

Gemeinde Lauben

# Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 19
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 25
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 31
6	Hinweise und Zeichenerklärung 32
7	Satzung 41
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 43
9	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 65
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 107
11	Begründung – Sonstiges 110
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 112
13	Begründung – Bilddokumentation 113
14	Verfahrensvermerke 116

- 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 Planungssicherungsgesetz** (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 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.7 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)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

1.9 **Bundes-Immissions-  
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr.202)

2.1 Baurecht auf Zeit /  
Lärmschutzfestsetzung:

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Lärmschutzfestsetzung LS** mit folgendem Inhalt:

Wohnnutzungen sind erst nach Eintritt des Umstandes der Umsetzung der folgenden Maßnahmen zulässig. In einem städtebaulichen Vertrag, verpflichtet sich die Gemeinde die folgenden Maßnahmen bis zum 31.12.2025 umzusetzen:

- Die Fenster und Fenstertüren des Gebäudes Birkenmoos sind mit Bauteilen zu versehen, welche ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 46 \text{ dB(A)}$  aufweisen.
- An dem Bühnenausgang des Gebäudes Birkenmoos ist eine Fluchttüre mit einem Gesamtschalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 46 \text{ dB(A)}$  zu errichten.
- An dem Raumluftgerät der Sporthalle sind Maßnahmen umzusetzen, welche zu einer Lärminderung von mindestens  $12 \text{ dB(A)}$  führen.
- An dem Küchenabluftgerät des Gebäudes Birkenmoos sind Maßnahmen umzusetzen, welche zu einer Lärminderung von mindestens  $8 \text{ dB(A)}$  führen.
- In unmittelbarer Nähe des Kühlers auf dem Flachdach zwischen dem Gebäude Birkenmoos und der Feuerwehr ist ein Schallschirm zum Baugebiet hin mit einer Höhe von  $2,0 \text{ m}$  (fugendicht, Flächengewicht  $20 \text{ kg/m}^2$ ) zu errichten.

Bis zum Eintritt der oben genannten Umstände durch die Gemeinde, der Abnahme durch eine qualifizierte Stelle und dem Nachweis zur Umsetzung an das Landratsamt Oberallgäu, werden keine Baugenehmigungen oder Freistellungen erteilt.

Von den Maßnahmen am Gebäude Birkenmoos (Spiegelstrich 1 und 2) kann abgewichen werden, wenn durch eine Nutzungsänderung des Gebäudes Birkenmoos eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) im Plangebiet erreicht werden kann. Dies ist durch eine

schalltechnische Untersuchung durch ein entsprechend qualifiziertes Büro nachzuweisen und vom Landratsamt Oberallgäu freizugeben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

WA<sub>1</sub>

### **Allgemeines Wohngebiet 1** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig wären sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen), werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3

WA<sub>2</sub>

### **Allgemeines Wohngebiet 2** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden könnten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen), werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; Nr. 1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.4

GRZ ....

### **Maximal zulässige Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.5

### **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 30 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nichtvollflächig versiegelte Stellplätze und nichtvollflächig versiegelte Zufahrten

- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

2.6 GH .... m ü. NN

### **Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.7 WH .... m ü. NN

### **Maximal zulässige Wandhöhe über NN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

2.8 **Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)**

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wettereinflüsse erforderlich sind (z. B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z. B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Flachdach muss die die GH ü. NN um 1,25 m unterschritten werden.

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NN überschreitet, ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der Geschossfläche um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z. B. Terrassen-Überdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z. B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt (s. Ziffer 4.1).

Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z. B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Überschreitungen der WH ü. NN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.9 0

### Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.10



### Nur Einzelhäuser zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.11



### Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

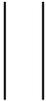
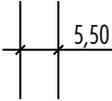
2.12



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

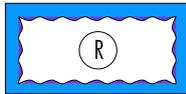
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.13  Umgrenzung von Flächen für **Tiefgaragen**; Tiefgaragen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig. Tiefgaragen müssen komplett vom bestehenden Gelände überdeckt sein.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.14 **Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen in den privaten Grundstücken** Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:
- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 2,75 m beschränkt;
  - in einem Bereich von 0,50 m zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze bzw. der Fläche für Garagen und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
- 2.15 E.../D.../H... Wo **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**; die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:
- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
  - D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)
  - H... als max. Wohnungsanzahl pro Wohngebäude (z.B. pro Reihenelement)
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

- 2.16  **Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.17  **Verkehrsflächen als Fuß- und Radweg** im Siedlungsgefüge  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.18  **Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);  
In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)
- 2.19  **Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung als Fuß- und Radweg** in den Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.20  **Straßenbegrenzungslinie;** äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.23  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24  **Drainageleitung** unterirdisch, bestehende Leitung der Gemeinde Lauben  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.25  **Zulaufkanal** unterirdisch, neuherzustellende Leitung der Gemeinde Lauben  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13, 21 u. 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.26 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.27 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle den im Geltungsbereich geplanten Retentionsbereichen zuzuführen. Hier wird das Regenwasser gespeichert und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.  
Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.28

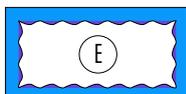


### Retentionsbereich

Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Im Baugebiet ist Niederschlagswasser aus Dach- und Hofflächen sowie aus Straßenverkehrsflächen, den zentralen Rückhaltebecken zuzuführen. Dort wird das Regenwasser zwischengespeichert und gedrosselt in die Vorflut eingeleitet. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.29



### Entwässerungsmulde

In diesem Bereich sind Entwässerungsmulden vorgesehen, um die jeweils unterhalb liegenden Flächen vor oberirdisch ablaufendem Niederschlagswasser zu schützen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.30



### Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.31



### Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.32



### Öffentliche Grünfläche als Pufferzone ohne bauliche Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

### 2.33 Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale

Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d. h. je Solarglass-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.34 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Pufferzone sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.35 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken**

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasser-durchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.36 Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten**

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

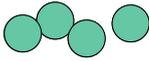
Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzdeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**2.37** 

**Leitungsrecht** zu Gunsten der Gemeinde Lauben; unbebaute Freihalteflächen für Sanierungs- und Revisionsarbeiten; Breite des Leitungsrechtes ist aus der Planzeichnung zu entnehmen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB; Nr. 15.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

- 2.38 **Installation von Photovoltaikanlagen**
- Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)
- 2.39  **Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.40  **Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.41  **Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB; Nr. 13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.42  **Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme**
- Die Maßnahmen unter Ziffer 3.4 sind umzusetzen.

(§9 Abs.1 Nr.20 BauGB in Verbindung mit §9 Abs.1a Satz1 BauGB; Nr.13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.43 Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u. g. Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Darüber hinaus ist für jede weitere angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Laubbaum aus der u. g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 §5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme: (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogel-Kirsche	<i>Prunus avium</i>
Sal-Weide	<i>Salix caprea</i>

#### Sträucher

Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Gewöhnlicher Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Faulbaum	<i>Frangula alnus</i>
Gewöhnlicher Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Echter Kreuzdorn	<i>Rhamnus cathartica</i>
Hunds-Rose	<i>Rosa canina</i>
Gebirgs-Rose	<i>Rosa pendulina</i>
Ohr-Weide	<i>Salix aurita</i>
Grau-Weide	<i>Salix cinerea</i>
Purpur-Weide	<i>Salix purpurea</i>
Fahl-Weide	<i>Salix rubens</i>
Mandel-Weide	<i>Salix triandra</i>
Korb-Weide	<i>Salix viminalis</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Trauben-Holunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gewöhnlicher Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>

(§9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.44 Dachbegrünung

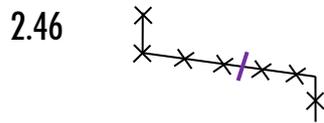
Flachdächer von Hauptgebäuden sind als Beitrag zum Klimaschutz und als Lebensraum für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Eingeschlossen hiervon sind Flächen für Photovoltaik- und Solaranlagen. Die Dachbegrünung ist mit einer heimischen, standortgerechten Gräser-/Kräutermischung auszusäen oder mit heimischen, standortgerechten Stauden und Sedumssprossen zu bepflanzen. Die Mächtigkeit der Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

(§9 Abs. 1 Nr. 25a)



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

(§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 5 BauNVO; Nr. 15.14. PlanZV; siehe Planzeichnung)



**Höhenlinie für die Oberkante des geplanten Geländes;** zwischen festgesetzten Höhenlinien und dem Straßenbaukörper ist die festgesetzte Oberkante des geplanten Geländes einzuhalten. Die Werte der Oberkante des geplanten Geländes dürfen weder unter- noch überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 5 BauNVO; siehe Planzeichnung)

2.47 GOK .... m ü. NN

**Oberkante des geplanten Geländes über NN;**

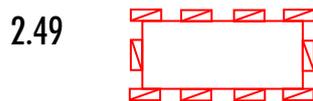
Abweichungen bis zu maximal  $\pm 0,3$  m sind zulässig.

(§ 9 Abs. 3 BauGB; siehe Planzeichnung)



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" der Gemeinde Lauben.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)



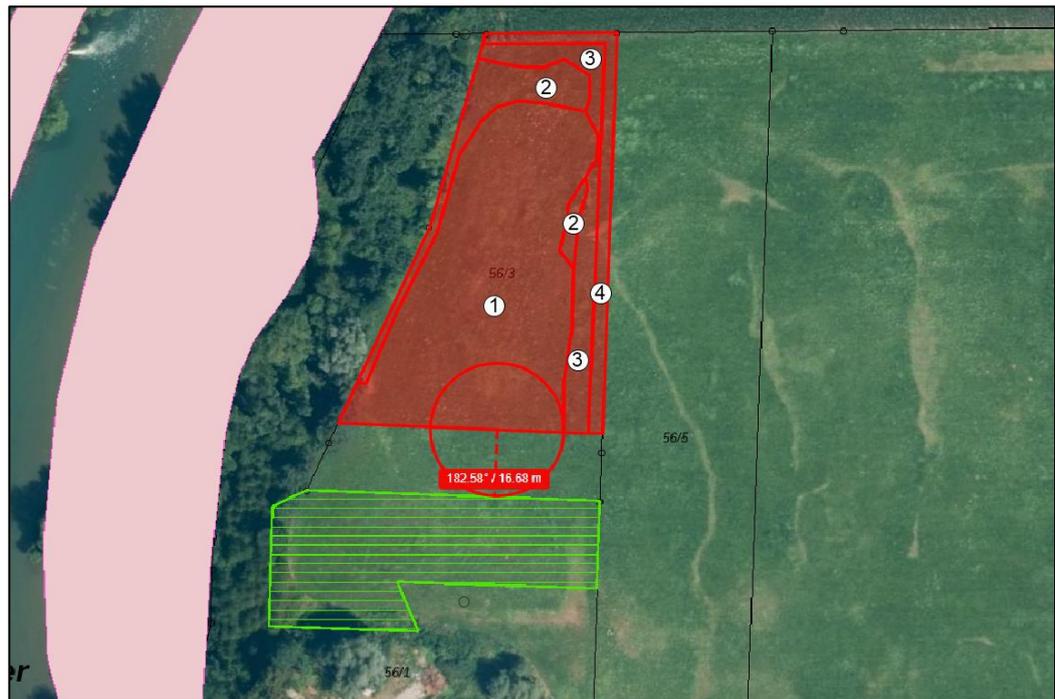
**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" (Fassung vom 18.10.2000) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" vollständig ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

- 3** **Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)**
- 
- 3.1** **Ausgleichsbedarf** Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf liegt bei insgesamt **42.921 Wertpunkten**, zusätzlich der **947 m<sup>2</sup>** für die Überplanung der bestehenden Ausgleichs- und Ersatzfläche (Flächen-ID: 141045).
- 3.2** **Lage der Ausgleichsflächen** Der rechnerische Bedarf von **42.921 Wertpunkten** wird vollständig außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen (externer Ausgleich). Der Ausgleich für die teilweise Überplanung der bestehenden Ausgleichs- und Ersatzfläche (Flächen-ID: 141045) in Höhe von **947 m<sup>2</sup>** erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches (interner Ausgleich).
- 3.3** **Externer Ausgleich** Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 56/3 (Gemarkung Lauben). Auf dem betroffenen Flurstück ist – aufgrund des Neubaus einer Lagerhalle beim westlich der Iller gelegenen Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes Kempten (Allgäu) – die Schaffung von Rückstauvolumen vorgesehen, in welchem nach Fertigstellung die Pflanzung und Entwicklung von Weichholzauwald, von standortgerechtem Laubmischwald, von Waldmänteln und von artenreichen Hochstaudensäumen umgesetzt werden soll. Ein Teilbereich dieser Maßnahmenfläche wird dem Ausgleichsbedarf des gegenständlichen Bebauungsplanes zugeordnet (siehe nachfolgend dargestellte zugeordnete Teilfläche).

## Zugeordnete Teilfläche:



- ① Schaffung eines Weichholzuwaldes
- ② Schaffung eines Laubmischwaldes
- ③ Schaffung eines Waldmantels
- ④ Entwicklung von artenreichen Hochstaudensäumen

## Maßnahmenkonzept:

### *Zielbiotope*

- Schaffung eines Weichholzuwaldes durch Pflanzung standortheimischer Bäume in einer angemessenen Durchmischung.
- Schaffung eines Laubmischwaldes durch Pflanzung standortheimischer Bäume in einer angemessenen Durchmischung.
- Schaffung eines Waldmantels durch Pflanzung standortheimischer Sträucher in einer angemessenen Durchmischung.
- Entwicklung von artenreichen Hochstaudensäumen.

## Herstellung

- Zur Schaffung des Weichholzauwaldes sind ausschließlich mit \* gekennzeichnete Baumarten aus der unten aufgeführten Artenliste zu verwenden.
- Zur Schaffung des Laubmischwaldes sind ausschließlich mit + gekennzeichnete Baumarten aus der unten aufgeführten Artenliste zu verwenden.
- Zur Schaffung des Waldmantels sind ausschließlich Straucharten aus der unten aufgeführten Artenliste zu verwenden.
- Für die zuvor genannten drei Zielbiotope sind zwischen den Pflanzreihen und den zu pflanzenden Gehölzen innerhalb einer Reihe Pflanzabstände von zwei Metern einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen. Aus Gründen der Artenvielfalt sind für die jeweiligen Zielbiotope mindestens fünf verschiedene Gehölzarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Zur Entwicklung der artenreichen Hochstaudensäume ist die Einsaat einer autochthonen Saatgutmischung erforderlich. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Hier ist der Leitfaden "Transfer–Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 anzuwenden (siehe hierzu Ziffer 5 des Leitfadens). Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Die Ansaat-Streifen müssen insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsflächen umfassen.

### Artenliste

- Zu verwendende Baumarten:
  - Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*) +
  - Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)\*
  - Grau-Erle (*Alnus incana*)\*
  - Hainbuche (*Carpinus betulus*) +
  - Rot-Buche (*Fagus sylvatica*) +
  - Trauben-Kirsche (*Prunus padus*) +

- Stiel-Eiche (*Quercus robur*) +
  - Silber-Weide (*Salix alba*)\*
  - Bruch-Weide (*Salix fragilis*)\*
  - Korb-Weide (*Salix viminalis*)\*
  - Winter-Linde (*Tilia cordata*) +
- Zu verwendende Straucharten:
    - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
    - Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
    - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
    - Faulbaum (*Frangula alnus*)
    - Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
    - Hunds-Rose (*Rosa canina*)
    - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
    - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
  - Änderungen und Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu möglich.

### *Entwicklung/Pflege*

- Die für den Weichholzauwald und den Laubmischwald vorgesehenen Flächen sind in den ersten Jahren vor Verbiss zu schützen. Zur Förderung von Totholz sind abgehende Altbäume als Torso in den Flächen zu belassen.
- Die zu bepflanzende Fläche des zu schaffenden Waldmantels ist in fünf etwa gleichgroße Abschnitte einzuteilen. Erstmals nach 10 Jahren sind diese Abschnitte jährlich abwechselnd durch Auf-den-Stock-setzen zu pflegen.
- Der Bereich der artenreichen Hochstaudensäume ist durch einschürige Mahd im Herbst zu pflegen. Die Mahd kann dabei phasenweise gänzlich oder auf Teilbereichen ausgesetzt werden und wechselnd alle zwei Jahre erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Änderungen und Anpassungen der Entwicklung/Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu möglich.

### 3.4 Interner Ausgleich

Der Ausgleich für die teilweise Überplanung der Ausgleichs- und Ersatzfläche (Flächen-ID: 141045) erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches im Nordosten und im Westen.

#### Zugeordnete Teilflächen:

Siehe T-Flächen in der Planzeichnung.

#### Maßnahmenkonzept:

##### *Zielbiotop*

- Schaffung von artenreichem Extensivgrünland.

##### *Herstellung*

- Die zugeordneten Wiesenflächen sind in den ersten 5 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Nach Ablauf der ersten 5 Jahre zur Aushagerung der Flächen ist zur Erhöhung der Artenvielfalt eine autochthone Saatgutmischung mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) zu verwenden. Voraussetzung hierfür ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es ist mindestens ein Ansaat-Streifen auf jeder Teilfläche anzulegen, der insgesamt mindestens 25 % der Teilflächen umfasst.
- Änderungen und Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu möglich.

##### *Entwicklung/Pflege*

- Die zu extensivierenden Flächen sind nach 5 Jahren durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor der Samenreife der Kräuter durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Um das Erreichen des Zielbiotops ausreichend zu garantieren und das Flächenmanagement auch nachträglich hierfür anpassen zu können, ist ein Monitoring (Bestandserfassung mit Entwicklungsprognose und Maßnahmenvorschlägen) im 5 Jahrestonus erforderlich.

Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu vorzulegen.

- Änderungen und Anpassungen der Entwicklung/Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu möglich.

**4.1 SD/WD/FD**

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ);** entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt;
- **WD: Walmdach;** auch Zelt Dach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zelt Dach);
- **FD: Flachdach;** eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50% der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachausparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassenüberdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Bei den Dachformen, die nicht Flachdach sind, darf die Ansicht aus der Fußgängerperspektive nicht den Eindruck eines Flachdaches erwecken (Schnittlinie Dach/Außenwand nicht durch vorgelagerte Wandscheibe verdecken).

Nur bei der Errichtung eines Flachdaches ist ein weiteres Geschöß als Terrassengeschöß zulässig. Hauptgebäude mit einem Terrassengeschöß sind solche, bei denen die Geschößfläche des obersten Geschößes um mind. 33 % kleiner als jedes der darunter liegenden freien, d.h. rundum sichtbaren Geschöße ist; nichtüberdachte Terrassen und Balkone sowie Dachüberstände bis 0,20 m des obersten Geschößes bleiben unberücksichtigt. Das Terrassengeschöß muss auf allen Seiten gegenüber dem darunter liegenden Geschöß zurückspringen. Für die Dächer der Terrassengeschöße gelten die Dachformen entsprechend dieser Vorschrift.

Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

#### 4.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

**SD:** 20 - 38°

**WD:** 16 - 32°

**FD:** 0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Typenschablonen)

#### 4.3 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschöß der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m (freistehende Bauteile)

wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)

- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.4 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Minstdachneigung des Hauptgebäudes: 20°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m (freistehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.5 Minstdachüberstand

Der Minstdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt

- an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,60 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 30°	0,80 m
ab 30°	0,60 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

- 4.6 Materialien für die Dachdeckung**
- Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 16° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.7 Farben**
- Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.
- Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.
- Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.
- (Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)
- 4.8 Geländeänderungen in den privaten Baugrundstücken**
- Für den an die Straße angrenzenden Bereich des Grundstückes gilt:
- bis zu einer Tiefe von 8,00 m senkrecht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen ist das Gelände so weit wie möglich an die Oberkante des jeweils benachbarten Straßenverlaufes anzupassen;
  - Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Grundstück verkehrlich zu erschließen oder eine Angleichung an die bereits bestehende Geländesituation der Nachbargrundstücke zu ermöglichen;
- Für den straßenabgewandten Bereich des Grundstückes gilt:
- bei vom Gebäude weg ansteigendem Gelände sind Abgrabungen zum Nachbargrundstück hin nur zur Erlangung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung in Bezug auf maximal eine Geschoßebene zulässig;

- bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Abgrabungen zum Gebäude hin nur zulässig, um einer gegenüber dem natürlichen Gelände bereits teilweise frei liegenden Geschoßebene einen angemessenen ebenerdigen Zugang zu ermöglichen;
- bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Anböschungen zum Nachbargrundstück hin nur zulässig, wenn speziell zur freien Landschaft hin keine Böschungslinie bzw. Stützkonstruktion entsteht, die den Ortsrand aus landschaftsoptischer Sicht beeinträchtigen würde.

Für den Bereich zwischen den privaten Grundstücken (von der Straße wegführende Grundstücksgrenzen) gilt:

- bei einem merklichen Geländeversatz aufgrund des natürlichen Gefälles entlang der Straße sind Böschungsmaßnahmen zulässig;
- von den beiden benachbarten Grundstücken müssen die jeweiligen Geländeänderungen in einem ähnlichen Neigungswinkel erfolgen (Anböschung gleich Abgrabung);

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

<b>4.9</b>	<b>Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet</b>	Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit in dem Baugebiet beträgt zwei Stellplätze. (Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)
<b>4.10</b>	<b>Stauraum vor Garagen</b>	Bei Garagen (gilt auch für offene Garagen, Carports) ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen: Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m (Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)
<b>4.11</b>	<b>Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet</b>	Als Einfriedungen sind ausschließlich Konstruktionen aus durchlässigen und gegliederten Bauteilen, wie Zäune aus Geflecht, Gitter oder aus Latten (auf der jeweils erforderlichen Unterkonstruktion) bis zu einer max. Höhe von 1,20 m sowie Hecken zulässig. Thuja-Hecken sowie Stabmattenzäune mit Kunststoffschutzstreifen sind unzulässig.

Entlang öffentlicher Verkehrsflächen gilt das Straßenniveau als unterer Bezugspunkt, für die sonstigen Bereiche gilt die Oberkante des endgültigen Geländes.

Mauern über eine Höhe von 0,25 m über dem endgültigen Gelände als Einfriedungen sind unzulässig.

Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurückzusetzen.

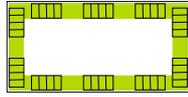
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

## 5

### Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

---

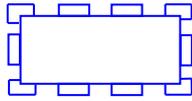
#### 5.1



**Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts;** hier gem. § 30 BNatSchG geschütztes Biotop ("Hecke bei Moss", Biotop-Nr. 8227-0096-001), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Fläche.

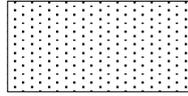
(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.1



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (siehe Planzeichnung) des angrenzenden Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" der Gemeinde Lauben

6.2



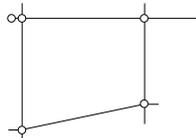
**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3



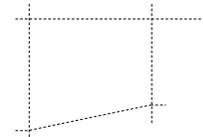
**Bestehendes Gebäude** wird abgerissen (siehe Planzeichnung)

6.4



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.5



**Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

6.6

Nr. ....; ....m<sup>2</sup>

**Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

6.7

254/5

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.8



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.9

**Naturschutz**

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

## 6.10 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen Abrissarbeiten, die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" oben).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen potenzielle bzw. nachgewiesene Quartiere für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Als Ersatz für den Wegfall der gelegentlich genutzten Quartiermöglichkeit für Fledermäuse hinter dem Fensterladen der Scheune sind auf der Ost-, Süd- oder Westseite von geeigneten Gebäuden der Umgebung vor dem Eingriff bzw. bis spätestens März des Folgejahres mindestens zwei Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123) an der Fassade zu integrieren.
- Um den Verlust potenzieller bzw. nachgewiesener Brutstätten gebäudebrütender Vogelarten auszugleichen, sind zudem vor dem Eingriff bzw. bis spätestens März des Folgejahres zwei Halbhöhlen (z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle 2HW) an Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen.
- Sollten die Bäume des Biotops von Eingriffen betroffen sein, so sind vor dem Eingriff bzw. bis spätestens März des Folgejahres mind. drei Fledermausflachkästen (z.B. Fa. Schwegler, Fledermausflachkasten 1FF) an geeigneten Bäumen der näheren Umgebung anzubringen. Sollte sich die Ausfaltung als für Fledermäuse geeignet herausstellen so sind zusätzlich vor dem Eingriff bzw. bis spätestens März des Folgejahres zwei Fledermaushöhlen (z.B. Fa. Schwegler, Fledermaushöhle 2F) an geeigneten Bäumen der näheren Umgebung anzubringen.

- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit den Eingriffen, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 04.07.2019.

- 6.11 Biotopschutz** Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die Nutzung so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.
- 6.12 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes** Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.
- 6.13 Standorte für die Straßenbeleuchtung** Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung Standorte für die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Lauben behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 6.14 Grundwasserdichte Untergeschoße / Überflutungsschutz** Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten

Untergeschoß ausgeführt werden. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen.

Aufgrund der Hanglage kann es bei Starkregenereignissen zu wild abfließendem Oberflächenwasser (Hangwasser) kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden sind entsprechende (Schutz-) Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, -höfe und des Einstieges der Kellertreppen o. ä. zu achten. Sie sollten möglichst hoch liegen, um vor abfließenden Wässern bei Starkregen zu schützen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe sollte im Rahmen der Vorgaben nach Gesichtspunkten des Überflutungsschutzes angemessen hoch gewählt werden. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in der Gartengestaltung integrierbar.

#### **6.15 Niederschlagswasser**

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

#### **6.16 Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

## 6.17 Geotechnische Hinweise

Um die vorhandenen Untergrundverhältnisse zu überprüfen, wurde durch die GEO-Consult Allgäu GmbH eine geologische Baugrunderkundung durchgeführt. Aufgrund des im Gebiet vorhandenen geologischen Untergrunds und dessen geringen Tragfähigkeit sind erhöhte Anforderungen an die Gebäudegründung gegeben, die einen erhöhten technischen und finanziellen Aufwand für die Bauherren bedeuten. Die Baugrunderkundung kommt folglich zu dem Schluss, dass

die Bauwerkslasten generell auf die zumindest halbfeste Moräne abgetragen werden müssen und dass für die Gründung sowohl eine Plattengründung als auch eine Gründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten möglich ist. Für beide Varianten sind in der Baugrunderkundung Empfehlungen genannt. Die Gutachter halten darüber hinaus aufgrund der geringen Tragfähigkeit eigene Baugrunduntersuchungen (zusätzliche Rammsondierungen bzw. Bagger-schürfe) und die Baubegleitung durch einen Sachkundigen für erforderlich.

Die im Gutachten unter Kapitel 6 genannten "Bautechnischen Folgerungen" sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben zwingend zu beachten und anzuwenden (siehe geotechnischer Untersuchungsbericht in der Fassung vom 04.09.2019).

Ggf. stehen hohe Grundwasserstände an, welche bei der weiteren Planung berücksichtigt werden müssen. Ein fachkundiger Nachweis, dass durch die Gründung im Grundwasser bzw. Grundwasserschwankungsbereich keine negativen Auswirkungen auf den Gewässerhaushalt oder Dritte entsteht, ist dem notwendigen Antrag im wasserrechtlichen Verfahren beizulegen.

## 6.18 Altlasten und Abfälle

Bei Gebäudeabriss sind Abfallbilanzen über die Verwertung, insbesondere der Vorbereitung zur Wiederverwendung und des Recyclings und die Beseitigung zu erstellen (entsprechend gelten § 21 Abs. 1, § 40 Abs. 2 KrW-/AbfG und Art. 12 Bay-BodSchG Satz 1 u. 2).

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt (z.B. Müllrückstände, Verfärbungen des Bodens, auffälliger Geruch o.a.) ist das Landratsamt Oberallgäu und das Wasserwirtschaftsamt Kempten unverzüglich zu benachrichtigen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

## 6.19 Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch

günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

## 6.20 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr. 15/2008).

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Bei Aufenthaltsräumen in Geschossen, deren Fußbodenhöhe mehr als 7 m über dem Gelände liegen, ist der zweite Rettungsweg baulich sicherzustellen.

## 6.21 Ergänzende Hinweise

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Lauben vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Lauben behält

sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungsstraße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-Immissionen (z. B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z. B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Die Nutzung und Bewirtschaftung der mittelbar und unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen, Gebäude und Wege dürfen durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Die Bewirtschaftung muss - sofern dies ernte- oder witterungsbedingt erforderlich ist - zu jeder Tages- und Nachtzeit, sowie an Sonn- und Feiertagen uneingeschränkt möglich sein.

Sämtliche landwirtschaftlichen Emissionen, beispielsweise Lärm- und Geruchsbelästigungen, Staub oder ähnliches sind sowohl von den Eigentümern wie auch von etwaigen Dritten (bspw. Mietern, etc.) entschädigungslos hinzunehmen und zu dulden.

Die Entwässerung der versiegelten Flächen darf keinerlei negative Auswirkungen auf umliegende (landwirtschaftliche) Grundstücke haben. Das Niederschlags- und Oberflächenwasser muss deshalb über geeignete und ausreichend dimensionierte Maßnahmen, entweder auf den Grundstücken versickert oder abgeleitet werden.

Etwaige Bauvorhaben landwirtschaftlicher Gebäude (bspw. Stall, o. Ä.) müssen geduldet werden. Eine solche Duldungsverpflichtung gilt auch, sofern Mindestabstände zu - durch diese Satzung genehmigte - Neubauten nicht mehr eingehalten werden können.

Obige Vorgaben sind sowohl von den jeweiligen Grundstückseigentümern wie auch von dritten Personen (Mietern etc.) zu beachten. Eine Anfechtung dieser Regelungen ist ausgeschlossen.

## **6.22 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Lauben noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

## **6.23 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z. B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

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), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), 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 den Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" in öffentlicher Sitzung am 28.05.2024 beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 15.05.2024.

### **§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf liegt bei insgesamt 42.921 Wertpunkten. Das Ausgleichskonzept hierzu wird noch abgestimmt und eingearbeitet.

Durch die Lage der Retentionsbereiche am östlichen Rand des Plangebietes, muss ein Teil des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" geändert und in den Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" aufgenommen werden. Der betroffene Bereich befindet sich auf dem Flurstück mit der Nummer 272/12. Dieses Grundstück ist bislang eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Am Schwabenweg" und gemäß den rechtlichen Vorgaben an anderer Stelle gleichartig auszugleichen. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu wird die Fläche mit einem Faktor von 1,5 ausgeglichen. Es ist also eine Ausgleichsfläche mit  $\sim 947 \text{ m}^2$  erforderlich. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches (siehe T-Linien in der Planzeichnung).

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 15.05.2024. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 15.05.2024 beigelegt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 18.10.2000) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

#### §4 Ordnungswidrigkeiten

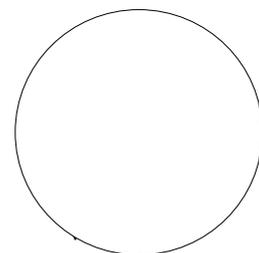
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

#### §5 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" der Gemeinde Lauben tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lauben, den .....

.....  
(Herr Mathias Pfuhl, Bürgermeister)



## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

8.1.1.1 Die Gemeinde Lauben beabsichtigt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Moos einen Bebauungsplan zur Ausweisung von Wohnbauflächen aufzustellen. Die Größe des Plangebietes beträgt 5,06 ha und grenzt im Süden und Osten an die vorhandene Wohnbebauung an. Die Erschließung des Plangebietes soll über die "Sportplatzstraße" über eine neu anzulegende Umgehungsstraße erfolgen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich überwiegend "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Im Südosten befindet sich eine alte Hofstelle, welche als Wohnbaufläche dargestellt wird und nordwestlich sowie südöstlich befinden sich "Flächen der Ortsrandeingrünung". Die bestehende Hofstelle wird im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes abgerissen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern.

### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Bereich des Ortsteiles "Moos" im Norden der Gemeinde Lauben. Westlich des Plangebietes befindet sich der Hauptort "Lauben" und südöstlich der Ortsteil Heising. Im Südwesten, Süden und nordwestlich schließt sich die Bebauung des Ortsteils "Moos" an. Hierunter befindet sich im Südwesten die Sporthalle sowie die Feuerwehr und das Gemeinschaftshaus.

8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im südwestlichen Teil entlang der Flst. Nr. 254/8 hinter der bestehenden Bebauung der "Sportplatzstraße" und südlich hinter der Bebauung des "Schwabenweges" bis zum Stich der Straße "Am Drumlin" und entlang der Bebauung dieser Straße im Bogen bis zur "Ellensberger Weg" entlang der Flst. Nr. 272. Auf Höhe der nördlichen Flurstücksgrenze der Flst. Nr. 272 verläuft der Geltungsbereich im Bogen über die Flst. Nrn. 270 und 269 zurück zur "Sportplatzstraße".

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst. Nrn. 38/22, 254/5 (Teilfläche), 254/8 (Teilfläche), 269 (Teilfläche), 270 (Teilfläche), 272 und 272/12 (Teilfläche).

8.1.2.4 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" umfasst ein Teilstück der Flst. Nr. 272/12. Dieses Teilstück wurde in den Bebauungsplan "Am Drumlin" aufgenommen, da dieser Bereich für den Standort eines Retentionsbeckens ideal ist. Um einen ausgewogenen Bauplatz für den Geschoßwohnungsbau und dennoch eine ausreichende Fläche für das Retentionsbecken zu schaffen, wurde eine Fläche des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" von ca. 1.547 m<sup>2</sup> in den Bebauungsplan aufgenommen. Dieses Grundstück ist bislang eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Am Schwabenweg" und gemäß den rechtlichen

Vorgaben an anderer Stelle gleichartig auszugleichen. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu wird die Fläche mit einem Faktor von 1,5 ausgeglichen. Es ist also eine Ausgleichsfläche mit  $\sim 947 \text{ m}^2$  erforderlich. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches (siehe T-Linien in der Planzeichnung).

## **8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

- 8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen, einer grünlandgeprägten offenen Kulturlandschaft bestimmt.
- 8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich eine bestehende Hofstelle, welche im Zuge der Bauleitplanung überplant und abgerissen wird. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist die Form eines Ausläufers eines kleinen Höhenrückens auf. In der Mitte des Geltungsbereichs befindet sich die höchste Stelle der Hügelform mit 688 m.ü.N.N. Nach Westen, Osten und Süden hin fällt das Gelände hin ab. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 2-11 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen, Süden und Südosten sowie die Straßenanbindung sind unproblematisch.

### **8.2.2 Erfordernis der Planung**

- 8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Anlage 1 zu entnehmen.

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, dies muss aber maßvoll sein.

Beim letzten Bebauungsplan und bei der damit zusammenhängenden Bauplatzvergabe war die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken dabei 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. Ein deutlicher Bedarf wird bereits durch diese Gegenüberstellung deutlich. 17 Bewerber haben laut Beschluss vom 18.12.2018 einen Anspruch auf einen Platz im Bebauungsplan "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.

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

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 Innentwicklungspotenzialen mit der Lfd. Nrn. 1, 2, 3, 10 und 20. Von diesen Flächen sind nur die Flächen 1-3 teilweise verfügbar.

Nr. 1-3 - Fl. Nr. 546/27, 547, 547/80, Nördlich der Laubener Str.	3,77 ha
--	---------

Die Fläche nördlich der Laubener Str. ist 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

ebenfalls nicht zur Verfügung.

Als Brachflächen können die Flächen mit der 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.

Die Fläche Südlich der Zugspitzstraße wird zum Teil als Spiel- und Bolzplatz genutzt und steht im Zusammenhang mit der Fl. Nr. 46. Diese Freifläche soll bewusst erhalten bleiben und steht daher zur Nachverdichtung nicht zur Verfügung.

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 stehen der Gemeinde Lauben keine Innenentwicklungspotenziale zur Verfügung.

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 Wohnraumsprüchen. 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 Belegungsdichterrückgang 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

Der Bebauungsplan "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 Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" als ein Baustein der Strategie der Gemeinde Lauben für eine angemessene Wohnbauentwicklung. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

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.

## 8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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.
  - 2.2.8 In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.
  - 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
  - 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
  - 4.1.1 Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.
- 8.2.3.2 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 wiederhergestellt 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/ A III 3 Bestimmung der Gemeinde Lauben als Kleinzentrum

- 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 leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt 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.
- 8.2.3.3 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.
- 8.2.3.4 Die Gemeinde Lauben verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.01.1997). Der Großteil der überplanten Fläche wird hierin als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein kartiertes Biotop (gem. § 30 BNatSchG, Biotop-Nr. 8227-0096-001) und im Nordwesten sowie südöstlich befinden sich Flächen der Ortsrandeingrünung. Der Teil des Geltungsbereichs im Südosten, welcher bereits mit einer Hofstelle bebaut ist, wird als Wohnbaufläche dargestellt. Durch das Plangebiet führt im Osten eine 20-kV Niederspannungsleitung.
- In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist im Bereich der Sporthalle, der Feuerwehr und des Gemeinschaftshauses eine "Fläche für Gemeinbedarf" dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert.

- 8.2.3.5 Die Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in Teilen umgesetzt. Im südlichen, nördlichen und westlichen Bereich weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Landschaftsplanes wie folgt ab:

Der Bereich wird als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Außerdem werden hier Grünverbindungen welche von Bebauung freizuhalten sind tangiert.

- 8.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.

- 8.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 8.2.4.1 Die Gemeinde Lauben hat im Vorfeld eine Flächenerhebung zur Ermittlung der Potentiale der Innenentwicklung erstellt. Hierbei wurden 20 Flächen geprüft, von denen 15 Flächen aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht verfügbar waren, vier Flächen zwar verfügbar wären, jedoch Spielplätze ausweisen oder zu klein für die Anzahl der benötigten Wohnbaufläche sind. Eine Fläche wäre teilweise verfügbar, jedoch durch Immissionen durch anliegende Landwirtschaft nur begrenzt nutzbar. Die Flächen werden in Anlage 1: Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB detailliert aufgeführt.

- 8.2.4.2 Als Wohnbaufläche erscheint das Plangebiet geeignet, auf Grund seiner zentralen Lage im Gemeindegebiet sowie der bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der Erschließbarkeit über die vorhandenen Straßen "Am Drumlin", "Ellensberger Weg" und die "Sportplatzstraße". Der Bereich weist durch die Drumlinform eine leichte Hanglage auf, was zu einer attraktiven Wohnlage führt, welche nicht unnatürlich in die Landschaft eingreift. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

- 8.2.4.3 Für das geplante Wohnbauggebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige

Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.

8.2.4.4 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Lauben ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.

8.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche, zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungsinstrument geschaffen werden.

8.2.4.6 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienten als Anschauungshilfe im Rahmen der Gemeinderatssitzungen. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus demselben Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

8.2.4.7 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Änderungsbereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließende.

## **8.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen**

8.2.5.1 Die Gemeinde ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Baufläche und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale nach bisherigem Kenntnisstand nicht in Frage kommen.

## **8.2.6 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen**

8.2.6.1 Im Rahmen der Entwurfsplanung wurden zwei unterschiedliche Alternativen erarbeitet. Im Verlauf der Planung wurde aus der Alternative 1 zwei weitere Alternativen entwickelt.

8.2.6.2 Die Alternative 1 weist eine Ringerschließung des Plangebietes auf. Im inneren Bereich der Ringstraße befindet sich eine Stichstraße, welche in einem Wendehammer endet. Östlich der Ringstraße verbindet eine Nebenstraße die Ringstraße mit der Umgehungsstraße. In der Mitte des Plangebietes verläuft ein Fußweg von der neuen Umgehungsstraße, welche das Plangebiet im Norden umgrenzt, bis zum südlichsten Teil der Ringstraße. Auf der Erhöhung in der Mitte der Baugebietes, welche von

dem Fußweg durchkreuzt wird, befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. Im Westen und Osten des Plangebietes befinden sich weitere Grünflächen mit und ohne Retentionsbecken. Im Plangebiet befinden sich bis auf vier Gebäude mit Geschößwohnungsbau nur Einzelhäuser. Die Verteilung der Grundstücke und der Gebäude ist linear und richtet sich zur Straße hin aus.

Die Alternative 2 weist ebenfalls eine Ringerschließung auf, welche aber anders wie in Alternative 1 verläuft. Das Gebiet weist keine Stichstraße auf, sondern zwei Straßen, welche die Umgehungsstraße mit der Ringstraße verbinden. Die geplanten Grünflächen mit Spielplatz oder Retentionsbecken nehmen in dieser Alternative weniger Platz ein, da neben dem geänderten Straßenverlauf auch die Grundstücksflächen größer gewählt wurden. Nördlich der Umgehungsstraße wurde dem Plangebiet zehn weitere Häuser zugeführt, welche sich entlang der Umgehungsstraße orientieren. Im Osten des Plangebietes befinden sich drei Gebäude mit Geschößwohnungsbau und die restlichen Gebäude sind Einzelhäuser. Die Verteilung der Grundstücke und Gebäude ist eher locker. Diese Alternative wurde wegen den eingeschränkten Grünflächen und der unruhigen Verteilung der Gebäude nicht gewählt.

Anhand der Alternative 1 wurden zwei weitere Alternativen, nämlich Alternative 1.1 und 1.2 erstellt. In Alternative 1.1 wurde die Alternative 1 um die in Alternative 2 bereits bestehende Häuserzeile nördlich der Umgehungsstraße ergänzt. Alternative 1.2 entwickelte sich aus der Alternative 1.1 und weist neben den bereits bestehenden vier Geschößwohnungsbaugebäuden im Osten weiteren Geschößwohnungsbau auf. Dieser befindet sich im Osten und im Westen, wobei im Osten zwei weitere Gebäude an der Nebenstraße zu den bereits bestehenden hinzukommen und drei Gebäude hinter der Sporthalle. Der Straßenverlauf der vorangegangenen Alternativen 1 wurde an den größeren Grundstücksbedarf des Geschößwohnungsbaus angepasst.

Als städtebaulicher Entwurf wurde eine Abwandlung der Alternative 1.2 gewählt. Hierbei wurde die Häuserzeile nördlich der Umgehungsstraße, wie im Entwurf Alternative 1, entfernt.

## **8.2.7 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 8.2.7.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die bestehende Bebauung in diesem Bereich nach Norden hin zu erweitern und die vorhandene Drumlinstruktur der Bebauung zuzuführen. Das Baugebiet soll durch eine neu anzulegende Umgehungsstraße erschlossen werden. Diese verbindet die bestehenden Straßen "Sportplatzstraße" im Westen mit dem "Ellensberger Weg" im Osten. Von dieser Straße aus soll das Wohngebiet durch eine Ringerschließung erschlossen werden. Somit soll eine Abrundung der Bebauung geschaffen werden, jedoch Spielraum für eine mögliche Erweiterung nach Norden hin offen gehalten werden. An den maßgeblichen Stellen werden Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft und der anliegenden Bebauung vorgesehen. Das Plangebiet wird durch mehrere Grünflächen, Retentionsbecken und einem Spielplatz gestalterisch aufgewertet.
- 8.2.7.2 Der Bereich des Wohngebietes ist in Baureihen außerhalb der Ringerschließung, sowie die Grundstücke innerhalb des Ringes mit der Stichstraße und der Nebenstraße eingeteilt. Die Gebäude sind

so angeordnet, dass ein Bezug zueinander entsteht. Im Osten schließt sich eine Öffnung des Baugebietes durch die Grünfläche mit Fußweg an. In der Mitte des Plangebietes auf der Erhebung des Drumlins entsteht eine große Grünfläche mit Spielplatz und Fußweg. Als multifunktionale Fläche dienen diese als Begegnungsbereich für die anliegenden Wohnbaugrundstücke und als Naherholungsbereich für die Anwohner des Baugebietes. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird auch auf Grund des Zuschnittes der Grundstücke sowie der Größe des Baugebietes gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.

- 8.2.7.3 Die geplante Grünfläche in der Mitte des Plangebietes ist als multifunktionale Zone vorgesehen, d.h. es soll eine Mehrfachnutzung in Form eines Kinderspielplatzes, eines Naherholungsbereiches für alle Generationen und eine Einbeziehung in die Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB stattfinden. Die Grünfläche im Norden soll ebenfalls der Naherholung dienen und darüber hinaus einen grünen Bereich zwischen dem neuen Baugebiet "Am Drumlin" und dem bereits bestehenden Baugebiet "Schwabenweg II" schaffen.

## 8.2.8 Planungsrechtliche Vorschriften

- 8.2.8.1 Für den Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes wird eine Gliederung in ein allgemeines Wohngebiet 1 und ein allgemeines Wohngebiet 2 vorgenommen. Die inneren Bereiche des Baugebietes können auf diese Weise von störenden Einflüssen freigehalten werden. Dies betrifft auch die Erschließungssituation. Durch die vorgenommene Zonierung bleibt die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes erhalten, da innerhalb der verschiedenen Bereiche in der Summe die durch den Katalog des § 4 BauNVO vorgegebene Zielrichtung erfüllbar ist. Sowohl die Fläche als auch die Anzahl der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes 2 sind so bemessen, dass ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung von so genannten Nebennutzungen gegeben sind. Bei Ausschöpfung dieser Möglichkeiten kann sich ein Anteil der o.g. Nebennutzungen an der primären Nutzung (Wohnen) ergeben, der dem eines allgemeinen Wohngebietes ohne die vorgenommene Zonierung entspräche.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich, jedoch soll in Anlehnung an die angrenzende Nutzung die Art der baulichen Nutzung nicht auf ein reines Wohngebiet (WR) eingeschränkt werden.

- 8.2.8.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:
- Im allgemeinen Wohngebiet 1 soll die Reduzierung der nicht störenden Handwerksbetriebe auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungssituation und Grundstücksbemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe

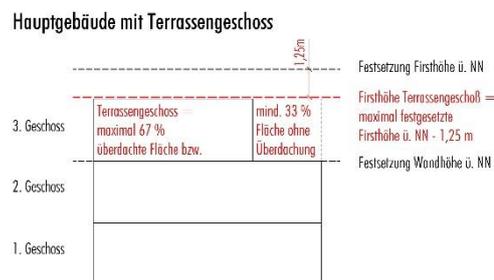
- aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, und lässt auch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu. Die allgemeine Zulässigkeit die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften erscheint sinnvoll, da sich diese Nutzung in dem zu überplanenden Bereich mit den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen des Umfeldes ergänzt.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) und allgemeinen Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.
  - Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in diesem Gebiet ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
  - Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 1-5 BauNVO angeführten Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Das allgemeine Wohngebiet 2 unterscheidet sich vom allgemeinen Wohngebiet 1 durch die generelle ausnahmsweise Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
  - Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht

auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

8.2.8.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungsmöglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine zusätzliche Überschreitungsmöglichkeit von 30 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungsgrenzen für die einzelnen Nebenanlantentypen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).
- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 4 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30 bis 0,38 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Süden und Osten anschließenden Bebauung.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können

- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Die Festsetzung der Gesamt- und Wandhöhe erfolgt in m über NN und ist nicht auf das natürliche Gelände bezogen. Auf Grund der Bodenverhältnisse, die keine Versickerung zulassen, ist bei starken Niederschlagsereignissen mit angestautem Wasser im Bereich des Baugebietes zu rechnen. Als Schutz sind die Bereiche der Baugebiete aufzufüllen. Die Festsetzung über NN schafft somit eine unabhängig vom geplanten Gelände eindeutig bestimmte Vorgabe.
- Bei den festgesetzten Gesamt- und Wandhöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese Arte ist hier daher ein Schema dargestellt.



- Für Nebengebäude sowie Garagen werden ebenfalls Festsetzungen zur maximalen Höhe von Garagen bzw. der maximalen Gesamthöhe von Nebengebäuden getroffen. Die festsetzung der maximalen Höhe solcher Gebäude erscheint auf Grund der Grundstücksschnitte sinnvoll, um für die Nachbargrundstücke eine entstehende Verschattung im zumutbaren Rahmen zu halten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden somit Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

8.2.8.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1, 3 und 4) umgesetzt werden. Bei Typ 2 ist kein Bautyp vorgegeben, daher können in diesen Bereichen Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen ebenfalls in offener Bauweise errichtet werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.

- 8.2.8.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungssituation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 8.2.8.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden können. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden. Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.
- 8.2.8.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Ortsteils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.

- 8.2.8.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.2.8.9 Im Bereich der Grundstücke Nr. 1, 4, 5, 7, 9, 11, 17, 19, 20, 24, 25, 26, 28, 29, 32, 34, 35 und 43 wird die geplante Geländeoberkante über NN festgesetzt. Dies ist notwendig, weil die geplanten Erschließungsstraße eine starke Differenz zur natürlichen Geländeoberfläche in diesem Bereich aufweist. Zudem ist die Festsetzung der Geländeoberkante notwendig, um bei der Berechnung der Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 4 BayBO künftige Bauherren nicht zu benachteiligen und die Berechnung der Abstandsflächen nach der erfolgten Geländeanhebung im Rahmen der Erschließungsarbeiten nach der tatsächlichen Geländehöhe berechnen zu können.
- 8.2.8.10 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoßfußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## **8.2.9 Infrastruktur**

- 8.2.9.1 Im südwestlichen Bereich des Neubaugebietes ist eine Trafostation eingeplant. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden. In diesem Bereich des Bebauungsplangebietes wird die vorhandene Trafostation durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsfläche gesichert. Im Falle einer Verlegung könnte auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.
- 8.2.9.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoffinseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.9.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

## **8.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.2.10.1 Die Gemeinde Lauben befindet sich im Landkreis Oberallgäu, Regierungsbezirk Schwaben. Die Nord-Süd-Ausdehnung der Gemeinde beträgt ca. 3 km, die Ost-West-Ausdehnung beträgt ca. 4 km. Die größten Ortsteile der Gemeinde sind Lauben im Westen und die beiden dicht zusammen liegenden Ortsteile Heising und Moos im Osten des Gemeindegebietes. In diesen Ortsteilen befinden sich die wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen der Gemeinde.

- 8.2.10.2 Der Ortsteil Lauben wird von der Kreisstraße OA 24 im Westen in südlicher Richtung durchfahren und der Ortsteil Heising verläuft entlang der Kreisstraße OA 19. Sie sind die wichtigsten Verkehrsachsen innerhalb der Gemeinde und führen im Norden auf die Staatsstraße St 2377. Südlich führt die Kreisstraße OA 24 auf die Staatsstraße St 2009 und die OA 19 auf die Staatsstraße St 2005.
- 8.2.10.3 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Sportplatzstraße" ausreichend an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreisstraße OA 19 besteht eine Anbindung an die Autobahnauffahrt "Dietmannsried" zur A7.
- 8.2.10.4 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der "Am Drumlin" Straße mit der Linie 61 des Regionalbus Augsburg nach Dietmannsried sowie Kempten (Allgäu) gegeben. In Kempten (Allgäu) sind weitere Bus- sowie Bahnverbindungen zu erreichen.
- 8.2.10.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringerschließung mit einer Stichstraße und einer Nebenstraße. Die Stichstraße wird als verkehrsberuhigte Flächen im Sinne des Zeichens 325 der Straßenverkehrsordnung ("spielende Kinder", § 42 Abs. 4 a StVO) ausgewiesen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Im Einzelfall wird durch die Gemeinde geprüft, ob eine Überfahung der Verkehrsflächen als Begleitflächen für Grundstückszufahrten zulässig ist. Im äußeren Bereich der Ringerschließung soll ein ca. 0,75 m breiter Streifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgehalten werden, der nicht vollständig versiegelt wird und der Unterbringung von Versorgungsleitungen sowie als Stauraum für den Winterdienst dient. Für Bereiche, in denen keine solche Flächen vorgesehen sind, wird die bauordnungsrechtliche Vorschrift getroffen, dass sämtliche Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen sind. Für die verkehrsberuhigte Zone wird auf die Einzeichnung von konkreten Stellplätzen in die Planzeichnung verzichtet. Die Stellplätze können entweder im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen werden oder zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern markiert werden. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt. Die nördlich zu errichtende Umgehungsstraße weist sogar einen Regelquerschnitt von 6,00 m auf.

Die Stichstraße endet in einem Wendehammer, welcher sich direkt an der Grünfläche mit Spielplatz befindet. Um den Erholungscharakter der Grünfläche zu erhalten und die durch den Spielplatz sich in diesem Bereich aufhaltenden Kinder nicht zu gefährden, wird die Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Einarbeitung eines Wendehammers ist aus räumlichen und topografischen Gründen sinnvoll. Der Wendehammer im zentralen Bereich der Planung erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw bei verlangsamer Geschwindigkeit.

Durch den bestehenden Geländeverlauf und damit aufkommenden Platzgründen wurde der Wendehammer im mittleren Bereich der Planung gewählt. Durch die Einbindung der Stichstraße mit Wendehammer kann die Grünfläche mit Spielplatz und Fußweg auf der höchsten Stelle des Drumlins deutlich größer ausfallen, als bei einer Verbindungsstraße wie in Alternative 2 des städtebaulichen Entwurfs zu sehen ist. Um dem Gebiet seinen naturnahen Charakter nicht zu berauben wurde die größere Grünfläche und somit die Stichstraße mit Wendehammer gewählt.

- 8.2.10.6 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Sämtliche Fußwege führen dabei durch den zusammenhängenden Freibereich im Zentrum des überplanten Bereiches.

Für den Fußgänger besteht somit z.B. die Möglichkeit von der Ringstraße zur Umgehungsstraße zu gelangen, unter Vermeidung eines wesentlichen Teils der Ringstraße. Des Weiteren besteht eine Verbindung zwischen der Ringstraße und dem "Ellensberger Weg" und der "Am Drumlin" Straße.

- 8.2.10.7 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungsstraßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungsanlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

- 8.2.10.8 Die im Bereich der Erschließungsstraßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Wohnbauprojekte muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.

## 8.2.11 Immissionsschutz

- 8.2.11.1 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbe- und Sportlärm-Immissionen der angrenzenden Nutzungen der Gemeinde (Feuerwehr, Birkenmoos-Veranstaltungsgebäude und Sportanlagen) ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden schalltechnische Untersuchungen der zu erwartenden Gewerbe- und Sportlärmimmissionen im Plangebiet durch die Fa. Tecum GmbH durchgeführt. Dabei wurden die oben genannten Gewerbelärmimmissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie die Sportlärmimmissionen gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) ermittelt und bewertet.

- 8.2.11.2 Die Ermittlung der Sportlärm-Immissionen zeigt, dass im Plangebiet mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu rechnen ist.

Die Berechnung der Gewerbelärm-Immissionen zeigt, dass der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum von 40 dB(A) im Großteil des Geltungsbereiches

überschritten wird. Der maximal zulässige Spitzenpegel gemäß TA Lärm wird im Plangebiet für den Tageszeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der zulässige Spitzenpegel bis zu einem Abstand von 28 m zwischen dem Parkplatz und dem nächstgelegenen Einwirkort überschritten.

- 8.2.11.3 Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Dafür sind von der Gemeinde an dem angrenzenden Gebäude Birkenmoos die Fenster und Fenstertüren durch Bauteile zu ersetzen, welche ein erhöhtes Schalldämmmaß aufweisen und die Türe am Bühnenausgang ist durch eine Fluchttüre mit entsprechendem Gesamtschalldämmmaß zu ersetzen, diesbezüglich ist in dem Bebauungsplan eine Festsetzung enthalten. Des Weiteren sind Lärmschutzmaßnahmen gemäß den Vorgaben der schalltechnischen Untersuchung der Firma Tecum an dem Raumluftgerät der Sporthalle, dem Küchenabluftgerät des Gebäudes Birkenmoos sowie dem Kühler auf dem Flachdach zwischen dem Feuerwehrgebäude und dem Gebäude Birkenmoos umzusetzen.

Die Parkplatznutzung im hinteren Bereich (ca. 10 m) zwischen der Sporthalle und der Feuerwehr ist im Nachtzeitraum beschränkt, damit ein Abstand zwischen Parkplatz und dem nächstgelegenen Einwirkort von 28 m gewährleistet ist.

- 8.2.11.4 Die erforderlichen Maßnahmen sowie das zugehörige Vorgehen, werden in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten und von der Gemeinde umgesetzt, bevor eine Bebauung der betroffenen Grundstücke erfolgt. Die errichteten Lärmschutzmaßnahmen sind durch eine qualifizierte Stelle abzunehmen und per Abnahmebericht dem Landratsamt Oberallgäu vorzulegen. Bis zum Eintritt der Umsetzung bzw. der Abnahme der Maßnahmen werden im Bereich der Lärmschutzfestsetzung LS keine Baugenehmigungen oder Freistellungen erteilt.
- 8.2.11.5 Durch die Umsetzung der genannten Lärmschutzmaßnahmen können gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse im gesamten Plangebiet gewährleistet werden.

## 8.2.12 Nutzungskonflikt-Lösung

- 8.2.12.1 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine 20-kV-Freileitung. Diese wird im Rahmen der Ausführung des Baugebietes komplett erdverkabelt. Beeinträchtigungen auf Grund von elektromagnetischen Wellen sind daher ausgeschlossen.

- 8.2.12.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## 8.2.13 Wasserwirtschaft

- 8.2.13.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trennsystem zur Entsorgung der Abwässer.

- 8.2.13.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 8.2.13.3 Das anfallende Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasserkanäle den im Geltungsbereich geplanten Retentionsbereichen zuzuführen. Hier wird das Niederschlagswasser gespeichert und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltungen ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert.

Ein durchgängiges Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung stellt sicher, dass die Belastung auf Grund der in das Gewässer eingeleiteten Menge an Oberflächenwasser auch nach Umsetzung des Baugebietes den zuvor gegebenen Wert nicht übersteigt. Dabei wird folgendes, mehrstufiges Prinzip angewandt: Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert. Durch den Bau von Regenwasser-Versickerungsbereichen (Mulden und Rigolen) wird ein Teil des noch anfallenden Regenwassers bereits vor Ort (in den Grundstücken) gereinigt und versickert. Das verbleibende Oberflächenwasser wird gesammelt und den Rückhaltebecken zugeführt. Dort finden neben einer Rückhaltung eine Reinigung und eine weitere Versickerung statt. Lediglich der noch verbleibende Teil an Oberflächenwasser wird an das Gewässer weitergeleitet.

- 8.2.13.4 Der überplante Bereich wird mit Trinkwasser aus dem Hochbehälter Heising versorgt. Dieser wird vom Kemptener Kommunalunternehmen (Fernwasser) und von den Wassergewinnungsanlagen Fleischützen (KKU) sowie Weidachmühle (Gemeinde Lauben) versorgt.
- 8.2.13.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## 8.2.14 Gebäudetypen

- 8.2.14.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:
- Typ 1 ist in nahezu jedem Bereich des Gebiets vorgesehen. Die Grundflächenzahl für diesen Typ liegt bei 0,30, wodurch eine homogene Bebauung mit ausreichend Gartenfläche geschaffen werden soll. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen genutzt werden.
  - Typ 2 ist für die Grundstücke Nr. 4 und 6 festgesetzt. Ein bestimmter Bautyp wird hierbei nicht vorgeschrieben. Hierbei wird der Gemeinde Lauben mehr Flexibilität eingeräumt, sodass je nach Bedarf jeweils Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden können. Bei Zusammenlegung der Grundstücke Nr. 4 und 6 kann darüber hinaus eine Hausgruppe entstehen. Um eine Umsetzung

als Doppelhaus zu erreichen, ist eine Grundflächenzahl von 0,34 festgesetzt. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden.

- Typ 3 ist auf Grundstücken im Osten des Plangebiets vorgesehen und kann als Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) umgesetzt werden. Für diesen Typ ist eine Grundflächenzahl von 0,34 festgesetzt. Bei diesem Typ ist keine Wohnungszahl festgesetzt.
- Typ 4 ist auf Grundstücken im Südwesten des Plangebiets vorgesehen und kann ebenfalls als Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) umgesetzt werden. Für diesen Typ ist eine Grundflächenzahl von 0,38 festgesetzt, um hierbei eine dichtere Bauweise zu ermöglichen. Auch in diesen Bereichen ist keine Wohnungsanzahl vorgeschrieben.

- 9.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" (Nr. 1a Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 9.1.1.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am nordwestlichen Rand des Ortsteiles "Moos" in der Gemeinde Lauben ausgewiesen.
- 9.1.1.2 Beim Plangebiet 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 "Eilensberger Straße" den Geltungsbereich. Nördlich und westlich grenzt die unbebaute Landschaft an das Plangebiet, welche im Umfeld des Vorhabens ebenfalls als Intensivgrünland genutzt wird.
- 9.1.1.3 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (Typ 1), 0,34 (Typ 2) bzw. 0,38 (Typ 3), maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN, maximal zulässige Wandhöhe über NN, öffentliche Grünflächen und Pflanzgeboten auf diesen und den privaten Baugrundstücken. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 9.1.1.4 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.
- 9.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt rund 50.535 m<sup>2</sup>. Davon sind 31.463 m<sup>2</sup> allgemeines Wohngebiet, 8.166 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen (inklusive Fuß- und Radwege), 131 m<sup>2</sup> Verkehrsbegleitgrün und 10.775 m<sup>2</sup> Grünfläche.
- 9.1.1.6 Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf liegt bei insgesamt **42.921 Wertpunkten**, zusätzlich der **947 m<sup>2</sup>** für die teilweise Überplanung der bestehenden Ausgleichs- und Ersatzfläche (Flächen-ID: 141045). Der rechnerische Bedarf wird vollständig außerhalb des Geltungsbereiches auf einem Teilbereich der Fl.-Nr. 56/3 (Gemarkung Lauben) ausgeglichen. Der Ausgleich für die teilweise Überplanung der bestehenden Ausgleichs- und Ersatzfläche erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches.

## 9.1.2 Ziele des Umweltschutzes aus anderen Planungen (Nr. 1b Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)

### 9.1.2.1 Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich. 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 7.2.3 der städtebaulichen Begründung).

### 9.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Lauben verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.01.1997). Der Großteil der überplanten Fläche wird hierin als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Süden des Plangebietes 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 Geltungsbereiches im Südosten, welcher bereits mit einer Hofstelle bebaut ist, wird als Wohnbaufläche dargestellt. Durch das Plangebiet führt im Osten eine 20-kV Niederspannungsleitung.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet 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.

### 9.1.2.3 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.

### 9.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Geltungsbereiches liegt im westlichen Bereich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hecke bei Moos" (Biotopteilflächen-Nr. 8227-0096-001). Das Biotop kann 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. Hierdurch werden die Auswirkungen auf das Biotop abgepuffert und ein gewisses Maß an Ortsrandbegrünung sichergestellt.

- Die Weiteren in der Umgebung gelegenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet bzw. weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, nicht von der Planung betroffen.
- Im Nordosten des Geltungsbereiches liegt eine bestehende Ausgleichs- und Ersatzfläche (Flächen-ID: 141045). Diese wird durch die Schaffung von Retentionsflächen zerstört und muss entsprechend gleichartig an anderer Stelle ausgeglichen werden (siehe hierzu Ziffer 8.2.4.11 ff.).
- Darüber hinaus liegen im Wirkraum des Vorhabens keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen

## 9.2 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)

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

#### 9.2.1.1 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 Plangebiet 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 Plangebiet (Zufahrt zwischen Landjugendheim, Sporthalle im Moos und freiwilliger Feuerwehr) sowie im Nordosten (altes Bauernhaus mit angrenzender Scheune).
- Gehölze kommen innerhalb des Geltungsbereiches 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 Plangebietes 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 Plangebiet 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 Plangebiet 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 des Bebauungsplans und angrenzend ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) vorhanden.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.2 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 Plangebiet im Übergangsbereich der geologischen Einheiten "Geschiebemergel (Till, matrixgestützt), wärmzeitlich" und "Beckenschluff bis -ton, spätwärmzeitlich".
- Erstere umfasst das zentrale Plangebiet 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 Plangebiet "vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)", im südwestlichen Plangebiet fast ausschließlich "Braunerde aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehmkies (Hochterrassenschotter)" ausgebildet. Im südwestlichen Plangebiet kommen kleinräumig "Gleye, Anmoorgleye und Pseudogleye aus Feinsand bis Schluff (See- oder Flusssediment)" vor. Im nordöstlichen Plangebiet sind darüber hinaus "Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore" vertreten.
- Die Böden im Plangebiet werden großflächig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Versiegelungen bestehen lediglich im südlichen Plangebiet (Zufahrt zwischen Landjugenheim, 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 Geltungsbereiches 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](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 Plangebiet 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 verschiedenster 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 un bebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für die im Plangebiet 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 Plangebiet 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). Aufgrund des im Gebiet vorhandenen geologischen Untergrunds und dessen geringen Tragfähigkeit sind erhöhte Anforderungen an die Gebäudegründung gegeben, die einen erhöhten technischen und finanziellen Aufwand für die Bauherren bedeuten.
- 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 (Z O-Material).
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Naturnähe 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 Plangebiet nicht vor. Das nächstgelegene Gewässer ist der unmittelbar nordöstlich der "Ellensberger Straße" fließende "Börwanger Bach".
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserhältnisse 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 Plangebiet 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 befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes 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 Plangebiet 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 Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme ( $HQ_{\text{extrem}}$ ) 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.

#### 9.2.1.5 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 Kaltluftstehungsgebieten und Frischluftschneisen.

- Das Plangebiet 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 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 Plangebietes 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 Plangebiet 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 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 Plangebietes 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.6 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 Plangebiet, 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" (O35) 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 Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland am nordwestlichen Rand des Ortsteiles "Moos" der Gemeinde Lauben. Innerhalb des überplanten 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 liegt Bestandsbebauung. Aus diesen Himmelsrichtungen ist die Einsehbarkeit ins Plangebiet eingeschränkt. Vom Drumlin aus bestehen unbeeinträchtigte Sichtbeziehungen nach Norden und Nordwesten in die unbebaute Landschaft. In die übrigen Himmelsrichtungen sind die Sichtbeziehungen kleinräumiger.
- Das Plangebiet ist aufgrund des bewegten Geländes exponiert.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.7 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 Plangebiet 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 Plangebiet 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 Plangebiet 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 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 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 Plangebietes 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 Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

#### 9.2.1.8 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 Plangebietes befinden sich darüber hinaus keine kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile (bspw. Bildstock, Wegkreuz, alte Allee, Kreuzweg usw.).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes 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 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 Plangebietes grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

- 9.2.1.10 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.
- 9.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**
- 9.2.2.1 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.
- 9.2.2.2 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.
- 9.2.3 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)**
- 9.2.3.1 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) können 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. Hierdurch werden die Auswirkungen auf das Biotop abgepuffert und ein gewisses Maß an Ortsrandbegrünung sichergestellt (siehe Aufzählung unten).
- Die im östlichsten Teil des Plangebietes liegende Ausgleichs- und Ersatzfläche (ÖFK-Lfd-Nr. 141045) wird durch die Schaffung von Retentionsflächen zerstört und muss entsprechend gleichartig an anderer Stelle ausgeglichen werden (siehe hierzu Ziffer 8.2.4.11 ff.).
- 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 Plangebietes 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 des Bebauungsplans 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 geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensräume reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:

- Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Spielplatz, Ortsrandeingrünung und Pufferzonen.
  - Die öffentlichen Grünflächen sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
  - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten Grünflächen.
  - Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
  - Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
  - Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Darüber hinaus ist für jede weitere angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
  - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
  - 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), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
  - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
  - Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d. h. je Solarglass-Seite 3 %).
  - Flachdächer von Hauptgebäuden sind als Beitrag zum Klimaschutz und als Lebensraum für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Staub- und u. U. auch Schadstoffemissionen	–
Baustelleneinrichtungen, Bodenablagerungen, Baustraßen	Verlust von Intensivgrünland, anteiliger Verlust der Gehölzbestände	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Verlust von Lebensräumen	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Schaffung von Ersatzlebensräumen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	u. U. Beeinträchtigung scheuer Tiere	–
Lichtemissionen, Reflektionen von Photovoltaikanlagen	Beeinträchtigung nachtaktiver oder wassergebundener Insekten (stark reduziert durch Festsetzungen zur Beleuchtung und zu PV-Anlagen)	–

### 9.2.3.2 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 8.2.5.1). Die Gemeinde muss daher die Belange des Wohnbedarfs denen der Landwirtschaft unterordnen.

- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
  - Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Spielplatz, Ortsrandeingrünung und Pufferzonen.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
  - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
  - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
  
- 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). Aufgrund des im Gebiet vorhandenen geologischen Untergrunds und dessen geringen Tragfähigkeit sind erhöhte Anforderungen an die Gebäudegründung gegeben, die einen erhöhten technischen und finanziellen Aufwand für die Bauherren bedeuten. Die Baugrunderkundung kommt folglich zu dem Schluss, dass die Bauwerkslasten generell auf die zumindest halbfeste Moräne abgetragen werden müssen und dass für die Gründung sowohl eine Plattengründung als auch eine Gründung mittels Einzel- und Streifenfundamenten möglich ist. Für beide Varianten sind in der Baugrunderkundung Empfehlungen genannt. Die Gutachter halten darüber hinaus aufgrund der geringen Tragfähigkeit eigene Baugrunduntersuchungen (zusätzliche Rammsondierungen bzw. Baggerschürfe) und die Baubegleitung durch einen Sachkundigen für erforderlich. Die im Gutachten unter Kapitel 6 genannten "Bautechnischen Folgerungen" sind bei der Umsetzung der Bauvorhaben zwingend zu beachten und anzuwenden (siehe geotechnischer Untersuchungsbericht in der Fassung vom 04.09.2019).
  
- 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 BayBodSchG), 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 unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ - neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	—
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	—
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	— —
<b>anlagenbedingt</b>		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	—

### 9.2.3.3 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 werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
  - Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Spielplatz, Ortsrandeingrünung und Pufferzonen.
  - Die öffentlichen Grünflächen sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
  - Flachdächer von Hauptgebäuden sind als Beitrag zum Klimaschutz und als Lebensraum für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
  - Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle den im Geltungsbereich geplanten Retentionsbereichen zuzuführen. Hier wird das Regenwasser gespeichert und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.

- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
  - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr	Schadstoffeinträge	–
Lagerung von Baumaterial/Boden, Baustelleneinrichtungen (Container)	Bodenverdichtung, reduzierte Versickerung und mehr oberflächiger Abfluss von Niederschlagswasser	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	durch Flächenversiegelung reduzierte Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet, Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	– –
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung	Schadstoffeinträge	–

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

- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen.
- Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser siehe vorheriger Absatz zum Schutzgut Wasser (Ziffer 9.2.3.3).
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserleitung.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ<sub>extrem</sub>) oder hundertjährige (HQ<sub>100</sub>) 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, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufgenommen, 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.

#### 9.2.3.5 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 Plangebiet 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 bestehenden Ausgleichs- und Ersatzfläche im Nordosten des Geltungsbereiches (Flächen-ID: 141045). Diese wird durch die Schaffung von Retentionsflächen zerstört und muss entsprechend gleichartig an anderer Stelle ausgleichend werden (siehe hierzu Ziffer 8.2.4.11 ff.).
- Das Biotop im Westen des Geltungsbereiches kann 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 pflanzende 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 überplante 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 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 unbebauten 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 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 Plangebiet 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 werden Photovoltaikanlagen verpflichtend festgesetzt (siehe nachfolgende Absätze).
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
  - Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Spielplatz, Ortsrandeingrünung und Pufferzonen.
  - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten Grünflächen.
  - Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Darüber hinaus ist für jede weitere angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
  - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen in den privaten Grundstücken (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte

Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

- Flachdächer von Hauptgebäuden sind als Beitrag zum Klimaschutz und als Lebensraum für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
  - Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.
- 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.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Betrieb von Baumaschinen	Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	mehr Wärmeabstrahlung, weniger Verdunstung, ungünstigeres Kleinklima	– –
Verlust des Intensivgrünlands, teilweiser Verlust der Gehölzbestände	weniger Kaltluft, weniger Frischluft	–
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Verbesserung des Kleinklimas	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Anliegerverkehr	Verkehrsabgase	–

#### 9.2.3.6 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 nicht vollumfänglich erhalten werden. Durch Neupflanzungen kommt es jedoch zu einer Ein- und Durchgrünung des Plangebietes (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 geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
  - Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Spielplatz, Ortsrandeingrünung und Pufferzonen.
  - Die öffentlichen Grünflächen sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
  - Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten Grünflächen.
  - Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
  - Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Darüber hinaus ist für jede weitere angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
  - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
  - 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), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
  - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen

maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

- Flachdächer von Hauptgebäuden sind als Beitrag zum Klimaschutz und als Lebensraum für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
<b>anlagenbedingt</b>		
Erichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Ortsrandvorverlagerung, Bebauung des Drumlin als landschaftsprägender Höhenrücken	–
Durchgrünung des Plangebietes, Pflanzung von Gehölzen	Reduktion der Auswirkungen durch Ein- und Durchgrünung	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Lichtemissionen	Lichtabstrahlung in die umliegende Landschaft	–

#### 9.2.3.7 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 Plangebiet 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 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.
- Die Untersuchungen der Planungsgesellschaft Stadt-Land-Verkehr GmbH zu den Auswirkungen des 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 werden Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen festgesetzt (Lärmschutzfestsetzung). Wohnnutzungen sind erst nach Eintritt des Umstandes der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zulässig. In einem städtebaulichen Vertrag, verpflichtet sich die Gemeinde die Maßnahmen bis zum 31.12.2025 umzusetzen.
- 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 geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung 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 in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
<b>baubedingt</b>		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
<b>anlagenbedingt</b>		

Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung)	+ +
Anlage von Grünflächen, Pflanzung von Gehölzen	Schaffung neuer Spiel- und Erholungsflächen	+
<b>betriebsbedingt</b>		
Verkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsabgase	–

### 9.2.3.8 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 / 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 Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

### 9.2.3.9 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 Leucht-  
körper).

- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung 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.

#### 9.2.3.10 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".

#### 9.2.3.11 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 regelt der Bebauungsplan keine bestimmten Techniken und Stoffe, 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 Plangebiet nur allgemein gebräuchliche Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen einschlägigen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen.

9.2.3.12 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.

9.2.3.13 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 8.2.1.9 dargelegt, sind die Voraussetzungen im Plangebiet für die Errichtung von Sonnenkollektoren zur Gewinnung von regenerierbarer Energie gut. Aus Gründen des Klimaschutzes, d. h. insbesondere zur CO<sub>2</sub>-Einsparung bei der Stromerzeugung, wird daher festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücken auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten sind. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird. 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.

9.2.3.14 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.

9.2.3.15 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 Plangebiet vorkommenden Pflanzen.

9.2.4 **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):**

9.2.4.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits der Punkt 1.1 (Größe des Geltungsbereiches) ist hiervon betroffen. Geplant ist allgemeines Wohngebiet mit einer Größe des Geltungsbereiches von über 5 ha. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

9.2.4.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des o. g. Leitfadens wie folgt:

9.2.4.3 **Schutzgut Arten und Lebensräume:**

Beim Plangebiet handelt sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Nordöstlich im Umfeld des alten Bauernhauses mit angrenzender Scheune kommen zahlreiche Gehölze vor. Diese setzen sich sowohl aus angepflanzten heimischen und nicht-heimischen Straucharten als auch aus einzelnen größeren Bäumen zusammen. Für diese Bereiche ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

Das westlich gelegene, kartierte Biotop "Hecke bei Moos" (Biotopteilflächen-Nr. 8227-0096-001) setzt sich aus standortheimischen Sträuchern und Bäumen zusammen. Im östlichsten Teil des Plangebietes 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. Für diese Bereiche ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

#### 9.2.4.4 **Schutzgut Boden:**

Versiegelungen bestehen im südlichen Plangebiet (Zufahrt zwischen Landjugendheim, Sporthalle im Moos und freiwilliger Feuerwehr) sowie im Nordosten (altes Bauernhaus mit angrenzender Scheune). Für diese Bereiche ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

Beim übrigen Plangebiet handelt es sich um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

#### 9.2.4.5 **Schutzgut Wasser:**

Es handelt sich um Flächen mit dauerhaft abgesenktem Grundwasser. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

#### 9.2.4.6 **Schutzgut Klima und Luft:**

Es handelt sich um klimatisch wirksame Luftaustauschbahnen und Flächen mit Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c, hohe Bedeutung.

#### 9.2.4.7 **Schutzgut Landschaftsbild:**

Es handelt sich um Bereiche mit natürlichen, landschaftsbildprägenden Oberflächenformen, wie weithin sichtbare Höhenrücken, Kuppen, Hanglagen, in diesem Fall einen Drumlin. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1c, hohe Bedeutung.

#### 9.2.4.8 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):

- Festsetzung öffentlicher Grünflächen als Spielplatz, Ortsrandeingrünung und Pufferzonen.

- Die öffentlichen Grünflächen sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.
- Pflanzung von Bäumen und Sträuchern in den festgesetzten Grünflächen.
- Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum und ein Strauch aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen und zu erhalten. Darüber hinaus ist für jede weitere angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein weiterer Laubbaum aus der festgesetzten Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- 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), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d. h. je Solarglass-Seite 3 %).
- Flachdächer von Hauptgebäuden sind als Beitrag zum Klimaschutz und als Lebensraum für Flora und Fauna mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30 % der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamtterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen

auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.

- Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle den im Geltungsbereich geplanten Retentionsbereichen zuzuführen. Hier wird das Regenwasser gespeichert und gedrosselt dem Vorfluter zugeführt. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasserkanal zu gewährleisten.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Lärmschutzfestsetzung). Wohnnutzungen sind erst nach Eintritt des Umstandes der Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen zulässig. In einem städtebaulichen Vertrag, verpflichtet sich die Gemeinde die Maßnahmen bis zum 31.12.2025 umzusetzen.

9.2.4.9 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt anhand der Matrix Abb. 8 des o. g. Leitfadens:

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

9.2.4.10 In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3 WP/m<sup>2</sup> und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt. In den Bereichen mit mittlerer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 8 WP/m<sup>2</sup> und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt. Im Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche wird aufgrund der Vollversiegelung ein Eingriffsfaktor von 1,0 angesetzt.

Die bestehende Ausgleichs- und Ersatzfläche (Flächen-ID: 141045) wird zwar in der Bilanzierung aufgeführt (*kursiv*), aber nicht wie ein üblicher Eingriff mit einem Eingriffsfaktor verrechnet. Die Fläche ist gemäß den rechtlichen Vorgaben an anderer Stelle gleichartig auszugleichen. Von der Ausgleichs- und Ersatzfläche werden 631 m<sup>2</sup> durch den festgesetzten Fuß- und Radweg sowie durch die zu schaffenden Böschungen am Rand der Retentionsbereiche überplant. Der übrige

Flächenanteil bleibt unberührt und wird im Zuge der Planung als zu erhalten festgesetzt (T-Linie, siehe Planzeichnung). Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu muss der überplante Flächenanteil mit einem Faktor von 1,5 ausgeglichen werden. Es ist also eine Ausgleichsfläche von  $\sim 947 \text{ m}^2$  erforderlich.

#### 9.2.4.11 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

##### Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ/ Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP / m <sup>2</sup> )
 Ausgleichs- und Ersatzfläche (Flächen-ID: 141045)	631	-	-	947
 Ausgleichs- und Ersatzfläche (Flächen-ID: 141045)	903	-	-	-
 Intensivgrünland (G 11)	<sup>2</sup> 18.458	3	0,30	16.612
 Intensivgrünland (G 11)	<sup>3</sup> 2.332	3	0,34	2.379
 Intensivgrünland (G 11)	<sup>4</sup> 4.614	3	0,34	4.706
 Intensivgrünland (G 11)	<sup>5</sup> 2.957	3	0,38	3.371
 Intensivgrünland (G 11)	<sup>6</sup> 8.374	3	-	-
 Intensivgrünland (G 11)	<sup>7</sup> 7.389	3	1,0	22.167
 Park- und Grünanlagen mit Baumbestand junger bis mittlere Ausprägung (P 11)	644	3	0,38	734
 Einzelbäume / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (mittlere Ausprägung) (B 312)	173	8	0,38	526
 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten (mittlere Ausprägung) (B 212) / Biotop	703	-	-	-
 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs (versiegelt) (V 11)	436	-	-	-
 Einzelgebäude im Außenbereich (X 132)	908	-	-	-
 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs (befestigt) (V 12)	2.013	-	-	-
<b>Summe</b>	<b>50.535</b>			<b>50.495</b>

<sup>1</sup> Typ 1 = 0,30; Typ 2 = 0,34, Typ 3 = 0,34 und Typ 4 = 0,38

<sup>2</sup> WA (Typ 1) mit GRZ 0,30

<sup>3</sup> WA (Typ 2) mit GRZ 0,34

<sup>4</sup> WA (Typ 3) mit GRZ 0,34

<sup>5</sup> WA (Typ 4) mit GRZ 0,38

<sup>6</sup> Intensivgrünland bleibt Intensivgrünland (gemäß Festsetzungen und unversiegelten Gartenflächen)

<sup>7</sup> Verkehrsfläche wird vollständig versiegelt, daher Eingriffsfaktor 1,0

#### Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen:



"Hecke bei Moos" (Biotopteillflächen-Nr. 8227-0096-001)

Typ 1 mit GRZ 0,30

Typ 2 mit GRZ 0,34

Typ 3 mit GRZ 0,34

Typ 4 mit GRZ 0,38

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und Reflexion PV-Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Dachbegrünung von Flachdächern	Schaffung von Ersatzlebensräumen, Rückhalt und Filterung des Niederschlagswassers, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung der Gebäude in die Landschaft	Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
--------------------------------	---	---

<b>Summe (max. 20 %)</b>		<b>15 %</b>
--------------------------	--	-------------

<b>Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)</b>		<b>42.921</b>
--	--	---------------

- 9.2.4.12 Der Ausgleichsbedarf liegt folglich bei insgesamt **42.921 Wertpunkten**, zusätzlich der **947 m<sup>2</sup>** für die teilweise Überplanung der bestehenden Ausgleichs- und Ersatzfläche (Flächen-ID: 141045). Die Entwicklung des Maßnahmenkonzeptes erfolgt auf der Grundlage der Abbildung 10 des o. g. Leitfadens. Der rechnerische Bedarf von **42.921 Wertpunkten** wird vollständig außerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen (externer Ausgleich). Der Ausgleich für die teilweise Überplanung der bestehenden Ausgleichs- und Ersatzfläche (Flächen-ID: 141045) in Höhe von **947 m<sup>2</sup>** erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches (interner Ausgleich).

#### Externer Ausgleich

Die Ausgleichsfläche befindet sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 56/3 (Gemarkung Lauben). Auf dem betroffenen Flurstück ist – aufgrund des Neubaus einer Lagerhalle beim westlich der Iller gelegenen Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes Kempten (Allgäu) – die Schaffung von Rückstauvolumen vorgesehen, in welchem nach Fertigstellung die Pflanzung und Entwicklung von Weichholzauwald, von standortgerechtem Laubmischwald, von Waldmänteln und von artenreichen Hochstaudensäumen umgesetzt werden soll. Ein Teilbereich dieser Maßnahmenfläche wird dem Ausgleichsbedarf des gegenständlichen Bebauungsplanes zugeordnet (Abgrenzung der zugeordneten Teilfläche siehe unter Ziffer 3).

#### Interner Ausgleich

Der Ausgleich für die teilweise Überplanung der Ausgleichs- und Ersatzfläche (Flächen-ID: 141045) erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches im Nordosten und im Westen (Abgrenzung siehe T-Linien in der Planzeichnung).

- 9.2.4.13 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Ziffer 3, "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

#### Externer Ausgleich

##### *Zielbiotope*

- Schaffung eines Weichholzauwaldes durch Pflanzung standortheimischer Bäume in einer angemessenen Durchmischung.

- Schaffung eines Laubmischwaldes durch Pflanzung standortheimischer Bäume in einer angemessenen Durchmischung.
- Schaffung eines Waldmantels durch Pflanzung standortheimischer Sträucher in einer angemessenen Durchmischung.
- Entwicklung von artenreichen Hochstaudensäumen.

### *Herstellung*

- Zur Schaffung des Weichholzauwaldes sind ausschließlich mit \* gekennzeichnete Baumarten aus der unten aufgeführten Artenliste zu verwenden.
- Zur Schaffung des Laubmischwaldes sind ausschließlich mit + gekennzeichnete Baumarten aus der unten aufgeführten Artenliste zu verwenden.
- Zur Schaffung des Waldmantels sind ausschließlich Straucharten aus der unten aufgeführten Artenliste zu verwenden.
- Für die zuvor genannten drei Zielbiotop sind zwischen den Pflanzreihen und den zu pflanzenden Gehölzen innerhalb einer Reihe Pflanzabstände von zwei Metern einzuhalten. Die Anordnung der zu pflanzenden Gehölze kann dabei zur Erreichung eines naturnahen Erscheinungsbildes von einer strikt linearen Struktur abweichen. Aus Gründen der Artenvielfalt sind für die jeweiligen Zielbiotop mindestens fünf verschiedene Gehölzarten in einem angemessenen Mischungsverhältnis zu verwenden. Die Gehölze müssen gemäß Herkunftsnachweis gebietsheimisch sein.
- Zur Entwicklung der artenreichen Hochstaudensäume ist die Einsaat einer autochthonen Saatgutmischung erforderlich. Voraussetzung für die Verwendung von autochthonem Saatgut ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Hier ist der Leitfaden "Transfer–Artenanreicherung im Wirtschaftsgrünland" der Bayerischen Landesanstalt für Landwirtschaft (LfL) vom September 2018 anzuwenden (siehe hierzu Ziffer 5 des Leitfadens). Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Die Ansaat-Streifen müssen insgesamt mindestens 25 % der Ausgleichsflächen umfassen.

### Artenliste

- Zu verwendende Baumarten:
  - Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*)<sup>+</sup>
  - Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*)<sup>\*</sup>
  - Grau-Erle (*Alnus incana*)<sup>\*</sup>

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)<sup>+</sup>
  - Rot-Buche (*Fagus sylvatica*)<sup>+</sup>
  - Trauben-Kirsche (*Prunus padus*)<sup>+</sup>
  - Stiel-Eiche (*Quercus robur*)<sup>+</sup>
  - Silber-Weide (*Salix alba*)\*
  - Bruch-Weide (*Salix fragilis*)\*
  - Korb-Weide (*Salix viminalis*)\*
  - Winter-Linde (*Tilia cordata*)<sup>+</sup>
- Zu verwendende Straucharten:
    - Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
    - Gewöhnliche Hasel (*Corylus avellana*)
    - Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
    - Faulbaum (*Frangula alnus*)
    - Rote Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
    - Hunds-Rose (*Rosa canina*)
    - Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
    - Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*)
  - Änderungen und Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu möglich.

#### *Entwicklung/Pflege*

- Die für den Weichholzauwald und den Laubmischwald vorgesehenen Flächen sind in den ersten Jahren vor Verbiss zu schützen. Zur Förderung von Totholz sind abgehende Altbäume als Torso in den Flächen zu belassen.
- Die zu bepflanzen Fläche des zu schaffenden Waldmantels ist in fünf etwa gleichgroße Abschnitte einzuteilen. Erstmalig nach 10 Jahren sind diese Abschnitte jährlich abwechselnd durch Auf-den-Stock-setzen zu pflegen.
- Der Bereich der artenreichen Hochstaudensäume ist durch einschürige Mahd im Herbst zu pflegen. Die Mahd kann dabei phasenweise gänzlich oder auf Teilbereichen ausgesetzt werden und wechselnd alle zwei Jahre erfolgen. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

- Änderungen und Anpassungen der Entwicklung/Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu möglich.

## Interner Ausgleich

### *Herstellung*

- Die zugeordneten Wiesenflächen sind in den ersten 5 Jahren durch 3 bis 4-schürige Mahd auszuhagern. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Nach Ablauf der ersten 5 Jahre zur Aushagerung der Flächen ist zur Erhöhung der Artenvielfalt eine autochthone Saatgutmischung mit mindestens 20 verschiedenen krautigen Pflanzenarten (Einjährige, Zweijährige, Gräser) auszubringen. Voraussetzung hierfür ist der Abgleich mit der Positivliste für das Ursprungsgebiet. Die Saatgutmischung ist vorab zwingend mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu abzustimmen. Zur Ausbringung des Saatgutes sind nach Auswahl der geeigneten Saatgutmischung auf den Ausgleichsflächen Ansaat-Streifen anzulegen. Die Ausrichtung der Ansaat-Streifen ist quer zu Bearbeitungsrichtung anzulegen. Es ist mindestens ein Ansaat-Streifen auf jeder Teilfläche anzulegen, der insgesamt mindestens 25 % der Teilflächen umfasst.
- Änderungen und Anpassungen des Herstellungskonzeptes sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu möglich.

### *Entwicklung/Pflege*

- Die zu extensivierenden Flächen sind nach 5 Jahren durch 2-schürige Mahd zu pflegen. Der Mahd-Zeitpunkt kann witterungsbedingt variieren, wobei die 1. Mahd nicht vor der Samenreife der Kräuter durchzuführen ist. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.
- Um das Erreichen des Zielbiotops ausreichend zu garantieren und das Flächenmanagement auch nachträglich hierfür anpassen zu können, ist ein Monitoring (Bestandserfassung mit Entwicklungsprognose und Maßnahmenvorschlägen) im 5. Jahrestonus erforderlich. Die Ergebnisse sind der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu vorzulegen.
- Änderungen und Anpassungen der Entwicklung/Pflege sind ausschließlich nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Oberallgäu möglich.

9.2.4.14 Die Ermittlung und Bewertung des Ausgleichsumfanges des Schutzgutes Arten und Lebensräume erfolgt anhand der Matrix in Abbildung 11 des o. g. Leitfadens:

Aufwertung

$$\text{Ausgleichsumfang} = \text{Fläche (m}^2\text{)} \times \frac{\text{Prognosezustand nach Entwicklungszeit}}{\text{Ausgangszustand}} - \text{Ausgangszustand}$$

(\*Abschlag timelag)

9.2.4.15 Die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen ist in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Ausgangszustand nach BNT Liste			Prognosezustand nach BNT Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
G11	Intensivgrünland	3	L522	Weichholzauenwälder, alte Ausprägung	15**	3.259	10	-	32.590
G11	Intensivgrünland	3	L243	Buchenwälder basenreicher Standorte, alte Ausprägung	14**	540	9	-	4.860
G11	Intensivgrünland	3	W12	Waldmäntel frischer bis mäßig trockener Standorte	9	575	6	-	3.450
G11	Intensivgrünland	3	K132	Artenreiche Säume und Staudenfluren, frischer bis mäßig trockener Standorte	8	405	5	-	2.025
<b>Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)</b>									<b>42.925</b>
** Abschlag für Entwicklungszeit 2 WP (timelag)									
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)									42.921
Summe Ausgleichsumfang (Wertpunkte)									42.925
<b>Differenz (= Ausgleichsüberschuss)</b>									<b>~0</b>

9.2.4.16 Die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild werden durch die Ausgleichsmaßnahmen ebenfalls ausreichend berücksichtigt.

9.2.4.17 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der naturschutzfachliche Eingriff vollständig außerhalb des

Plangebietes auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 56/3 ausgeglichen. Der Ausgleich für die teilweise Überplanung der bestehenden Ausgleichs- und Ersatzfläche (Flächen-ID: 141045) erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

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

9.2.5.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes 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 Anlage 1 zu entnehmen.

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. Für weitere Informationen siehe Ziffer 7.2.2 der städtebaulichen Begründung.

## **9.2.6 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)**

9.2.6.1 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, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.

## **9.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)**

9.3.1 **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):**

- 9.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fort-schreibung 2021)
  - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Um-setzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Ge-ologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 9.3.1.2 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der An-gaben vor.
- 9.3.2 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):**
- 9.3.2.1 Um bei der Durchführung des Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen früh-zeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichs-maßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im An-schluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Um-weltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.
- 9.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 9.3.3.1 Durch den Bebauungsplan wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) am nordwestlichen Rand des Ortsteiles "Moos" in der Gemeinde Lauben ausgewiesen.
- 9.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Im Südwesten grenzen das Land-jugendheim, 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 "El-lensberger Straße" den Geltungsbereich. Nördlich und westlich grenzt die unbebaute Landschaft an das Plangebiet, welche im Umfeld des Vorhabens ebenfalls als Intensivgrünland genutzt wird.
- 9.3.3.3 Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohn-gebietes mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 (Typ 1) bzw. 0,34 (Typ 2 und Typ 3), maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN, maximal zulässige Wandhöhe über NN, öffentliche Grün-flächen und Pflanzgeboten auf diesen und den privaten Baugrundstücken. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

- 9.3.3.4 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt rund 50.535 m<sup>2</sup>. Davon sind 31.463 m<sup>2</sup> allgemeines Wohngebiet, 8.166 m<sup>2</sup> Verkehrsflächen (inklusive Fuß- und Radwege), 131 m<sup>2</sup> Verkehrsbegleitgrün und 10.775 m<sup>2</sup> Grünfläche.
- 9.3.3.5 Der nach Betrachtung der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung verbleibende Ausgleichsbedarf liegt bei insgesamt **42.921 Wertpunkten**, zusätzlich der **947 m<sup>2</sup>** für die Überplanung der bestehenden Ausgleichs- und Ersatzfläche (Flächen-ID: 141045). Der rechnerische Bedarf wird vollständig außerhalb des Geltungsbereiches auf einem Teilbereich der Fl.-Nr. 56/3 (Gemarkung Lauben) ausgeglichen. Der Ausgleich für die teilweise Überplanung der bestehenden Ausgleichs- und Ersatzfläche erfolgt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches.
- 9.3.3.6 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 7.2.3 der städtebaulichen Begründung).
- 9.3.3.7 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.
- 9.3.3.8 Innerhalb des Geltungsbereiches liegt im westlichen Bereich das gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop "Hecke bei Moos" (Biotopteilflächen-Nr. 8227-0096-001). Das Biotop kann 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. Hierdurch werden die Auswirkungen auf das Biotop abgepuffert und ein gewisses Maß an Ortsrandbegrünung sichergestellt.
- Die Weiteren in der Umgebung gelegenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind aufgrund der Entfernung zum Plangebiet bzw. weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, nicht von der Planung betroffen.
- Im Nordosten des Geltungsbereiches liegt eine bestehende Ausgleichs- und Ersatzfläche (Flächen-ID: 141045). Diese wird durch die Schaffung von Retentionsflächen zerstört und muss entsprechend gleichartig an anderer Stelle ausgeglichen werden (siehe hierzu Ziffer 8.2.4.11 ff.).
- Darüber hinaus liegen im Wirkraum des Vorhabens keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen
- 9.3.3.9 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben vor.

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

#### 9.3.4.1 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)

#### 9.3.4.2 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)

## 10.1 Örtliche Bauvorschriften

### 10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Für den Typ 3 sind Festsetzungen getroffen, die die Umsetzung von einem Flachdach als Dachform ermöglicht. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Flachdach haben können.
- 10.1.1.3 Das Regelungskonzept für Gebäudeanbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 24° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 24° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 10.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 10.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau

bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

- 10.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt Genüge getan.

## **10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

- 10.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.
- 10.1.2.2 Auf Grund der beabsichtigten Durchlässigkeit der Freiflächen ist der Ausschluss von stark trennenden Elementen erforderlich. Einfriedungen sind deshalb in einer möglichst durchlässigen Bauweise auszuführen. Gleiches gilt auch für Stützmauern.

## **10.2 Sonstige Regelungen**

### **10.2.1 Abstandsflächen**

- 10.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungssituation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

Es ist zu beachten, dass aufgrund der in den Rechtsgrundlagen genannten Fassung der Bayerischen Bauordnung (BayBO), die seit dem 01.02.2021 in Kraft getretenen, geringeren Abstandsflächen als bisher der Planung zugrunde liegen.

### **10.2.2 Stellplätze und Garagen**

- 10.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.
- 10.2.2.2 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung

getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

- 11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind bereits erfolgt.
- 11.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

### 11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen sowie des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.
- 11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

- 11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,06 ha
- 11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baugebiet WA	3,14	62,05 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,83	16,40 %
Öffentliche Grünflächen	1,09	21,54 %

### 11.2.2 Erschließung

- 11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

- 11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserleitung
- 11.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.
- 11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke (AÜW)
- 11.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (ZAK)
- 11.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

### **11.3 Zusätzliche Informationen**

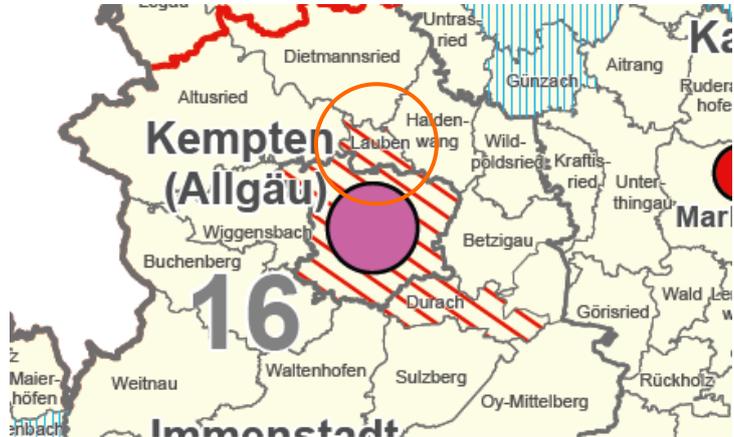
#### **11.3.1 Anhang**

- 11.3.1.1 Anlage 1: Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung gem. § 1a Abs. 2 BauGB

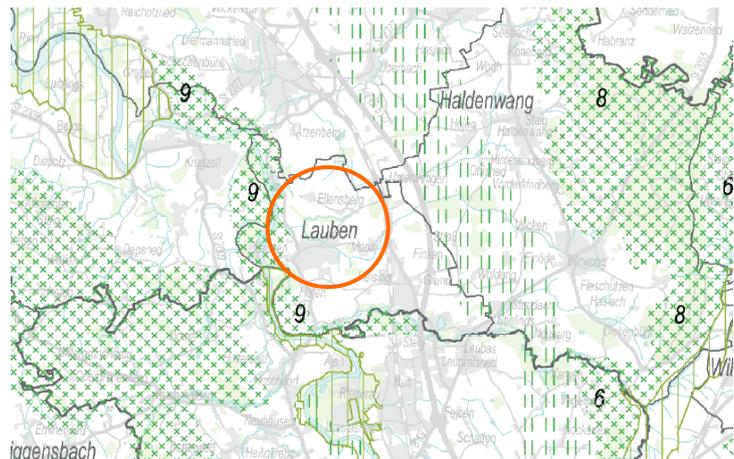
#### **11.3.2 Planänderungen**

- 11.3.2.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Lauben beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 15.05.2024) ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägung sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung vom identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:
  - Redaktionelle Anpassung der planungsrechtlichen Festsetzung 2.1 Baurecht auf Zeit / Lärmschutzfestsetzung
  - Zurücknahme der Baugrenze im Bereich "Zulaufkanal" in der Planzeichnung
  - Aufnahme "Zulaufkanal" sowie dazugehöriges "Leitungsrecht" in der Planzeichnung sowie in den textlichen Festsetzungen unter Ziffer 2.25
  - Redaktionelle Anpassung zur Klarstellung unter Ziffer 4.10
  - Ergänzung der Geotechnischen Hinweise unter Ziffer 6.17
  - Redaktionelle Anpassungen des Datums zur Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen im Umweltbericht
  - Redaktionelle Ergänzungen der Begründung

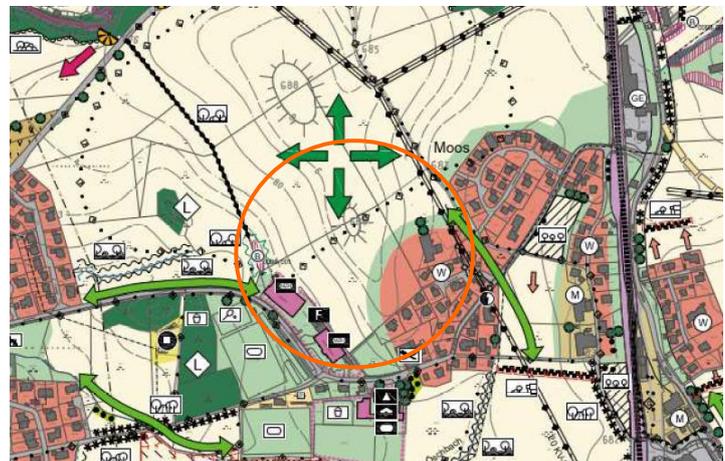
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, Karte Natur und Landschaft, keine Festlegung getroffen (++++)



Auszug aus dem rechts-gültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft, Wohnbaufläche und Grünfläche



Blick von Norden auf das Plangebiet mit Sporthalle auf der rechten Seite und die angrenzende Bebauung im Hintergrund.



Blick von Südwesten auf die Bebauung der "Am Drumlin" Straße mit der Bebauung des Schwabenweg im Hintergrund.



Blick von Südosten auf die Drumlinform und die alte Hofstelle im Plangebiet sowie die "Ellensberger Straße"



## Städtebauliche Alternative 1



## Städtebauliche Alternative 2



## Städtebauliche Alternative 1.1



## Städtebauliche Alternative 1.2



## Städtebauliche Alternative 1.2 Endfassung



**14.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

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

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung in der Zeit vom 10.10.2023 bis 10.11.2023 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.04.2024 bis 03.05.2024 (Billigungsbeschluss vom 19.03.2024; Entwurfsfassung vom 19.03.2024; Bekanntmachung am 28.03.2024) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

**14.3 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 19.03.2024; Billigungsbeschluss vom 19.03.2024) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

**14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 28.05.2024 über die Entwurfsfassung vom 15.05.2024.

Lauben, den .....

.....  
(Herr Pfuhl, Bürgermeister)

#### 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" in der Fassung vom 15.05.2024 dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom 28.05.2024 zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lauben, den .....

.....  
(Herr Pfuhl, Bürgermeister)

#### 14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 29.05.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lauben, den .....

.....  
(Herr Pfuhl, Bürgermeister)

#### 14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Plan aufgestellt am: 19.03.2024

Plan geändert am: 15.05.2024

Planer:

.....

(i.A. H. Marschall)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.