungsbereich bekannt. Das am nächsten gelegene Bodendenkmal einer „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-7-8228-0053) befindet sich jenseits der A 7 in einer östlichen Entfernung von rd. 630 m. Negative Auswirkungen durch ggf. entstehende Blickbeziehungen sind dementsprechend nicht zu erwarten. Innerhalb des Änderungsbereiches befindet sich an der nördlichen Grenze eine Wertstoffinsel. Entlang der Kemptener Straße stehen verschiedene Banner (Werbung, anstehende Dorffeste etc.), die Ortseingangstafel Laubens sowie eine solarbetriebene Geschwindigkeitsanzeige.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering</b></p>

<p><b>Prognose der relevanten Auswirkungen</b></p>	<p><b>Mensch und menschliche Gesundheit:</b> Geringe bis mittlere Eingriffsintensität durch die Neuentstehung von Sichtbeziehungen – nicht nur von der vorbeiführenden Kemptener Straße / OA 19, sondern auch von den bestehenden Wohngebäuden nördlich des Änderungsbereiches, deren Balkone / Gärten in südliche Richtung ausgerichtet sind.</p> <p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</b> Voraussichtlich geringe bis mittlere Eingriffsintensität, vorbehaltlich der potenziellen Betroffenheit möglicher Brutvögel innerhalb der höherwertigeren Baum- und Strauchheckenbestände entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereiches.</p> <p><b>Boden und Fläche:</b> Mittlere Eingriffsintensität durch Neuversiegelung und damit einhergehender Verlust der Bodenfunktionen sowie Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche. Auf Ebene des Bebauungsplans sind Maßnahmen zum Bodenschutz und grünordnerische Festsetzungen zu treffen sowie ggf. ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Der Bebauungsplan ist auf eine flächensparende Bauweise, wo möglich wasserdurchlässige Beläge sowie Doppelnutzungen von Flächen auszulegen.</p> <p><b>Wasser:</b> Mittlere bis hohe Eingriffsintensität aufgrund der Lage in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet sowie einem Einzugsgebiet der Wasserversorgung. Auf Ebene des Bebauungsplans sind ggf. Untersuchungen hinsichtlich des Grundwassers durchzuführen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers festzusetzen. Für die geplanten Bauprojekte ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.</p> <p><b>Landschaft:</b> Geringe bis mittlere Eingriffsintensität durch Schaffung eines neuen Ortsrandes und direkte Sichtbeziehungen auf den Änderungsbereich von den angrenzenden Wohnbebauungen (insbesondere Grundweg). Auf Ebene der Bebauungsplanung sind funktional geeignete Eingrünungsmaßnahmen festzulegen.</p>
<p><b>Fazit</b></p>	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden, erscheint die vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan im geplanten Bereich grundsätzlich möglich. Bei Bedarf sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten und zum Grundwasserschutz festzusetzen.</p> <p><b>Gesamtbewertung der Eingriffsintensität: gering bis mittel (1,4 von 4)</b></p>

## 2 Änderungsbereich II: Baugebiet „Winklerstraße Nord-West“



<b>Flächengröße, Bestandssituation</b>	ca. 2,27 ha, landwirtschaftliche Nutzfläche (Dauergrünland), Einzelbäume und -sträucher
<b>Flächennutzungsplan</b>	Landwirtschaftliche Nutzfläche, Altgras, Einzelbäume
<b>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</b>	Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Landschaftszones, Natura-2000-Gebietes oder anderer Schutzgebiete. Etwa 150 m nördlich des Änderungsbereiches befindet sich das amtlich kartierte Biotop „Haldenwanger Bach und Oschbach nördlich Lauben“ (Biotop-Nr. 8227-0088), das sich als unverbautes Fließgewässer mit Gewässer-Begleitgehölzen auszeichnet. Weitere Biotopflächen und Schutzgebiete sind nicht bekannt.
<b>Regionalplan Allgäu</b>	Keine Ausweisungen durch die Regionalplanung innerhalb des Änderungsbereiches.

<b>Bestandsbeschreibung</b>	<p><b>Mensch und menschliche Gesundheit:</b></p> <p><u>Umfeld:</u> Das Plangebiet schließt nördlich an Wohnbauflächen an, die südlich der Winklerstraße bestehen. Westlich und nördlich angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, die weiter nördlich von Gehölzstrukturen begrenzt werden. Die südöstliche bzw. südliche Grenze des Änderungsbereiches bildet die Winklerstraße, die die im Außenbereich liegenden Weiler (bspw. Schwarzenbühlers und Winklers) mit dem Ortsgebiet Lauben verbindet und gleichzeitig bei Oberbühlers in die Kreisstraße OA 19 mündet, die wiederum Dietmannsried mit Kempten verbindet. Südlich des Änderungsbereiches besteht ein Wohngebäude mit einem weiteren vermutlich landwirtschaftlich oder als Lagerhaus genutztem Gebäude, welches gemäß FNP auf einer landwirtschaftlichen Nutzfläche steht. Im Bestand liegen hier Garten- und Gehölzflächen vor.</p> <p><u>Erholung:</u> Die Winklerstraße präsentiert sich als relativ wenig befahrene Straßenfläche; die Straßenführung sowie die angelegten begrünten Buchten wirken verkehrsberuhigend. Entlang der Winklerstraße verläuft ein Fuß- und Radweg, welcher Teil des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu sowie des Radwegenetzes des Landkreises Oberallgäu ist. Erholungseinrichtungen oder weitere vorrangig der Freizeit dienliche Zwecke befinden sich nicht innerhalb des Plangebietes. Durch die ortsrandnahe Lage und die Nähe zu kleineren Waldbereichen im Bereich des Haldenwanger Mühlbaches kann jedoch davon ausgegangen werden, dass auch ortsansässige Anwohner die Bereiche für die Naherholung (bspw. für Spaziergänge) nutzen.</p> <p><u>Gesundheitsgefährdende Aspekte:</u> Infolge der geplanten Nutzung der Flächen des Änderungsbereiches als Wohngebiet sind grundsätzlich keine Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>mittel</b></p> <p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</b></p> <p>Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung des Plangebietes besitzt dieses keine besonderen Habitatqualitäten. Innerhalb des Änderungsbereiches bestehen einzelne Bäume und Sträucher. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind die im Änderungsbereich bestehenden Habitatqualitäten zu prüfen und ggf. artenschutzfachlich zu untersuchen; in jedem Fall sollte eine mögliche Beeinflussung der Gehölzstrukturen (bspw. Brutvögel) durch das Vorhaben untersucht werden, insbesondere in Fällen einer Rodung der Gehölze. Hier gilt es zudem die gesetzlich vorgeschriebenen Zeitfenster einzuhalten, in denen Eingriffe in die Gehölze erlaubt sind (§ 39 BNatSchG), um Beeinträchtigungen bzw. dem Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vorzubeugen.</p> <p>Die Altgrasflächen, die teilweise innerhalb des Änderungsbereiches bestehen, können Lebensräume für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten bieten, weshalb auch hier auf Ebene des Bebauungsplanes eine Bestandaufnahme zur Bewertung von Natur und Landschaft erfolgen sollte.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>hoch</b></p>
-----------------------------	--

	<p><b>Boden und Fläche:</b> Geologische Einheit: Beckenschluff bis -ton, spätwürmzeitlich. Gesteinsbeschreibung: Ton bis Schluff, z. T. feinsandig (UmweltAtlas). Gemäß der Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) liegen Bodenkomplexe aus Gleyen, Anmoorgleyen und Pseudogleyen aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig vor; Kurzname: 70a. Die Acker- / Grünlandzahl liegt bei 58; die Bodenart wird mit Ton angegeben (BayernAtlas). Vorbelastungen können geringfügig durch Befahren mit schweren Fahrzeugen, Pestizid- und Düngemittelintrag sowie Schadstoffeinträge (Abgase, Öl) bestehen. Durch die Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird landwirtschaftliche Fläche überplant. In Teilen des Änderungsbereiches bleiben große Teilflächen unversiegelt (bspw. Gartenflächen) und die Bodenfunktionen größtenteils vollständig erhalten.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>mittel</b></p> <p><b>Wasser:</b> Hydrogeologische Einheit: Seeablagerungen. Gesteinsausbildung: Tone bis Schluffe, stellenweise bis schluffige Sande, karbonatreich, bei Übergang zu fluviatiler Ablagerung sandig-kiesiger; Mächtigkeit in großen Beckenstrukturen bis zu einigen 100er Metern, in kleineren Seebecken einige 10er Meter. Hydrogeologische Eigenschaften: Grundwassergeringleiter, sandig-kiesige Einschaltungen, Grundwasserleiter mit bis zu mittleren Porendurchlässigkeiten und geringen Ergiebigkeiten, i. d. R. auch bei peripherer hydraulischer Interaktion mit fluviatilen bis gravitativen Leitern ohne Bedeutung. Trinkwasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Gewässer sind nicht vorhanden. Rd. 150 m nördlich des Änderungsbereiches verläuft der „Haldenwanger Mühlbach“ (Gewässerkennzahl 1145776) innerhalb eines tief eingeschnittenen Bachbettes (ca. 9 m Höhendifferenz zwischen Bachbett und umliegenden Gelände). Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering</b></p> <p><b>Klima und Luft:</b> Über die lufthygienische Situation im Plangebiet liegen keine konkreten Informationen vor. Im Allgemeinen ist die lufthygienische Situation innerhalb des Änderungsbereiches aufgrund der Lage am Ortsrand und durch fehlende Emittenten als günstig einzustufen. Das Plangebiet besitzt als Freifläche eine eher untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Lediglich die bestehenden Gehölzstrukturen sind hinsichtlich des Luftaustausches und der Lufthygiene von Belang. Die Auswirkungen auf die</p>
--	--

	<p>kleinklimatische Situation innerhalb des Änderungsbereiches sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu betrachten und es sind entsprechende grünordnerische Festsetzungen zu treffen.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering</b></p>
	<p><b>Landschaft:</b></p> <p>Aufgrund der relativen Strukturarmut des Plangebietes besitzt dieses prinzipiell keine erhöhte Bedeutung für das Landschaftsbild. Die bestehenden Eingrünungen im Norden sowie um das bestehende Wohnhaus im Süden reduzieren eine Einsicht auf den Änderungsbereich. Aufgrund der großräumig betrachtet abfallenden Topographie in Richtung Südwesten sind Flächen ähnlicher Gelände Höhe in dieser Richtung vom Änderungsbereich aus einsehbar. Grundsätzlich sollten die geplanten Wohnhäuser dementsprechend an das bestehende Wohngebiet angepasst und funktional mittels einer Ortsandeingrünung in die Landschaft eingebunden werden. Trotz diesen Maßnahmen wird insbesondere von der direkt am Änderungsbereich vorbeiführenden Winklerstraße auch weiterhin eine Einsicht bestehen.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>mittel</b></p>
	<p><b>Kultur- und Sachgüter:</b></p> <p>Keine Bau- und Bodendenkmale im Änderungsbereich bekannt. Das am nächsten gelegene Bodendenkmal eines „Teilstücks einer Straße vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (D-7-8227-0005) befindet sich rd. 670 m nordöstlich des Änderungsbereiches. Weitere Bau- und Bodendenkmale befinden sich im Bereich der Pfarrkirche St. Ulrich und Afra innerhalb des Dorfgelbietes von Lauben in einer südwestlichen Entfernung von ca. 740 m. Negative Auswirkungen durch ggf. entstehende Blickbeziehungen sind dementsprechend nicht zu erwarten.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering</b></p>

<p><b>Prognose der relevanten Auswirkungen</b></p>	<p><b>Mensch und menschliche Gesundheit:</b> Geringe bis mittlere Eingriffsintensität durch die Neuentstehung von Sichtbeziehungen.</p> <p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</b> Voraussichtlich mittlere Eingriffsintensität, vorbehaltlich der potenziellen Betroffenheit möglicher Brutvögel innerhalb der bestehenden Baum- und Strauchheckenbestände im Änderungsbereich sowie von Pflanzen- und Tierarten innerhalb der Altgrasbestände.</p> <p><b>Boden und Fläche:</b> Mittlere Eingriffsintensität durch Neuversiegelung und damit einhergehender Verlust der Bodenfunktionen sowie Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche. Auf Ebene des Bebauungsplans sind Maßnahmen zum Bodenschutz und grünordnerische Festsetzungen zu treffen sowie ggf. ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Der Bebauungsplan ist auf eine flächensparende Bauweise, wo möglich wasserdurchlässige Beläge sowie Doppelnutzungen von Flächen auszulegen.</p> <p><b>Wasser:</b> Geringe Eingriffsintensität aufgrund fehlender Still- oder Fließgewässer im Änderungsbereich. Auf Ebene des Bebauungsplans sind ggf. Untersuchungen hinsichtlich des Grundwassers durchzuführen und eventuell Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers festzusetzen. Im Bereich der Gartenflächen bleibt die Versickerungsrate erhalten und die Grundwasserneubildung wird demensprechend nur geringfügig beeinflusst.</p> <p><b>Landschaft:</b> Geringe bis mittlere Eingriffsintensität durch Schaffung einer neuen Ortsrandsituation. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind funktional geeignete Eingrünungsmaßnahmen festzulegen.</p>
<p><b>Fazit</b></p>	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden, erscheint die vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan im geplanten Bereich grundsätzlich möglich. Bei Bedarf sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten festzusetzen. Die neuen Baukörper sind grundsätzlich an das Ortsbild der bestehenden Wohngebäude anzugleichen.</p> <p><b>Gesamtbewertung der Eingriffsintensität: gering bis mittel (1,7 von 4)</b></p>

### 3 Änderungsbereich III: Mehrgenerationenpark

<p><b>Flächengröße, Bestandssituation</b></p>	<p>ca. 0,36 ha, landwirtschaftliche Nutzfläche (Dauergrünland), Wertstoffhof, Gehölzbestände</p>	
<p><b>Flächennutzungsplan</b></p>	<p>Landwirtschaftliche Nutzfläche, Waldflächen, Fläche für Ver- und Entsorgung (Wertstoffhof), Rad- und Wanderweg, Pflanzung entlang von Straßen und Wegen, Grünverbindung bzw. Grünzug von Bebauung freizuhalten</p>	
<p><b>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</b></p>	<p>Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Landschaftsgebietes, Natura-2000-Gebietes oder anderer Schutzgebiete. Auch amtlich kartierte Biotopflächen und Schutzgebiete im Nahbereich sind nicht bekannt.</p>	
<p><b>Regionalplan Allgäu</b></p>	<p>Keine Ausweisungen durch die Regionalplanung innerhalb des Änderungsbereiches.</p>	

<b>Bestandsbeschreibung</b>	<p><b>Mensch und menschliche Gesundheit:</b></p> <p><u>Umfeld:</u> Das Plangebiet befindet sich etwas östlich des Siedlungsgebietes von Lauben. Im Norden schließt es an einen Wertstoffhof sowie bestehende Waldflächen an. Die gemäß FNP östlich an den Änderungsbereich anschließenden Waldflächen waren bei einer Ortsbegehung nicht mehr feststellbar; vielmehr präsentierte sich die Fläche als Kahlschlagfläche. Die südliche Grenze bildet der Schwarze Weg, in dessen Umfeld sich zudem auch der Börwanger Bach befindet. Westlich des Änderungsbereiches liegen landwirtschaftliche Nutzflächen.</p> <p><u>Erholung:</u> Die Sportplatzstraße bildet neben der Winklerstraße nördlich von Lauben die wichtigsten Verbindungsstraßen zur Kemptener Straße / OA 19, die neben einer Verbindungsstraße zwischen Dietmannsried und Kempten auch an der Autobahnauffahrt zur A 7 anschließt und das Gemeindegebiet Laubens somit an überregionale Verkehrsflächen anbindet. Demensprechend ist insbesondere auf der Sportplatzstraße mit einem mäßigen Verkehrsaufkommen zu rechnen. Nur wenige Meter östlich des Änderungsbereiches befinden sich die Sportplätze (Tennis- und Fußballplätze, u. a. TSV Heising e.V.) sowie die Dreifachhalle Laubens, in der sich zudem auch der Jugendtreff und das Landjugendheim befinden und in der auch die Musikkapelle verortet ist. Direkt angrenzend liegt die Wache der Freiwilligen Feuerwehr Lauben, eine Eventlocation und die Grundschule Laubens. Aufgrund dessen muss davon ausgegangen werden, dass die Umgebung des Änderungsbereich im Allgemeinen einen hohen Freizeitwert besitzt. Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung diente der Schwarze Weg vielen Schülern als Schulweg zwischen der Grundschule und dem Siedlungsgebiet Laubens. Durch den nahegelegenen Hundepark an der Sportplatzstraße dienen die Fuß- und Radwege um den Änderungsbereich als Gassirunde für Hundebesitzer. Der nördlich am Änderungsbereich parallel zur Sportplatzstraße verlaufende Fuß- und Radweg ist zudem Teil des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu. Der geplante Mehrgenerationenpark könnte das vor Ort bestehende Freizeitangebot gut ergänzen.</p> <p><u>Gesundheitsgefährdende Aspekte:</u> Infolge der geplanten Nutzung der Flächen des Änderungsbereiches als Mehrgenerationenpark sind grundsätzlich keine negativen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit zu erwarten.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>mittel</b></p>
	<p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</b></p> <p>Nördlich des Änderungsbereiches bestehen Waldflächen, die als Nahrungs- und Lebensraum für viele Tier- und Pflanzenarten Habitate bieten. Die südlich und westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen besitzen analog zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen des Plangebietes keine besonderen Habitatqualitäten. Südlich des Änderungsbereiches verläuft der Börwangerbach, dessen feuchte Auebereiche wichtige Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten bieten können.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>mittel</b></p>
	<p><b>Boden und Fläche:</b></p> <p>Geologische Einheit: Beckenschluff bis -ton, spätwürmzeitlich. Gesteinsbeschreibung: Ton bis Schluff, z. T. feinsandig (UmweltAtlas).</p>

	<p>Gemäß der Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) liegen Bodenkomplexe aus Gleyen, Anmoorgleyen und Pseudogleyen aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig vor; Kurzname: 70a. Die Acker- / Grünlandzahl liegt bei 44 (südlicher Bereich); die Bodenart wird mit Lehm angegeben (BayernAtlas). Vorbelastungen können geringfügig durch Befahren mit schweren Fahrzeugen, Pestizid- und Düngemittelintrag sowie Schadstoffeinträge (Abgase, Öl) bestehen. Durch die Ausweisung bisher unversiegelter Teilflächen innerhalb des Änderungsbereiches als Mehrgenerationenpark ist nur von einer vergleichsweise geringen (weiteren) Versiegelung auszugehen; die Bodenfunktionen unterhalb von teil- und unversiegelten Flächen können weitestgehend erhalten bleiben.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering bis mittel</b></p> <p><b>Wasser:</b> Hydrogeologische Einheit: Seeablagerungen. Gesteinsausbildung: Tone bis Schluffe, stellenweise bis schluffige Sande, karbonatreich, bei Übergang zu fluviatiler Ablagerung sandig-kiesiger; Mächtigkeit in großen Beckenstrukturen bis zu einigen 100er Metern, in kleineren Seebecken einige 10er Meter. Hydrogeologische Eigenschaften: Grundwassergeringleiter, sandig-kiesige Einschaltungen, Grundwasserleiter mit bis zu mittleren Porendurchlässigkeiten und geringen Ergiebigkeiten, i. d. R. auch bei peripherer hydraulischer Interaktion mit fluviatilen bis gravitativen Leitern ohne Bedeutung. Trinkwasserschutzgebiete, Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Gewässer sind nicht vorhanden. Knapp südlich der südwestlichen Ecke des Änderungsbereiches verläuft der „Börenwangerbach“ (Gewässerkennzahl 11457762). Der Änderungsbereich liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereichs.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering bis mittel</b></p> <p><b>Klima und Luft:</b> Über die lufthygienische Situation im Plangebiet liegen keine konkreten Informationen vor. Im Allgemeinen ist die lufthygienische Situation innerhalb des Änderungsbereiches aufgrund der Lage am Ortsrand und durch fehlende Emittenten als günstig einzustufen. Das Plangebiet besitzt als Freifläche eine eher untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Die bestehenden Waldflächen im Umfeld sind hinsichtlich des Luftaustausches und der Lufthygiene von hoher Bedeutung hinsichtlich der Kaltluftentstehung sowie des Luftaustausches und der Lufthygiene. Die Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation innerhalb des Änderungsbereiches sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu betrachten und es sind entsprechende grünordnerische</p>
--	---

	<p>Festsetzungen zu treffen. Aufgrund des mit Herstellung einer Parkanlage grundsätzlich zu erwartenden eher geringen Versiegelungsgrades muss voraussichtlich nicht von erheblichen Beeinflussungen des lokalen Kleinklimas ausgegangen werden.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>mittel</b></p>
	<p><b>Landschaft:</b></p> <p>Aufgrund der Strukturarmut des Plangebietes besitzt dieses prinzipiell keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild; die nördlichen Waldflächen stellen eine funktionale Eingrünung des bestehenden Wertstoffhofes sowie der Sportplatzstraße dar und minimieren mögliche Blickbezüge aus dieser Richtung. Auch die vorliegenden Heckenbestände östlich des an der östlichen Grenze des Änderungsbereichs verlaufenden Fuß- und Radweges minimieren eine Einsicht, insbesondere von den nahegelegenen Sportplätzen. Von den am Ortsrand gelegenen Wohngebäuden (Am Bach, Ulrichstraße, evtl. teilweise auch noch Ringstraße) bestehen Einsichten auf den Änderungsbereich. Grundsätzlich sollten mit der Umsetzung einer Parkanlage keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten sein, da hier neben Einrichtungen für die Freizeit und die Erholung auch neue grünordnerische Maßnahmen umgesetzt werden, die eine (landschaftliche) Aufwertung des Änderungsbereiches darstellen.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering bis mittel</b></p>
	<p><b>Kultur- und Sachgüter:</b></p> <p>Keine Bau- und Bodendenkmale im Änderungsbereich bzw. dessen weiterem Umfeld bekannt. Negative Auswirkungen durch ggf. entstehende Blickbeziehungen sind dementsprechend nicht zu erwarten.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering</b></p>

<p><b>Prognose der relevanten Auswirkungen</b></p>	<p><b>Mensch und menschliche Gesundheit:</b> Geringe Eingriffsintensität durch die Neuentstehung von Sichtbeziehungen. Allerdings Aufwertung der Bestandssituation durch die Errichtung neuer Freizeit- und Erholungseinrichtungen im Zuge des Mehrgenerationenparks.</p> <p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</b> Voraussichtlich geringe Eingriffsintensität, aufgrund bestehender Intensivnutzung. Grundsätzlich eher Aufwertung der Bestandssituation durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen der geplanten Parkanlagen, u. a. zur Ergänzung der bestehenden Waldflächen.</p> <p><b>Boden und Fläche:</b> Relativ geringe Eingriffsintensität durch geringen Neuversiegelungsgrad und damit einhergehender Verlust der Bodenfunktionen sowie Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche im südlichen Änderungsbereich. Auf Ebene des Bebauungsplans sind Maßnahmen zum Bodenschutz (u. a. wasserdurchlässige Beläge etc.) und grünordnerische Festsetzungen zu treffen sowie ggf. ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.</p> <p><b>Wasser:</b> Geringe Eingriffsintensität aufgrund fehlender Still- oder Fließgewässer im Änderungsbereich, evtl. sind Vorgaben hinsichtlich des Gewässerrandstreifens entlang des Börenwangerbachs einzuhalten. Auf Ebene des Bebauungsplans sind ggf. Untersuchungen hinsichtlich des Grundwassers durchzuführen und eventuell Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers festzusetzen. Es ist auf den Schutz und die Einhaltung der Gewässerrandstreifen (bspw. zu Bewirtschaftungszwecken und Pflegemaßnahmen) des Bachlaufs südlich des Änderungsbereiches zu achten. Durch die geringen Vollversiegelungen bleibt die Versickerungsrate erhalten und die Grundwasserneubildung demensprechend nur geringfügig beeinflusst.</p> <p><b>Landschaft:</b> Geringe Eingriffsintensität durch Schaffung neuer Blickbezüge aus westlicher Richtung. Grundsätzlich aber eher Aufwertung des Landschaftsbildes durch die Umsetzung einer Parkanlage. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind funktional geeignete Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen festzulegen, die mit heimischen Pflanzenarten umzusetzen sind und der lokalen Fauna Lebensraum- und Nahrungshabitate bieten.</p>
<p><b>Fazit</b></p>	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden, erscheint die vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan im geplanten Bereich grundsätzlich möglich. Bei Bedarf sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten festzusetzen.</p> <p><b>Gesamtbewertung der Eingriffsintensität: gering bis mittel (1,6 von 4)</b></p>

## 4 Änderungsbereich IV: Erweiterung Gewerbegebiet Heising

		
<b>Flächengröße, Bestandssituation</b>	ca. 0,84 ha, landwirtschaftliche Nutzfläche (Dauergrünland), Spielplatz, Bolzplatz.	
<b>Flächennutzungsplan</b>	Grünfläche ohne Zweckbestimmung, Spielplatz, Bolzplatz, landschaftsbildprägende Hangleiten / Geländekanten (von Bebauung und Aufforstung freizuhalten)	
<b>Schutzgebiete, amtlich kartierte Biotopflächen</b>	Der Änderungsbereich liegt nicht innerhalb eines Landschaftsgebietes, Natura-2000-Gebietes oder anderer Schutzgebiete. Auch amtlich kartierte Biotopflächen im Änderungsbereich sowie dessen Umfeld sind nicht bekannt.	
<b>Regionalplan Allgäu</b>	Der Änderungsbereich liegt innerhalb des festgesetzten Wasserschutzgebietes „Lauben (Oberallgäu)“ (Gebietskennzahl 2210822700080). Bauvorhaben benötigen hier eine wasserrechtliche Genehmigung.	

<p><b>Bestandsbeschreibung</b></p>	<p><b>Mensch und menschliche Gesundheit:</b>  <u>Umfeld:</u> Das Plangebiet schließt nördlich an eine bestehende gemischte Baufläche an, in der sich der Unternehmensstandort „Henze“ befindet, der durch den gegenständlichen Änderungsbereich erweitert werden soll. Nördlich des Änderungsbereiches besteht ein Spielplatz; das Gebäude eines Wasserreservoirs befindet sich oberhalb eines Geländeanstieges nordöstlich des Änderungsbereiches. Östlich wird der Änderungsbereich durch bestehende Baum- und Heckenstrukturen eingerahmt, die den Änderungsbereich von der A 7 abschirmen, die direkt östlich der Gehölze verläuft. Südlich schließt sich eine gemischte Baufläche an, in der sich neben dem bereits erwähnten Betrieb auch Wohnhäuser sowie ein Dorfladen befinden. Westlich des Änderungsbereiches ist gemäß FNP ein Gewerbegebiet geplant. Dieses liegt zwischen der gemischten Baufläche und dem nördlich angrenzenden, bestehenden Gewerbegebiet „Am Finkenweg“, in dem sich u. a. die Allgäuer Käse-Akademie befindet.</p> <p><u>Erholung:</u> Innerhalb des Änderungsbereiches besteht ein Spielplatz mit Klettergerüst, Tischtennisplatten, einem Volleyball-, einem Basketball und einem Bolzplatz sowie einer Halfpipe, die als Freizeiteinrichtungen fungieren.</p> <p><u>Gesundheitsgefährdende Aspekte:</u> Auf Ebene der Bebauungsplanung sind bei Bedarf Maßnahmen gegen Lärm, Luft- und Lichtverschmutzung zu treffen, allerdings ist diesbezüglich auf die direkt am Änderungsbereich vorbeiführende Autobahn A 7 sowie die vielbefahrene Kemptener Straße / Kreisstraße OA 19 und die damit verbundenen bestehenden Vorbelastungen hinsichtlich verkehrsbedingtem Lärm und Immissionen hinzuweisen.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering</b></p>
	<p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</b>          Aufgrund des Spielplatzes mit Trittrasen und Hackschnitzeln im Untergrund besitzt der Änderungsbereich keine besonderen Habitatqualitäten. Deutlich höherwertiger sind die östlich an den Änderungsbereich angrenzenden Gehölzstrukturen. Auf Ebene der Bebauungsplanung und insbesondere bei möglichen Eingriffen in diese Gehölzbestände sind die Habitatqualitäten zu prüfen und ggf. artenschutzfachlich zu untersuchen, um ggf. betroffene Arten zu identifizieren und damit möglicherweise dem Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG vorzubeugen. Je nach Kartierungsergebnissen könnten dementsprechend Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen notwendig werden.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering bis mittel</b></p>
	<p><b>Boden und Fläche:</b>          Geologische Einheit: Vorstoßschotter, hochwürmzeitlich (Wh, G°V).          Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (UmweltAtlas).          Gemäß der Übersichtsbodenkarte (ÜBK25) liegen vorherrschend Braunerden, gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) vor;          Kurzname: 30a.</p>

	<p>Die Acker- / Grünlandzahl liegt bei 60; die Bodenart wird mit Lehm angegeben (BayernAtlas). Durch die Ausweisung als gewerbliche Baufläche werden Grünflächen überplant.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>mittel</b></p>
	<p><b>Wasser:</b> Hydrogeologische Einheit: Ältere, meist gletscherüberfahrene, über die Talräume reichende Schotterkörper Gesteinsausbildung: (Schluffig-) sandige Kiese bis kiesige Sande, karbonatreich, gut sortiert und geschichtet, z. T. schluffige- bis sandige Einschaltungen, z. T. karbonatisch zementiert; Mächtigkeit einige 10er Meter, in Rinnen- und Beckenstrukturen bis über 100 Meter. Hydrogeologische Eigenschaften: lokal bis regional bedeutender Poren-Grundwasserleiter mit hohen bis sehr hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis hohen Ergiebigkeiten, feinkörnige Einschaltungen können in Stockwerke gliedern. Der Änderungsbereich befindet sich vollständig innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Lauben (Oberallgäu)“ (Gebietskennzahl 2210822700080). Quellschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete und Gewässer sind nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt in dem Einzugsgebiet der Wasserversorgung „Leubastal“ (Objektkennzahl 2150822800002).</p> <p>Bestandsbewertung: <b>mittel</b></p>
	<p><b>Klima und Luft:</b> Über die lufthygienische Situation im Plangebiet liegen keine konkreten Informationen vor. Obwohl im Allgemeinen eine eher geringe Siedlungsdichte innerhalb des Ortsteils Heising besteht, ist die lufthygienische Situation aufgrund der Kfz-bedingten Schadstoffemissionen der A 7 als gewissermaßen vorbelastet einzustufen. Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Nutzung eine eher untergeordnete Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet. Etwas höherwertiger hinsichtlich des Luftaustausches und der Lufthygiene sind die am östlichen Rand des Änderungsbereiches angrenzenden Gehölzstrukturen, die sowohl Schadstoffe als auch Staub, insbesondere von der angrenzenden Straßenflächen und dem nahegelegenen Kieswerk in Hafenthal, filtern. Die Auswirkungen auf die kleinklimatische Situation innerhalb des Änderungsbereiches sind auf Ebene der Bebauungsplanung zu betrachten und es sind entsprechende grünordnerische Festsetzungen zu treffen.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering</b></p>
	<p><b>Landschaft:</b> Aufgrund der Strukturarmut des Plangebietes besitzt dieses keine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild, allerdings besitzt das Plangebiet einen vergleichsweise hohen Freizeitwert. Die bestehenden Eingrünungen im Osten und die vor Ort</p>

12. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan

Umweltbericht Vorentwurf I Stand 21.04.2026

**Änderungsbereich IV: Erweiterung Gewerbegebiet Heising**

	<p>vorherrschende Topographie verhindern eine Einsicht von der A 7. Von den angrenzenden Wohngebäuden (Im Wiesengrund) werden direkte Einsichten bestehen. In diesem Rahmen ist auf die bestehenden Vorbelastungen durch die bestehende Gewerbebebauung hinzuweisen. Die neuen Baukörper sollten sich in ihrem Erscheinungsbild an den bestehenden Betrieb anfügen, um mögliche Beeinflussungen des Landschaftsbildes möglichst zu reduzieren. Die Einsichten von der westlich verlaufenden Kemptener Straße sind grundsätzlich eher gering. Durch das gemäß FNP bereits geplante Gewerbegebiet als südliche Erweiterung des Gewerbegebietes „Am Finkenweg“ wird den Sichtbeziehungen auf Dauer vollständig Einhalt geboten werden.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering bis mittel</b></p>
	<p><b>Kultur- und Sachgüter:</b> Keine Bau- und Bodendenkmale im Änderungsbereich bekannt. Das am nächsten gelegene Bodendenkmal einer „Straße der römischen Kaiserzeit“ (D-7-8228-0053) befindet sich jenseits der A 7 in einer östlichen Entfernung von rd. 620 m. Negative Auswirkungen durch ggf. entstehende Blickbeziehungen sind dementsprechend nicht zu erwarten. Innerhalb des Änderungsbereiches bestehen neben einem Klettergerüst mehrere Einrichtungen für den Freizeitsport, wie bspw. eine Tischtennisplatte, ein Basketballkorb mit Spielfeld, eine Sandgrube als Volleyballplatz mit Pfosten für Netze sowie Zäune als Einfriedung eines Bolzplatzes. Zusätzlich bestehen einige Bänke im Änderungsbereich.</p> <p>Bestandsbewertung: <b>gering bis mittel</b></p>

<p><b>Prognose der relevanten Auswirkungen</b></p>	<p><b>Mensch und menschliche Gesundheit:</b> Mittlere Eingriffsintensität durch die Neuentstehung von Sichtbeziehungen.</p> <p><b>Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt:</b> Voraussichtlich geringe bis mittlere Eingriffsintensität, vorbehaltlich der potenziellen Betroffenheit möglicher Brutvögel innerhalb der höherwertigeren Baum- und Strauchheckenbestände an der östlichen Grenze des Änderungsbereiches.</p> <p><b>Boden und Fläche:</b> Mittlere bis hohe Eingriffsintensität durch hohe Neuversiegelung und damit einhergehender Verlust der Bodenfunktionen sowie Verlust landwirtschaftlich genutzter Fläche. Auf Ebene des Bebauungsplans sind Maßnahmen zum Bodenschutz und grünordnerische Festsetzungen zu treffen sowie ggf. ein Bodenschutzkonzept zu erstellen. Der Bebauungsplan ist auf eine flächensparende Bauweise, wo möglich wasserdurchlässige Beläge sowie Doppelnutzungen von Flächen auszulegen.</p> <p><b>Wasser:</b> Mittlere bis hohe Eingriffsintensität aufgrund der Lage in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet sowie einem Einzugsgebiet der Wasserversorgung. Auf Ebene des Bebauungsplans sind ggf. Untersuchungen hinsichtlich des Grundwassers durchzuführen und Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers festzusetzen. Für die geplanten Bauprojekte ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Genehmigung einzuholen.</p> <p><b>Landschaft:</b> Geringe bis mittlere Eingriffsintensität durch Neubau von Gewerbehallen als Betriebserweiterung. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind funktional geeignete Eingrünungsmaßnahmen festzulegen. Von einer Bebauung der gemäß FNP ausgewiesenen freizuhaltenen Bereiche im Umfeld des Wasserreservoirs sollte abgesehen werden, da diese aufgrund der zur A 7 ansteigenden Topographie aus westlicher Richtung weithin einsehbar sind.</p>
<p><b>Fazit</b></p>	<p>Unter der Voraussetzung, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft im Rahmen der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung entsprechend der geltenden rechtlichen Vorgaben ausgeglichen werden, erscheint die vorgesehene Darstellung im Flächennutzungsplan im geplanten Bereich grundsätzlich möglich. Bei Bedarf sind im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten und zum Grundwasserschutz festzusetzen.</p> <p><b>Gesamtbewertung der Eingriffsintensität: gering bis mittel (1,4 von 4)</b></p>

## **C BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER**

### **3 Bestandssituation und Auswirkungsprognose**

Das nachfolgende Kapitel beinhaltet die Bewertung der Empfindlichkeiten der Belange des Umweltschutzes bezüglich der Planung, bewertet die potenziellen Auswirkungen der geplanten Gebietsausweisungen und nennt Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung. Die Bestandsbeschreibung der Schutzgüter stellen Zusammenfassungen und weiterführende Erläuterungen zu den in Teil B aufgelisteten „Steckbriefen“ zu den einzelnen Gebietsausweisungen dar und stellt diese dem Untersuchungsraum gegenüber.

#### **3.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit**

Das Schutzgut Mensch bezieht sich auf den Themenbereich der Lebensqualität sowie der Risiken für den Menschen und die menschliche Gesundheit (zum Bsp. durch Unfälle oder Katastrophen). Hierzu gehören u. a. Arbeit, Mobilität, Freizeit und Erholung sowie der Ausschluss von Risiken für den Menschen und krankmachenden Dauerbelastungen wie Lärm- und Geruchsemissionen. Weiterhin werden ebenfalls Aspekte behandelt, die für die Anwohner und Unterlieger von Bedeutung sind und ggf. ihre Gesundheit beeinträchtigen können. Faktoren wie die Luftqualität und das Landschaftsbild (u. a. Sichtbeziehungen) werden unter den entsprechenden Schutzgütern abgehandelt.

Bei der Bewertung der Entwicklungsflächen wurden v. a. die zu erwartende Lärm- und Immissionsbelastung der Planung auf die angrenzenden Flächen abgeschätzt und mögliche Beeinträchtigungen berücksichtigt. Zudem werden Auswirkungen auf den siedlungsnahen Freiraum betrachtet. Als siedlungsnaher Freiraum wird hier die nähere Umgebung des jeweiligen Plangebietes betrachtet. Er spielt für die Freizeit- und Erholungsnutzung eine entscheidende Rolle, da sich kleinere Spaziergänge sowie der klassische Spiel-Radius von Kindern auf diesen Bereich konzentrieren.

##### **3.1.1 Bestandssituation**

Im Allgemeinen hat das Gemeindegebiet Lauben im Umland des Oberzentrums Kempten einen hohen Erholungs- und Freizeitwert. Gemäß der Website der Gemeinde werden viele Veranstaltungen für die ortsansässige Bevölkerung organisiert (bspw. Konzerte, Nachbarschaftshilfen, Seniorennachmittage, Bürgerausflüge, Ferienbetreuung und Spielenachmittage). Durch seine Lage im Oberallgäu ist das Gemeindegebiet ein guter Ausgangspunkt für Wanderungen und Radtouren im bayerischen Allgäu, wie zum Bsp. entlang des Iller-Radweges oder auf der Allgäu-Radrunde durch die hügelige Landschaft des Alpenvorlandes. Ein abwechslungsreiches Wandernetz ermöglicht es, die naturräumlich attraktiven Landschaftsbereiche zu erkunden. Darüber hinaus steht eine Vielzahl an Sport-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen zur Verfügung.

### **3.1.2 Planung und Empfindlichkeit**

Unter dem Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit werden insbesondere die Wohn-, Siedlungs- und Erholungsräume untersucht. Bei Beeinträchtigungen dieser Kriterien ist der Mensch am meisten betroffen. Da jeder Mensch das gleiche Recht auf gesunde Wohn- und Wohnumfeldsverhältnisse hat, wird eine Empfindlichkeit des Schutzgutes Mensch grundsätzlich angenommen.

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 Neuausweisungen der vier Änderungsbereiche erfolgen vorrangig auf relativ strukturarmen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen. Auswirkungen ergeben sich auf das Schutzgut insbesondere durch den Verlust landwirtschaftlicher Nutzflächen.; bei einem Änderungsbereich ist ein bestehender Spiel- / Bolzplatz von einer Überplanung betroffen. Die Planung zielt grundsätzlich auf den Erhalt und die Verbesserung der Wohn- und Arbeitsbedingungen sowie der Daseinsvorsorge ab. In den Neuversiegelungen sind neben Wohnnutzungen auch Gewerbeerweiterungen / -ausweisungen und Flächen für die Erholungsnutzung vertreten.

Die Gefahren für die menschliche Gesundheit werden im Rahmen der Gebietsausweisungen als eher gering eingestuft. Es werden keine hochwassergefährdeten Gebiete in Anspruch genommen. Die gesetzlichen Waldabstände zum Schutz bei Sturmschäden sind einzuhalten (Mehrgenerationenpark, Gebietserweiterung Henze). Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit durch Licht- und Luftverschmutzungen sowie mögliche Lärmbelastungen sind auf FNP-Ebene noch nicht abschließend zu bewerten. Hier sind ggf. weitere Untersuchungen auf Bebauungsplanebene durchzuführen.

#### **Wohnen**

Gemäß der Kommunalstatistik 2024 der Gemeinde Lauben (09 778 163) des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeigt die Bevölkerungsentwicklung einen stetigen, leichten Aufwärtstrend. Durch die Ausweisung von räumlichen Schwerpunkten für die Siedlungsentwicklung im FNP wird die Siedlungsentwicklung ortsbezogen und bedarfsgerecht festgelegt. Neben dem Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung, der für das gesamte Gemeindegebiet im Bestand gilt, soll vor allem der Ortsrand des Hauptortes Lauben ins Auge gefasst werden, um zum einen eine Anbindung der

Neuausweisungen an das bestehende Siedlungsgebiet zu gewährleisten und zum anderen einer Zersiedlung der Landschaft durch Neuausweisungen im Außenbereich entgegenzuwirken.

### **Gewerbe**

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.

### **Grünflächen**

Grundsätzlich tragen innerörtliche Grünflächen, zu welchen auch Spielplätze und Parkanlagen zählen, zur Bewahrung der Wohn- und Umweltqualität innerhalb der Siedlungsbereiche bei. Ein Mehrgenerationenpark trägt zur Aufwertung der Gemeinde auf, indem er als zentraler Treffpunkt den sozialen Zusammenhalt fördert und die Generationenkluft überbrückt. Er steigert im Allgemeinen die Lebensqualität vor Ort durch kostenlose und frei zugängliche Bewegungs- und Erholungsangebote für alle Altersgruppen und fördert so Gesundheit und Integration durch soziale Begegnungen. Durch die Angliederung der geplanten Flächen an im Umfeld bereits bestehende Freizeiteinrichtungen können vielfältige Bevölkerungsgruppen angesprochen werden.

### **Bewertung**

Gefahren für die menschliche Gesundheit wie Überschwemmungen, Erdbeben, Lawinen und Waldbrand etc. sind bei den ausgewiesenen Flächen aufgrund der Lage und Topographie / des Reliefs nicht zu erwarten. Grundsätzlich nicht auszuschließen sind Sturmschäden sowie Unfälle. Im Rahmen der Auswirkungsanalyse auf Bebauungsplanebene ist zu beurteilen, ob sich durch die geplanten Gebietsausweisungen relevante Eingriffsintensitäten ergeben können (zum Bsp. durch Lärm- und Schadstoffemissionen). Insbesondere betrifft dies gesundheitsgefährdende Aspekte, welche auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nicht abschließend beurteilt werden können.

Für die geplanten Neuausweisungen kann festgehalten werden, dass ihr Umfeld überwiegend von bestehender Bebauung und intensiver landwirtschaftlicher Nutzung geprägt ist, keine überregional bedeutsamen Erholungseinrichtungen betroffen sind. Lediglich im Bereich der geplanten Betriebserweiterung besteht mit dem Spielplatz und den Ballsportplätzen eine Betroffenheit von Gebieten für die Nah- und Feierabenderholung. Im Bereich der Erweiterung des Dorfladens besteht eine direkte Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, die die Erreichbarkeit der Flächen vielschichtig erleichtert.

## **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 (zum Bsp. 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 ergibt sich aus der aktuellen Nutzungsstruktur und der damit verbundenen Eignung als (potenzieller) Lebensraum für verschiedene Pflanzen- und Tierarten unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorbelastungen.

### **3.2.1 Bestandssituation**

Die vier Änderungsbereiche befinden sich überwiegend auf Flächen, die im Bestand einer intensiven landwirtschaftlichen Grünlandnutzung unterliegen. Durch die Nutzung stellen diese Flächen grundsätzlich nur sehr begrenzt Habitate für Flora und Fauna dar und weisen daher nur eine geringe ökologische Bedeutung auf. Innerhalb der vier geplanten Änderungsbereiche befinden sich keine nach Bundes- oder Landesrecht gemäß §§ 23 bis 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) festgelegten Schutzgebiete wie etwa Landschaftsschutzgebiete, Naturparke, Naturdenkmale oder Naturschutzgebiete. Auch liegen die Änderungsbereiche außerhalb von Natura-2000-Gebieten, die nach europäischem Recht entsprechend der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Gebiete) bzw. der Vogelschutzrichtlinie („Europäische Vogelschutzgebiete“ oder „Besondere Schutzgebiete“ / SPA-Gebiete) geschützt werden. Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG und / oder Art. 23 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) bestehen gemäß der amtlichen Biotopkartierungen Bayerns (Flachland) innerhalb der Änderungsbereiche ebenfalls nicht.

Überörtliche und regionale Biotopverbundsysteme sind weder innerhalb der Änderungsbereich noch in deren weiteren Umgebung aufgelistet. Gemäß FNP befinden sich die ökologisch wertvolleren Flächen innerhalb des Gemeindegebietes (bspw. Streuwiesen, Kleinseggenriede, magere Nasswiesen, Hangquell- oder Flachmoorwiesen sowie Schilf, Röhrichte) maßgeblich im nord- / westlichen Gemeindegebiet entlang der Iller. In der amtlichen Biotopkartierung erfasste Flächen befinden sich grundsätzlich innerhalb des gesamten Kommunalgebietes, allerdings kann eine mögliche Betroffenheit der teilweise im Umfeld der Änderungsbereiche gelegenen Biotopflächen aufgrund der ausreichenden räumlichen Entfernungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Grundsätzlich befinden sich bei allen Änderungsbereichen etwas höherwertige Gehölzbestände entweder direkt angrenzend oder in der näheren Umgebung. Diese erfüllen im Allgemeinen eine Vielzahl von ökologischen Funktionen und fördern die Biodiversität, indem sie Nahrungs- und Bruthabitate für zahlreiche Tierarten (Avifauna, Säugetiere, Reptilien, Amphibien etc.) bieten. Zudem dienen sie als Wanderkorridore der Vernetzung von Lebensräumen innerhalb intensiv genutzter Agrarlandschaften.

### **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. 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. Auch potenzielle Eingriffe in Gehölzbestände können zum gegenwärtigen Planungszeitpunkt nicht abschließend bewertet werden, da im Rahmen der FNP-Änderung kein konkretes Baurecht geschaffen wird und somit die spätere Inanspruchnahme dieser Bestände noch nicht abgeschätzt werden kann.

Die Bestandssituation des Schutzgutes innerhalb der Änderungsbereiche wird bei drei der vier Flächen als gering bis mittel eingestuft. Nur bei dem geplanten Wohngebiet an der Winklerstraße liegt die Bestandbewertung aufgrund der Altgrasflächen bei einer etwas höheren Bewertung. Die Eingriffsintensität hinsichtlich der geplanten Neuausweisungen wird aufgrund der geplanten Nutzungen maßgeblich als gering bis mittel eingestuft; lediglich im Bereich der Betriebserweiterung wird, abhängig von den artenschutzrechtlichen Belangen (notwendige Eingriffe in bestehende Gehölzstrukturen und damit betroffenen Brutvögeln), aufgrund des hohen Versiegelungsgrades vermutlich eine höhere Intensität zu erwarten sein.

### **3.3 Schutzgut Boden und Fläche**

Die Bundesregierung hat sich im Rahmen der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie zum Ziel gesetzt, bis Ende 2030 die Neuinanspruchnahme von Flächen für Siedlungen und Verkehr auf unter 30 Hektar pro Tag zu verringern. Damit soll der Inanspruchnahme von immer neuen Flächen und eine damit verbundene Zerstörung von (fruchtbaren) Böden bzw. Überplanung landwirtschaftlicher Nutzfläche entgegengewirkt werden. 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 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 Siedlungsflächen zu achten.

### 3.3.1 Bestandssituation

#### Bodentypen

Gemäß den öffentlich zugänglichen Karten zu den im Gemeindegebiet vorherrschenden Bodentypen konnten für die Änderungsbereiche folgende Bodentypen ermittelt werden:

- Änderungsbereich I:  
Braunerden aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter) (Kurzname 26).
- Änderungsbereich II und III:  
Bodenkomplexe aus Gleyen, Anmoorgleyen und Pseudogleyen aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment); im Untergrund carbonathaltig (Kurzname 70a).
- Änderungsbereich IV:  
Vorherrschend Braunerden, gering verbreitet Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Die durchschnittliche Bodenbewertung im Landkreis Oberallgäu liegt bei einer Grünlandzahl von 37; für die Ackerzahlen werden keine Durchschnittswerte angegeben. Durch die geologischen (glaziale Prägung mit Moränenablagerungen, Schottern und Molassegesteinen) sowie klimatischen (kühle Temperatur in höheren Lagen, hohe Niederschläge mit Staunässe) Bedingungen im Alpenvorland ist die allgemeine Ertragsfähigkeit der Böden eher gering einzustufen, weshalb hier die Grünlandwirtschaft dominiert. Allerdings bilden vor allem die Braunerden eine gute Grundlage für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung, weshalb die Bodenschätzung innerhalb der Änderungsbereiche mit Werten zwischen 44 und 60 deutlich über den Durchschnittswerten des Landkreises liegen.

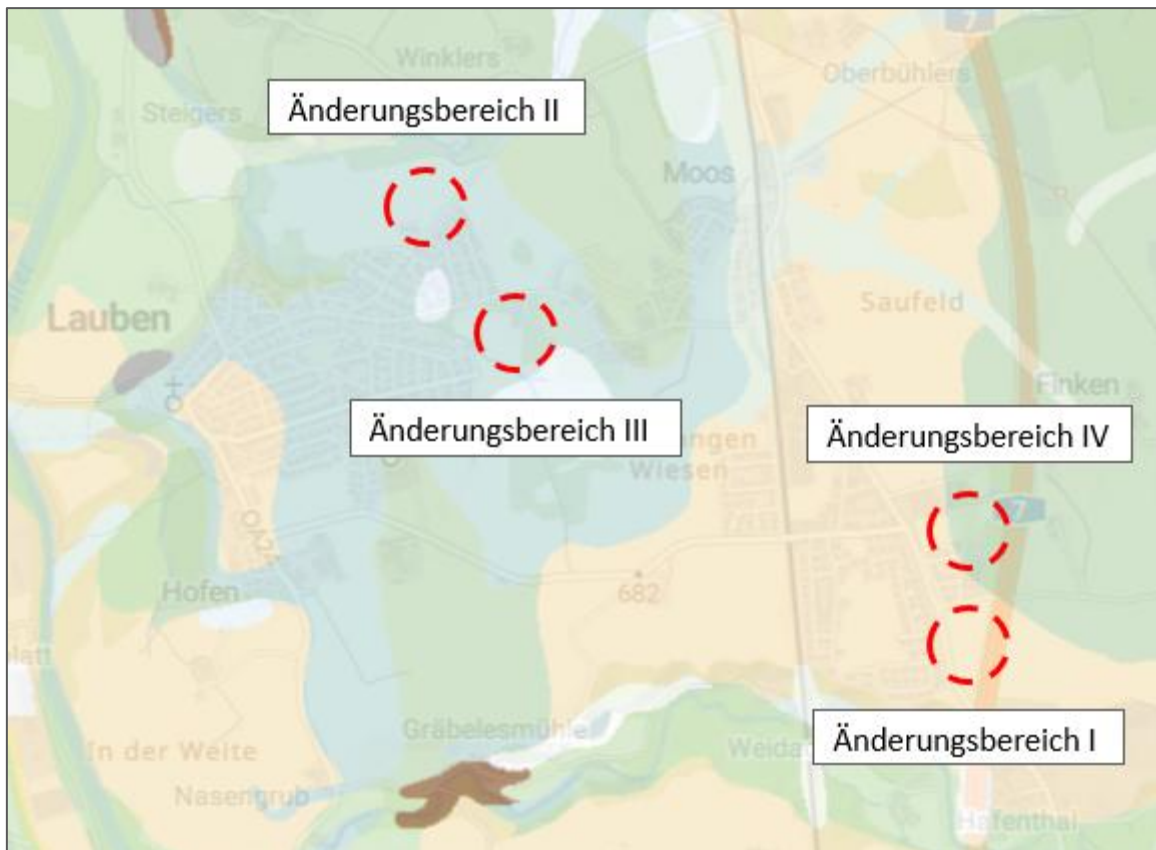
#### Baugrund

Gemäß der ingenieurgeologischen Karte Bayerns innerhalb des UmweltAtlas erfolgt die Zuordnung der geologischen Haupteinheiten zu Baugrundtypen grundsätzlich durch Auswertung und Interpretation der zu Verfügung stehenden geowissenschaftlichen Fachdaten ohne Berücksichtigung möglicher lokaler Besonderheiten wie Topographie, Faziesübergängen oder komplexen Schichtlagerungen. Die dIK25 enthält demnach keine verbindliche Beurteilung der baugrundgeologischen Situation und ersetzt in keinem Fall eine fallbezogene Baugrunduntersuchung nach DIN EN 1997-2 bzw. ein geotechnisches Gutachten nach Eurocode 7. Entsprechende Untersuchungen sind bei Bedarf auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen.

Innerhalb der Änderungsbereiche können folgende Baugrundtypen ermittelt werden:

- Änderungsbereich I und Teilflächen Änderungsbereich IV:  
Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert, mittlere Tragfähigkeit: mittel bis hoch.

- Änderungsbereiche II und III:  
Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, mittlere Tragfähigkeit: gering bis mittel.
- Änderungsbereich IV:  
Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies, mittlere Tragfähigkeit: mittel bis teils hoch.



- Bindige, feinkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert
- Bindige, gemischtkörnige Lockergesteine, mäßig bis gut konsolidiert, teils Sand und Kies
- Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert

Abbildung 3: Digitale ingenieurgeologische Karte M 1:25.000 (dIK25) der flächenmäßig dominierenden Baugrundtypen (Quelle: BayernAtlas), maßstabslos

### Georisiken

Innerhalb der Änderungsbereiche 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 der Änderungsbereiche 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

#### Hydrogeologische Einheiten

Die ausgewiesenen Flächen befinden sich in folgenden hydrogeologischen Einheiten:

- Änderungsbereiche I, III und IV:  
Ältere, meist gletscherüberfahrene, über die Talräume reichende Schotterkörper.
- Änderungsbereich II:  
Seeablagerungen.

#### Oberflächengewässer

Innerhalb der Änderungsbereiche befinden sich keine Oberflächengewässer. Im Nahbereich des Änderungsbereichs II (ca. 150 m Entfernung) verläuft der „Haldenwanger Mühlbach“ (Gewässerkennzahl 1145776) innerhalb eines tief eingeschnittenen Bachbettes (ca. 9 m Höhendifferenz zwischen Bachbett und umliegenden Gelände).



Abbildung 4: Bachbett des Haldenwanger Baches nördlich des Änderungsbereichs II



Abbildung 5: Börenwangerbach südlich des Änderungsbereichs III

Knapp südlich des Änderungsbereichs III verläuft der Börenwangerbach (Gewässerkennzahl 11457762). Bei Planungen im Nahbereich sind die geltenden Gewässerrandstreifen zum Schutz sowie zur erleichterten Gewässerunterhaltung und -pflege freizuhalten.

### **Grundwasser**

Detaillierte Informationen zur Grundwasserqualität sowie zur Fließrichtung des Grundwassers liegen für das Gemeindegebiet Laubens aktuell nicht vor. Gewisse Vorbelastungen des Grundwassers können durch diverse Einträge aus der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (zum Bsp. Nitrate, Düngemittel, Pflanzenschutzmittel) und / oder durch verkehrsbedingte Immissionen (bspw. von der Kempener Straße / OA 19 oder der A 7) sowie aus benachbarten Gewerbeflächen bestehen.

### **Wasserschutzgebiete**

Die beiden Änderungsbereiche I und IV liegen innerhalb des nach § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Lauben (Oberallgäu)“ (Gebietskennzahl 2210822700080). Grundsätzlich liegen die Änderungsbereiche innerhalb der weiteren Schutzzone (W III A bzw. W III B), welche das gesamte Einzugsgebiet von Trinkwasserquellen umfasst, um das Grundwasser vor langfristigen, diffusen Verunreinigungen zu schützen. Die Umsetzung von Neubauprojekten ist hier zwar nicht untersagt, bedarf aber einer wasserrechtlichen Genehmigung und unterliegt gewissen Auflagen. Zusätzlich befinden sich beide Änderungsbereiche innerhalb des Einzugsgebiet der Wasserversorgung „Leubastal“ (Objektkennzahl 2150822800002). Es empfiehlt sich auch hier die Erstellung eines detaillierten Baugrundgutachtens.

## **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**

Besonders im Hinblick auf die Änderungsbereiche innerhalb eines festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes ist auf Bebauungsebene die genauere Prüfung der gegenebenen hydrologischen Bestandssituation empfehlenswert. Heilquellenschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete sind von den geplanten Ausweisungen nicht betroffen. Zwei der Änderungsbereiche liegen innerhalb von wassersensiblen Bereichen. 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 Bebauungsplanebene 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.

### **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  $-4\text{ °C}$  und  $23\text{ °C}$ , wobei Januar der kälteste und Juli der wärmste Monat ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei ca.  $7,7\text{ °C}$  und jährlich summieren sich die Niederschläge auf knapp  $1.526\text{ mm}$ . Es ist ganzjährig mit wechselhafter Bewölkung und Niederschlägen zu rechnen. Diese bewegen sich im Jahresverlauf bei Werten zwischen  $97\text{ mm}$  im Februar bis zu  $166\text{ mm}$  im Juli. Selbst in Monaten, die typischerweise trocken sind, fallen teilweise erhebliche Niederschlagsmengen.

Die ausgeprägteste Kalt- und Frischluftbahn des Gemeindegebietes verläuft entlang der Iller. Die produzierte Kaltluft wird dabei hangabwärts Richtung (Nord-) Westen geleitet. Demzufolge dient der Bereich der Iller vom Ursprung bei Oberstdorf aus bis zur Mündung in die Donau als wertvoller überregionaler Frisch- und Kaltluftstrom, der u. a. auf seinem Weg auch das Gemeindegebiet Laubens durchfließt. Auch den zahlreichen landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen kommt eine gewisse, allerdings deutlich geringere Bedeutung als Kaltluftentstehungsfläche zu, da es für die Entstehung von Frischluft grundsätzlich eine dahingehend höhere Vegetationsschicht als Grünland (zum Bsp. bestehend aus Wald und Gehölzen) zur Sauerstoffproduktion und zur Luftreinigung durch Staubfilterung bedarf. Die bestehenden Gehölzflächen innerhalb des Gemeindegebietes sind allerdings eher kleinflächig und befinden sich maßgeblich im Bereich der Gemeindegrenzen. Von deutlich höherer Bedeutung sind hier, überregional betrachtet, die Waldflächen östlich und westlich Kemptens. Die durch das Gemeindegebiet verlaufende A 7 stellt grundsätzlich eine erhebliche Barrierewirkung für die Luftzufuhr dar und beeinträchtigt die daran angrenzenden Flächen maßgeblich durch verkehrsbedingte Immissionen.

### **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. Ob auf Bebauungsplanebene in bestehende Gehölzstrukturen eingegriffen wird, kann auf FNP-Ebene nicht abschließend geklärt werden, allerdings würden dann auch diese nicht mehr für die Frischluftproduktion zur Verfügung stehen. 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 Neuausweisungen erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut haben werden. 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 nicht in nennenswertem 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 Bewohner bzw. 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.

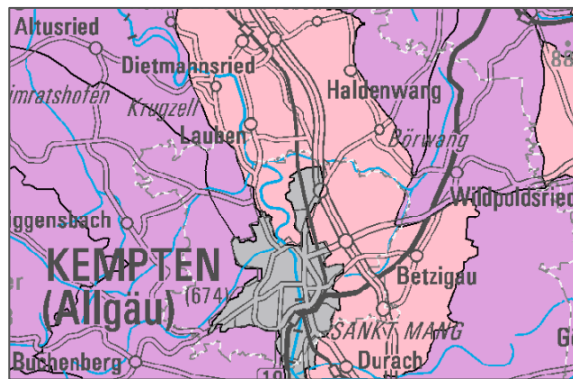
## **3.6 Schutzgut Landschaft**

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**

Das Gemeindegebiet Lauben liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit des „Voralpinen Moor- und Hügellandes“ (D66) und innerhalb der Naturraum-Einheit der „Iller-Vorberge“. Die Landschaft ist hauptsächlich aus Moränenzügen der Würmeiszeit aufgebaut, die bis auf wenige Stellen die Ablagerungen der Süßwasser- und Meeresmolasse im Untergrund überdecken. Seen und Moore sind in vielen der Hohlformen zwischen den Drumlins und Endmoränenzügen entstanden. Die Iller mäandriert in einem bisweilen schmalen Talboden, in den breiteren Talabschnitten ist der Lauf begradigt. Zwischen Kempten und Kaufbeuren befinden sich größere, zumeist als Fichtenforste angelegte Wälder, ansonsten ist die Landschaft durch ausgedehnte Grünflächen mit eingestreuten Ackerbereichen geprägt (Bundesamt für Naturschutz, 2007).

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 (Stufe 3) zugeordnet. Auch die Erholungswirksamkeit des Gemeindegebietes wird einer „geringen Erholungswirksamkeit“ zugeordnet. Die 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 6: Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Schutzgut Landschaftsbild (Quelle: LfU 2013), maßstabslos



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

Abbildung 7: Fachbeitrag zur Landschaftsrahmenplanung Bayern – Landschaftserleben / Erholung (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 des Gemeindegebiets Lauben befinden sich im Allgemeinen relativ wenige Boden- und Baudenkmale. Diese bestehen maßgeblich im westlichen Siedlungsgebiet von Lauben sowie im süd-östlichen Gemeindegebiet nahe des Ortsteils Stielings und betreffen neben der Katholischen Pfarrkirche St. Ulrich und Afra (Aktennummer D-7-8227-2018) auch Straßen, Burgställe und Brandgräber römischer und mittelalter Zeitstellung. Auf eine genauere Auflistung aller Denkmale wird in diesem Rahmen verzichtet. Grundsätzlich liegen alle vier Änderungsbereiche in ausreichend großer Entfernung von bestehenden Denkmalen, um eine mögliche Beeinträchtigung bspw. durch Sichtbeziehungen unabhängig von den auf Bebauungsplanebene geplanten Baukörpern ausschließen zu können.

Als Sachgüter sind neben der bestehenden Gebäudesubstanz in den Siedlungsbereichen sämtliche Infrastruktureinrichtungen anzusehen, die im Umfeld der Änderungsbereiche liegen. Im Änderungsbereich der Betriebserweiterung (Änderungsbereich IV) sind zusätzlich noch die bestehenden Freizeit- und Sporteinrichtungen zu nennen, bei der Fläche am Grundweg (Änderungsbereich I) besteht eine Wertstoffinsel im nördlichen Bereich. Landwirtschaftliche Nutzflächen werden im Allgemeinen nicht als Sachgut angesehen.

#### **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 der Planung 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**

Bei Nichtdurchführung der gegenständlichen FNP-Änderung erfolgt keine Veränderung zur Ist-Situation. Auf drei der Änderungsbereiche bedeutet dies eine Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung und somit den Erhalt des landwirtschaftlichen Ertragsstandortes. Folglich würden dementsprechend kein Flächenverbrauch und keine Versiegelung erfolgen. Die Bodenfunktionen bliebe erhalten, das auftreffende Niederschlagswasser könnte weiterhin ungehindert versickern und den Grundwasserspiegel im bisherigen Umfang speisen. Grünlandflächen blieben als Kaltluftproduktionsflächen erhalten und Gehölze blieben zur Frischluftversorgung und als Lebensraum bestehen. Bestehende Blickbeziehungen am Ortsrand blieben unverändert.

## **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 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 2: Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung*

Schutzgut / Be- lange des Um- weltschutzes	Zu erwartende Projektwirkun- gen	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
Mensch und menschliche Ge- sundheit	Beeinträchtigung der Lebensqualität durch Emissionen, Überbauung, Kulis- senwirkung, Lärm	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intensive Eingrünung der Gewerbeerweiterung in räumlicher Nachbarschaft zu Wohnbebauung.</li> <li>- Bei Bedarf Emissionskontingentierung nach DIN 45691.</li> </ul>
Tiere, Pflanzen und die biologische Viel- falt	Versiegelung, Über- bauung, Beeinträch- tigung von Lebens- räumen / Habitaten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Abschieben des Oberbodens außerhalb der Brutzeit von bodenbrütenden Vogelarten.</li> <li>- Rodungen von Gehölzen, falls unvermeidbar, außerhalb der Brutzeit von gehölzbrütenden Vogelarten</li> <li>- Nach Möglichkeit Erhalt bzw. möglichst geringe Eingriffe in bestehende Gehölzstrukturen im Rahmen der Detailplanung der verbindlichen Bauleitplanung.</li> <li>- Durchführung von notwendigen Rodungen bei Bäumen, Hecken, Gebüschchen oder Gehölzen außerhalb von Waldflächen außerhalb der Brutperiode vom 1. März bis 30. September gemäß § 39 BNatSchG.</li> <li>- Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG.</li> <li>- Überprüfung älterer Gehölzbestände auf Habitate höhlenbrütender Vögel bzw. auf Fledermausvorkommen.</li> <li>- Naturschutzfachliche Überprüfung der Änderungsbereiche bspw. auf Arten der Roten Liste Bayerns.</li> </ul>
Fläche und Boden	Abtrag und Boden- bzw. Flächenversie- gelung, Stoffein- träge, Überdeckung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung des Flächenverbrauchs auf ein Minimum insbesondere bei hochwertigen landwirtschaftlichen Nutzflächen.</li> <li>- Reduzierung der Flächenversiegelungen zum Bsp. durch Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen.</li> <li>- Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden- und Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.</li> <li>- Haufwerke von Oberboden und Unterboden dürfen nicht schädlich verdichtet und daher nicht befahren oder als Lagerflächen genutzt werden.</li> <li>- Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlasten hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Boden-schutzbehörde zu benachrichtigen.</li> </ul>

Schutzgut / Be- lange des Um- weltschutzes	Zu erwartende Projektwirkun- gen	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bei Baumaßnahmen mit einer Eingriffsfläche von &gt; 3.000 m<sup>2</sup> oder bei Böden mit hoher Funktionserfüllung bzw. besonders empfindlichen Böden ist eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept (DIN 19639) vorzusehen.</li> <li>- Der belebte Oberboden und ggf. der kulturfähige Unterboden sind schonend, getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und möglichst wieder einer Nutzung zuzuführen.</li> <li>- Der Anfall von Bodenaushub ist soweit wie möglich zu vermeiden (§ 6 Abs. 1 KrWG) bzw. gering zu halten. Dies ist bereits bei der (Bau-) Planung zu berücksichtigen und ggf. ein entsprechendes Bodenmanagementkonzept zu erstellen (= Massenbilanzierung Bodenaushub + frühzeitige Darstellung möglicher Verwertungswege + Einplanung notwendiger (Zwischen-) Lagerflächen).</li> <li>- Die Verwertung von überschüssigem Bodenmaterial sollte zur Vermeidung von Bauverzögerungen und Mehrkosten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Baubeginn geplant werden. Oberstes Ziel ist die Vermeidung von Bodenaushub bzw. die Wiederverwendung von Bodenmaterial innerhalb der Baufläche. Die materiellen Anforderungen richten sich nach dem jeweiligen Entsorgungsweg (§§ 6 ff. BBodSchV, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen sowie Tagebauen, LAGA M 20 1997 sowie DepV).</li> </ul>
Wasser	Überdeckung, Stoffeinträge	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Feststellung der genauen Grundwasserstände und seinen Schwankungen vor Baubeginn.</li> <li>- Ggf. besondere Maßnahmen zur Vermeidung von bau- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Grundwassers in Teilbereichen (unzulässige Lagerungsmaterialien, Ermittlung der Durchlässigkeit der Bodenbeläge etc.).</li> <li>- Berücksichtigung möglicher Starkregenereignisse und evtl. daraus resultierendem wild abfließendem Hangwasser erfordert ggf. entsprechende Vermeidungsmaßnahmen bei der Bauweise.</li> <li>- Frühzeitige Abstimmungen mit den zuständigen Wasserrechtsbehörden zu den Änderungsbereichen innerhalb der Wasserschutzgebiete und ggf. Berücksichtigung Vorgaben zu Bauen in wassersensiblen Bereichen.</li> </ul>
Luft und Klima	Überbauung, Schadstoffemissionen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beachtung von Kaltluftabflüssen bei Exposition von Gebäuden, klimaoptimierte Gebäudestellung.</li> </ul>

Schutzgut / Be- lange des Um- weltschutzes	Zu erwartende Projektwirkun- gen	Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Festsetzung eines möglichst geringen Versiegelungsgrades im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.</li> <li>- Erhalt und Schaffung von Grünflächen sowie von Gehölzstrukturen u. a. zur Verbesserung bzw. Erhalt der Lufthygiene.</li> <li>- Nachhaltiges (Regen-) Wassermanagement.</li> <li>- Dach- und / oder Fassadenbegrünung.</li> <li>- Anbringen von Solaranlagen zur Gewinnung nachhaltiger, regenerativer Energie.</li> </ul>
Landschaft	Fernwirkung, Entste- hung neuer Orts- rand- bzw. Ortsein- gangssituation	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Besondere Gewichtung der Gestaltung der zukünftigen Ortsränder durch entsprechende grünordnerische Maßnahmen, zum Bsp. naturnahe Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten, heimischen Gehölzen im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung.</li> <li>- Nach Möglichkeit Erhalt bestehender Gehölze durch eine entsprechende Detailplanung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</li> <li>- Vermeiden von Bebauung, welche besondere Sichtzüge eingeschränkt, bzw. Erhalt wichtiger Sichtbezüge / Freihalten von landschaftlich exponierten Bereichen.</li> </ul>
Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Beeinträchtigung der kulturhistori- schen Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sollten bei Baumaßnahmen Bodendenkmale bzw. archäologische Funde angetroffen werden, sind die einschlägigen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten.</li> </ul>

## 4.2 Eingriffsregelung

Die Umsetzung der geplanten Darstellungen führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, die, sofern unvermeidbar, durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege 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 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:

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

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.

### **Überschlägige Eingriffsermittlung**

*Tabelle 3: Überschlägige Eingriffsermittlung ohne Berücksichtigung eines Planungsfaktors*

Eingriffsfläche	Größe in m <sup>2</sup>	Wertpunkte	Eingriffsschwere	Ca. Ausgleichsbedarf in WP
<b>Änderungsbereich I</b> Gewerbegebiet Dorfladen Heising	23.700	3	max. 0,8	56.880
<b>Änderungsbereich II</b> Baugebiet Winklerstraße Nord-West	22.700	3	max. 0,4	27.240
<b>Änderungsbereich III</b> Mehrgenerationenpark	3.600	3	max. 0,2	2.160
<b>Änderungsbereich IV</b> Betriebserweiterung Henze	8.400	2	max. 0,8	13.440
<b>Summe</b>				<b>99.720</b>

Auf Basis der bisherigen Planung ergibt sich bei den oben aufgeführten Änderungsbereichen unter Berücksichtigung der hier zugrunde gelegten Bestandsbewertungen und Abschätzungen der künftigen Nutzungsgrade ein Ausgleichsbedarf von bis zu ca. 99.720 Wertpunkten. Die Unsicherheit ergibt sich aus dem Schwankungsbereich der Eingriffsschwere, die erst im jeweiligen Bebauungsplan final festgelegt wird und nach Möglichkeit der Nutzung eines Planungsfaktors, der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung endgültig und in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) im Landratsamt festzulegen ist. Wird von einer durchschnittlichen Aufwertung von 5 WP/m<sup>2</sup> auf einer üblichen Ausgleichsfläche ausgegangen, so wird etwa 2 ha an Ausgleichsflächen nötig.

## 5 Planungsalternativen

Planungsalternativen sind auf Ebene der Flächennutzungsplanung vor allem in Bezug auf alternative Standorte zu prüfen. Die dargestellten Bauflächen sind das Ergebnis einer sachgerechten Abwägung, die der Gemeinderat im Rahmen von mehreren Beratungen und Bewertungen für die unterschiedlichen Entwicklungsmöglichkeiten vorgenommen hat. Besonders berücksichtigt wurde dabei die bestehenden Siedlungsstrukturen im Umfeld der Änderungsbereiche. Im Zuge der Trägerbeteiligung wird das Abwägungsmaterial durch die Bewertungen von übergeordneten Planungsbehörden bzw. von Fachbehörden ergänzt. Die Standorte sind im Allgemeinen als logische Fortführung der bestehenden Siedlungs- und Gewerbeflächen bzw. -ausweisungen anzusehen. Eine Fortsetzung der Planungen in diesen Bereichen bietet sich sowohl aus wirtschaftlichen Beweggründen (bereits bestehende Erschließungsstraßen, Infrastrukturen wie Leitungen, entsprechend dimensionierte Kanäle und Zufahren) als auch aus landschaftsästhetischen und naturschutzfachlichen Aspekten an (Reduzierung der Eingriffsintensitäten). Insbesondere ist in diesem Zusammenhang die zumeist relativ geringe ökologische Bedeutung der in Anspruch genommenen Flächen von Bedeutung.

### Änderungsbereich I – Gewerbegebiet Dorfladen Heising

So gliedert sich die Gewerbefläche des Dorfladens an eine bestehende gemischte Baufläche an, für die durch die bestehenden Nutzungen bereits Vorbelastungen bestehen. Des Weiteren sind auch die vorbeiführenden Verkehrsflächen (Kemptener Straße / OA 19 und A 7) ein erhebliches Kriterium, warum sich die Fläche u. a. nur bedingt für die Errichtung bspw. eines allgemeinen Wohngebietes eignen würde. Zusätzlich besteht der Dorfladen Heising unmittelbar gegenüber des Änderungsbereiches, weshalb potenzielle Vorbelastungen durch anliefernden Verkehr sowie Kundenverkehr bereits vorhanden sind. Durch den Grundweg ist der Änderungsbereich hinreichend erschlossen.

#### **Änderungsbereich II – Baugebiet Winklerstraße Nord-West**

Das geplante allgemeine Wohngebiet schließt sich unmittelbar an bestehende Wohngebiete an und befindet sich, rein visuell, im Innenbereich des Siedlungsgebietes. Dieser Eindruck wird durch die einrahmenden Gehölzstrukturen vermittelt; insbesondere aus nördlicher Richtung. Durch die Winklerstraße ist der Änderungsbereich an das öffentliche Straßenverkehrsnetz bereits angeschlossen.

#### **Änderungsbereich III – Mehrgenerationenpark**

Durch das bestehende Freizeitangebot im Umfeld des Änderungsbereiches bietet eine Parkanlage hier eine gute Ergänzung. Nahegelegen befinden sich u. a. Sportplätze, die Grundschule und diverse Freizeiteinrichtungen wie bspw. ein Hundepark und Veranstaltungslaktionen und die Mehrfachnutzungshalle der Gemeinde Lauben, die neben normalen Sportangebot auch für Veranstaltungen und Sportturniere verwendet wird. Die Fläche liegt mittig im Gemeindegebiet zwischen den beiden größeren Siedlungsbereichen Lauben und Heising. Der Schwarze Weg dient als Schulweg für eine Vielzahl von Grundschulern.

#### **Änderungsbereich IV – Betriebserweiterung Henze**

Der Änderungsbereich der Betriebserweiterung schließt sich unmittelbar nördlich an den bestehenden Betrieb der Firma an. Dies ergibt auch logistisch Sinn, da die produzierten Güter so nicht mittels LKW zu einem neuen Standort transportiert werden müssen, was wiederum ein zusätzliches Verkehrsaufkommen nach sich ziehen würde. Der Änderungsbereich schließt nördlich an die bestehende gemischte Baufläche an. Im Umfeld befinden sich weitere gemäß FNP geplante sowie bestehende Gewerbeflächen, weshalb hier bereits von gewissen Vorbelastungen auszugehen ist.

## **D ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **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 in den jeweiligen Änderungsbe-  
reichen ein besonderes Augenmerk auf die ohnehin bereits mit einer hohen Relevanz bewerteten  
Auswirkungen legen, darüber hinaus jedoch auch die übrigen Schutzgüter und deren potenzielle Be-  
einträchtigung beobachten sollte. Konkret bedeutet dies: Stellt sich im Zeitraum bis zur konkreten  
Umsetzung zum Beispiel eine ökologisch hochwertige Biotopstruktur in einem der Änderungsberei-  
che 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 ge-  
genständlichen Planungen und zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht absehbar, muss seitens der Ge-  
meinde wahrgenommen und entsprechende Maßnahmen erarbeitet werden. Grundsätzlich gilt je-  
doch, dass nur erhebliche Umweltauswirkungen relevant sind und in der Regel die Fachbehörden so-  
wie Naturschutzverbände oder sonstige Betroffene entsprechende Hinweise vorbringen.

## **8 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Gemeinderat der Gemeinde Lauben beabsichtigt, den Flächennutzungsplan in insgesamt vier Bereichen zu ändern, welche im Gebiet der Siedlungsbereiche der beiden Ortsteile Lauben und Heising liegen und geplante Wohnbauflächen, Gewerbeflächen und Sondergebietsflächen betreffen. Die Flächennutzungsplanänderung erarbeitet mit Blick auf Herausforderungen bezüglich der Bevölkerungsdynamik und Wirtschaftsdynamik sowie der sich verstärkenden Herausforderungen durch den Klimawandel eine Strategie, um den Flächenverbrauch möglichst nachhaltig und bedarfsgerecht zu entwickeln, wobei die bestehenden Siedlungsflächen berücksichtigt werden.

Alle vier Änderungsbereiche besitzen eine geringe bis mittlere 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.

Die Prüfung im Rahmen des gegenständlichen Umweltberichts lässt den Schluss zu, dass geeignete Flächen für die Neuausweisungen ausgewählt wurden. 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.

Unter Berücksichtigung der Bestandsbewertung und Abschätzung der künftigen Nutzungsgrade ergibt sich ein Ausgleichsbedarf von 99.720 Wertpunkten. Hierbei handelt es sich um eine überschlägige Bilanz, die auf Ebene der Bebauungsplanung zu konkretisieren ist.

## 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.

BAYERISCHE BAUORDNUNG BAYBO (2023) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch Gesetz vom 23. Juni 2023 (GVBl. S. 250), durch § 4 des Gesetzes vom 7. Juli 2023 (GVBl. S. 327) und durch Art. 13a Abs. 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2023 (GVBl. S. 371) geändert worden ist.

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

BODENSCHUTZ IN DER UMWELTPRÜFUNG NACH BAUGB (2009) – Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung. Bund/ Länder-Arbeitsgemeinschaft Bodenschutz (LABO). Länderfinanzierungsprogramm Wasser, Boden und Abfall 2006, LABO-Projekt B 1.06.

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 ÜBER DIE UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG (2024) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151) geändert worden ist.

GESETZ ZUM SCHUTZ UND ZUR PFLEGE DER DENKMÄLER – BAYERISCHES DENKMALSCHUTZGESETZ BAYDSCHG (2023) in der in der Bayerischen Rechtsammlung (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 – BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ 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 ZUM SCHLUSS VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN DURCH LUFTVERUNREINIGUNGEN, GERÄUSCHE, ERSCÜTTERUNGEN UND ÄHNLICHE VORGÄNGE – BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ BIMSCHG (2023) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. März 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das

zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist.

GESETZ ZUR FÖRDERUNG DER KREISLAUFWIRTSCHAFT UND SICHERUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHEN BEWIRTSCHAFTUNG VON ABFÄLLEN – KREISLAUFWIRTSCHAFTSGESETZ KRGW (2023) vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 2. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56) 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 (16). Kaufbeuren.

SECHSTE ALLGEMEINE VERWALTUNGSVORSCHRIFT ZUM BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ – TECHNISCHE ANLEITUNG ZUM SCHUTZ GEGEN LÄRM TA LÄRM (2017) nach § 48 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) vom 15. März 1974 (BGBl. I S. 721) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Mai 1990 (BGBl. I S. 880) nach Anhörung beteiligter Kreise.

SSYMANK A. (1994): Neue Anforderungen im europäischen Naturschutz – Das Schutzgebietssystem Natura 2000 und die „FFH-Richtlinie der EU“. In: Zeitschrift Natur und Landschaft, Jahrgang 69, Heft 9. Bonn/ Bad Godesberg.

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.