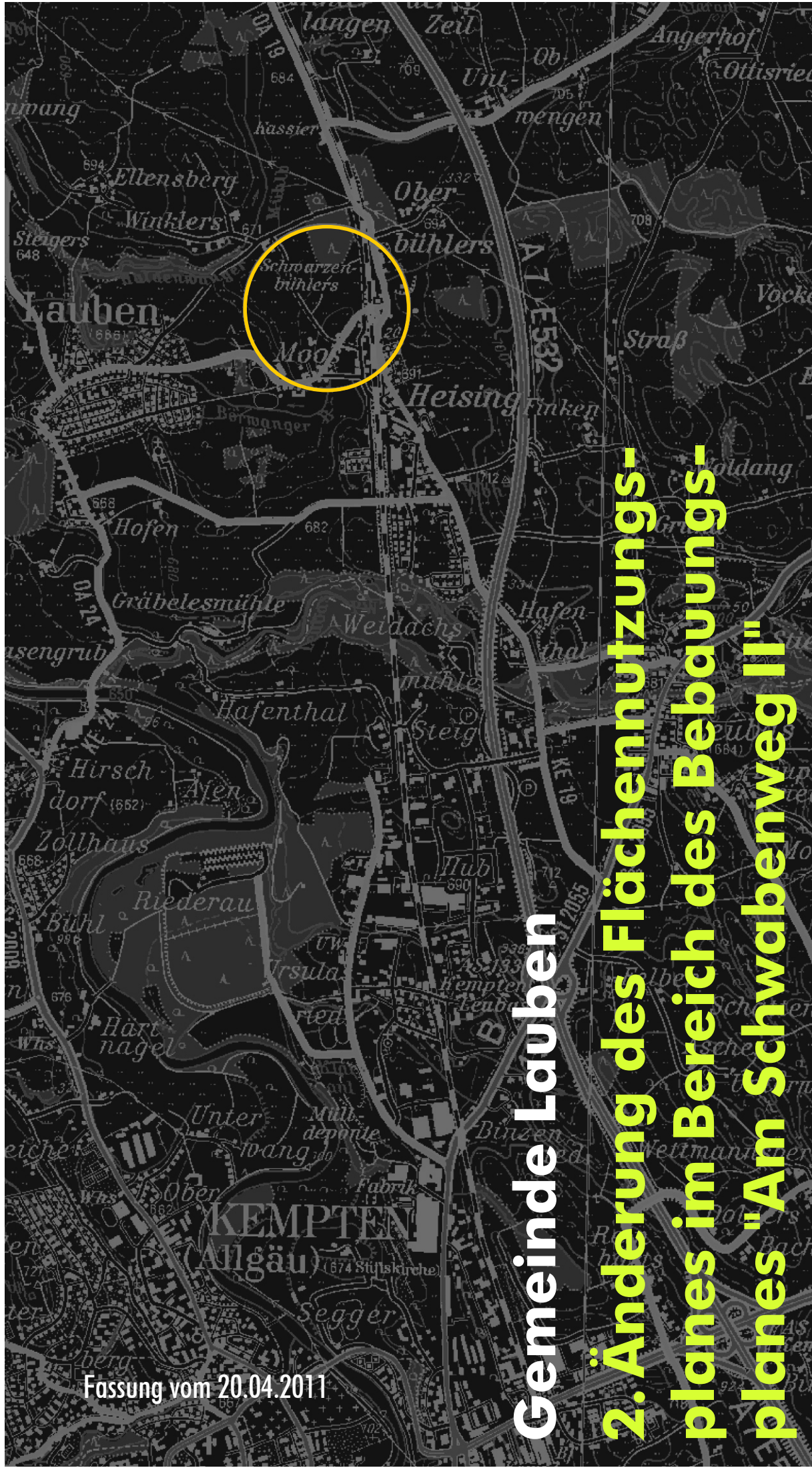


## Gemeinde Lauben

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



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Feststellungsbeschluss	4
3	Begründung	5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung	10
5	Begründung – Sonstiges	24
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	25
7	Begründung – Bilddokumentation	26
8	Verfahrensvermerke	28

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV 90

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauben die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg II" in öffentlicher Sitzung am 21.04.2011 festgestellt.

**3.1 Allgemeine Angaben****3.1.1 Zusammenfassung**

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

**3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches**

3.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Bereich des Ortsteiles Moos im Norden der Gemeinde Lauben. Westlich davon ist der Hauptort Lauben gelegen, sowie südöstlich der Ortsteil Heising. Im Südwesten schließt sich die bestehende Bebauung an der Straße "Am Drumlin" an. Des Weiteren besteht ein Gebäude südöstlich des Geltungsbereiches (Schwabenweg 4). Im Osten befindet sich ebenfalls die Bahnlinie Kempten-Neu-Ulm.

3.1.2.2 Der Änderungsbereich verläuft im Süden entlang des bereits als Wohnbauflächen dargestellten Bereiches, im Westen entlang des "Ellensberger Weges". Im Nordwesten grenzt der Änderungsbereich an ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Bodendenkmal (D-7-8227-0005, Straßen-trasse unbekannter Zeitstellung im Luftbild). Im Nordosten verläuft der Änderungsbereich entlang der Bahnlinie Kempten-Neu-Ulm und im Osten entlang des "Schwabenweges".

3.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches der Änderung befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 287/7, 288 (Teilfläche).

**3.2 Erfordernis der Planung, Systematik der Planung****3.2.1 Erfordernis der Planung**

3.2.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg II".

3.2.1.2 Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg II" 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 geplante 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 er-

werben. 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 (Schwabenweg 4) 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.

### **3.2.2 Systematik der Planung**

3.2.2.1 Bei der Änderung wurde aus Kostengründen darauf verzichtet, die Karte auf einer koordinierten digitalen Grundlage zu erstellen. Dadurch ergeben sich gewisse Unschärfen bei den Abgrenzungen der Flächen und insbesondere bei der Darstellung des Gebäudebestandes. Die bisherigen Darstellungen entsprechen den Vorschriften der Planzeichenverordnung (PlanzV 90) und sind auch in der farbigen Version gut lesbar. Die Planung kann in einer zusammenhängenden Grafik in unterschiedlichen Maßstäben geplottet und forthin unkoordiniert-digital aktualisiert werden.

### **3.2.3 Übergeordnete Planungen, Verkehrsanbindung**

3.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie maßgeblich:

- A 1 1.1 Zur Sicherung der Lebenschancen künftiger Generationen soll Bayern in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen dauerhaft umwelt-, wirtschafts- und sozialverträglich entwickelt werden. Gleichwertige und gesunde Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen sollen geschaffen und erhalten werden. [...]
- A 1 1.3/  
Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum"
- A 1 2.4 Der Flächen- und Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen reduziert werden. Die Entwicklung des Landes und seiner Teilräume soll so flächen- und ressourcensparend wie möglich erfolgen.
- A 1 4.2.2 Einrichtungen, die an oberzentrale Standorte gebunden sind, aber nicht zur Versorgung der Bevölkerung in den Verdichtungsräumen notwendig sind,

sollen bevorzugt in den Kernstädten der Stadt- und Umlandbereiche im ländlichen Raum errichtet werden.

- A II 3/ Strukturkarte Entwicklungsachse Memmingen-Kempten (Allgäu); Entwicklungsachsen sollen insbesondere im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung, die Freiraumsicherung und den Infrastrukturausbau zu einer geordneten und nachhaltigen raumstrukturellen Entwicklung [...] beitragen.
- B VI 1.1 Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden sollen vorrangig die vorhandenen Potenziale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den Siedlungsgebieten genutzt und flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewendet werden. Die Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B VI 1.3 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Abweichend hiervon ist eine überorganische Siedlungsentwicklung in zentralen Orten [...] sowie in geeigneten Gemeinden im Bereich von Entwicklungsachsen zulässig. [...]

3.2.3.2 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 wieder hergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodenseeraum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A III 1 Bestimmung der Gemeinde 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 1.5 Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

3.2.3.3 Zu LEP B VI 1.1 (Z) (Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden) und RP 16 B V 1.5 Abs. 2 (Z) (Eingrenzung des Flächenbedarfs): Der Gemeinde Lauben liegen zum Zeitpunkt der Aufstellung des vorliegenden Bauleitplanverfahrens zahlreiche Anfragen nach Wohnbaugrundstücken vor. Im Gemeindegebiet sind derzeit keine Baulandreserven, z.B. nicht bebaute Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Möglichkeit der Nachverdichtung besteht in der Gemeinde Lauben auf Grund der vorhandenen, relativ kompakten Siedlungsstruktur nur sehr eingeschränkt. Leer stehende Gebäude sind ebenfalls nicht vorhanden.

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.01.1997) stellt im Hauptort Lauben südlich der "Allgäustraße" und nördlich der "Laubener Straße" Wohnbauflächen (W) dar. Gleiches gilt für den Ortsteil Heising. Hier sind die zentral gelegenen Flächen zwischen der "Leubastalstraße", der "Eichenstraße" sowie der "Lindenstraße" als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Die Flächen westlich der Bahn und nördlich der "Laubener Straße" sind bereits durch den Bebauungsplan "Auf dem Bühl" überplant und bebaut. Die Gemeinde strebt die Nutzung der als Wohnbauflächen (W) dargestellten Flächen an, jedoch verhindern die bestehenden Eigentumsverhältnisse eine Nutzbarmachung. Die Flächen im Bereich des Hauptortes Lauben stehen mittelfristig, im Ortsteil Heising sogar langfristig für eine Bebauung nicht zur Verfügung. Für diese 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 (Fassung vom 21.09.1994, rechtsverbindlich mit Bekanntmachung vom 07.10.1994) im zentralen Bereich, welcher den heute unbebauten Flächen entspricht, wieder aufgehoben. Somit ist es für die Gemeinde notwendig, zusätzliche Bauflächen auszuweisen, um den Anfragen nach Wohnbaugrundstücken nachkommen zu können.

3.2.3.4 Die Planung steht somit in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

3.2.3.5 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 Siedlungsbereiches nach Nordwesten hin.

- 3.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Änderungsbereiches befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG). Das Bodendenkmal D-7-8227-0005, "Straßenrasse unbekannter Zeitstellung im Luftbild" wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht berührt.
- 3.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **3.2.4 Verkehrsanbindung**

- 3.2.4.1 Der Änderungsbereich ist über die Einmündung in den "Schwabenweg" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über den "Schwabenweg" besteht eine Anbindung an die Kreisstraße OA 19. Dadurch sind weitere Anbindungen und eine Anbindung an die Autobahnauffahrt "Dietmannsried" zur A 7 gegeben.
- 3.2.4.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich "Am Drumlin" mit der Linie 61 des Regionalbus Augsburg nach Dietmannsried sowie Kempten (Allgäu) gegeben. In Kempten (Allgäu) sind weitere Bus- sowie Bahnlinien zu erreichen.

## **3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung**

### **3.3.1 Stand vor der Änderung**

- 3.3.1.1 Die Gemeinde Lauben verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.01.1997). Die überplanten Flächen werden hierin im südlichen Teilbereich als Wohnbauflächen (W) mit angrenzenden Grünflächen dargestellt. Die weiteren Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### **3.3.2 Inhalt der Änderung**

- 3.3.2.1 Durch die Änderung werden zusätzliche Wohnbauflächen (W) dargestellt, die nach Norden, Nordwesten und Westen zum "Ellensberger Weg" hin mit Grünflächen umgeben werden. Im Bereich westlich der Bahnlinie Kempten-Neu-Ulm werden ebenfalls Grünflächen dargestellt.

- 4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg II" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)
- 4.1.1.1 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben sieht für den Änderungsbereich im südlichen Teilbereich Wohnbauflächen (W) mit angrenzenden Grünflächen vor. Die weiteren Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Änderung werden zusätzliche Wohnbauflächen (W) dargestellt, die nach Norden, Nordwesten und Westen mit Grünflächen umgeben werden. Im Bereich westlich der Bahnlinie Kempten-Neu-Ulm werden ebenfalls Grünflächen dargestellt.
- 4.1.1.2 Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Moos und wird derzeit, ebenso wie die umliegenden Offenlandflächen, als Grünland bewirtschaftet. Südöstlich des Änderungsbereiches verläuft der "Schwabenweg" mit anschließender Bebauung. Im Südwesten schließt sich die bestehende Bebauung an der Straße "Am Drumlin" an. Des Weiteren besteht ein Wohngebäude südlich des Änderungsbereiches.
- 4.1.1.3 Der Änderungsbereich erscheint auf Grund seiner zentralen Lage im Gemeindegebiet sowie der bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der Erschließbarkeit über den vorhandenen "Schwabenweg" als Wohnbaufläche geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 4.1.1.4 Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg II" 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.
- 4.1.1.5 Für die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg II" ist die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB und die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB erforderlich.
- 4.1.1.6 Die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitpla-

nung.

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

##### **4.1.2.1 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:**

- 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 (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete), Biotopie oder Naturdenkmale befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches sowie in dessen räumlich-funktionalen Umfeld.

##### **4.1.2.2 Landschaftsplan:**

Der Landschaftsplan der Gemeinde Lauben befindet sich derzeit in Aufstellung.

##### **4.1.2.3 Wasserschutzgebiete:**

Etwa 600 m südlich des Änderungsbereiches befindet sich das festgesetzte Wasserschutzgebiet "Lauben", das von der Änderung nicht betroffen ist.

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

##### **4.2.1 Bestandsaufnahme sowie Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung (Nr. 2a und 2b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)**

4.2.1.1 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 den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch nachfolgende verbindliche Bauleitpläne ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind.

##### **4.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume (Tiere und Pflanzen; § 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.

- Bestandsaufnahme: Innerhalb des Änderungsbereiches handelt es sich um intensiv genutztes Grünland (Mähwiese), ebenso wie bei den umliegenden Flächen im Norden, Westen und bandartig zwischen den bestehenden Siedlungsstrukturen im Süden. Südöstlich verläuft eine versiegelte Straße ("Schwabenweg"). 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 (siehe auch "Schutzgebiete/Biotope") 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 Nutzungsintensität 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 (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt.
- Prognose bei Durchführung: 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. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Pflanzung von Gehölzen auf den öffentlichen Grünflächen, im Straßenraum und innerhalb der privaten Grundstücke; Öffnung, Verlegung und naturnahe Gestaltung eines Gewässers, Extensivierung des Grünlandes etc.) können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes kompensiert werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das artenarme, intensiv genutzte Grünland bleibt erhalten.

#### 4.2.1.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 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 Be-

bauung bewertet.

- Bestandsaufnahme: 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 (Seekreide) 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.
- Prognose bei Durchführung: 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. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei) können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der Standortverhältnisse zu erwarten.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzguts 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.

- Bestandsaufnahme: 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.
- Prognose bei Durchführung: Der verdolte Graben wird im Zuge der Erschließung des Bauge-

bietes 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 (naturnahe Gestaltung des Bachbettes und der Böschungen, Pflanzung von Ufergehölzen, etc.) 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 Trenn-System abgeleitet. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen, Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei) können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser reduziert werden.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten.

#### 4.2.1.5 Wasserwirtschaft (Wasser; § 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.

- Bestandsaufnahme: 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.
- Prognose bei Durchführung: 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 Regenrückhalteanlagen werden nach dem aktuellen Stand der Technik unter Beachtung der gängigen Regelwerke (M 153 und A 117) in Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten (Allgäu) festgelegt. Als Vorflut für den neuen Regenwasserkanal bzw. für die Regenrückhalteanlage dient der im Schwabenweg verlaufende, komplett verrohrte Öschbach. Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserversorgungsanlage gesichert.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wohnbauflächen südlich des Änderungs-

bereiches bleiben 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.

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

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

- Bestandsaufnahme: Der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Moos in relativ ebener Lage (max. Gefälle von 2%). 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 (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) 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.
- Prognose bei Durchführung: 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. 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.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftaustausch-Bahnen bleiben unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung.

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

Kriterien zur Bewertung des Schutzguts sind die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft. Die Einsehbarkeit in das Planungsgebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Bestandsaufnahme: 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 (max. Gefälle von 2%) 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.

- Prognose bei Durchführung: 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. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann das Wohngebiet jedoch in die umliegende Landschaft eingebunden werden (Orientierung der Bauhöhen und der Dachform an der Bestandsbebauung, Pflanzungen im öffentlichen Raum und auf den privaten Grundstücken, Öffnung und naturnahe Anlage eines Gewässers am zukünftigen Ortsrand, etc.)
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: 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.
- Prognose bei Durchführung: 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. Die im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung aufgezeigten Maßnahmen fördern



den Strukturreichtum der überplanten Flächen (u.a. Öffnung und naturnahe Gestaltung eines Gewässers) und wirken sich daher positiv auf die biologische Vielfalt aus.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bezüglich der biologischen Vielfalt sind keine Veränderungen innerhalb des Plangebietes zu erwarten.

#### 4.2.1.9 Schutzgebiete/Biotop (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

- Bestandsaufnahme: Etwa 200 m nördlich des Änderungsbereiches befindet sich das kartierte Biotop "Feuchtwald auf entwässertem Moorstandort östlich Schwarzenbühlens" (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 (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Biotop) befinden sich nicht in der Nähe des überplanten Bereichs. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- Prognose bei Durchführung: Auf die o.g. Biotop sind keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Wesentliche Biotop-Verbundfunktionen sind nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete, Biotop oder Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Schutzgebiete und Biotop sowie ihre Verbundfunktion bleiben unverändert.

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

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

- Bestandsaufnahme: Die Flächen des Änderungsbereiches werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Dies kann zu temporären Lärm- (z.B. durch Traktorengeräusche), Geruchs- (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) und Staub-Immissionen (durch Befahren des nicht befestigten Wirtschaftsweges) 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. Hierbei handelt es sich um ein Wohngebäude mit Gewerbeanteil. Innerhalb des Gewerbeanteils 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.

- Prognose bei Durchführung: Die Flächen gehen für die Landwirtschaft verloren. Das Gebiet soll in der verbindlichen Bauleitplanung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Für Allgemeine Wohngebiete gelten nach der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" nachfolgende Orientierungswerte: Tags 55 dB(A) und nachts 45/40 dB(A) (höherer Wert gilt für Verkehrsimmissionen von öffentlichen Verkehrsflächen). 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. Durch die Einhaltung der Anforderungen zum Wärmeschutz ist bei geplanten Wohngebäuden bereits der notwendige Schallschutz integriert, um in den Aufenthaltsräumen schädliche Umwelteinwirkungen zu vermeiden. Mit Erschütterungen durch den Zugverkehr ist 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 ist 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 Geruchsimmissionen ist bei einem Abstand von ca. 70 m nicht zu rechnen. Zusammenfassend sind aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Nutzungskonflikte zu erwarten. Zwar wird die Erlebbarkeit der freien Landschaft für Radfahrer und Fußgänger auf dem "Schwabenweg" eingeschränkt. Die naturnahe Gestaltung der Ausgleichsfläche und sonstiger Grünflächen (u.a. Öffnung und naturnahe Gestaltung des Gewässers, Pflanzungen) schafft gleichzeitig ein vielfältiges und erlebbares Orts- und Landschaftsbild in diesem Bereich, was sich wiederum positiv auf die Erholungseignung des Gebietes auswirkt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Der Bereich erfährt wie bisher eine landwirtschaftliche Nutzung.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind das Vorkommen von Bau- und Kulturdenkmalen sowie von kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteilen.

- Bestandsaufnahme: 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, "Straßentrasse unbekannter Zeitstellung im Luftbild" an.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter im überplanten Bereich vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Das o.g. Bodendenkmal wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch nicht berührt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

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

- Bestandsaufnahme: Die landwirtschaftliche Nutzung kann zu temporären Lärm- (z.B. durch Traktorengeräusche) und Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) 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.
- Prognose bei Durchführung: Aus immissionsschutzfachlicher Sicht sind durch die Planung keine Nutzungskonflikte zu erwarten (siehe "Schutzgut Mensch" unter Punkt 4.2.1.10). 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 (ZAK).
- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

#### 4.2.1.13 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.

- Bestandsaufnahme: Der Bereich weist ein nahezu ebenes Gelände auf (Gefälle von etwa 2 m von Norden nach Süden auf einer Länge von etwa 120 m).

- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

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

- Bestandsaufnahme: Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Die landwirtschaftliche Nutzung kann temporär zu Geruchs-Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) führen.
- Prognose bei Durchführung: Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund der begrenzten Größe des geplanten Baugebietes nicht gegeben.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Luftqualität bleibt unverändert.

#### 4.2.1.15 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):

- Bestandsaufnahme: Soweit Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen, wurden diese bei der Abarbeitung der einzelnen Schutzgüter angemerkt.
- Prognose bei Durchführung: Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte auf Grund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

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

4.2.2.1 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. 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 (Bebauungsplan "Am Schwabenweg II") 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 sind die Öffnung und naturnahe Gestaltung eines verdolten Gewässers, die Anlage von Feldgehölzen und die Extensivierung des umliegenden Grünlandes geplant.

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

- Bestandsaufnahme: Etwa 200 m nördlich des Änderungsbereiches befindet sich das kartierte Biotop "Feuchtwald auf entwässertem Moorstandort östlich Schwarzenbühlens" (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 (Natura 2000-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder Biotope) 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.
- Prognose bei Durchführung: Auf die o.g. Biotope sind keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Wesentliche Biotop-Verbundfunktionen sind nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete, Biotope oder Wasserschutzgebiete werden nicht berührt. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

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

- ##### 4.2.3.1
- 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 Siedlungsbereiches nach Nordwesten hin.

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

##### 4.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

4.3.1.1 Vom Büro Sieber wurde eine Bestandsaufnahme mit Fotodokumentation durchgeführt.

4.3.1.2 Die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitpla-

nung.

- 4.3.1.3 Im Rahmen des Termins zur frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.04.2007 gaben die Untere Naturschutzbehörde, die Untere Immissionsschutzbehörde und das Wasserwirtschaftsamtsamt eine Stellungnahme ab (siehe Ergebnisvermerk vom 10.04.2007).
- 4.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.2.1 Es liegen keine exakten Informationen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 4.3.3 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):**
- 4.3.3.1 Die Maßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen auf die Umwelt sind durch planungsrechtliche Festsetzungen in der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.
- 4.3.4 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**
- 4.3.4.1 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben sieht für den Änderungsbereich im südlichen Teilbereich Wohnbauflächen (W) mit angrenzenden Grünflächen vor. Die weiteren Flächen werden als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die Änderung werden zusätzliche Wohnbauflächen (W) dargestellt, die nach Norden, Nordwesten und Westen mit Grünflächen umgeben werden. Im Bereich westlich der Bahnlinie Kempten-Neu-Ulm werden ebenfalls Grünflächen dargestellt.
- 4.3.4.2 Der Geltungsbereich umfasst 2,62 ha.
- 4.3.4.3 Es befindet sich kein Schutzgebiet innerhalb des Änderungsbereiches. 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 zu ändernden Bereiches liegt das Biotop "Kiesgruben nördlich Heising" (Nr. 8227-0098, Teilflächen 002-004). Die Biotope erfahren keine nachhaltigen oder erheblichen Beeinträchtigungen durch die Änderung.
- 4.3.4.4 Es befinden sich nur Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild im Änderungsbereich. Die Flächen werden intensiv als Grünland genutzt. Südlich und westlich befindet sich bestehende Bebauung, im Osten grenzt ein Bahndamm an den Änderungsbereich an. Die Durchführung der Planung wirkt sich auf das Schutzgut Arten/Lebensräume

(Überbauung von Grünland), das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage) aus.

Bei Nicht-Durchführung der Planung werden die Flächen weiterhin als Grünland genutzt.

- 4.3.4.5 Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.
- 4.3.4.6 Die Abarbeitung der Eingriffs-/Ausgleichsregelung erfolgt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- 4.3.4.7 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten vor.
- 4.3.4.8 Die Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Abs. 3b Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB) werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

## 5.1 Erschließungsrelevante Daten

### 5.1.1 Kennwerte

5.1.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 2,62 ha

5.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Grünflächen	Wohnbauflächen	0,42 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen	1,16 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Grünflächen	1,04 ha

### 5.1.2 Versorgungs-Träger im Gemeindegebiet

5.1.2.1 Abwasserbeseitigung: gemeindliche Kläranlage

5.1.2.2 Wasserversorgung: gemeindliche Wasserversorgung

5.1.2.3 Stromversorgung: Allgäuer Überlandwerke (AÜW)

5.1.2.4 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (ZAK)

## 5.2 Zusätzliche Informationen

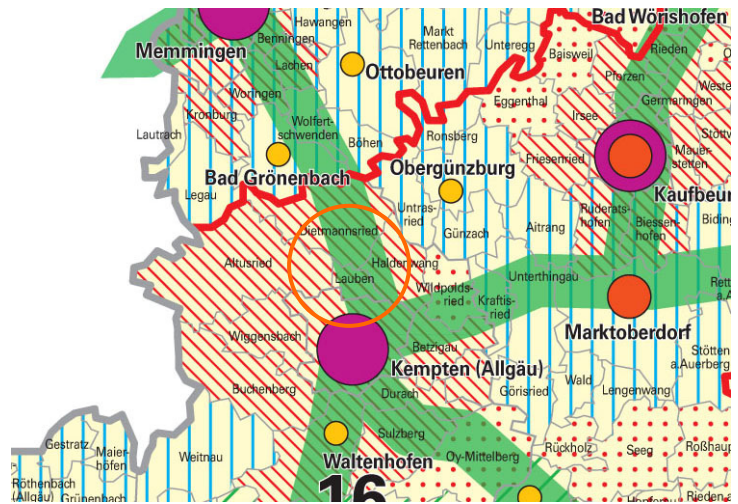
### 5.2.1 Planänderungen

5.2.1.1 Bei der Planänderung vom 20.04.2011 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Gemeinderatsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 21.04.2011 enthalten):

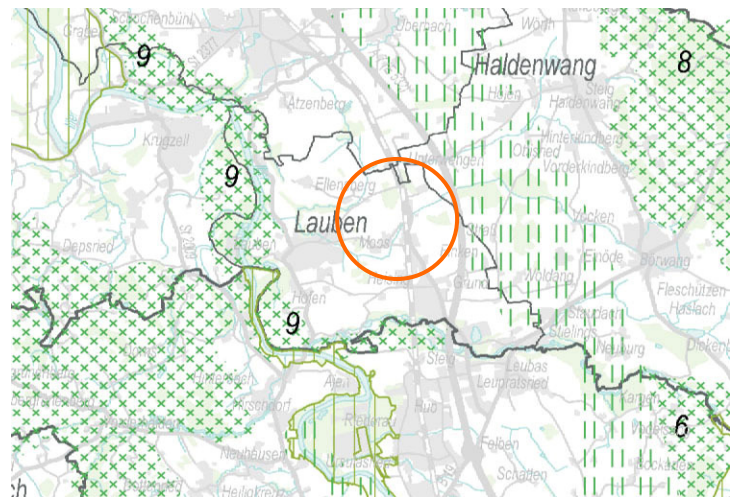
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen



Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum"



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



Blick von Nordosten entlang des "Schwabenweges" über den Änderungsbereich. Im Hintergrund das Anwesen "Schwabenweg 4" sowie rechts davon die südlich angrenzende ehemalige Hofstelle.



Blick von Norden über den Änderungsbereich. Links im Bild die bestehende Bebauung östlich des "Schwabenweges", im Hintergrund die südlich angrenzende Bebauung "Am Drumlin" sowie das Anwesen "Schwabenweg 4".



Blick von Südwesten über den Änderungsbereich. Rechts im Bild das Anwesen "Schwabenweg 4", im Hintergrund die bestehende Bebauung östlich des "Schwabenweges".



Blick von Westen über den Änderungsbereich auf das bestehende Anwesen "Schwabenweg 4". Rechts im Bild der "Ellensberger Weg".



Blick von Westen entlang des "Ellensberger Weges". Rechts im Bild die im Süden an den Änderungsbereich angrenzende, bestehende Bebauung "Am Drumlin".



Blick von Südwesten auf einen Teilbereich der als Grünfläche im Norden entlang der Bahnlinie dargestellten Bereiches sowie des bestehenden Fuß- und Radweges.



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

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 25.01.2011. Der Beschluss wurde am 27.01.2011 ortsüblich bekannt gemacht.

Lauben, den .....

.....

(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung fand am 14.12.2010 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 17.02.2011 bis 17.03.2011 (Billigungsbeschluss vom 25.01.2011; Entwurfsfassung vom 21.01.2011; Bekanntmachung am 09.02.2011) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Lauben, den .....

.....

(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

**8.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 05.04.2007 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 11.02.2011 (Entwurfsfassung vom 21.01.2011; Billigungsbeschluss vom 25.01.2011) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lauben, den .....

.....

(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

#### 8.4 Feststellungsbeschluss (gem. §2 Abs. 1 BauGB)

Der Feststellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 21.04.2011 über die Entwurfsfassung vom 20.04.2011.

Lauben, den .....  
(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

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

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

Sonthofen, den .....  
.....

#### 8.6 Rechtswirksamkeit (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg II" ist damit rechtswirksam. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lauben, den .....  
(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

#### 8.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 6 Abs. 5 BauGB)

Der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg II" 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.

Lauben, den .....  
(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 21.01.2011

Plan geändert am: 20.04.2011

Planer:

.....

(i.A. K. Meyer)

Büro Sieber, 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.