

Gemeinde Lauben  
7. Änderung des Flächennutzungsplanes  
im Bereich des vorhabenbezogenen Be-  
bauungsplanes "Sonnenhof"

Entwurf  
Fassung 15.05.2024  
Sieber Consult GmbH  
[www.sieberconsult.eu](http://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 13
5	Begründung – Sonstiges 38
6	Verfahrensvermerke 39

- 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 08.05.2024 (BGBl. I Nr. 153)
- 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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenhof" in öffentlicher Sitzung am ..... 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 des Änderungsbereiches**

3.1.2.1 Der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes befindet sich am östlichen Rand des Ortsteiles "Moos" der Gemeinde Lauben. Der Bereich wird im Westen durch den "Schwabenweg" und im Osten durch die "Moosstraße" abgegrenzt. Nördlich als auch südlich befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Nordosten sowie im Südosten grenzt der Änderungsbereich darüber hinaus an die Bestandsbebauung an.

**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 Vorbergen geprägt.

3.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befindet sich ein Bestandsgebäude, welches im Zuge der Umsetzung des Seniorenpflegewohnheimes abgerissen wird. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

3.2.1.3 Die Topografie innerhalb des Änderungsbereiches weist ein Gefälle von Nordosten nach Südwesten hin auf. Im nordöstlichen Randbereich der Planung von 680,00m NHN auf 677,00m NHN.

**3.2.2 Erfordernis der Planung**

3.2.2.1 Die Planung dient der Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Seniorenpflegeheim" sowie zur Ausweisung von Wohnbauflächen. In der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das Vorhaben "Seniorenpflegeheim" konkret festgesetzt werden, um hier bereits auf Ebene der Bauleitplanung eine möglichst genaue Steuerung vornehmen zu können. Im Übrigen Bereich soll der Vorhabenträger jedoch eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden. Daher hat sich die Gemeinde Lauben entschlossen von der Möglichkeit des §12 Abs. 3a BauGB für diesen Bereich Gebrauch zu machen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Bedingung festgesetzt, dass ausschließlich Nutzungen und Anlagen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

3.2.2.2 Da die Ausweisung von Wohnbauflächen (W) zur Deckung des Wohnbedarfs für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld dient, hat sich die Gemeinde Lauben mit den Flächenpotenziale innerhalb des Gemeindegebietes auseinandergesetzt. Aktuell sind weiterhin zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Ausweisung von Wohnbauflächen wäre es der Gemeinde nicht möglich, der Nachfrage gerecht zu werden. Innerhalb des Gemeindegebietes 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.

3.2.2.3 Die Gemeinde Lauben ist der Auffassung, dass die Ausweisung des vorliegenden Baugebietes bedarfsgerecht ist, um so verschiedene Wohnformen unterzubringen. Gleichzeitig wird eine nachhaltige 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.

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 Potenziale 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 verschiedene Flächen zu charakterisieren. Dabei handelt 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 und 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 zum jetzigen Zeitpunkt nicht möglich. Derzeit finden jedoch Ermittlungen der meteorologischen Daten sowie eine Untersuchung zu

dem Geruchsemissionen und -immissionen statt, um die zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten auf diesen Flächen zu prüfen. Dieses Potenzial steht dementsprechend in naher Zukunft nicht zur Verfügung.

- 3.2.2.5 Als Brachfläche 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.-Nr. 6, 7, 8, 9, 14, 15, 16, und 19 sind als Baulücken zu charakterisieren. Hiervon steht keine der Gemeinde zur Verfügung.

Aus vorliegender Prüfung kann daraus geschlossen werden, dass in der Gemeinde Lauben derzeit keine Innenentwicklungspotenziale bestehen.

Zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale wurden verschiedene Gespräche mit den Grundstückseigentümern geführt. Diese Aktionen verliefen nicht gebündelt und zeitgleich unabhängig. Die vorgelegte Liste zeigt die Grundstücke auf, bei welchem 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 (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.):

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 Landesamt für Statistik zurückgegriffen.

### Strukturdaten, Gemeinde Lauben:

Einwohnerentwicklung seit 2000	+ 340
Einwohner 2019	3.444
Einwohner 2033 (Regionalisierte Bevölkerungsvorausrechnung Basis 2019; Hauptvariante)	3.270
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, Gemeinde Lauben:

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 fiktiven Einwohnerzuwachs von 0,3% pro Jahr berechnet werden kann.

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

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



### *Relativer zusätzlicher Flächenbedarf*

Die Berechnung des absoluten Flächenbedarfs erfolgt anschließend auf er 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

Die geplanten Wohnbauflächen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenhof" können den absoluten Bedarf nicht vollständig decken.

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 aufgrund des vorhandenen Bedarfs (vor allem auch für andere Wohnformen, wie bspw. Service-Wohnen) bauleitplanerisch tätig zu werden. Der Bedarf für die kommenden Jahre rechtfertigt die Neuausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenhof" als Baustein der Strategie der Gemeinde Lauben für eine angemessene Wohnbauentwicklung. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## **3.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl**

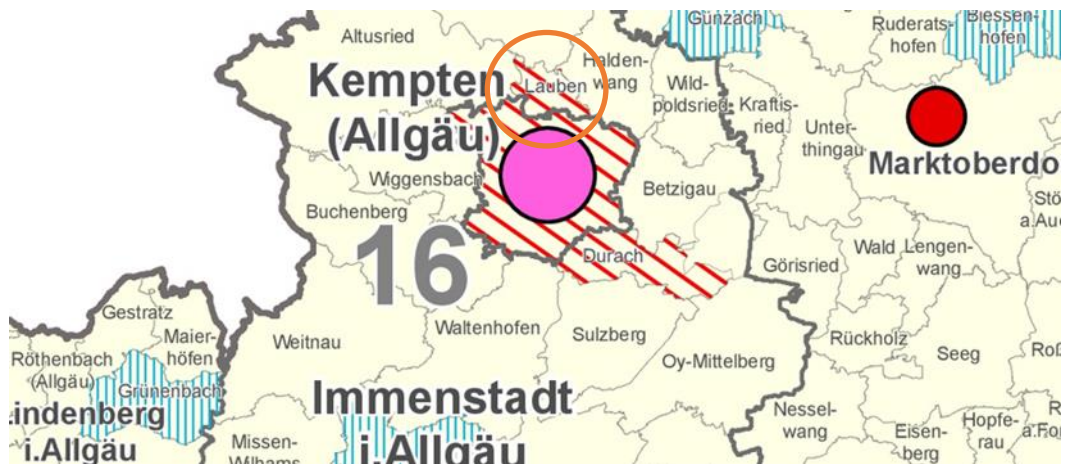
3.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie maßgeblich:

- 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 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Lauben als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen
- 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

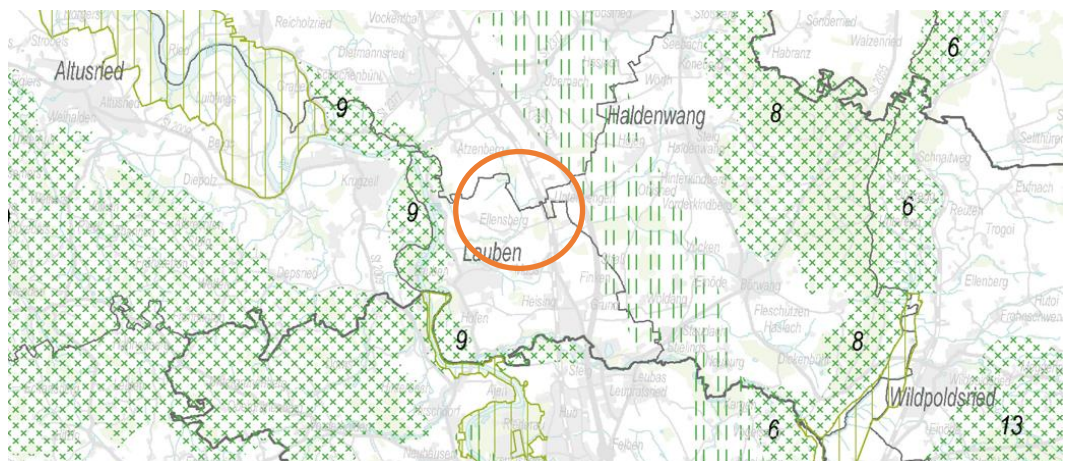


3.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A 1 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 II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt 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.

#### 3.2.3.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu:



3.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (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 überwiegend "landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt, wohingegen sich im Osten des Änderungsbereiches eine "Grünfläche" sowie

"Gemischte Baufläche" (Bestand) befinden. Im Bereich der "landwirtschaftlichen Nutzfläche" wird darüber hinaus "ein möglicher Bereich für wohnbauliche Entwicklung" im Flächennutzungsplan dargestellt. Direkt angrenzend, jedoch außerhalb des Änderungsbereichs befindet sich im Westen eine "Grünverbindung bzw. Grünzug" der von Bebauung freigehalten werden soll – da diese Verbindung durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem geplanten Vorhaben nicht tangiert wird, ist mit keinem Konflikt an dieser Stelle zu rechnen.

### 3.3.2 Inhalt der Änderung

3.3.2.1 Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Westen des Änderungsbereiches überwiegend "Wohnflächen (W)" (Planung), im übrigen östlichen Bereich ein "sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Seniorenpflegeheim" dargestellt.

Die Darstellung "Grünverbindung bzw. Grünzug von Bebauung freigehalten" wird unverändert übernommen, befindet sich jedoch außerhalb des zu ändernden Bereichs.

- 4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenhof (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 4.1.1.1 Die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie zur Ausweisung eines Seniorenpflegeheimes.
- 4.1.1.2 Beim Änderungsgebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Bestandsgebäude, welches im Zuge der Neubaumaßnahmen abgebrochen werden soll, da es seit längerem unbewohnt ist. Im Umfeld des Gebäudes sind Gartenflächen vorhanden, die teilweise mit Gehölzen bestockt sind und aufgrund der ausbleibenden Pflege mittlerweile zunehmend verwildern. Das Änderungsgebiet wird im Norden durch die "Ellensberger Straße" begrenzt. Dahinter liegt intensiv genutztes Grünland. Westlich begrenzen der "Schwabenweg" und Intensivgrünland den Geltungsbereich, dahinter liegt die Bestandsbebauung des Ortsteiles "Moos". Südlich des Änderungsgebietes liegen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland). Östlich des Geltungsbereiches kommt weitere Bestandsbebauung des Ortsteiles "Moos" vor.
- 4.1.1.3 Für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenhof" 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 1,01 ha.
- 4.1.1.5 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

#### 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 überplanten Bereich sind die Ziele des Regionalplanes Region Allgäu maßgeblich. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern2023 (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). Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist im Änderungsgebiet überwiegend "landwirtschaftliche Nutzfläche" dargestellt, wohingegen sich im Osten des Änderungsbereiches eine "Grünfläche" sowie "Gemischte Baufläche" (Bestand) befinden. Im Bereich der "landwirtschaftlichen Nutzfläche" wird darüber hinaus "ein möglicher Bereich für wohnbauliche Entwicklung" im Flächennutzungsplan dargestellt. Direkt angrenzend, jedoch außerhalb des Änderungsbereiches befindet sich im Westen eine "Grünverbindung bzw. Grünzug" der von Bebauung freigehalten werden soll – da diese Verbindung durch die Änderung des Flächennutzungsplanes sowie dem geplanten Vorhaben nicht tangiert wird, ist mit keinem Konflikt an dieser Stelle zu rechnen.

##### 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 über 5 km Entfernung liegt. Aufgrund der Entfernung können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch das gegenständliche Vorhaben ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs.1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

##### 4.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Kiesgruben nördlich Heising" (Biotop-Nr. 8227-0098-004, weitere Teilflächen im Umfeld) befindet sich nordöstlich in einer Entfernung von ca. 330 m.
- Weitere Biotope liegen nördlich in einer Distanz von etwa 370 m ("Feuchtwald auf entwässertem Moorstandort östlich Schwarzenbühlers", Biotop-Nr. 8227-0097-001) und westlich in 350 m Entfernung ("Hecke bei Moos", Biotop-Nr. 8227-0096-001).
- Darüber hinaus liegen in größerer Distanz zum Vorhaben weitere geschützte Biotope.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung 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 überwiegend 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 südöstlich im Bereich des Bestandsgebäudes, die im Norden verlaufende "Ellensberger Straße" ist teilversiegelt.
- Gehölze kommen innerhalb des Geltungsbereiches im Umfeld des Gebäudes und dessen Gartenflächen vor. Diese setzen sich überwiegend aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern zusammen. Im Nordwesten des Änderungsgebietes im Kreuzungsbereich von "Schwabenweg" und "Ellensberger Straße" stockt eine junge Linde.
- 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 südliche 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). Innerhalb der Gehölzbestände und des Bestandsgebäudes können Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde das Änderungsgebiet am 08.08.2023 durch Biologen der Sieber Consult GmbH begangen und diesbezüglich untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in Ziffer 5 des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes in der Fassung vom 19.09.2023 aufgeführt.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und angrenzend ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art.2 BayWaldG) vorhanden.

- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe 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 ist das zu ändernde Gebiet der geologischen Einheiten "Beckenschluff bis -ton, spätwürmzeitlich" zuzuordnen. Die Gesteinsbeschreibung wird mit "Ton bis Schluff, z. T. feinsandig" angegeben.
- Hieraus haben sich "Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig" ausgebildet.
- Die Böden im Änderungsgebiet werden großflächig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Versiegelungen bestehen südöstlich im Bereich des Bestandsgebäudes, die im Norden verlaufende "Ellensberger Straße" ist teilversiegelt.
- Die Böden werden nach Reichsbodenschätzung als Lllb1 eingestuft. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, [geoportal.bayern.de](http://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 mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
  - Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit der Wertklasse 4 als hoch bewertet.
  - 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 60 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht.
  - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell



natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren 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.

- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Im Änderungsgebiet ist kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
- Für das zu ändernde Gebiet 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.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen und Untersuchungen vor. Aufgrund der Kenntnisse aus benachbarten Bauvorhaben 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 für das Schutzgut Wasser ebenfalls von einer mittleren bis hohen Funktionalität ausgegangen werden. Da die filternden Deckschichten mutmaßlich gut ausgebildet sind, ist von keiner (sehr) hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Der Geltungsbereich 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, da die Bestandsbebauung im Südosten unbewohnt ist.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Oberbodenschicht bzw. fließt oberflächlich über diese ab.
- Die im Änderungsgebiet und dessen Umfeld vorhandene Bestandsbebauung ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Das zu ändernde Gebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) oder hundertjährige ( $HQ_{100}$ ) Hochwasser.
- Das Änderungsgebiet ist nahezu eben (Gelände fällt leicht von Nordosten nach Südwesten ab). Dennoch 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  $7,7^{\circ}\text{C}$ , die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit  $1.526\text{ mm}$  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 nahezu ebenen Reliefs (Gelände fällt leicht von Nordosten nach Südwesten ab) schlecht ausbilden. Dennoch hat das Grünland als Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche.
- 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.
- 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 südlich der Planung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 4.2.1.6 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 Oberallgäu – 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 im Zentrum des Ortsteiles "Moos" in der Gemeinde Lauben. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich mit Ausnahme der Gehölzbestände keine ökologisch hochwertigen oder kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente.
- Westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegt Bestandsbebauung. Aus diesen Himmelsrichtungen ist die Einsehbarkeit ins Änderungsgebiet eingeschränkt, die Sichtbeziehungen sind kleinräumiger. In südliche Richtung ist die Einsehbarkeit aufgrund der unbebauten Landschaft auch weiträumig gegeben.
- Das Änderungsgebiet ist nahezu eben und liegt nicht exponiert.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere 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 nördlich verlaufende "Ellensberger Straße" ist ein örtlicher Wanderweg "Gemeinde Lauben - weiß auf blau L2" (Freizeitwege-

ID17368) und ein Wanderweg der "Wanderregion Allgäu – Wanderwegenetz" (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.
- Auf das Änderungsgebiet und die darin bestehenden Nutzungen wirken die Verkehrslärmemissionen der östlich gelegenen Bahnlinie "Kempten - Neu-Ulm" sowie der östlich der Bahnlinie gelegenen Kreisstraße OA19 ("Kemptener Straße") ein. Nutzungskonflikte aufgrund von Verkehrslärmemissionen liegen am bestehenden Gebäude im Änderungsgebiet bereits vor. Zur immissionsschutzrechtlichen Beurteilung der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 15.03.2024).
- 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 südlich der Planung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Änderungsgebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten 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/m<sup>2</sup>. Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1750–1799 Stunden pro Jahr in Verbindung mit dem nahezu ebenen Gelände sind 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 bleibt im Bereich der Bestandsbebauung an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und weitestgehend unbebaut. Damit bleibt 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 Biotope im Umfeld des Vorhabens und ihre Verbundfunktion bleiben 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 Nichtdurchführung 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 besonderen oder seltenen Pflanzenarten betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Die Gehölze werden im Rahmen der Planung nicht erhalten. Durch festzusetzende grünordnerische Maßnahmen (siehe Empfehlungen unten) können die Auswirkungen jedoch reduziert 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 westlich 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 Abstände eingehalten werden.
- Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 19.09.2023) genannten Maßnahmen (siehe Ziffer 6 des Kurzberichtes) ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensräume reduziert werden. Es wird empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
  - Private Grünfläche als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
  - Bepflanzung der Grünflächen mit Gehölzen.

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollten standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus einer festzusetzenden Pflanzliste verwendet werden.
  - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad 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.
  - Es sollten nur Photovoltaikmodule zulässig sein, die einen Brechungsindex von  $\leq 1,26$  aufweisen.
- 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.
- 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.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es wird empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:

- Private Grünfläche als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
  - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen) 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.
- 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 sorgsamem, 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. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind Hinweise zum "Bodenschutz" mit entsprechenden Handlungsempfehlungen aufzunehmen.
  - Auch wenn auf den überplanten und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG), sofern



bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.

- 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 geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es wird empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
  - Private Grünfläche als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
  - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) 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.
  - Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Sofern eine Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser in den Börenwanger Bach einzuleiten. Die

technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M153 und A117 geregelt.

- 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. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.
- Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser siehe vorheriger Absatz zum Schutzgut Wasser (Ziffer 4.2.3.4).
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserleitung.
- Das Änderungsgebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) oder hundertjährige ( $HQ_{100}$ ) Hochwasser. Hierbei kommt es zu keinen Konflikten bei Umsetzung der Planung.
- Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Auch wenn das Gelände nahezu eben ist, 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 vorhabenbezogenen 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 Änderungsgebiet gehen im Zuge der Planung verloren und damit auch deren Bedeutung für das Kleinklima (Produktion von Frischluft,

Luftfilterung, Temperaturregulierung). Durch Neupflanzungen (siehe Empfehlungen 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 überplante Bereich erfährt eine Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr.
- 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 nördlich und südlich der Planung verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen 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 CO<sub>2</sub>-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.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es wird empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
  - Private Grünfläche als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
  - Bepflanzung der Grünflächen mit Gehölzen.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
  - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig sein.

- Auf den privaten Grundstücken sollten auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen errichtet werden müssen.
  - 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 geringer 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 verloren gehen.
  - Die Gehölzbestände können als ökologisch hochwertige und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente nicht vollumfänglich erhalten werden. Durch Neupflanzungen kann es jedoch zu einer Ein- und Durchgrünung des Änderungsgebietes kommen (siehe Empfehlungen unten).
  - Durch die Bebauung werden die Sichtbeziehungen nach Süden in die unbebaute Landschaft beeinträchtigt. In die übrigen Himmelsrichtungen ergeben sich aufgrund der Bestandsbebauung keine erheblichen Verschlechterungen der Sichtbeziehungen.
  - Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es wird empfohlen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung folgende grünordnerische Maßnahmen festzusetzen:
    - Private Grünfläche als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
    - Bepflanzung der Grünflächen mit Gehölzen.
    - Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollten standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus einer festzusetzenden Pflanzliste verwendet werden.
    - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein.
    - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sollten im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig sein.
  - Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer 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 werden Wohnraum und ein Seniorenpflegeheim 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 "Ellensberger Straße" im Norden fungiert weiterhin als örtlicher Wanderweg "Gemeinde Lauben - weiß auf blau L2" (Freizeitwege-ID 17368) und als Wanderweg der "Wanderregion Allgäu – Wanderwegenetz" (Freizeitwege-ID 12716). Die Bedeutung des Plangebietes für das Ortsbild geht in diesem Zusammenhang zwar verloren, eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität der Wanderwege lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.
- Der überplante 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.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmemissionen der östlich gelegenen Bahnlinie "Kempten - Neu-Ulm" sowie der östlich der Bahnlinie gelegenen Kreisstraße OA 19 ("Kemptener Straße") ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH (Gutachten vom 15.03.2024) durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum lediglich an dem zu den Verkehrswegen nächstgelegenen Gebäude an der Ostfassade und an der östlichen Südfassade um bis zu 3 dB überschritten werden. An allen anderen Fassaden sowie allen anderen Gebäuden wird der Orientierungswert für den Nachtzeitraum eingehalten. Der damit einhergehende Konflikt kann auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Ruheräume, alternativ Lüftungsanlagen) gelöst werden. Durch die passiven Lärmschutzmaßnahmen können die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch die nördlich und südlich der Planung verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern empfohlenen 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 in das Schutzgut.

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, 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 Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu 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 Lärmbelastigung sowie zu Belastungen 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 Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (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 durch die Änderung des Flächennutzungsplanes vorbereitete verbindliche Bauleitplanung 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.

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)

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind bei der Umsetzung der Planung keine erhöhten Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt zu vermuten.

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.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
  - Auf den privaten Grundstücken sollten auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen errichtet werden. Hiermit kann ein Beitrag zur Förderung erneuerbarer Energien geleistet werden.
  - Die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich möglich, aber bisher nicht vorgesehen.
- 4.2.3.15 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 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.
- 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 im Sinne des §30 BauGB geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich 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 Planungsebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Genehmigung durchgeführt.



4.2.4.2 Die Festsetzung von konkreten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Es wird empfohlen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende Festsetzungen zu treffen (Konzept zur Grünordnung):

- Private Grünfläche als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
- Bepflanzung der Grünflächen mit Gehölzen.
- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollten standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus einer festzusetzenden Pflanzliste verwendet werden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sollten ausschließlich Laubgehölze zulässig sein.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sollten gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen angelegt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad 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.
- Es sollten nur Photovoltaikmodule zulässig sein, die einen Brechungsindex von  $\leq 1,26$  aufweisen.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sollten ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) 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.
- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Sofern eine Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser in den Börenwanger Bach einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M153 und A117 geregelt.

- Auf den privaten Grundstücken sollten auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen errichtet werden müssen.
- 4.2.4.3 Der genaue Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermittelt.
- 4.2.4.4 Ergebnis: Durch die Änderung der Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Änderungsgebiet 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 Planung dient der Ausweisung von Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung "Seniorenpflegeheim" sowie zur Ausweisung von Wohnbauflächen. In der parallelen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das Vorhaben "Seniorenpflegeheim" konkret festgesetzt werden, um hier bereits auf Ebene der Bauleitplanung eine möglichst genaue Steuerung vornehmen zu können. Im Übrigen Bereich soll der Vorhabenträger jedoch eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden. Daher hat sich die Gemeinde Lauben entschlossen von der Möglichkeit des §12 Abs.3a BauGB für diesen Bereich Gebrauch zu machen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Bedingung festgesetzt, dass ausschließlich Nutzungen und Anlagen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Da die Ausweisung von Wohnbauflächen (W) zur Deckung des Wohnbedarfs für alle Bevölkerungsgruppen und Haushaltstypen in einem lebenswerten Wohnumfeld dient, hat sich die Gemeinde Lauben mit den Flächenpotenziale innerhalb des Gemeindegebietes auseinandergesetzt. Aktuell sind weiterhin zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Ohne die Ausweisung von Wohnbauflächen wäre es der Gemeinde nicht möglich, der Nachfrage gerecht zu werden. Innerhalb des Gemeindegebietes 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 Anlage1 zu entnehmen (siehe hierzu auch 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 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z. B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds 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 Lauben 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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes dient der planungsrechtlichen Vorbereitung der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zur Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung sowie zur Ausweisung eines Seniorenpflegeheimes.
- 4.3.3.2 Beim Änderungsgebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Bestandsgebäude, welches im Zuge der Neubaumaßnahmen abgebrochen werden soll, da es seit längerem unbewohnt ist. Im Umfeld des Gebäudes sind Gartenflächen vorhanden, die teilweise mit Gehölzen bestockt sind und aufgrund der ausbleibenden Pflege mittlerweile zunehmend verwildern. Das Änderungsgebiet wird im Norden durch die "Ellensberger Straße" begrenzt. Dahinter liegt intensiv genutztes Grünland. Westlich begrenzen der "Schwabenberg" und Intensivgrünland den

Geltungsbereich, dahinter liegt die Bestandsbebauung des Ortsteiles "Moos". Südlich des Änderungsgebietes liegen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland). Östlich des Geltungsbereiches kommt weitere Bestandsbebauung des Ortsteiles "Moos" vor.

- 4.3.3.3 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich der Änderung) beträgt insgesamt 1,01 ha.
- 4.3.3.4 Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt verbal-argumentativ. Eine detaillierte Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.
- 4.3.3.5 Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach" (ID-Code Bayern 8127-301), welches nordwestlich in über 5 km Entfernung liegt. Aufgrund der Entfernung können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch das gegenständliche Vorhaben ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.
- 4.3.3.6 Innerhalb des Änderungsgebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Kiesgruben nördlich Heising" (Biotop-Nr. 8227-0098-004, weitere Teilflächen im Umfeld) befindet sich nordöstlich in einer Entfernung von ca. 330 m.
- Weitere Biotope liegen nördlich in einer Distanz von etwa 370 m ("Feuchtwald auf entwässertem Moorstandort östlich Schwarzenbühlers", Biotop-Nr. 8227-0097-001) und westlich in 350 m Entfernung ("Hecke bei Moos", Biotop-Nr. 8227-0096-001).
- Darüber hinaus liegen in größerer Distanz zum Vorhaben weitere geschützte Biotope.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 4.3.3.7 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.
- 4.3.3.8 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.

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...)
- Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.01.1997)
- Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)
- Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 15.03.2024 (zu den auf das Plangebiet wirkenden Verkehrslärmemissionen der östlich gelegenen Bahnlinie "Kempten - Neu-Ulm" sowie der östlich der Bahnlinie gelegenen Kreisstraße OA 19 ("Kemptener Straße"))
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 19.09.2023 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

## 5.1 Erschließungsrelevante Daten

## 5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Änderungsgeltungsbereiches: 1,01 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Wohnbaufläche (Planung)	0,59 ha
Sonstiges Sondergebiet "Seniorenpflegeheim"	0,42 ha

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

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

**6.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am in der Zeit vom ..... bis ..... statt (gem. § 3 Abs.1 BauGB).

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) 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 .... 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 ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

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

Lauben, den .....

.....  
(Herr 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 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenhof" ist rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lauben, den .....

.....  
(Herr Pfuhl, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 15.05.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung

M.Eng. H. Marschall

Landschaftsplanung

M.Sc. M. Werner

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. M.Eng. H. Marschall)

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