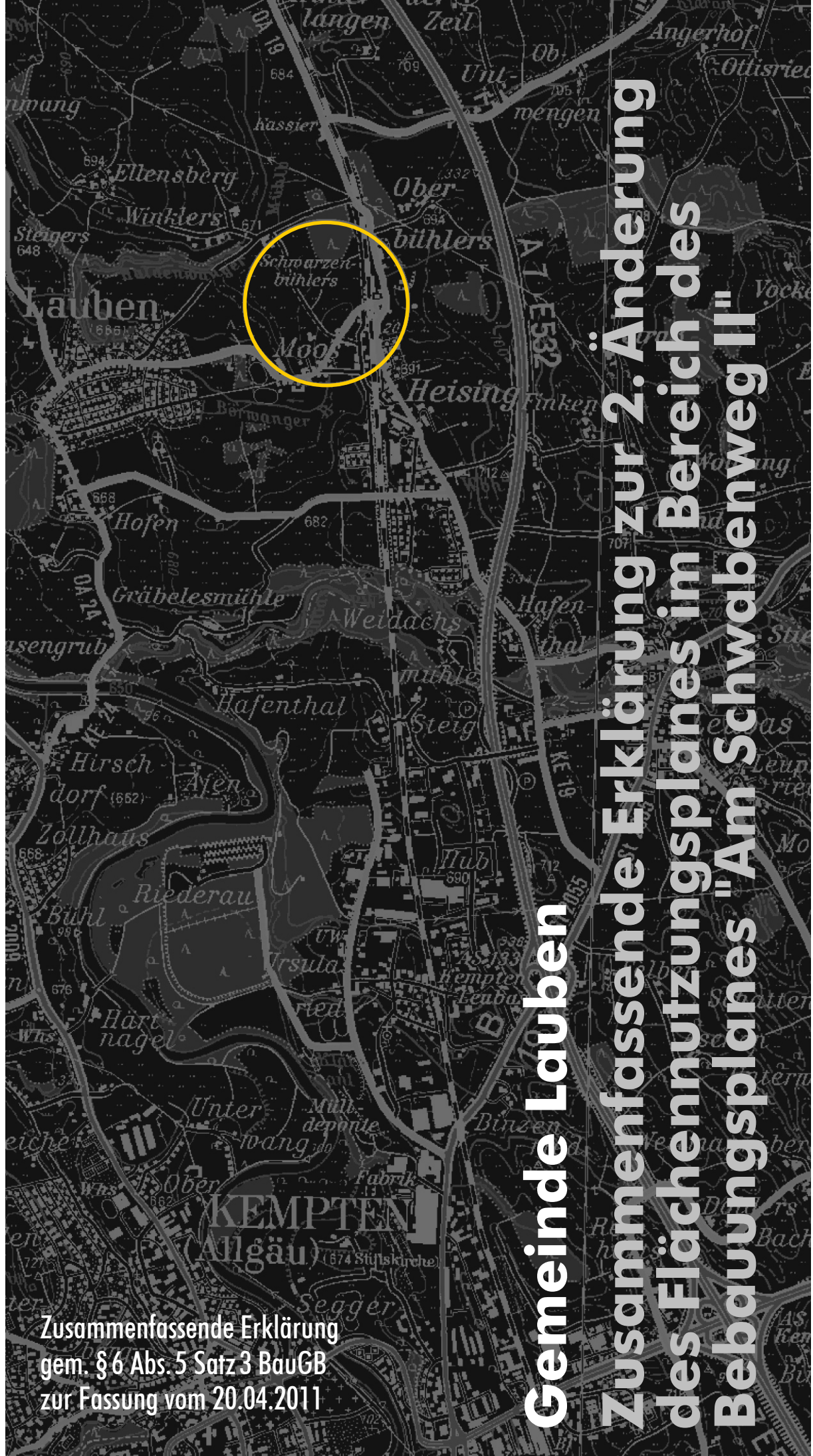


Zusammenfassende Erklärung  
gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB  
zur Fassung vom 20.04.2011

## Gemeinde Lauben

# Zusammenfassende Erklärung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg II"



# 1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

1.1 Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg II" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg II" wie folgt berücksichtigt:

## 1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

---

### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.04.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Gern, Landratsamt Oberallgäu, Naturschutz:

Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung kann sowohl das Regelverfahren als auch die vereinfachte Vorgehensweise angewandt werden. In jedem Fall ist mit einem Kompensationsfaktor von ca. 0,3 zu rechnen. Die Planung möglicher Ausgleichsflächen zur Bahnlinie hin ist möglich und fachlich sinnvoll.

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind.

## **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt. Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf für den Bebauungsplan "Am Schwabenweg II" beläuft sich auf ca. 5.500 m und wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erbracht. Als Maßnahmen wurden die Öffnung und naturnahe Gestaltung eines verdolten Gewässers, die Anlage von Feldgehölzen und die Extensivierung des umliegenden Grünlandes geplant.

### **1.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Innerhalb des Änderungsbereiches handelt es sich um intensiv genutztes Grünland, ebenso wie bei den umliegenden Flächen im Norden, Westen und bandartig zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen im Süden. Südöstlich verläuft eine versiegelte Straße. Nördlich des Schwabenweges befindet sich ein mit naturnahen Strukturen eingegrüntes Wohnhaus. Südlich des "Schwabenweges" sowie hinter dem im Westen an den Änderungsbereich angrenzenden Feldweg befinden sich Wohngebäude mit umliegenden Nutz- und Ziergärten. Östlich des Änderungsbereiches verläuft ein mit Gehölzen bestockter Bahndamm. Ein naturnaher Lebensraum befindet sich etwa 200 m nördlich des Änderungsbereiches. Bei dem kartierten Biotop handelt es sich um einen Feuchtwald auf einem entwässerten Moorstandort.

Angrenzend an den Änderungsbereich verläuft ein verdolter Graben. Dieser quert von Westen kommend den Bahndamm, verläuft anschließend am östlichen Rand des Änderungsbereiches Richtung Süden und nachfolgend unter dem "Schwabenweg" Richtung Südwesten. Die Artenvielfalt und Habitatfunktion der überplanten Fläche ist auf Grund der vorhandenen Nutzungsdensität und der umliegenden Strukturen sowie mangels naturnaher Elemente gering ausgeprägt. Eine botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde im Plangebiet nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten gibt. Durch die Überbauung einer intensiv genutzten Mähwiese als Lebensraum für Tier- und Pflanzenarten erfolgt ein Eingriff geringer Intensität. Auf Grund der strukturarmen Bestandssituation werden dabei keine bedeutenden Wanderungskorridore für Tierarten beeinträchtigt.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konnten die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes kompensiert werden.

## **1.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Geologisch betrachtet befindet sich der Änderungsbereich innerhalb der Raumeinheit "Iller-Lech-Jungmoränenregion". Es handelt sich um würmzeitlich bis holozäne Seeablagerungen, vereinzelt auch älter. Als Bodenart können Ton, Schluff, Mergel, Kalkschluff und Sand anstehen. Genauere Erkenntnisse zu den vorkommenden Böden liegen nicht vor. Ein Baugrundgutachten ist derzeit in Bearbeitung. Die Flächen im Änderungsbereich werden landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Die Durchlässigkeit der vorhandenen Böden für Niederschlagswasser bzw. deren Retentionsvermögen ist sehr gering.

Es sind keine Altlasten innerhalb des Änderungsbereiches bekannt. Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwerissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen und somit der Boden als Standort für Kulturpflanzen gehen verloren. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Die Planung führt in den überbauten Bereichen zum Verlust der Bodenfunktionen.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konnten die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden.

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

---

### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer. Angrenzend an den Änderungsbereich verläuft ein verdolter Graben. Dieser unterquert von Osten kommend den Bahndamm, verläuft anschließend am östlichen Rand des Änderungsbereiches Richtung Süden und nachfolgend unter dem "Schwabenweg" Richtung Südwesten. Die Durchlässigkeit der vorhandenen Böden für Niederschlagswasser bzw. deren Retentionsvermögen ist sehr gering. Bereiche des Plangebietes werden bei Starkregenereignissen durch das von Norden abfließende Hangwasser überschwemmt. Der Flurabstand des Grundwassers ist derzeit nicht bekannt, ein Baugrundgutachten ist in Bearbeitung. Der verdolte Graben wird im Zuge der Erschließung des Baugebietes geöffnet und verlegt. Das Gewässer fließt zukünftig von Osten kommend durch die Grünfläche, umläuft das geplante Wohngebiet am zukünftigen Ortsrand und mündet anschließend südlich des Änderungsbereiches zurück in den verdolten Gewässerabschnitt unterhalb des "Schwabenweges". Die gewässergestaltenden Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung führen zu einer Verbesserung der Gewässerstrukturgüte. Der Graben dient auch dazu, dass von Norden in Richtung des Änderungsbereiches abfließende Hangwasser aufzufangen. Da eine Versickerung des über die Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswassers nicht möglich ist, wird dieses über einen herzustellenden Regenwasserkanal im Trennsystem abgeleitet.

Stellungnahme vom 16.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu):

Das geplante Baugebiet liegt im Nordwesten des Ortes Heising, westlich der Bahnlinie und nordwestlich des Schwabenweges. Von Osten fließt der Öschbach dem geplanten Baugebiet zu. Im Bereich des Baugebietes und auch weiter südlich davon, ist der Bachlauf derzeit verrohrt. Es ist vorgesehen diesen Bachlauf in einem Teilbereich wieder zu öffnen und in offener Bauweise im Norden um das Baugebiet herumzuführen. Parallel zum Ellensberger Weg ist wieder eine Verrohrung mit Einleitung in die bestehende Verrohrung ab dem Schwabenweg vorgesehen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist immer eine weitestgehende Öffnung von verrohrten oder neu verlegten Gewässern anzustreben.

Es bietet sich hier an, die Öffnung des Bachlaufes entlang des Ellensberger Weges bis zum Schwabenweg fortzuführen. Von hier wäre es dann später möglich östlich des Hotels Andreas-hof den Bachlauf weiter zu öffnen. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens sollte deshalb - wie zwischenzeitlich durch das Ing.-Büro Blumrich geplant - in der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche evtl. durch Verlegen des Ellensberger Weges ausreichend Platz für die Gewässeröffnung berücksichtigt werden. Der hier im Plan derzeit vorgesehene Grünstreifen erscheint unter Be-

rücksichtigung von Bepflanzung als zu schmal. Der Bachlauf sollte auch außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans, d.h. in der Grünfläche westlich des Ellensberger Wegs offen fortgeführt werden. Für die gesamte Bachverlegung ist ein Wasserrechtsverfahren erforderlich.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konnten die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 16.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu):

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes bestand keine Relevanz.

### **1.1.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.04.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Fr. Beugel, Wasserwirtschaftsamt Kempten:

Die Niederschlagswasserentsorgung kann über ein zentrales Regenrückhaltebecken erfolgen. Die Möglichkeit der Versickerung ist zunächst zu prüfen. Die Trinkwasserversorgung der geplanten Bebauung ist bis 2010 gesichert. Zeit werden hydrogeologische Erkundungen für eine alternative Trinkwassergewinnung durchgeführt. Für den ersatzweisen Bezug von Fernwasser sind Umbaumaßnahmen vorgesehen. Die Planung muss mit den gegenwärtig stattfindenden Untersuchungen vom Ingenieurbüro Ebel zur Trinkwassergewinnung der Gemeinde Lauben abgestimmt werden.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.12.2010 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Fr. Funda, Schwabenweg 4, Lauben:

Fr. Funda weist darauf hin, dass auf ihrem Grundstück ein Schacht existiert, in den die vorhandenen Drainagen der angrenzenden, nun zu überplanenden Flächen, entwässern.

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Die bestehenden Wohnbauflächen südlich des Änderungsbereiches sind an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt im Bereich des "Schwabenweges" über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung. Genauere Angaben zum Grundwasserstand innerhalb des Änderungsbereiches liegen derzeit noch nicht vor.

Stellungnahme vom 16.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu):

Die Trinkwasserversorgung für das geplante Baugebiet erfolgt nach Angaben der Gemeinde aus dem Hochbehälter in Heising, der mit Wasser des KKU von der Wassergewinnungsanlage Fleeschützen und einer Leitung aus Kempten, OT Ursulasried sowie vom Brunnen "Weidachsmühle 2" gefüllt wird. Im Gegensatz zu dem vom KKU bezogenen Trinkwasser entspricht die Wasserentnahme aus der Brunnenanlage Weidachsmühle 2 nicht den Anforderungen an den Trinkwasserschutz. Wegen der ungünstigen Lage im Talboden nahe der Leubas und dem Einfluss von Uferfiltrat kann kein Wasserschutzgebiet ausgewiesen werden. Dazu kommen weitere Belastungsquellen wie die Autobahn A7, die ihre Niederschlagswässer der Brücke frei über Abläufe ins Tal der Leubas, die durch das Einzugsgebiet der Brunnen Weidachsmühle fließt, entwässert. Im Fall einer optischen Beeinträchtigung des aus dem Brunnen 2 geförderten Grundwassers z.B. nach Starkregenereignissen und Hochwasser der Leubas wird dieser laut mündlichen Aussagen der Gemeinde sofort abgeschaltet.

Aufgrund der o.g. Belastungsquellen und Erkenntnisse von den Leubastalquellen sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht bei der Brunnenanlage Weidachsmühle 2 für die weitere Nutzung zur öffentlichen Trinkwasserversorgung im Vollzug der Eigenüberwachungsverordnung regelmäßige chemische Analysen des geförderten Rohwassers auf potentielle Belastungen durch Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), den Belastungsanzeigern für Verkehrswege, durch Pflanzenschutzmittel wie das Abbauprodukt 2,6-Dichlorbenzamid (Ampfer-Bekämpfungsmittel) sowie Atrazin und seinem Abbauprodukt Desethylatrazin und durch den Halogenkohlenwasserstoff 1,1,1-Trichlorethan wegen dem ehemaligen Schrottplatz im Einzugsgebiet erforderlich.

Bei evtl. festgestellten Belastungen sollte das geförderte Grundwasser nicht mehr in den Hochbehälter gepumpt und mit dem unbelasteten KKU-Wasser zur Trinkwasserversorgung vermischt werden. Einer Brauchwassernutzung des Brunnens Weidachsmühle 2 sowie der zwei Leubastalquellen für gewerbliche Zwecke wie dem Käsewerk Champignon steht unseres Erachtens nichts entgegen. Dies setzt jedoch eine strikte Trennung der Versorgungssysteme "Öffentliche Trinkwasserversorgung" der Gemeinde und "Betriebswasserversorgung" für Gewerbe voraus.

Mit der vorgesehenen Abwasserbeseitigung im Trennsystem stimmen wir überein. Das Schmutzwasser ist über den Schmutzwasserkanal des Baugebietes und das gemeindliche

Mischsystem an die Abwasseranlage des AV Kempten anzuschließen, in dessen Klärwerk es nach dem Stand der Technik gereinigt werden kann. Kleinräumige Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser sind zu nutzen.

Gegen die beabsichtigte Einleitung nicht sickerfähigen Niederschlagswassers in den Öschbach haben wir bei Beachtung der erwähnten DWA-Regelwerke keine Bedenken. Für die Einleitung ist ein Wasserrechtsverfahren zu beantragen. Es ist eine Regenrückhaltung vorgesehen. Im Bebauungsplan sollte die Fläche für die Regenrückhalteeinrichtung bereits fest mit eingeplant und dargestellt werden, da nur so ausreichend Platz für eine kostengünstige und gut in die Umgebung eingepasste Lösung zur Verfügung steht. Direkte Einleitungen von Niederschlagswasser aus Grundstücken, die am Gewässer liegen fallen unter Gemeingebrauch und sind erlaubnisfrei, sofern die TRENNOG beachtet wird.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung von Fr. Funda, Schwabenweg 4, Lauben, bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.12.2010 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Hr. Bgm. Ziegler und Hr. Sedlmeir antworteten, dass eine Öffnung des Bachlaufes rund um das Planungsgebiet angedacht wurde, in den die unterbrochenen Drainagen zukünftig entwässern können.

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Entwässerung der geplanten Wohnbauflächen erfolgt im Trenn-System. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Das Regenwasser wird in einem getrennten, neu herzustellenden Regenwasserkanal abgeleitet. Infolge der vorhandenen Bodenverhältnisse ist keine Versickerung möglich. Die notwendigen Regenrückhaltemaßnahmen wurden nach dem aktuellen Stand der Technik unter Beachtung der gängigen Regelwerke in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) festgelegt. Als Vorflut für den neuen Regenwasserkanal bzw. für die Regenrückhalteeinrichtung dient der im Schwabenweg verlaufende, komplett verrohrte Öschbach. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 16.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu):

Die Ausführungen zur Trinkwasserversorgung wurden zur Kenntnis genommen. Für alle Brunnen und Quellen lagen wasserrechtliche Genehmigungen vor. Die Überwachung der Wasserqualität erfolgt bereits regelmäßig in Übereinstimmung mit den Auflagen und den Vorgaben des Gesundheitsamtes. Der Gemeinde waren keine Beanstandungen bekannt. Somit konnte von einer gesicherten Trinkwasserversorgung ausgegangen werden. Die Hinweise wurden zur Kenntnis



genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes bestand keine Relevanz.

#### 1.1.6 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Moos in relativ ebener Lage. Der Bereich weist eine Jahresmitteltemperatur zwischen 7°C und 8°C auf. Die Jahresniederschläge sind mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch. Die offenen Flächen des Änderungsbereiches dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Auf Grund des geringen Gefälles bilden sich jedoch keine lokalen Kaltluftströmungen aus.

Von den temporären Geruchs-Immissionen durch die landwirtschaftliche Nutzung und den Kfz-Verkehr des angrenzenden "Schwabenweges" sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Luftqualität im Änderungsbereich zu erwarten. Der Bereich besitzt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft. Durch die Errichtung der Baukörper entfallen die Flächen für die Kaltluftentstehung, ebenso die von der Grünlandnutzung verursachten, u.U. belästigenden Geruchs-Immissionen. Durch die großflächige Versiegelung der Flächen erfolgt eine verstärkte Wärmeabstrahlung, die zu nachteiligen Verdunstungsverhältnissen führt.

##### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Eine geringfügige Erhöhung der Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs ist jedoch möglich. Die Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen, den privaten Grundstücken und im Straßenraum fördern als Minimierungsmaßnahme im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wiederum die Frischluftproduktion. In Verbindung mit den Minimierungsmaßnahmen wird das Schutzgut durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

## 1.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

---

### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.04.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Bauer, Landratsamt Oberallgäu, Bauamt:

Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die geplante Bebauung ist minimal. Obwohl die bestehende Bebauung des Orts-Teiles "Moos" durch die geplante Bebauung fast verdoppelt wird, ist unter Betracht der vorhandenen Infrastruktur die bauliche Entwicklung der Gemeinde Lauben an dieser Stelle vertretbar. Um eine strukturelle Trennung der beiden Orts-Teile "Lauben" und "Moos" auch in Zukunft zu gewährleisten, soll bei der Änderung des Flächennutzungsplanes der trennende Gründstreifen erhalten bleiben.

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die landschaftlichen Bezüge werden durch die zum voralpinen Moor- und Hügelland gehörende Landschaft der Iller-Vorberge geprägt. Der Änderungsbereich befindet sich in relativ ebener Lage am nördlichen Rand der Ortschaft Moos. Der Bereich ist ebenso wie die umliegenden Flächen im Norden und Westen als Grünland ausgebildet. Südlich des Änderungsbereiches erstreckt sich die Ortschaft Moos, die durch ein "grünes Band" in zwei Siedlungsbereiche unterteilt wird. Die Blickbezüge werden Richtung Norden durch einen kleinen Waldkomplex und Richtung Osten durch den mit Gehölzen bestockten Bahndamm begrenzt. Von den umliegenden Siedlungsrändern ist der Bereich ebenso einsehbar wie vom "Schwabenweg" im Süden, dem Feldweg im Westen und von der Bahnlinie im Osten.

Der Bereich ist in Bezug auf das Landschaftsbild durch die westlich des Änderungsbereiches verlaufende Hochspannungsleitung sowie den aufgeschütteten Bahndamm im Osten vorbelastet. Durch die Nutzungsintensität und das Fehlen gliedernder naturnaher Elemente wie Feldgehölze, Baumreihen etc. weist der Bereich im Hinblick auf die Vielfalt und Eigenart sowie für die Erholungseignung eine relativ geringe Bedeutung auf. Durch die Errichtung der geplanten Baugebiete erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, da sich die Bebauung zu Lasten der freien Landschaft weiter ausweitet. Das die Ortschaft in zwei Siedlungsbereiche gliedernde "grüne Band" verliert zu einem gewissen Grad seine optische Trennwirkung, da das geplante Wohngebiet nördlich des "Schwabenweges" diese Bereiche zu einer Siedlungseinheit zusammenführt. Exponierte, weit einsehbare Lagen werden jedoch nicht bebaut. Insofern kann der Eingriff in das Schutzgut als moderat bewertet werden. Für die Anwohner wird die momentan bestehende Erlebbarkeit der angrenzenden freien Landschaft beeinträchtigt.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung konnte das Wohngebiet in die umliegende Landschaft eingebunden werden.

### **1.1.8 Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Artenvielfalt der Flora und Fauna ist durch die intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung begrenzt. Dem Änderungsbereich kommt auf Grund fehlender naturnaher Strukturen und der in der Gegend verbreiteten intensiven Grünlandnutzung auch in Bezug auf die Vielfalt von Lebensräumen eine geringe Bedeutung zu. Die überplanten Flächen weisen nur ein geringes Potential für die Vernetzung von Lebensräumen auf. Auf Grund der geplanten Wohnbebauung erfolgt eine Beeinträchtigung der Arten des intensiv genutzten Grünlandes. In Bezug auf die Artenvielfalt bedeutet dies keine erhebliche Beeinträchtigung. Bedeutende Verbund-Funktionen werden dabei nicht zerstört.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgezeigten Maßnahmen fördern den Strukturereichtum der überplanten Flächen und wirken sich daher positiv auf die biologische Vielfalt aus.

### **1.1.9 Schutzgebiete/Biotope (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.04.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Gern, Landratsamt Oberallgäu, Naturschutz:

Sowohl innerhalb des Geltungsbereiches als auch im größeren Umgriff des überplanten Gebietes befinden sich keine Biotope oder andere naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen.

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Etwa 200 m nördlich des Änderungsbereiches befindet sich das kartierte Biotop "Feuchtwald auf entwässertem Moorstandort östlich Schwarzenbühlers" (Nr. 8227-0097-001). Gut 200 m nordöstlich des Änderungsbereiches liegt das kartierte Biotop "Kiesgruben nördlich Heising" (Nr. 8227-0098, Teilflächen 002-004). Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft befinden sich nicht in der Nähe des überplanten Bereichs. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Auf die o.g. Biotope waren keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Wesentliche Biotop-Verbundfunktionen wurden nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete, Biotope oder Wasserschutzgebiete wurden nicht berührt.

### **1.1.10 Schutzgut Mensch (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. c BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Die Flächen des Änderungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dies kann zu temporären Lärm-, Geruchs- und Staub-Immissionen führen. Für die Immissionsituation maßgebend sind eine elektrische Freileitung im Westen, die Eisenbahnlinie "Kempten - Neu-Ulm" im Osten, das hinter der Bahnlinie gelegene Gewerbegebiet im Nordosten und die gewerbliche Nutzung südlich des Änderungsbereiches. Hierbei handelt es sich um ein Wohngebäude mit Gewerbeteil. Innerhalb des Gewerbeteils ist eine Spenglerei und ein LKW Stellplatz vorhanden. Die Spenglerei besitzt eine Betriebszeit zwischen 07.30 und 17.00 Uhr. Innerhalb des Betriebes sind eine Schlagschere und ein Abkantblock vorhanden. Im Freien werden lediglich Verladungen durchgeführt. Der Betriebsinhaber hat keine Mitarbeiter eingestellt. 90 % der Arbeiten werden an der Baustelle erledigt.

Ein vorhandener LKW Stellplatz dient einem Käsevertreiber. Dieser hat am Gewerbe die Utensilien für seinen Käseverkauf, welcher auf Märkten stattfindet, gelagert. Es wird kein Käse gelagert. Abfahrten des Klein-LKW vor 06.00 Uhr sind möglich. Im Bereich des Änderungsbereiches dient der "Schwabenweg" als Teilabschnitt eines ausgewiesenen Radweges, wodurch dem Bereich eine gewisse Bedeutung für die Naherholung zukommt. Nutzungskonflikte liegen bisher nicht vor. Die Flächen gehen für die Landwirtschaft verloren. Das Gebiet soll in der verbindlichen Bauleitplanung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Für Allgemeine Wohn-

gebiete gelten nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nachfolgende Orientierungswerte: Tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A). Bei einem Abstand von ca. 40 m zwischen der 20 kV-Freileitung und der geplanten Wohnbaufläche ist mit keinen Überschreitungen der zulässigen elektrischen Feldstärken und magnetischen Flussdichten nach der 26. BImSchV "Verordnung über elektromagnetische Felder" zu rechnen.

Ausgehend von den Verkehrszahlen der Deutschen Bahn aus dem Jahr 2010 ist an der geplanten Wohnbaufläche in ca. 75 m Abstand zur Bahnlinie mit nachfolgenden Beurteilungspegeln zu rechnen: Tags 51 dB(A), Nachts 46 dB(A). Der zulässige Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" wird somit nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Durch die Einhaltung der Anforderungen zum Wärmeschutz war bei geplanten Wohngebäuden bereits der notwendige Schallschutz integriert, um in den Aufenthaltsräumen schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Mit Erschütterungen durch den Zugverkehr war bei dem o.g. Abstand ebenfalls nicht zu rechnen. Auf Grund des Abstandes des Gewerbegebietes im Nordosten zur geplanten Wohnbebauung und der Trennung durch die Eisenbahnlinie sind die Nachbarschaften aus fachlicher Sicht möglich, zumal bereits eine bestehende Wohnnutzung näher zum Gewerbegebiet hin situiert ist. Ausgehend von der Spenglerei südlich des Änderungsbereiches war in der geplanten Wohnbaufläche mit keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen.

Da im Bereich des LKW-Parkplatzes nur kleinere Verladetätigkeiten stattfinden und die Abfahrt nicht vor 05.00 Uhr erfolgt und somit eine 8-stündige Nachtruhe gewährleistet ist, tritt hier nach Bewertung des Landratsamtes Oberallgäu, Immissionsschutz, keine schädliche Umwelteinwirkung auf. Die ehemalige Hofstelle westlich des Änderungsbereiches gehört der Gemeinde. Hier besitzt der Mieter zwei Pferde. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm- oder Geruchsmissionen war bei einem Abstand von ca. 70 m nicht zu rechnen.

Zusammenfassend waren aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Zwar wurde die Erlebbarkeit der freien Landschaft für Radfahrer und Fußgänger auf dem "Schwabenweg" eingeschränkt. Die naturnahe Gestaltung der Ausgleichsfläche und sonstiger Grünflächen schuf gleichzeitig ein vielfältiges und erlebbares Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich, was sich wiederum positiv auf die Erholungseignung des Gebietes auswirkte.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Es befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) sowie weitere Kulturgüter im überplanten Bereich. Nördlich des Änderungsbereiches grenzt das Bodendenkmal D-7-8227-0005, "Straßenrasse unbekannter Zeitstellung im Luftbild" an.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entstanden keine Beeinträchtigung. Das o.g. Bodendenkmal wurde durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht berührt.

### 1.1.12 Emissionen/Abfälle/Abwässer (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. e BauGB):

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.04.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Lehnberger, Landratsamt Oberallgäu, technischer Umweltschutz:

Für die elektrische Freileitung im Westen des überplanten Gebietes muss die 26. BImSchV eingehalten werden. Darüber hinaus ist anzuregen, die Freileitung im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen nach Norden zurückzusetzen. Zu der im Osten angrenzenden Eisenbahnlinie soll aus Gründen des Lärmschutzes ein Abstand von min. 25 m eingehalten werden. Innerhalb dieses Abstandes sind die zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen der Schlaf- und Ruheräume ausschließlich nach Westen zu orientieren. Bauliche Anlagen zum Schallschutz sind aus Gründen der Topographie nicht durchführbar.

Bei einem Abstand unter 40 m zur Bahnlinie sind auf Grund der von der Bahnlinie ausgehenden Schwingungs-Immissionen die geplanten Gebäude mit Maßnahmen zum Erschütterungsschutz auszustatten. Durch das Gewerbegebiet östlich der Bahnlinie entstehen durch die bestehende Nutzung keine Konflikte mit der geplanten Wohnnutzung. Auch durch die ehemalige Hofstelle im Westen sind keine Konflikte zu erwarten. Solange das als "Getränkemarkt" bezeichnete Gebäude außerhalb des Planungsbereiches liegt, ergeben sich durch die bestehenden Nutzungen als kleine Spenglerei bzw. Lkw-Stellplatz ebenfalls keine Konflikte mit der geplanten Bebauung.

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. §2a BauGB:

Die landwirtschaftliche Nutzung kann zu temporären Lärm- und Geruchs-Immissionen führen. Für die Immissionssituation maßgebend sind eine elektrische Freileitung im Westen, die Eisenbahnlinie "Kempten - Neu-Ulm" im Osten, das hinter der Bahnlinie gelegene Gewerbegebiet im Nordosten und die gewerbliche Nutzung südlich des Änderungsbereiches. Abfälle und Abwässer fallen im überplanten Bereich bisher nicht an. Zudem sind keine Altlasten innerhalb des Änderungsbereiches bekannt.

Stellungnahme vom 23.02.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 des Landratsamtes Oberallgäu, Abfallrecht – Immissionsschutz, Sonthofen:

Die Gemeinde Lauben plant die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes. Das Gebiet soll als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Für Wohnbauflächen gelten nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nachfolgende Orientierungswerte: Tags 55 dB(A); nachts 45/40 dB(A) höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen. Für die Immissionssituation maßgebend sind eine elektrische Freileitung im Westen, die Eisenbahnlinie im Osten, ein Gewerbegebiet im Nordosten und eine gewerbliche Nutzung im Süden der geplanten Wohnbaufläche.

Elektrische Freileitung: Bei einem Abstand von ca. 40 m zwischen der 20 KV-Freileitung und der geplanten Wohnbaufläche ist mit keinen Überschreitungen der zulässigen elektrischen Feldstärken und magnetischen Flussdichten nach der 26. BImSchV "Verordnung über elektromagnetische Felder" zu rechnen.

Eisenbahnlinie Kempten – Memmingen: Ausgehend von den Verkehrszahlen der Deutschen Bahn aus dem Jahr 2010 ist an der geplanten Wohnbaufläche in ca. 75 m Abstand zur Bahnlinie mit nachfolgenden Beurteilungspegeln zu rechnen: Tags 51 dB(A), Nachts 46 dB(A)

Der zulässige Orientierungswert der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" wird somit nachts um bis zu 1 dB(A) überschritten. Durch die Einhaltung der Anforderungen zum Wärmeschutz ist bei geplanten Wohngebäuden bereits der notwendige Schallschutz integriert, um in den Aufenthaltsräumen schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Bei einem Abstand der geplanten Wohnbaufläche von ca. 75 m zur Bahnlinien ist mit keinen Erschütterungen durch den Zugverkehr zu rechnen.

Gewerbegebiet im Osten: Aufgrund des Abstandes des Gewerbegebietes zur geplanten Wohnbauung und der Trennung durch die Eisenbahnlinie sind die Nachbarschaften aus fachlicher Sicht möglich, zumal bereits eine bestehende Wohnnutzung näher zum Gewerbegebiet hin situiert ist.

Gewerbliche Nutzung im Süden: Im Süden des Planungsgebietes befindet sich ein Wohngebäude mit Gewerbeanteil. Innerhalb des Gewerbeanteils ist eine Spenglerei und ein LKW Stellplatz vor-

handen. Die Spenglerei besitzt eine Betriebszeit zwischen 07.30 und 17.00 Uhr. Innerhalb des Betriebes sind eine Schlagschere und ein Abkantblock vorhanden. Im Freien werden lediglich Verladungen durchgeführt. Der Betriebsinhaber hat keine Mitarbeiter eingestellt. 90 % der Arbeiten werden an der Baustelle erledigt. Ausgehend von der Spenglerei ist somit in der geplanten Wohnbaufläche mit keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu rechnen. Ein vorhandener LKW Stellplatz dient einem Käsevertreiber. Dieser hat am Gewerbe die Utensilien für seinen Käseverkauf, welcher auf Märkten stattfindet, gelagert. Es wird kein Käse gelagert. Abfahrten des Klein-LKW vor 06.00 Uhr sind möglich. Da hier nur kleinere Verladetätigkeiten stattfinden und die Abfahrt nicht vor 05.00 Uhr erfolgt und somit eine 8-stündige Nachtruhe gewährleistet ist, tritt nach unserer Bewertung hier keine schädliche Umwelteinwirkung auf.

Ehemalige Hofstelle: Die ehemalige Hofstelle westlich der Planungsfläche gehört der Gemeinde. Hier besitzt der Mieter 2 Pferde. Mit schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm- oder Geruchsmissionen ist bei einem Abstand von ca. 70 m nicht zu rechnen.

Zusammenfassung: Gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht waren durch die Planung keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Die Entwässerung der geplanten Baugebiete erfolgt im Trenn-System. Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Anschluss an den gemeindlichen Schmutzwasserkanal. Das Regenwasser wird über einen getrennten, neu herzustellenden Regenwasserkanal abgeleitet. Die Beseitigung der anfallenden Abfälle erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 23.02.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 des Landratsamtes Oberallgäu, Abfallrecht – Immissionsschutz, Sonthofen:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurden ergänzt.

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

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Der Bereich weist ein nahezu ebenes Gelände auf.



### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.

### **1.1.14 Darstellungen sonstiger Pläne (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. g BauGB):**

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Etwa 200 m nördlich des Änderungsbereiches befindet sich das kartierte Biotop "Feuchtwald auf entwässertem Moorstandort östlich Schwarzenbühlers" (Nr. 8227-0097-001). Gut 200 m nordöstlich des Änderungsbereiches liegt das kartierte Biotop "Kiesgruben nördlich Heising" (Nr. 8227-0098, Teilflächen 002-004). Weitere Schutzgebiete für Natur und Landschaft befinden sich nicht in der Nähe des überplanten Bereichs. Wasserschutzgebiete sind von der Änderung nicht betroffen. Der Landschaftsplan der Gemeinde Lauben befindet sich derzeit in Aufstellung.

Stellungnahme vom 16.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 der Regierung von Schwaben, Augsburg:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP): B VI 1.1 Abs. 1 (Z) Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden;

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16): B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs

Stellungnahme aus Sicht der Landesplanung: Die Gemeinde Lauben beabsichtigt, im Flächennutzungsplan im Norden des Ortsteils Moos zusätzliche Wohnbauflächen neu darzustellen und diese Darstellung in einem Bebauungsplan zu konkretisieren. Gemäß LEP-Ziel B VI 1.1 Abs. 1 (vgl. auch RP 16 B V 1.3 Abs. 2 (Z)) sollen zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt werden. Dabei sind grundsätzlich alle auf dem Gemeindegebiet vorhandenen Potenziale zu berücksichtigen. Wie den Bauleitplanunterlagen zu entnehmen ist, sind im Hauptort bislang noch unbebaute Wohnbauflächen vorhanden. Unseren Sachverhaltsermittlungen zu Folge befinden sich außerdem im Ortsteil Heising bereits mit einem Bebauungsplan überplante, noch unbebaute, Wohnbauflächen. Diese Flächen wären gemäß den o.g. Zielen der Raumordnung vorrangig zu entwickeln. Zudem erscheint der Umfang der geplanten Wohnbauflächen im Vergleich zum bestehenden Siedlungskörper des Ortsteils Moos reichlich bemessen. Wir bitten die Gemeinde Lauben des-

halb, sich mit dem Aspekt des Flächensparens auseinanderzusetzen und zu prüfen, ob nicht noch Spielräume zu Gunsten einer flächensparenden Siedlungsentwicklung bestehen. Die Erwägungen hierzu sollten in den Bauleitplanunterlagen dargelegt werden.

Stellungnahme vom 23.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP): B VI 1.1 Abs. 1 (Z) Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden; B VI 1.3 (Z) In allen Gemeinden i.d.R. organische Siedlungsentwicklung; Überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten zulässig

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16): B V 1.2 (Z) In allen Gemeinden i.d.R. organische Siedlungsentwicklung; über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist i.d.R. in zentralen Orten zulässig; B V 1.3 Abs. 2 (Z) Eingrenzung des Flächenverbrauchs

Stellungnahme aus Sicht der Regionalplanung: Die Gemeinde Lauben kommt als Kleinzentrum an einer überregionalen Entwicklungsachse grundsätzlich für eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit in Betracht. Im Hinblick auf die Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollte in der Begründung zur Flächennutzungsplanänderung jedoch dargelegt werden, ob und in welchem Umfang noch Wohnbaulandreserven in der Gemeinde Lauben vorhanden sind und weshalb diese nicht vorrangig entwickelt werden. Das Vorliegen konkreter Anfragen zu Wohnbaugrundstücken und die Angabe, dass im Ortsteil Moos derzeit keine freien Baugrundstücke verfügbar seien, reicht unseres Erachtens nicht als Begründung aus; insbesondere weil die vorrangige Entwicklung bestehender Flächenreserven gemeindeweit und nicht auf einzelne Ortsteile beschränkt zu betrachten ist. Wir bitten die Gemeinde Lauben, sich dahingehend nochmals mit der Planung auseinanderzusetzen und die Planungsunterlagen entsprechend zu ergänzen.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Auf die o.g. Biotope waren keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Wesentliche Biotop-Verbundfunktionen waren nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete, Biotope oder Wasserschutzgebiete wurden nicht berührt. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne bestand kein Widerspruch.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 16.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 der Regierung von Schwaben, Augsburg:

Der Gemeinde Lauben lagen zahlreiche Anfragen überwiegend der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnbaugrundstücken vor, die nicht innerhalb bereits bestehender Bebauungspläne bzw. durch Nachverdichtung oder Widernutzbarmachung leerstehender Bausubstanz berücksichtigt

werden konnten. Die Gemeinde Lauben liegt darüber hinaus im Einzugsgebiet der Stadt Kempten (Allgäu), weshalb die Anzahl der Anfragen insgesamt überdurchschnittlich groß war. Die Gemeinde Lauben ist bestrebt, den Anfragen entsprechend ausreichend Wohnbauflächen vorzuhalten, um somit eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung im Gemeindegebiet auch mittel- bis langfristig zu gewährleisten. Eine stetige Bevölkerungsentwicklung ist auch vor dem Hintergrund der Auslastung der vorhandenen Infrastruktur der Gemeinde wichtig. Dem Gemeinderat waren dabei die Ziele des LEP BVI 1.1 Abs. 1 sowie des Regionalplanes Allgäu BV 1.3 Abs. 2 bewusst. Dem Gemeinderat war zudem bewusst, dass der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben bislang unbebaute Flächen als Wohnbauflächen darstellt. Die Flächen sind allerdings im Hauptort Lauben auf Grund der Eigentumsverhältnisse mittelfristig nicht für eine Bebauung verfügbar. Dies gilt ebenfalls für die dargestellte Wohnbaufläche im Bereich des Ortsteiles Heising. Für die Flächen wurde bereits durch die Aufstellung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Leubastal" Baurecht geschaffen, da die Flächen allerdings nicht verfügbar waren, wurde der Bebauungsplan "Leubastal" durch die 3. Änderung im zentralen Bereich, welcher den heute unbebauten Flächen entspricht, aufgehoben. In anderen Ortsteilen waren darüber hinaus keine weiteren unbebauten Wohnbauflächen dargestellt. Somit bestand für die Gemeinde einerseits das Erfordernis, neue Bauflächen auszuweisen, allerdings setzen die Eigentumsverhältnisse im Gemeindegebiet enge Grenzen. Die Flächen im Bereich des Ortsteiles "Moos" waren für eine Überplanung verfügbar. Ein Teilbereich der überplanten Flächen war im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Vergrößerung der Wohnbaufläche geschieht, um die Fläche wirtschaftlich erschließen und veräußern zu können. Der Ortsteil Moos wurde durch die Wohnbaufläche nach Nordwesten und Norden hin abgerundet. Die Dimensionierung erschien auf Grund der Vielzahl von Anfragen nach Wohnbaugrundstücken angemessen, da im angrenzenden Ortsteil Heising derzeit keine weitere Entwicklung möglich war. Die Begründung wurde um Erwägungen zum Aspekt des Flächensparens entsprechend ergänzt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 23.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu, Kaufbeuren:

Siehe Abwägung/Beschluss zur Stellungnahme der Regierung von Schwaben vom 16.03.2011.

#### **1.1.15 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):**

---

##### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Die landwirtschaftliche Nutzung kann temporär zu Geruchs-Immissionen führen.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität war auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht gegeben.

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

---

#### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

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

#### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Fassung vom 20.04.2011, Umweltbericht gem. § 2a BauGB:

Im vorliegenden Planungsfall waren keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

## 2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

---

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg II" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

---

### Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 05.04.2007 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Hr. Liebl und Hr. Bauer, Landratsamt Oberallgäu, Bauamt, Hr. Sieber, Büro Sieber:

Der überplante Bereich soll als Wohngebiet entwickelt werden, hierzu ist eine Flächennutzungsplan-Änderung erforderlich. In der Flächennutzungsplan-Änderung ist zu begründen, warum in der Gemeinde Lauben neue Bauflächen ausgewiesen werden sollen, obwohl andere, im Flächennutzungsplan dargestellte Wohnbau-Flächen, noch nicht bebaut sind. Die Flächennutzungsplan-Änderung ist mit dem in Aufstellung befindlichen Landschaftsplan abzustimmen. Darüber hinaus ist über den Sachverhalt noch eine Stellungnahme vom Regionalen Planungsverband Allgäu einzuholen.

Durch die Festsetzungen eines zukünftigen Bebauungsplanes soll die Errichtung eines 2-geschoßigen Einfamilienhauses noch möglich sein. Darüber hinaus soll ermöglicht werden, den hier typischen Haustyp mit flacher Dachneigung ohne Kniestock zu verwirklichen. Die Stellung der Gebäude muss mit Ausnahme der Bereiche an der Ortsverbindungs-Straße nicht geregelt werden. Im Randbereich des überplanten Gebietes bzw. am zukünftigen Ortsrand ist eine sensible Höhenfestsetzung der Gebäude notwendig.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.12.2010 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB, Äußerung von Fr. Funda, Schwabenweg 4, Lauben:

Fr. Funda fragt an, ob eine eingeschossige Bebauung möglich sei. Darüber hinaus möchte sie wissen, welche Dachformen zulässig sind. Weiterhin bitte sie die Abstandsflächen ihrer Scheune mit den geplanten benachbarten Grundstücken zu prüfen. Darüber hinaus fragt Fr. Funda an, ob eine Ausrichtung des Hauptgebäudes mit der Traufseite nach Süden möglich wäre.

Stellungnahme vom 15.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Sonthofen:

Mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Lauben-Moos (Am Schwabenweg) möchte die Gemeinde Lauben den Grundstein für den im Parallelverfahren in Aufstellung be-

findlichen Bebauungsplan "Lauben - Am Schwabenweg II" legen. Der aktuelle Flächennutzungsplan weist den verfahrensgegenständlichen Bereich derzeit überwiegend als "Fläche für die Landwirtschaft" und daneben als Grünfläche aus. Bereits beim Erörterungstermin am 5.4.2007 haben wir uns mit dieser Planung beschäftigt.

Wir haben bereits seinerzeit unsere grundsätzliche Zustimmung zur Umsetzung dieses Vorhabens erteilt. Nach Vorlage der ausgearbeiteten Unterlagen können wir Ihnen nunmehr mitteilen, dass gegen die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes von unserer Seite keine Einwendungen erhoben werden.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung zur Äußerung von Fr. Funda, Schwabenweg 4, Lauben, bei der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 14.12.2010 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB:

Fr. Meyer erklärte, dass der Bebauungsplan voraussichtlich lediglich Maximalwerte für die Wand- und Firsthöhen von Gebäuden festsetzen wird. Somit ist eine eingeschossige Bebauung möglich. Als Dachform wurde für Hauptgebäude lediglich das Satteldach vorgeschlagen. Hr. Sedlmeir sagte, dass er dem Büro Sieber entsprechende Pläne zukommen lässt. Fr. Meyer antwortete, dass im Bebauungsplan voraussichtlich keine Firstrichtungen festgesetzt werden und somit eine Gebäudestellung mit Ausrichtung der Traufseite nach Süden möglich ist, sofern die Baugrenzen durch das Gebäude eingehalten werden. Hr. Sedlmeir ergänzte, dass die Thematik der Firstrichtungen im Gemeinderat beraten wird.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 15.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 des Landratsamtes Oberallgäu, Bauleitplanung, Sonthofen:

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

## **2.1.2 Land-/Forstwirtschaft:**

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Stellungnahme vom 14.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten (Allgäu):

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist die Ausweisung eines neuen Baugebietes an dieser Stelle abzulehnen. Bei der überplanten Fläche handelt es sich um eine nahezu ebene Grünlandfläche guter Qualität. Angesichts der topographischen Verhältnisse im Allgäu sind wüchsige, gut zu bewirtschaftende Standorte für die Landwirtschaft besonders wertvoll. Eine Überbauung stellt

einen unwiederbringlichen Verlust wertvoller Produktionsfläche dar und sollte daher auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden. Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung der bestehenden Bebauung der Neuausweisung von Baugebieten auf der 'grünen Wiese' vorzuziehen.

Pauschale und tendenziöse Aussagen, dass "durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung [...] ein Nährstoffeintrag in den Boden statt[-findet]", sollten möglichst unterlassen werden. Entscheidend für die Umweltverträglichkeit der Landbewirtschaftung ist nicht der Nährstoffeintrag in den Boden, sondern der ins Grundwasser oder andere Ökosysteme. Dabei kann nicht pauschal davon gesprochen werden, dass eine "intensive" Nutzung schlecht, eine "extensive" Nutzung aber immer gut ist. Entscheidend ist nicht die Intensität per se, sondern das Verhältnis von Düngung und Nutzungsintensität. Ist dieses Verhältnis angepasst, kann eine häufige Schnittnutzung durchaus umweltverträglich sein.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 14.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Kempten (Allgäu):

Der Gemeinde Lauben lagen zahlreiche Anfragen der ortsansässigen Bevölkerung nach Wohnbaugrundstücken vor, die nicht innerhalb bereits bestehender Bebauungspläne bzw. durch Nachverdichtung berücksichtigt werden konnten. Somit bestand für die Gemeinde das Erfordernis, neue Bauflächen auszuweisen.

Auf Grund der Eigentumsverhältnisse im Gemeindegebiet waren der Gemeinde Lauben bei der Ausweisung neuer Bauflächen enge Grenzen gesetzt. Die Flächen im Bereich des Ortsteiles "Moos" waren für eine Überplanung verfügbar. Ein Teilbereich war im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Die Vergrößerung der Wohnbaufläche geschah, um die Fläche wirtschaftlich erschließen und veräußern zu können. Dem Gemeinderat war dennoch bewusst, dass es sich um eine nahezu ebene Grünlandfläche mit guter Qualität für die landwirtschaftliche Nutzung handelte.

Da die Gemeinde bestrebt ist, den Anfragen entsprechend ausreichend Wohnbauflächen vorzuhalten, um eine ausgewogene Bevölkerungszusammensetzung auch mittel- bis langfristig im Gemeindegebiet zu gewährleisten, stellte der Gemeinderat diese Belange über die der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen. Die Aussagen zum Nährstoffeintrag in den Boden wurden gestrichen. Es wurde aber auch darauf hingewiesen, dass die Umweltverträglichkeit nicht allein unter Betrachtung der abiotischen Faktoren bewertet werden konnte, sondern auch die biotischen Faktoren berücksichtigt werden mussten. So führen z.B. häufige Schnitte und vor allem ein früher erster Schnittzeitpunkt oftmals zur Zerstörung der Lebensräume von Bodenbrütern. Die Begründung wurde entsprechend geändert.

## 2.1.3 Erschließungsplanung, Belange der Bahn, Ver-/Entsorgung:

---

### **Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen:**

Stellungnahme vom 17.02.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 der DB Services Immobilien GmbH, München:

TÖB-Angelegenheiten: Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. In der Bauleitplanung sind wegen der Bahnanlage Auflagen zur Sicherung umweltgerechter Wohnverhältnisse aufzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen. Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin: Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Vorhandene Bahnentwässerungsanlagen dürfen nicht nachteilig verändert werden. Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete und Bauanlagen, Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge bei der DB Services Immobilien GmbH zu stellen. Beleuchtungen und Werbeflächen sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisen-



bahnverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Immobilienrelevante Angelegenheiten: Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden.

Allgemeines: Die Deutsche Bahn AG bitten wir bei den weiteren Planungen zu beteiligen. Als Eingangsstelle der Deutschen Bahn AG für die Vorgänge Träger Öffentlicher Belange fungiert die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München.

Zuständigkeiten: Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herr Höttscher, zu wenden.

Stellungnahme vom 02.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 des Eisenbahn-Bundesamtes, München:

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans für das Gebiet "Am Schwabenweg II" und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes grundsätzlich keine Bedenken. Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans bzw. Bebauungsplan für das Gebiet "Am Schwabenweg II" grenzt östlich an die eingleisige nicht elektrifizierte Bahnlinie Kempten - Neu-Ulm. Der Eisenbahnbetrieb darf durch eine mögliche Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Betriebsnotwendigen Flächen für den Eisenbahnbetrieb dürfen nicht überplant werden.

Es ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie einzuhalten sind und Bepflanzungen so gewählt werden, dass keine Beeinträchtigung des Lichttraumprofils der Gleise erfolgen kann. Weiterhin darf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht durch in der Nähe stattfindende bauliche Maßnahmen gefährdet werden. Für gegebenenfalls im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich werdende Änderungs- bzw. Neubaumaßnahmen an Betriebsanlagen der Eisenbahn ist das Eisenbahn-Bundesamt zuständig. Für das Gebiet des Bebauungsplanes, ist zu beachten, dass die von dem gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionsbelastungen hinzunehmen sind und Vorkehrungen zur Bewältigung von bestehendem Schall und bestehender Erschütterungen im künftigen Bebauungsplan zu treffen bzw. zu regeln sind. Zu beachten ist weiterhin, dass im Nahbereich von Bahnlinien ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen erfolgen können.

In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich Sie davon in Kenntnis setzen, dass derzeit im Geltungsbereich des Bebauungsplans kein planungsrechtliches Verfahren der DB AG für den Neubau oder die Änderung von Betriebsanlagen der Eisenbahn nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt beantragt ist bzw. ein Verfahren für ein solches Vorhaben anhängig ist. Ggf. zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigte Vorhaben an Betriebsanlagen der Bahn im Nahbereich des Bebauungsplangebiets bitte ich bei der DB AG zu erfragen. Hinsichtlich der Freistellung von Bahnflächen, auf denen sich Betriebsanlagen der Ei-

senbahn befinden, die aber für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind, ist folgendes zu beachten.

Grundsätzlich unterliegen Bahnflächen der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes. Für den Übergang solcher Flächen aus der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes in die Planungshoheit der Gemeinde ist eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken - vormals Entwidmung - (§23 AEG), erforderlich. Sie wird durch das Eisenbahn-Bundesamt ausgesprochen. Aktuell liegen derzeit dem Eisenbahn-Bundesamt keine Freistellungsanträge für Flurstücke der Bahn in der Gemarkung Lauben vor. Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auch die zuständigen Eisenbahnunternehmen der DB AG am Verfahren zu beteiligen sind. Dies hat über die DB Services Immobilien GmbH, München zu erfolgen.

Stellungnahme vom 10.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 der Allgäuer Überlandwerke GmbH, Kempten (Allgäu) :

Die Versorgung der ausgewiesenen Bebauung werden wir über ein Niederspannungskabelnetz vornehmen. In dieses Netz können wir aus einer benachbarten Trafostation einspeisen. Voraussetzung für die Verlegung des Kabelnetzes ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind. Außerdem müssen für die Kabelverlegung die Straßen- oder Wegeachse sowie die beiderseitigen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen einwandfrei sichtbar sein. Evtl. vorgesehene Pflasterinnen und/oder Randsteine sind vor den AÜW-Verlegearbeiten zu setzen.

Wir weisen dringend darauf hin, dass Baugenehmigungen erst dann erteilt werden, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Die Kabelverlegung ist notwendiger und wichtiger Teil der Erschließung und nach Baubeginn im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die Lagerung von Baumaterial, das Errichten von Bauhütten, Kranbahnen, Silos u.a. im Bereich der Kabeltrasse verhindert einen ordnungsgemäßen Netzaufbau. Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken.

### **Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:**

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 17.02.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 der DB Services Immobilien GmbH, München:

Die genannten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes bestand allerdings keine Relevanz. Eine weitergehende Behandlung der Anregungen erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 02.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 des Eisenbahn-Bundesamtes, München:

Die genannten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes bestand allerdings keine Relevanz. Eine weitergehende Behandlung der Anregungen erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Die DB Services Immobilien GmbH wurde eigens am Verfahren beteiligt. Eine Stellungnahme lag vor.

Abwägung bzw. Berücksichtigung der Stellungnahme vom 10.03.2011 zur Fassung vom 21.01.2011 der Allgäuer Überlandwerke GmbH, Kempten (Allgäu):

Die genannten Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes bestand allerdings keine Relevanz. Eine weitergehende Behandlung der Anregungen erfolgte im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

### **3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

---

#### **3.1 Allgemeines Planungserfordernis:**

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg II". Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient der Vorbereitung zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Der rechtgültige Flächennutzungsplan stellt bei Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes noch nicht verbindlich beplante Wohnbauflächen (W), v.a. im Hauptort Lauben, südlich der "Afrastraße"/"Allgäustraße" sowie im Ortsteil Heising zwischen der "Leubastalstraße", der "Eichenstraße" sowie der "Lindenstraße" dar. Diese Flächen scheiden allerdings auf Grund der Eigentumsverhältnisse für eine Überplanung aus, da es der Gemeinde derzeit nicht möglich ist, die Flächen zu erwerben. Die Gemeinde plant daher eine Weiterentwicklung des Ortsteiles "Moos", da vor allem für diesen Bereich Anfragen nach Baugrundstücken vorliegen. Der Ortsteil "Moos" ist auf Grund seiner infrastrukturellen Ausstattung geeignet, zusätzliche Bebauung und somit Einwohner aufzunehmen. Im Bereich des Ortsteiles "Moos" stellt der Flächennutzungsplan für das Grundstück mit der Fl.-Nr. 287 sowie den westlich angrenzenden Teilbereich der Fl.-Nr. 288 bereits Wohnbauflächen mit Grünflächen als Eingrünung dar. Um für diesen Bereich neben dem Anwesen "Schwabenweg 4 Baurecht zu schaffen, soll die Wohnbaufläche nach Norden und Osten entlang des Schwabenweges erweitert werden. Durch die vergrößerte zusammenhängende Wohnbaufläche können geeignete Zuschnitte für Wohngrundstücke sowie eine gemeinsame Erschließung geschaffen werden, was eine wirtschaftliche Nutzung der Fläche ermöglicht.

#### **3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten/Standort-Wahl:**

Es wurden keine weiteren Standorte für die Darstellung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet von Lauben geprüft. Die Fläche im Bereich des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg II" eignet sich auf Grund der bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der Erschließbarkeit über den vorhandenen "Schwabenweg". Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar. Der Ortsteil "Moos" erfährt somit eine Abrundung des Siedlungsgebietes nach Nordwesten hin.

### 3.2.1 Planungs-Alternativen:

---

Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte im so genannten Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zu einem aufzustellenden Bebauungsplan (Bebauungsplan "Am Schwabenweg II"). Die Inhalte der Änderung des Flächennutzungsplanes wurden bereits auf die Ziele der verbindlichen Bauleitplanung abgestimmt. Es wurden daher keine alternativen Pläne im Rahmen der Vorentwurfs-Planung erarbeitet.

.....  
(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)  
(i.A. Kathrin Meyer)