



Gemeinde Lauben

6. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des Bebauungsplanes "Am
Drumlin" und 1. Änderung des Bebau-
ungsplanes "Am Schwabenweg"

Fassung 14.03.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 14
5	Begründung – Sonstiges 44
6	Verfahrensvermerke 45

- 1.1 **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 **Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 **Planungssicherstellungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.6 **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

Auf Grund von §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauben die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" in öffentlicher Sitzung am 28.05.2024 festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsbereiche

3.1.2.1 Die vorliegende Flächennutzungsplanänderung gliedert sich in zwei Teilbereiche, da die neu auszuweisenden Wohnbauflächen (W) weiter südlich durch Herausnahme bereits ausgewiesener Wohnbauflächen (W) aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan kompensiert werden.

3.1.2.2 Der nördliche Änderungsbereich befindet sich im Nordwesten des Ortsteiles Moos der Gemeinde Lauben, zwischen der "Sportplatzstraße" und der "Ellenberger Straße". Im Norden sowie Nordwesten grenzen Grünlandflächen an den Änderungsbereich. Im Südwesten, Süden und Osten schließt sich die Bebauung des Ortsteiles Moos an den Geltungsbereich an. Im Osten und Südosten handelt es sich hierbei überwiegend um Wohn- bzw. gemischte Bebauung. Im Südwesten grenzen die Gebäude der freiwilligen Feuerwehr der Gemeinde Lauben sowie des Jugendtreffs Lauben an den Geltungsbereich. Weiter südwestlich und südlich befinden sich der Wertstoffhof Lauben, die Sportanlagen des TSV Heising e.V. sowie die Gemeindebücherei.

3.1.2.3 Der südliche Änderungsbereich liegt im südlichen Teil des Ortsteiles Heising. Er ist ringsum von Wohnbebauung umgeben.

3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

3.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der grünlandgeprägten, offenen Kulturlandschaft der Iller Vorberge geprägt.

3.2.1.2 Der nördliche Änderungsbereich wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Im Westen befindet sich eine kleine Gehölzfläche. Im Osten besteht eine Hofstelle, welche im Zuge der Bauleitplanung überplant und abgerissen wird. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden. Die Topografie weist die Form eines Ausläufers eines kleinen Höhenrückens auf, dessen höchste Stelle sich etwa in der Mitte des Geltungsbereichs befindet. Nach Westen, Osten und Süden hin fällt das Gelände hin ab. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 2-11%.

3.2.1.3 Der südliche Änderungsbereich ist unbebaut und wird ebenfalls als Intensivgrünland genutzt. Er weist keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente auf. Die Topographie ist weitgehend eben.

3.2.2 Erfordernis der Planung

3.2.2.1 Die Planung dient der Ausweisung von Wohnbauflächen (W) zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Neuausweisung von Wohnbauflächen wäre es der Gemeinde nicht möglich, der Nachfrage gerecht zu werden: In der Gemeinde gibt es derzeit nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Eine detaillierte Auflistung der Flächenpotenziale ist der Anlage 1 zu entnehmen.

3.2.2.2 Die Gemeinde Lauben ist der Überzeugung, dass die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes nicht nur bedarfsgerecht, sondern auch dringend erforderlich ist, um eine nachhaltig städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten.

Ein attraktives, bedarfsgerechtes und bezahlbares Wohnungsangebot für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld und in intakten Dörfern hat große Bedeutung für die Zukunftsfähigkeit der Gemeinde Lauben. Zugleich hat eine ausreichende Versorgung mit Wohnraum auch erhebliche sozial-politische Bedeutung. Die Gemeinde Lauben beabsichtigt mit der vorliegenden Planung den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit mehreren Kindern, gerecht zu werden und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu erreichen. Dabei ist der Gemeinde Lauben eine verträgliche und nachhaltige Entwicklung ein wichtiges Anliegen. Diese nachhaltige Entwicklung beinhaltet zwar ein Wachstum, dieses muss aber maßvoll sein.

3.2.2.3 Bei der letzten Baugebietsausweisung und der damit zusammenhängenden Bauplatzvergabe war die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken durchgängig deutlich größer als das Angebot: Auf 24 Bauplätze bewarben sich bis 2018 215 Bauwillige. Die Bewerberliste wurde frühzeitig geschlossen und seither nicht mehr geöffnet. Weitere Bauplätze konnten seitdem keine mehr realisiert werden. Der vorhandene Bedarf wird bereits durch diese Gegenüberstellung deutlich: 17 Bewerber haben laut Beschluss vom 18.12.2018 einen Anspruch auf einen Platz im Baugebiet "Am Drumlin". Von diesen 17 Bewerbern sind 15 Bewerber Stand Februar 2022 weiterhin auf Bauplatzsuche.

Weitere Interessenten fragten an, wurden allerdings darauf verwiesen, dass die Bewerberliste bereits geschlossen ist. Bei der Gemeinde fragen allerdings häufig Bauwillige an, die einen Bauplatz suchen.

Aktuell (März 2024) steht der Gemeinde Lauben kein einziger Bauplatz zur Vergabe mehr zur Verfügung.

3.2.2.4 Auf die Potenziale zur Innenentwicklung wird, wie in der Auslegungshilfe gefordert, genauer eingegangen. Diese sind in Anlage 1 aufgelistet. Der Gemeinde stehen die Flächenpotenziale jedoch nicht bzw. nur teilweise zur Verfügung. Ihre Aktivierung ist derzeit nicht realistisch. Entsprechend den Erläuterungen der Auslegungshilfe sind Potentiale jedoch nur nach Verfügbarkeit

zu berücksichtigen. Die verfügbaren Innenentwicklungspotenziale werden aufgelistet und nochmals betrachtet:

Uneingeschränkt verfügbare Baulandkapazitäten gibt es im Gemeindegebiet keine. Als unbebaute Wohnbaulandpotenziale sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben verschiedene Flächen zu charakterisieren. Dabei handelt es sich um die Flächen aus der Anlage zu den Innenentwicklungspotenzialen mit den Lfd. Nrn. 1, 2, 3, 10 und 20. Von diesen Flächen sind nur die Flächen 1-3 teilweise verfügbar:

Nr. 1-3 - Fl.-Nrn. 546/27, 547, 547/80, nördlich der "Laubener Straße"	3,77 ha
--	---------

Diese drei Grundstücke nördlich der "Laubener Straße" sind nur teilweise verfügbar, da hier durch Immissionen der Landwirtschaft die Fläche aktuell als Wohnbaufläche kaum genutzt werden kann. Hierdurch ist eine sinnvolle Bebauung der Flächen nicht möglich. Dieses Potenzial steht dementsprechend nicht zur Verfügung.

- 3.2.2.5 Als Brachflächen ohne Darstellung als Wohnbaufläche (W) im Flächennutzungsplan können die Flächen mit den Lfd. Nrn. 4, 5, 11, 12, 13, 17 und 18 eingestuft werden. Von diesen Flächen steht nur Fläche 4 zur Verfügung und Fläche 5 teilweise zur Verfügung.

Nr. 4 - Fl.-Nr. 46, südlich der "Zugspitzstraße"	0,24 ha
Nr. 5 - Fl.-Nr. 12/76, südlich der "Zugspitzstraße"	0,15 ha

Das Grundstück Nr. 4 wird als Spiel- und Bolzplatz genutzt. Diese Nutzung soll beibehalten werden. Dadurch sollen bewusst Lücken gelassen werden, um die typische Prägung einer ländlichen Region beizubehalten.

Auch das Grundstück Nr. 5 wird zum Teil als Spiel- und Bolzplatz genutzt und steht im Zusammenhang mit Grundstück Nr. 4. Diese Freifläche soll ebenfalls bewusst erhalten bleiben und steht daher zur Nachverdichtung nicht zur Verfügung.

- 3.2.2.6 Die Flächen mit den Lfd. Nrn. 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16 und 19 sind als Baulücken zu charakterisieren. Hiervon steht keine der Gemeinde zur Verfügung.

Dementsprechend bestehen in der Gemeinde Lauben derzeit keine Innenentwicklungspotenziale.

Zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale wurden verschiedene Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt. Diese Aktionen verliefen nicht gebündelt und zeitlich unabhängig. Die vorgelegte Liste zeigt die Grundstücke auf, bei welchen eine Aktivierung nicht möglich war.

3.2.2.7 Der Bedarf an neuen Wohnbauflächen im Außenbereich ist sowohl in der Region als auch in der Gemeinde Lauben vorhanden und lässt sich durch folgende Ausführungen belegen (Die Bedarfsermittlung wird allerdings nicht auf den Zeitpunkt der Abstimmung mit der Raumordnungsbehörde aufgezeigt, sondern wird für den aktuellen Zeitpunkt erneut geprüft und dargelegt. Als Bezugsrahmen werden die aktuellen Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik für 2019 und zur Vorausberechnung der Zeitraum bis 2033 herangezogen. Die Bevölkerungszahl von 2019 wird als Grundlage verwendet, da sich hierauf die Prognosen beziehen.):

Gemeinde Lauben:

Für die Gemeinde Lauben erfolgt die Wohnbauflächenbedarfsermittlung gemäß der Auslegungshilfe und der Methode des Bayerischen Landesamtes für Umwelt. Dabei wird auf die Daten des Bayerischen Landesamtes für Statistik zurückgegriffen.

Strukturdaten Lauben

Einwohnerentwicklung seit 2000	+340
Einwohner 2019	3.444
Einwohner 2033 Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2019; Hauptvariante)	3.470
Belegungsdichte* *errechnet sich aus den Einwohnern/Anzahl der Wohneinheiten	2,2 Einwohner/Wohnung
Raumkategorie	Kleinzentrum, Stadt- und Umlandbereich ländlicher Raum
Lage an Entwicklungsachsen nach LEP und Regionalplan	Regionale Entwicklungsachse Kempten-Memmingen

Einwohnerentwicklung

Durch die Einwohnerentwicklung bis zum Jahr 2033 kann berechnet werden, wie viele Wohneinheiten zusätzlich benötigt werden. Dabei wird die aktuelle Belegungsdichte als Referenz verwendet. Dieser Bedarf an Wohneinheiten aus der Bevölkerungsentwicklung (äußerer Bedarf) liegt für die Gemeinde Lauben bei 13 Wohneinheiten (WE)

Rückgang der Belegungsdichte - Auflockerungsbedarf

Der Rückgang der Belegungsdichte (Wohnfläche pro Kopf) entsteht u.a. durch die Zunahme an Single-Haushalten, kinderarmen Familien und älteren Menschen in großen Einfamilienhäusern, in denen ursprünglich ganze Familien lebten, aber auch durch Veränderung der quantitativen Wohnraumsprüche. Diese veränderten Wohngewohnheiten führen zu einem zusätzlichen Wohnbauflächenbedarf, welcher gemäß der o.g. Methode statistisch mit einem fiktive Einwohnerzuwachs von 0,3 % pro Jahr berechnet werden kann.

Ermittlung eines (fiktiven) Bedarfes an Wohneinheiten durch Belegungsdichterückgang auf der Basis der Einwohnerzahl und Anzahl der Wohneinheiten zum Zeitpunkt der Planaufstellung, i. d. R. mit 0,3% Wachstum p. a. des Planungszeitraums (2019-2033): 67 WE

Insgesamter Bedarf an Wohneinheiten aus innerem und äußerem Bedarf: 80 WE

Relativer zusätzlicher Flächenbedarf

Die Ermittlung des Wohnbauflächenbedarfes ergibt sich aus den benötigten Wohneinheiten und der Wohndichte (WE/ha) der Gemeinde: 3,51 ha

Absoluter zusätzlicher Flächenbedarf

Die Berechnung des absoluten zusätzlichen Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf der Basis der dargelegten Flächenpotenziale durch Abzug bereits vorhandener Wohnbauflächenpotenziale in der Gemeinde wie noch nicht beplante oder noch nicht bebaute ausgewiesene Wohnbauflächen in Bauleitplänen sowie für Wohnbebauung aktivierbare Flächenpotenziale im unbeplanten Innenbereich (Brachflächen, Baulücken, Konversionsflächen, Altlastenflächen). Bestehende Innenentwicklungspotenziale können gemäß dem o.g. Hinweispapier nur dann einer Flächeninanspruchnahme entgegengehalten werden, wenn ihre Aktivierung realistisch ist.

Danach ergibt sich:

Zuwachs Wohnbaufläche (relativ) – Flächenpotenziale = Bedarf Wohnbaufläche absolut: 3,51 ha

Das geplante Baugebiet "Am Drumlin" kann den absoluten Bedarf nicht vollständig decken, da etwa 3,15 ha Wohnbauflächen entstehen.

Die angesprochenen Werte aus dem Landesamt für Statistik wurden für die oben aufgeführte Berechnung nicht verwendet, da Daten für die Gemeinde Lauben an sich zur Verfügung stehen. In diesen wird die Bevölkerungsentwicklung bis 2033 genau beschrieben. Der Zuwachs liegt hier leicht unter dem angegebenen Wert von 0,90 %.

Die Gemeinde Lauben sieht auf Grund des vorhandenen Bedarfs und der Vielzahl an Anfragen durch Bauwillige das Erfordernis, bauleitplanerisch tätig zu werden. Der Bedarf für die kommenden Jahre rechtfertigt die Neuausweisung des Baugebietes "Am Drumlin" als Baustein der Strategie der Gemeinde Lauben für eine angemessene Wohnbauentwicklung. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

- 3.2.2.8 Obwohl der ermittelte Bedarf eine Neuausweisung von Bauflächen im geplanten Umfang rechtfertigt, hat sich die Gemeinde Lauben entschlossen, dem Ziel des Landesentwicklungsplanes hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu entsprechen und das neu auszuweisende Baugebiet an anderer Stelle im Flächennutzungsplan zu kompensieren. Dies ist möglich, da die betreffende Fläche langfristig nicht verfügbar ist:

Die Fläche im Süden des Ortsteiles Heising, die in der vorliegenden Planung den südlichen Änderungsbereich darstellt, ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen. Da sie bereits auf allen Seiten von Wohnbebauung umgeben ist, wäre dieser Bereich grundsätzlich für eine Entwicklung von Wohnbaugrundstücken prädestiniert. Die Fläche konnte jedoch trotz intensiver Gespräche der Gemeinde mit dem Eigentümer auf lange Sicht nicht aktiviert werden. Aus diesem Grund sieht es die Gemeinde Lauben als sinnvoller an, diese Wohnbaufläche auf Ebene des Flächennutzungsplanes aus der geplanten Nutzung herauszunehmen und wieder in eine Fläche für die Landwirtschaft umzuwandeln.

3.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

- 3.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und Anhang 2 Festlegung der Gemeinde Lauben als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
"Strukturkarte"
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind

zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn
 - auf Grund der Topografie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist.

3.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen



3.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr.1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A III 1/ A III 2/ Bestimmung der Gemeinde Lauben als Kleinzentrum
- A III 3
- B I 1.1 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.

- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegen gewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

3.2.3.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (x x x)



3.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

- 3.3.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.01.1997) ist der Großteil des nördlichen Änderungsbereiches als "landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt. Im Westen des nördlichen Änderungsbereiches befindet sich die Darstellung einer "Biotopkartierung Flachland" (gem. § 30 BNatSchG, Biotop-Nr. 8227-0096-001). Der Teil des Geltungsbereichs im Südosten, welcher bereits mit einer Hofstelle bebaut ist, ist als "Wohnbaufläche (W) Bestand" mit umgebender "Grünfläche" sowie "Einzelbaum/Baumgruppe" dargestellt. Der östliche Teil entlang der "Ellenberger Straße" ist als "Wohnbaufläche (W) Bestand" und gleichzeitig als "Grünverbindung bzw. Grünzug von Bebauung freihalten" dargestellt. Auch im äußersten Westen des Geltungsbereiches findet sich die Darstellung einer "Grünverbindung bzw. Grünzug von Bebauung freihalten". Im Norden führen darüber hinaus die Darstellungen einer "oberirdischen Elektrizitätsleitung" sowie einer "Loipe" durch den Änderungsbereich. Die Darstellung "Schaffung eines Biotopverbundes durch den Aufbau von Wegrainen und Gehölz-/Heckenpflanzungen" reicht ebenfalls im Norden in den Änderungsbereich hinein. Im zentralen Bereich besteht die Darstellung eines "Drumlins".
- 3.3.1.2 Der südliche Änderungsbereich ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan vollständig als "Wohnbaufläche (W) Bestand" dargestellt.

3.3.2 Inhalt der Änderung

- 3.3.2.1 Im nördlichen Änderungsbereich werden fortführend überwiegend "Wohnbauflächen (W) Planung" dargestellt. Im Westen im Bereich des bestehenden Biotops, im Bereich des Drumlins sowie im Osten entlang der "Ellenberger Straße" werden Grünflächen ausgewiesen. Zwischen den Gebäuden der Feuerwehr und des Jugendtreffs erfolgt die Darstellung "örtlicher Straßen und Wege". Die Darstellungen "Biotopkartierung Flachland", "Grünverbindung bzw. Grünzug von Bebauung freihalten", "oberirdische Elektrizitätsleitung", "Drumlin" und "Loipe" werden unverändert übernommen.
- 3.3.2.2 Der südliche Änderungsbereich wird als "landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt.

4 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

- 4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
 - 4.1.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" und damit der Schaffung von Wohnbebauung.
 - 4.1.1.2 Beim Änderungsgebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Im Südwesten grenzen das Landjugendheim, die Sporthalle im Moos sowie die freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Lauben an. Dahinter verläuft die "Sportplatzstraße". Im Süden stockt eine kleine Gehölzfläche, die im Südosten und Osten in die Bestandsbebauung des Ortsteiles "Moos" übergeht. Nordöstlich begrenzt die "Ellensberger Straße" den Änderungsgeltungsbereich. Nördlich und westlich grenzt die unbebaute Landschaft an das Änderungsgebiet, welche im Umfeld des Vorhabens ebenfalls als Intensivgrünland genutzt wird.
 - 4.1.1.3 Für den Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen.
 - 4.1.1.4 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich der Änderung) beträgt insgesamt 4,37 ha.
 - 4.1.1.5 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- 4.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
 - 4.1.2.1 Regionalplan:

Für den zu ändernden Bereich sind die Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RAB Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich. Die Planung steht in keinem Wider-

spruch zu den für den überplanten Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu (siehe Ziffer 3.2.3 der städtebaulichen Begründung).

4.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Lauben verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.01.1997). Der Großteil der zu ändernden Fläche wird hierin als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Süden des Änderungsgebietes befindet sich ein kartiertes Biotop (gem. § 30 BNatSchG, Biotopteilflächen-Nr. 8227-0096-001) und im Nordwesten sowie südöstlich befinden sich Flächen der Ortsrandeingrünung. Der Teil des Änderungsgeltungsbereiches im Südosten, welcher bereits mit einer Hofstelle bebaut ist, wird als Wohnbaufläche dargestellt. Durch das Änderungsgebiet führt im Osten eine 20-kV Niederspannungsleitung.

In unmittelbarer Nähe zum Änderungsgebiet ist im Bereich der Sporthalle, der Feuerwehr und des Gemeinschaftshauses eine "Fläche für Gemeinbedarf" dargestellt.

Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist dieser im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu ändern.

4.1.2.3 Natura 2000-Gebiete (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach" (ID-Code Bayern 8127-301), welches nordwestlich in ca. 4,66 km Entfernung liegt. Aufgrund der großen Entfernung können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung liegt im westlichen Bereich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hecke bei Moos" (Biotopteilflächen-Nr. 8227-0096-001). Das Biotop im Westen des Änderungsgeltungsbereiches sollte im Rahmen der Planung erhalten und durch die Einhaltung eines Mindestabstandes von über 10 Metern zur geplanten Bebauung (Baugrenze) vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Im Zwischenbereich sollten weitere zu pflanzenden Gehölze aufgenommen werden. Hierdurch können die Auswirkungen auf das Biotop abgepuffert und ein gewisses Maß an Ortsrandbegrünung sichergestellt werden.
- Die Weiteren in der Umgebung gelegenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind aufgrund der Entfernung zum Änderungsgebiet bzw. weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, nicht von der Planung betroffen.
- Im Nordosten des Änderungsgeltungsbereiches liegt eine im Ökoflächenkataster enthaltene Fläche (Flächen-ID: 141045). Diese wird durch die

Schaffung von Retentionsflächen zerstört und muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gleichartig an anderer Stelle ausgeglichen werden.

- Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Änderung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.

4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

4.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Änderungsgebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die pflanzliche Artenvielfalt gering. Der Vegetationsbestand setzt sich überwiegend aus Futtergräsern und -kräutern zusammen, von denen die meisten als Stickstoffzeiger gelten. Es gibt demnach keinerlei Hinweise auf besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste"). Versiegelungen bestehen lediglich im südlichen Änderungsgebiet (Zufahrt zwischen Landjugendheim, Sporthalle im Moos und freiwilliger Feuerwehr) sowie im Nordosten (altes Bauernhaus mit angrenzender Scheune).
- Gehölze kommen innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung im westlich gelegenen, kartierten Biotop "Hecke bei Moos" (Biotopteilflächen-Nr. 8227-0096-001) vor. Diese setzen sich aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern zusammen. Darüber hinaus kommen nordöstlich im Umfeld des alten Bauernhauses mit angrenzender Scheune weitere zahlreiche Gehölze vor. Diese setzen sich sowohl aus angepflanzten heimischen und nicht-heimischen Straucharten als auch aus einzelnen größeren Bäumen zusammen.
- Im östlichsten Teil des Änderungsgebietes liegt eine Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 141045). In diesem Bereich wurde als Entwicklungsziel die Schaffung von "Feldgehölzen, Hecken, Gebüsch, Gehölzkultur und Grünland" vorgesehen.
- Das Änderungsgebiet weist aufgrund der intensiven Nutzung mit Ausnahme der Gehölzbestände keine ökologisch hochwertigen Elemente auf.

Insbesondere fehlen lineare Biotopstrukturen, welche hinsichtlich des Biotopverbundes von nennenswerter Bedeutung sind (bspw. gewässerbegleitende Gehölze). Verbindungen in die unbebaute Landschaft bestehen lediglich in nördliche und nordwestliche Richtung.

- Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Die überplanten Flächen werden auch von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst (Hauskatzen, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). In den Gehölzbeständen und den Bestandsgebäuden können Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde das Änderungsgebiet durch Biologen der Sieber Consult GmbH begangen und diesbezüglich untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind Ziffer 5 des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes in der Fassung 04.07.2019 zu entnehmen.
- Im Geltungsbereich der Änderung und angrenzend ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) vorhanden.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs. 6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht liegt das Änderungsgebiet im Übergangsbereich der geologischen Einheiten "Geschiebemergel (Till, matrixgestützt), würmzeitlich" und "Beckenschluff bis -ton, spätwürmzeitlich".
- Erstere umfasst das zentrale zu ändernde Gebiet und die Erhöhung des Drumlin. Die Gesteinsbeschreibung wird mit "Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig (Till, matrixgestützt), z. T. Grundmoräne ohne lithologische Differenzierung" angegeben. Zweitere umfasst die Randbereiche im Südwesten und Nordosten. Die Gesteinsbeschreibung wird mit "Ton bis Schluff, z. T. feinsandig" angegeben.
- Hieraus haben sich im zentralen Änderungsgebiet "vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)", im südwestlichen Änderungsgebiet fast ausschließlich "Braunerde aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter)" ausgebildet. Im südwestlichen Änderungsgebiet kommen kleinräumig "Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment)" vor. Im nordöstlichen Änderungsgebiet sind darüber hinaus "Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore" vertreten.

- Die Böden im Änderungsgebiet werden großflächig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Versiegelungen bestehen lediglich im südlichen Änderungsgebiet (Zufahrt zwischen Landjugendheim, Sporthalle im Moos und freiwilliger Feuerwehr) sowie im Nordosten (altes Bauernhaus mit angrenzender Scheune).
- Die Böden werden nach Reichsbodenschätzung hauptsächlich als LIIb1 eingestuft. Im Südwesten des Änderungsgeltungsbereiches kommen darüber hinaus kleinflächige Bereiche mit den Einstufungen LIIIb2 und TIIb2 vor. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Änderungsgebiet ist im Bereich LIIb1 mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte. In den Bereichen LIIIb2 und TIIb2 ist diese Funktion mit der Wertklasse 2 als gering einzustufen.
 - Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedener anthropogener Aktivitäten sein können, wird im Bereich LIIb1 mit der Wertklasse 4 als hoch bewertet. Der Bereich LIIIb2 wird mit der Wertklasse 3 als mittel bewertet. Der Bereich TIIb2 wiederum wird ebenfalls mit der Wertklasse 4 als hoch eingestuft.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für die im Änderungsgebiet anstehenden Böden eine Grünlandzahl von 62, 60, 43 und 47 (von Nordost nach Südwest) ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala für den Bereich mit einer Grünlandzahl von 62 einer hohen Ertragsfähigkeit (Wertklasse 4) entspricht. Die übrigen Grünlandzahlen entsprechen einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3).
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahlen und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren bis hohen Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher

niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Änderungsgebiet hochwertige Lebensgemeinschaften bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

- Durch die Geo-Consult Allgäu GmbH wurde eine Baugrunderkundung durchgeführt. Hierbei kamen Bohrungen, Rammsondierungen und Laboruntersuchungen zum Einsatz, die Untergrundverhältnisse, die Bodenklassifizierung und Bodenparameter wurden beschrieben. Des Weiteren wurde eine Schadstoffuntersuchung durchgeführt (siehe Gutachten in der Fassung vom 04.09.2019).
- Im Änderungsgebiet ist kein Vorkommen von Altlasten bekannt. Die Untersuchungen der Geo-Consult Allgäu GmbH (siehe vorheriger Absatz) zum Vorkommen von Schadstoffen haben keine Auffälligkeiten ergeben (Z0-Material).
- Für das Änderungsgebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.3 Schutzgut Wasser (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Änderungsgebiet nicht vor. Das nächstgelegene Gewässer ist der unmittelbar nordöstlich der "Ellensberger Straße" fließende "Börwanger Bach".
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen und Untersuchungen vor. Aufgrund der Kenntnisse aus benachbarten Bauvorhaben und der Geländeerhöhung im Bereich des Drumlin ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Bezüglich der Versickerungsleistung kann aufgrund der hohen Bewertung großer Teile des Bodens im Änderungsgebiet hinsichtlich des Retentionsvermögens ebenfalls von einer mittleren bis hohen Funktionalität ausgegangen werden. Da die filternden Deckschichten der überwiegend vorkommenden Braunerden mutmaßlich gut ausgebildet sind, ist von keiner (sehr) hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.4 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Änderungsgebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Änderungsgebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Oberbodenschicht bzw. fließt oberflächlich über diese ab.
- Die im Umfeld vorhandene Bestandsbebauung ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Das Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser.
- Der Drumlin liegt in Nordwest–Südost–Ausrichtung. Das Gelände fällt entsprechend in südwestliche, südöstliche und nordöstliche Richtung ab. Aus diesen Richtungen kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

4.2.1.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Luftqualität sowie das Vorkommen von Kaltluftentstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Änderungsgebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", das generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei 7,7°C, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.526 mm relativ hoch. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Änderungsgebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des bewegten Reliefs gut ausbilden und zu einer Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung beitragen.
- Die Gehölzbestände tragen in geringem Umfang zur Produktion von Frischluft bei und sorgen mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung für eine Verbesserung des Kleinklimas.
- Das Änderungsgebiet ist nahezu vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher nur eine geringe thermische Belastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist jedoch von einer nur gering belasteten Luftqualität auszugehen.
- Die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH hat Untersuchungen zu den Auswirkungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes

und anderer Bauvorhaben im Umfeld auf die verkehrliche Situation durchgeführt. Dabei wurde die Bestandssituation im Verkehrswegenetz betrachtet, Verkehrsprognosen für die Bauvorhaben angenommen, die Auswirkungen der Planungen im Straßennetz beschrieben und die verkehrliche Bewertung der Auswirkungen der Bauvorhaben vorgenommen (siehe verkehrliche Stellungnahme in der Fassung vom 29.11.2019).

- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Änderungsgebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Nördlich und nordwestlich der Planung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen der unbebauten Landschaft. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Bewertung des Schutzgutes sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Änderungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen. Die Gemeinde Lauben liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit des Voralpinen Moor- und Hügellandes (D66) und wird innerhalb dieser der Naturraum-Einheiten der "Iller-Vorberge" (035) zugeordnet.

- Das Landschaftsbild der Gemeinde ist – wie üblich für das Unterallgäu – geprägt durch ein Mosaik aus kleinen Waldflächen und ausgedehnten landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche in der Region nahezu ausschließlich als Grünland genutzt werden. Markant für das Landschaftsbild sind darüber hinaus die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der kleineren Flüsse und Bäche.
- Beim Änderungsgebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland am nordwestlichen Rand des Ortsteiles "Moos" der Gemeinde Lauben. Innerhalb des zu ändernden Bereiches befinden sich mit Ausnahme der Gehölzbestände keine ökologisch hochwertigen oder kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente. Der Drumlin hat als unbebauter Höhenrücken jedoch einen prägenden Einfluss auf die umgebende Landschaft und ist hierfür von hoher Bedeutung.
- Südwestlich, südlich und östlich des Geltungsbereiches der Änderung liegt Bestandsbebauung. Aus diesen Himmelsrichtungen ist die Einsehbarkeit ins Änderungsgebiet eingeschränkt. Vom Drumlin aus bestehen unbeeinträchtigte Sichtbeziehungen nach Norden und Nordwesten in die unbebaute Landschaft. In die übrigen Himmelsrichtungen sind die Sichtbeziehungen kleinräumiger.
- Das Änderungsgebiet ist aufgrund des bewegten Geländes exponiert.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.7 Schutzgut Mensch (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Erholungseignung des Gebietes.

- Das Änderungsgebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Ertragsflächen haben eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.
- Das Grünland hat als Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche und damit für die Lebensqualität der dort lebenden Menschen.
- Das Änderungsgebiet besitzt aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung. Die "Sportplatzstraße" im Süden und die "Ellensberger Straße" im Nordosten sind örtliche Wanderwege des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu (Freizeitwege-ID 12716). Diesbezüglich kommt dem Änderungsgebiet eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild zu.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist jedoch von einer nur gering belasteten Luftqualität auszugehen.
- Die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH hat Untersuchungen zu den Auswirkungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und anderer Bauvorhaben im Umfeld auf die verkehrliche Situation durchgeführt. Dabei wurde die Bestandssituation im Verkehrswegenetz betrachtet, Verkehrsprognosen für die Bauvorhaben angenommen, die Auswirkungen der Planungen im Straßennetz beschrieben und die verkehrliche Bewertung der Auswirkungen der Bauvorhaben vorgenommen (siehe verkehrliche Stellungnahme in der Fassung vom 29.11.2019).
- Von der unmittelbar südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches der Änderung gelegenen Sporthalle im Moos und sowie des Restaurants Birkenmoos gehen Schallemissionen aus. Diese wurden von der Tecum GmbH im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung bewertet. Dabei wurden Schallpegelmessungen bei Veranstaltungsbetrieb durchgeführt und die Messergebnisse dargelegt, ein Berechnungsmodell erstellt sowie unterschiedliche Beurteilungspegel betrachtet (siehe schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 13.05.2017).
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Änderungsgebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Nördlich und nordwestlich der Planung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen der unbebauten Landschaft. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.8 Schutzgut Kulturgüter (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. d BauGB):

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im zu ändernden Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich darüber hinaus keine kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile (bspw. Bildstock, Wegkreuz, alte Allee, Kreuzweg usw.).
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

4.2.1.9 Erneuerbare Energien (§1 Abs. 6 Nr.7 Buchst. f BauGB):

- Derzeit befinden sich innerhalb des Änderungsgebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165–1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1750–1799 Stunden pro Jahr sind in Verbindung mit dem abfallenden Gelände die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Änderungsgebietes grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

4.2.1.10 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. i BauGB):

Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.

4.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr.2a Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB)

4.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet wird nicht an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und bleibt weitestgehend unbebaut. Damit bleiben auch die Luftaustauschbahnen sowie die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Schutzgebiete und Biotope im Umfeld bleiben in ihrer Verbundfunktion unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

- 4.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z. B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Lauben; ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.
- 4.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 4.2.3.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungsebene noch nicht bekannt sind.
- 4.2.3.2 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):
- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes und der Gehölzbestände vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Aufgrund der intensiven Nutzung sind hiervon keine besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").
 - Die Gehölze des westlich gelegenen, kartierten Biotops "Hecke bei Moos" (Biotopteilflächen-Nr. 8227-0096-001) sollten im Rahmen der Planung erhalten und durch die Einhaltung eines Mindestabstandes von über 10 Metern zur geplanten Bebauung (Baugrenze) vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Im Zwischenbereich sollten weitere zu pflanzende Gehölze aufgenommen werden. Hierdurch können die Auswirkungen auf das Biotop abgepuffert und ein gewisses Maß an Ortsrandbegrünung sichergestellt werden (siehe Aufzählung unten).
 - Die im östlichsten Teil des Änderungsgebietes liegende Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 141045) wird durch die Schaffung von Retentionsflächen zerstört und muss entsprechend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gleichartig an anderer Stelle ausgeglichen werden.
 - Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger

und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.

- Hinsichtlich des Biotopverbundes wird die Riegelwirkung der südlich und östlich des Änderungsgebietes vorhandenen Bestandsbebauung weiter verstärkt. Aufgrund der intensiven Nutzung im überplanten Gebiet, dem Fehlen ökologisch hochwertiger Elemente insbesondere linearer Biotopstrukturen und den Vorbelastungen durch die angrenzenden Verkehrswege und Bestandsbebauung, werden Durchgängigkeit und Wandermöglichkeiten für flugunfähige Tiere durch das Vorhaben nicht erheblich verschlechtert.
- Da im Geltungsbereich der Änderung und angrenzend kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) vorhanden ist, müssen keine Gebäudeabstände eingehalten werden.
- Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 04.07.2019) genannten Maßnahmen (siehe Ziffer 6 des Kurzberichtes) ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
- Durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensräume reduziert werden. Es wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
 - Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Spielplatz, Ortsrandeingrünung und Pufferzonen.
 - Die öffentlichen Grünflächen sollten durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv gepflegt werden.
 - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten Grünflächen.
 - Es sollten standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus einer festzusetzenden Pflanzliste verwendet werden.
 - Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sollte mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festzusetzenden Pflanzliste gepflanzt und erhalten werden. Darüber hinaus sollte für jede weitere angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Laubbaum aus der festzusetzenden Pflanzliste gepflanzt werden. Abgehende Gehölze sind

durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzdeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
- Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig sein, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten sollten maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen dürfen. Die maximale Lichtpunkthöhe sollte 4,50m über der Oberkante des endgültigen Geländes betragen.
- Es sollten nur Photovoltaik-Module zulässig sein, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d. h. je Solarglass-Seite 3 %).
- Flachdächer von Hauptgebäuden sollten als Beitrag zum Klimaschutz und als Lebensraum für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs. 6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.

- Aufgrund des abfallenden Geländes kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt.
- Es sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- Darüber hinaus besteht gegenwärtig akuter Bedarf an Bauland (siehe hierzu Ziffer 4.2.5). Die Gemeinde muss daher die Belange des Wohnbedarfs denen der Landwirtschaft unterordnen.
- Durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
 - Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Spielplatz, Ortsrandeingrünung und Pufferzonen.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzdeckungsgrad von weniger als 90% aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein.
- Die durch die Geo-Consult Allgäu GmbH durchgeführte Baugrunderkundung gibt eine Gründungsbeurteilung, Hinweise zur Gründung von Gebäuden, Straßen, Kanälen, Baugrubenverbau und Böschungen, Wasserhaltungs- und Drainagemassnahmen und weitere Ausführungshinweise. Diese sind bei der Bauausführung zwingend zu beachten (siehe Gutachten in der Fassung vom 04.09.2019, Ziffer 6). Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

- Die Untersuchungen der Geo-Consult Allgäu GmbH zum Vorkommen von Schadstoffen haben keine Auffälligkeiten gefunden (Z0-Material). Da die Bohrungen nur punktuelle Aufschlüsse darstellen, kann das Vorhandensein von abweichenden Belastungen nicht ganz ausgeschlossen werden. Daher ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 Bay-BodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.
- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte unter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen des Bebauungsplanes sind unter dem Punkt "Bodenschutz" weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen aufzunehmen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.4 Schutzgut Wasser (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Vom Vorhaben sind keine Still- und Fließgewässer betroffen.
- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.
- Durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Beeinträchtigung

des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:

- Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Spielplatz, Ortsrandeingrünung und Pufferzonen.
 - Die öffentlichen Grünflächen sollten durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv gepflegt werden.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzdeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
 - Flachdächer von Hauptgebäuden sollten als Beitrag zum Klimaschutz und als Lebensraum für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.
 - Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle im Geltungsbereich zu schaffenden Retentionsbereichen zuzuführen. Hier kann das Regenwasser gespeichert und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt werden.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.5 Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Das Schmutzwasser aus dem Änderungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle im Geltungsbereich zu schaffenden Retentionsbereichen zuzuführen.

Hier kann das Regenwasser gespeichert und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt werden.

- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserleitung.
- Das Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser. Hierbei kommt es zu keinen Konflikten bei Umsetzung der Planung.
- Gebäude sind jedoch auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Das Gelände fällt aufgrund des Drumlin entsprechend in südwestliche, südöstliche und nordöstliche Richtung ab. Aus diesen Richtungen kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, sind im Bebauungsplan Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufzunehmen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

4.2.3.6 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr.2b Buchstabe gg Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Änderungsgebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert.
- Die Gehölze im Umfeld des alten Bauernhauses mit angrenzender Scheune gehen im Zuge der Planung verloren. Gleiches gilt für die Gehölze der Fläche des Ökoflächenkatasters im Nordosten des Geltungsbereiches (Flächen-ID:141045). Diese wird durch die Schaffung von Retentionsflächen zerstört und muss entsprechend auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung gleichartig an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Das Biotop im Westen des Änderungsgeltungsbereiches sollte im Rahmen der Planung erhalten und durch die Einhaltung eines Mindestabstandes von über 10 Metern zur geplanten Bebauung (Baugrenze) vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Im Zwischenbereich werden weitere zu pflanzenden Gehölze aufgenommen. Durch die zahlreichen Neupflanzungen (siehe Aufzählung unten) können die Auswirkungen auf das Kleinklima reduziert werden.

- Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der zu ändernde Bereich erfährt eine Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr.
- Die Untersuchungen der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH zu den Auswirkungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und anderer Bauvorhaben im Umfeld auf die verkehrliche Situation formuliert abschließend entsprechende Empfehlungen (siehe verkehrliche Stellungnahme in der Fassung vom 29.11.2019). Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs nicht zu rechnen.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch die nordwestlich und nördlich der Planung verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen der un bebauten Landschaft kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Änderungsgebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden. Aus diesem Grund sollten Photovoltaikanlagen verpflichtend festgesetzt werden.
- Durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
 - Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Spielplatz, Ortsrandeingrünung und Pufferzonen.
 - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten Grünflächen.
 - Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sollte mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festzusetzenden Pflanzliste gepflanzt und erhalten werden. Darüber hinaus sollte für jede weitere angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein

weiterer Laubbaum aus der festzusetzenden Pflanzliste gepflanzt werden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzdeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
 - Flachdächer von Hauptgebäuden sollten als Beitrag zum Klimaschutz und als Lebensraum für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.
 - Auf den privaten Grundstücken sollten auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten sein.
- Weitere Schutzmaßnahmen (z. B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
 - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen in exponierter Ortsrandlage (Drumlin) verloren gehen.
- Die Gehölzbestände können als ökologisch hochwertige und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente voraussichtlich nicht vollumfänglich erhalten werden. Durch Neupflanzungen kann es jedoch zu einer Ein- und Durchgrünung des Änderungsgebietes kommen (siehe Aufzählung unten).
- Durch die Bebauung werden die Sichtbeziehungen nach Norden und Nordwesten in die unbebaute Landschaft beeinträchtigt. In die übrigen Himmelsrichtungen ergeben sich aufgrund der Bestandsbebauung keine erheblichen Verschlechterungen der Sichtbeziehungen. Jedoch wird der prägende Einfluss des Drumlin als unbebauter Höhenrücken auf die umgebende Landschaft erheblich verschlechtert.
- Durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es wird empfohlen, folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
 - Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Spielplatz, Ortsrandeingrünung und Pufferzonen.

- Die öffentlichen Grünflächen sollten durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv gepflegt werden.
 - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten Grünflächen.
 - Es sollten standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus einer festzusetzenden Pflanzliste verwendet werden.
 - Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sollte mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festzusetzenden Pflanzliste gepflanzt und erhalten werden. Darüber hinaus sollte für jede weitere angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Laubbaum aus der festzusetzenden Pflanzliste gepflanzt werden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzdeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
 - Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig sein, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten sollten maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen dürfen. Die maximale Lichtpunkthöhe sollte 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes betragen.
 - Flachdächer von Hauptgebäuden sollten als Beitrag zum Klimaschutz und als Lebensraum für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.8 Schutzgut Mensch (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):

- Durch das Vorhaben gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Dafür wird dringend benötigter Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen.
- Das Grünland geht durch die Überbauung als Kaltluftentstehungsfläche verloren und damit auch dessen Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der dort lebenden Menschen sind aufgrund der Lage im ländlichen Raum nicht zu erwarten.
- Da das Änderungsgebiet aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung besitzt, entstehen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen.
- Die "Sportplatzstraße" im Süden und die "Ellensberger Straße" im Nordosten fungieren weiterhin als örtliche Wanderwege des Wanderwegenetzes der Wanderregion Allgäu (Freizeitwege-ID 12716). Die Bedeutung des Änderungsgebietes für das Ortsbild geht in diesem Zusammenhang zwar verloren, eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität der Wanderwege lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.
- Der zu ändernde Bereich erfährt eine Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Die Untersuchungen der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH zu den Auswirkungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes und anderer Bauvorhaben im Umfeld auf die verkehrliche Situation formuliert abschließend entsprechende Empfehlungen (siehe verkehrliche Stellungnahme in der Fassung vom 29.11.2019). Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs nicht zu rechnen.
- Die schalltechnische Untersuchung der Tecum GmbH formuliert abschließend entsprechende Anmerkungen und Empfehlungen (siehe schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 13.05.2017). Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sollten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen festgesetzt werden (Lärmschutzfestsetzung). Wohnnutzungen sollten erst nach Eintritt des Umstandes der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zulässig sein.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch die nordwestlich und nördlich der Planung verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen der unbebauten Landschaft kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Durch Festsetzung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann die Beeinträchtigung

des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern genannten grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Auf eine erneute Auflistung an dieser Stelle wird daher verzichtet.

- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

4.2.3.9 Schutzgut Kulturgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. d BauGB):

Da im zu ändernden Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung / Durchführung der Maßnahme, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z.B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmal-schutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

4.2.3.10 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärm- und Erschütterungsbelastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z.B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Änderungsgebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, sollte der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen treffen (z.B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die Änderung des Flächennutzungsplanes lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

4.2.3.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe e BauGB und Nr.2b Buchstabe dd Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

4.2.3.12 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr.2b Buchstabe gg Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):

- Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.
- Für den Betrieb der geplanten Gebäude bzw. Anlagen wird der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe regeln, so dass zu deren Auswirkungen keine genauen Angaben möglich sind. Aufgrund der Erfahrungen aus der Entwicklung der umliegenden Gewerbegebiete ist jedoch davon auszugehen, dass auch im vorliegenden Änderungsgebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

4.2.3.13 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr.2b Buchstabe ee Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):

Die Planung begründet kein konkretes Vorhaben, das in der Bau- oder Betriebsphase mit besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt verbunden ist.

4.2.3.14 Erneuerbare Energien (§1 Abs. 6 Nr.7 Buchst. f BauGB):

- Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.
- Wie unter Ziffer 4.2.1.9 dargelegt, sind die Voraussetzungen im Änderungsgebiet für die Errichtung von Sonnenkollektoren zur Gewinnung von regenerierbarer Energie gut. Aus Gründen des Klimaschutzes, d.h. insbesondere zur CO₂-Einsparung bei der Stromerzeugung, sollte daher festgesetzt werden, dass auf den privaten Grundstücken auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten sind. Dies leistet einen kleinen Beitrag zum Klimaschutz.
- Für die zukünftige Bauherrschaft stellt eine Photovoltaikanlage in der Regel auf lange Sicht eine wirtschaftliche Investition dar, so dass die anfänglichen Mehrkosten mit Blick auf die angestrebten Klimaschutzziele vertretbar erscheinen.
- Die Nutzung von Erdwärme ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung möglich.

4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Änderungsgebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr.2b Buchstabe ee Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

4.2.3.16 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.i BauGB):

- Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Wenn im Zuge der Baumaßnahmen Bodenbereiche verdichtet werden, auf denen später Grünflächen angelegt werden, kann es zu einer Beeinträchtigung der später dort wachsenden Pflanzen kommen, da durch die Bodenverdichtung die Durchwurzelung des Bodens erschwert und die Zufuhr von Wasser und Nährstoffen unter Umständen reduziert wird. Auch für Bodenbewohnende Tiere können durch die Verdichtung Lebensräume verloren gehen (Wechselwirkung Boden-Arten).
- Die Beseitigung der Vegetation im Zuge des Gebäude- und Straßenbaus stellt nicht nur einen Verlust für die Artenvielfalt dar, sondern reduziert auch die Fähigkeit der betroffenen Böden, Wasser zu speichern und zu filtern.

Offener (vegetationsfreier) Boden kann vor allem in Hanglagen leichter erodiert werden; ausgeschwemmte Erde wiederum kann zur Verschmutzung von Privatgrundstücken oder Verkehrswegen (Schutzgut Mensch) oder Gewässern (Schutzgut Wasser) führen.

- Der veränderte Bodenwasserhaushalt beeinflusst auch die zukünftig noch im Änderungsgebiet vorkommenden Pflanzen.

4.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung (Nr. 2c Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB):

4.2.4.1 Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein aufgrund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung nach dem Leitfaden der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Festsetzungen von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, folgende Festsetzungen zu treffen:

- Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Spielplatz, Ortsrandeingrünung und Pufferzonen.
- Die öffentlichen Grünflächen sollten durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv gepflegt werden.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten Grünflächen.
- Es sollten standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus einer festzusetzenden Pflanzliste verwendet werden.
- Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Pro 500 m² (angefangene) Grundstücksfläche sollte mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festzusetzenden Pflanzliste gepflanzt und erhalten werden. Darüber hinaus sollte für jede weitere angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Laubbaum aus der festzusetzenden Pflanzliste gepflanzt werden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzdeckungsgrad von weniger als 90% aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
- Für die Außenbeleuchtung sollten nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig sein, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten sollten maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen dürfen. Die maximale Lichtpunkthöhe sollte 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes betragen.
- Es sollten nur Photovoltaik-Module zulässig sein, die weniger als 6% polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3%).
- Flachdächer von Hauptgebäuden sollten als Beitrag zum Klimaschutz und als Lebensraum für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung versehen werden.
- Auf den privaten Grundstücken sollten auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten sein.
- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle im Geltungsbereich zu schaffenden Retentionsbereichen zuzuführen. Hier kann das Regenwasser gespeichert und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt werden.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sollten Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig sein, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein.
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzfestsetzung). Wohnnutzungen sollten erst nach Eintritt des Umstandes der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zulässig sein.

4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt. Der Eingriffsschwerpunkt liegt beim Schutzgut Boden durch die zusätzliche Versiegelung.

4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Darstellung eines allgemeinen Wohngebietes statt der bisherigen "Fläche für die Landwirtschaft" ist bei Fortführung und Konkretisierung der Änderung nicht mit unüberwindbaren Hindernissen zu rechnen. Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleichsbedarf kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden.

4.2.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Nr.2d Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB)

4.2.5.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert, welche derzeit nicht durch Baulücken bzw. freie Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne gedeckt werden können. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. der Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wäre es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Eine detaillierte Auflistung der Flächenpotenziale ist der Anlage1 zu entnehmen.

Die Gemeinde Lauben ist der Überzeugung, dass die Änderung des Flächennutzungsplanes zur Ausweisung des parallel vorliegenden Baugebietes nicht nur bedarfsgerecht, sondern auch dringend erforderlich ist, um eine nachhaltig städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Für weitere Informationen siehe Ziffer 3.2.2 der städtebaulichen Begründung.

4.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

4.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

- 4.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021)
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 4.3.1.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.
- 4.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):
- 4.3.2.1 Die Gemeinde wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geeignete Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung definieren und nachfolgend umsetzen.
- 4.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 4.3.3.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" und damit der Schaffung von Wohnbebauung.
- 4.3.3.2 Beim Änderungsgebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Im Südwesten grenzen das Landjugendheim, die Sporthalle im Moos sowie die freiwilligen Feuerwehren der Gemeinde Lauben an. Dahinter verläuft die "Sportplatzstraße". Im Süden stockt eine kleine Gehölzfläche, die im Südosten und Osten in die Bestandsbebauung des Ortsteiles "Moos" übergeht. Nordöstlich begrenzt die "Ellensberger Straße" den Änderungsgeltungsbereich. Nördlich und westlich grenzt die unbebaute Landschaft an das Änderungsgebiet, welche im Umfeld des Vorhabens ebenfalls als Intensivgrünland genutzt wird.
- 4.3.3.3 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich der Änderung) beträgt insgesamt 4,37 ha.
- 4.3.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für den überplanten Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu (siehe Ziffer 3.2.3 der städtebaulichen Begründung).

- 4.3.3.5 Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach" (ID-Code Bayern8127-301), welches nordwestlich in ca. 4,66 km Entfernung liegt. Aufgrund der großen Entfernung können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes ausgeschlossen werden. Eine FFH-Vorprüfung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.
- 4.3.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung liegt im westlichen Bereich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hecke bei Moos" (Biotopteilflächen-Nr. 8227-0096-001). Das Biotop im Westen des Änderungsgeltungsbereiches sollte im Rahmen der Planung erhalten und durch die Einhaltung eines Mindestabstandes von über 10 Metern zur geplanten Bebauung (Baugrenze) vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Im Zwischenbereich sollten weitere zu pflanzenden Gehölze aufgenommen werden. Hierdurch können die Auswirkungen auf das Biotop abgepuffert und ein gewisses Maß an Ortsrandbegrünung sichergestellt werden.
- Die Weiteren in der Umgebung gelegenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind aufgrund der Entfernung zum Änderungsgebiet bzw. weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, nicht von der Planung betroffen.
- Im Nordosten des Änderungsgeltungsbereiches liegt eine im Ökoflächenkataster enthaltene Fläche (Flächen-ID: 141045). Diese wird durch die Schaffung von Retentionsflächen zerstört und muss auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung entsprechend gleichartig an anderer Stelle ausgeglichen werden.
- Darüber hinaus liegen im Wirkraum der Änderung keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen.
- 4.3.3.7 Eine detaillierte Bilanzierung des Eingriffs in Natur und Landschaft und die Festlegung ggf. erforderlicher naturschutzfachlicher Ausgleichsflächen und -maßnahmen erfolgen erst auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen, entsprechende Festsetzungen zu treffen (vgl. Ziffer 4.2.4.2).
- 4.3.3.8 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 4.3.3.9 Für die Zusammenstellung der Angaben lagen keine besonderen Schwierigkeiten vor.

4.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr. 3d Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.4.1 Allgemeine Quellen:

- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
- Regionalplan der Region Allgäu
- Klimadaten von climate-data.org
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
- UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)

4.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:

- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
- Luftbilder (Google, Gemeinde...)
- Flächennutzungsplan
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Baugrunderkundung durch die Geo-Consult Allgäu GmbH, Gutachten in der Fassung vom 04.09.2019
- Verkehrliche Stellungnahme zu den Auswirkungen des B-Plans „Am Drumlin“ und anderer Bauvorhaben im Umfeld durch die Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH in der Fassung vom 29.11.2019
- Schalltechnische Untersuchung der Tecum GmbH in der Fassung vom 13.05.2017
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 04.07.2019 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Änderungsgebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

5.1 Erschließungsrelevante Daten

5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 4,37 ha

5.1.1.2 Flächenanteile im Bereich des Bebauungsplanes "Am Drumlin" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg":

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Landwirtschaftliche Nutzfläche	Wohnbaufläche (Planung)	3,14 ha

5.1.1.3 Flächenanteile im Bereich südlich des Ortsteiles "Heising" zur Kompensation:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Wohnbaufläche (Bestand)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	3,19 ha

6.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am 29.08.2023. Der Beschluss wurde am 24.10.2023 ortsüblich bekannt gemacht.

6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 10.10.2023 bis 10.11.2023 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom 04.04.2024 bis 03.05.2024 (Billigungsbeschluss vom 19.03.2024; Entwurfsfassung vom 14.03.2024; Bekanntmachung am 28.03.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

6.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom 10.10.2023 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 05.04.2024 (Entwurfsfassung vom 14.03.2024; Billigungsbeschluss vom 19.03.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6.4 Feststellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.05.2024 über die Entwurfsfassung vom 14.03.2024.

Lauben, den

.....

(Herr Matthias Pfuhl, Bürgermeister)

6.5 Genehmigung (gem. § 6 Abs. 1 und 4 BauGB)

Die Genehmigung des Landratsamtes Oberallgäu erfolgte am mit Bescheid vom, Nr. bzw. mit Schreiben vom

Lauben, den

.....

(Indra Baier-Müller, Landrätin)

6.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Drumlin" sowie 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" ist damit in Kraft getreten rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lauben, den

.....
(Herr Matthias Pfuhl, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 14.03.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung
Landschaftsplanung

H. Marschall
M. Werner

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. H. Marschall)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.