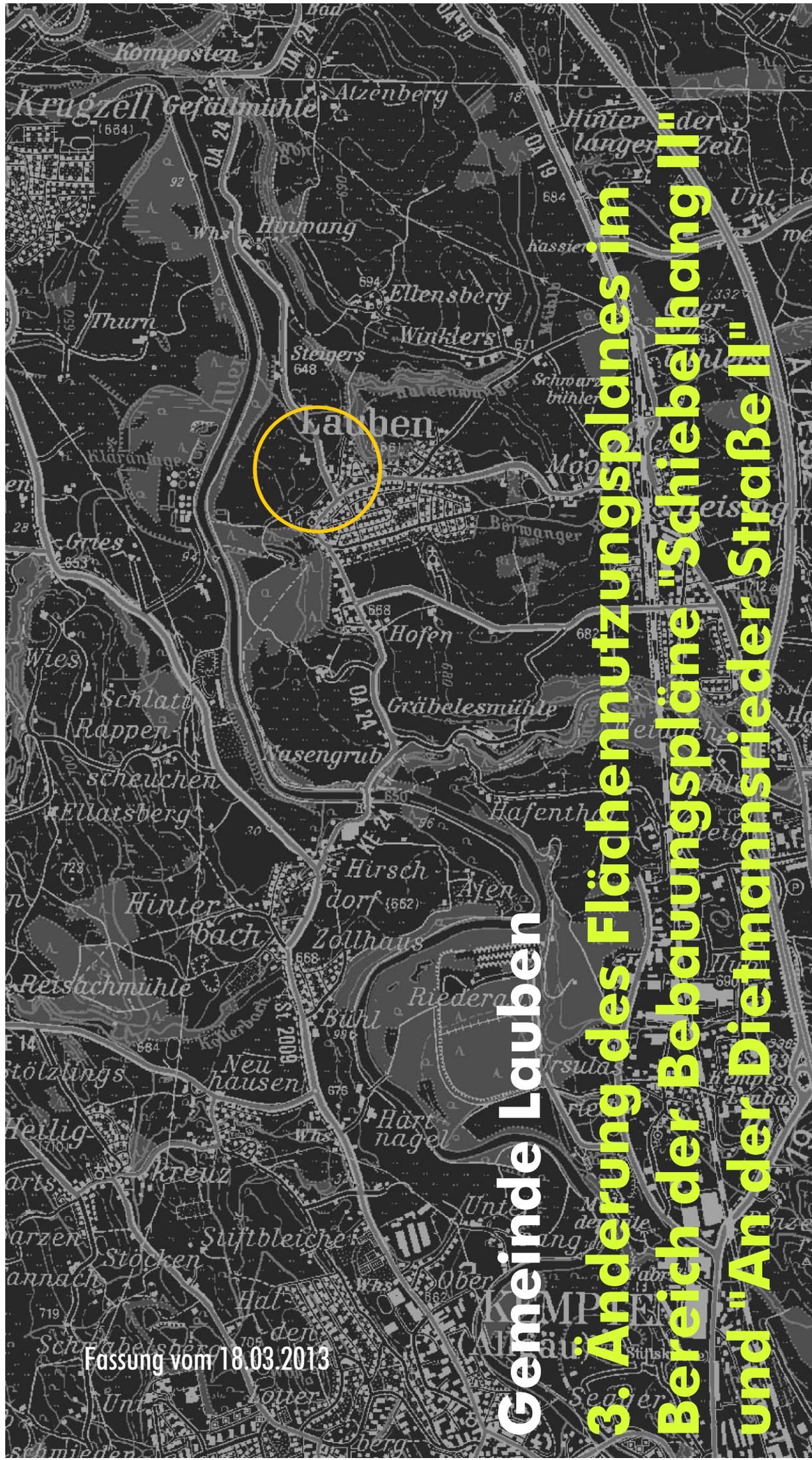


Fassung vom 18.03.2013

## Gemeinde Lauben

# 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungspläne "Schiebelhang II" und "An der Dietmannsrieder Straße II"



## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Feststellungsbeschluss 4
3	Begründung – Städtebaulicher Teil 5
4	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung 10
5	Begründung – Sonstiges 29
6	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 30
7	Begründung – Bilddokumentation 31
8	Verfahrensvermerke 33

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV

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 Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zu-letzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauben die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Be-reich der Bebauungspläne "Schiebelhang II" und "An der Dietmannsrieder Straße II" in öffentlicher Sitzung am 16.04.2013 festgestellt.

### **3.1 Allgemeine Angaben**

#### **3.1.1 Zusammenfassung**

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

#### **3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung der Änderungsbereiche**

3.1.2.1 Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst zwei Änderungsbereiche im Hauptort Lauben. Beide sind am nördlichen Ortsrand, westlich und östlich der "Dietmannsrieder Straße" (Kreisstraße OA24) gelegen. Der östliche Änderungsbereich umfasst die Flächen des Bebauungsplanes "Schiebelhang II" und befindet sich westlich des bestehenden "Hochgratweges". Der westliche Änderungsbereich umfasst die Flächen des Bebauungsplanes "An der Dietmannsrieder Straße II" und befindet sich nördlich des bestehenden "Gottesackerweges".

### **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 "Schiebelhang II" sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Dietmannsrieder Straße II".

3.2.1.2 Die Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen der Bebauungspläne "Schiebelhang II" und "An der Dietmannsrieder Straße 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 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 nach Norden hin eine Abrundung des Hauptortes Laubens. Im nördlichen Bereich befinden sich hier westlich und östlich der "Dietmannsrieder Straße" zwei Erschließungsstraßen, welche im Falle des "Hochgratweges" zum Teil bzw. im Falle des "Gottesackerweges" in Gänze lediglich auf einer Straßenseite bebaut sind. Um diese vorhandenen Erschließungsstraßen für die Ausweisung neuer Bauplätze zu nutzen, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes für die an die Straßen angrenzenden, noch unbe-

bauten Flächen.

### 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) 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.

## 3.3 Übergeordnete Planungen, Verkehrsanbindung

### 3.3.1 Übergeordnete Planungen

3.3.1.1 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 I 1.3/  
Strukturkarte Festlegung als Gebietskategorie "Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum"
- A I 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 II 1.3 Die Gemeinden sollen alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt einer möglichst geringen Flächen- und Ressourceninanspruchnahme optimieren.
- A II 3/ Struktur-  
karte Entwicklungsachse Memmingen-Kempton (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. Neubauf Flächen 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. [...]
- 3.3.1.2 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 III 1 Bestimmung der Gemeinde als Kleinzentrum
  - 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 1.7 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.
- 3.3.1.3 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 erforderlichem Ausmaß 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. Daher möchte die Gemeinde durch Abrundungen der bestehenden Siedlungsstruktur im Gemeindegebiet zusätzliche Bauplätze ausweisen.

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 und auf diesen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Baurecht zu schaffen, um den Anfragen nach Wohnbaugrundstücken nachkommen zu können.

- 3.3.1.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.
- 3.3.1.5 Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung von Wohngrundstücken innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Die vorliegenden Bereiche erscheinen jeweils durch die Möglichkeit der Nutzung einer bereits bestehenden Erschließung als besonders geeignet. Durch die Ausweisung zusätzlicher Bauflächen wird die Siedlungsstruktur nach Norden und Nordwesten hin abgerundet. Das beschränkte Ausmaß der zusätzlichen Bebauung ist darüber hinaus mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 3.3.1.6 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 3.3.1.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

### **3.3.2 Verkehrsanbindung**

- 3.3.2.1 Die Änderungsbereiche sind jeweils über eine Einmündung in die Dietmannsrieder Straße (Kreisstraße OA 24) hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreisstraße besteht Anschluss an weitere überörtliche Straßen sowie an die Autobahn 7.

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

### **3.4.1 Stand vor der Änderung**

- 3.4.1.1 Die Gemeinde Lauben verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.01.1997). Die überplanten Flächen werden hierin für beide Änderungsbereiche als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt.

### **3.4.2 Inhalt der Änderung**

- 3.4.2.1 Durch die Änderung werden zusätzliche Wohnbauflächen (W) westlich des "Hochgratweges" sowie nördlich des "Gottesackerweges" dargestellt. Diese Flächen werden jeweils von Grünflächen zur Eingrünung der Baugebiete umgeben. Im westlichen Änderungsbereich ist der östliche Teilbereich der Wohnbaufläche (W) als Fläche mit Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes dargestellt, welche sich durch die Lage an der "Dietmannsrieder Straße" ergeben.

**4.1 Einleitung (Nr. 1 Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)****4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungspläne "Schiebelhang II" und "An der Dietmannsrieder Straße II" (Nr. 1a Anlage zu §2 Abs. 4 sowie §2a BauGB)**

4.1.1.1 Die Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen der Bebauungspläne "Schiebelhang II" und "An der Dietmannsrieder Straße 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 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 nach Norden hin eine Abrundung des Hauptortes Laubens. Im nördlichen Bereich befinden sich hier westlich und östlich der "Dietmannsrieder Straße" zwei Erschließungsstraßen, welche im Falle des "Hochgratweges" zum Teil bzw. im Falle des "Gottesackerweges" in Gänze lediglich auf einer Straßenseite bebaut sind. Um diese vorhandenen Erschließungsstraßen für die Ausweisung neuer Bauplätze zu nutzen, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes für die an die Straßen angrenzenden, noch unbebauten Flächen.

4.1.1.2 Der zu ändernder Bereich "An der Dietmannsrieder Straße II" befindet sich im Hauptort Lauben am nordwestlichen Ortsrand und wird derzeit als Weidegrünland genutzt. Im Südosten verläuft der bestehende "Gottesackerweg". Östlich des Änderungsbereiches verläuft die "Dietmannsrieder Straße" (Kreisstraße OA 24). Im Südwesten grenzt der örtliche Friedhof an. Der überplante Bereich "Schiebelhang II" befindet sich ebenfalls am nordwestlichen Ortsrand von Lauben und ist Teil einer Offenlandfläche, welche derzeit landwirtschaftlich als Grünland genutzt wird. Westlich der gesamten Grünlandfläche verläuft die "Dietmannsrieder Straße". Östlich des Bereiches verläuft der "Hochgratweg" mit anschließender Wohnbebauung. Im Süden grenzt Wohnbebauung direkt an den Änderungsbereich an.

4.1.1.3 Die Änderungsbereiche "Schiebelhang II" und "Dietmannsrieder Straße II" erscheinen auf Grund ihrer Lage sowie der bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der Erschließbarkeit über den

vorhandenen "Gottesackerweg" und "Hochgratweg" als Wohnbauflächen geeignet. Die Bereiche sind weder sehr exponiert, noch greifen sie unnatürlich in die Landschaft ein. Die Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

- 4.1.1.4 Die zu ändernden Flächen sind im Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).
- 4.1.1.5 Für die Änderungen des Flächennutzungsplanes 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 Eingriffsregelung des § 1a BauGB erfolgt verbal-argumentativ.

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

##### 4.1.2.1 Landschaftsplan (Fassung vom 12.11.2008):

Der Landschaftsplan sieht im westlichen Bereich des Änderungsbereiches "Schiebelhang II" eine Eingrünung von Bauten im Außenbereich sowie eine wichtige Begrenzungslinie für bauliche Nutzung vor. Für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II" sieht der Landschaftsplan im nordwestlichen Bereich der Änderung (Übergang zur freien Landschaft) eine Eingrünung von Bauten im Außenbereich sowie eine wichtige Begrenzungslinie für bauliche Nutzung vor. Entlang der "Dietmannsrieder Straße" ist eine straßenbegleitende Pflanzung dargestellt. Die Baumreihe, welche im Südosten den Änderungsbereich entlang des "Gottesackerwegs" durchläuft ist als Baumreihe erfasst.

##### 4.1.2.2 Schutzgebiete für Natur und Landschaft:

- Teile der sich im Südwesten des Änderungsbereichs "Dietmannsrieder Straße II" befindlichen Auwald- und Offenlandbereiche gehören zum fast 300 ha großen Landschaftsschutzgebiet Iller, welches sich in einer Distanz von etwa 500 m zum Änderungsbereich befindet. In einer Entfernung von etwa 200 m Luftlinie in südlicher bis westlicher Richtung (nicht direkt angrenzend) beginnt ein größerer Biotopkomplex, welcher sich teilweise mit dem Landschaftsschutzgebiet "Iller" überschneidet. Dabei handelt es sich um eschenreiche Feuchtwälder sowie Auwaldkomplexe an der Iller (Nrn. 8227-0089-001, 8227-0089-002, 8227-0083-002).
- In einer Entfernung von etwa 100 m in nordöstlicher bis nördlicher Richtung vom Änderungsbereiches "Schiebelhang II" beginnt das aus fünf Teilen bestehende Biotop "Haldenwanger

Bach und Öschbach nördlich Lauben" (Nrn. 8227-0088, Teilflächen 001-005). Bei dem Biotop handelt es sich um stellenweise naturnahe Bachläufe des Haldenwanger Baches und des Öschbachs.

## **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)**

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht im Sinne des § 30 BauGB geschaffen, allein auf Grund der Flächennutzungsplanänderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei den nachfolgenden Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung und bei Nicht-Durchführung der Planung wird jedoch von einer späteren Bebauung durch eine nachfolgende verbindliche Bauleitplanung ausgegangen. Es können allerdings lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. In beiden Bebauungsplanverfahren findet das vereinfachte Vorgehen des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen Anwendung. Für die Planung besteht somit kein Ausgleichsbedarf.

### **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 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (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 des Änderungsbereiches "Schiebelhang II": Der Bereich ist Teil einer größeren, intensiv genutzten Rinderweide. Nördlich an die Weide angrenzend (100 m zum Änderungsbereich) fließt der Öschbach mit linear begleitenden, naturnahen Ufergehölzen, welche Teil des kartierten Biotops sind (siehe auch "Schutzgebiete/Biotope"). Im Westen wird die Weide durch die "Dietmannsrieder Straße" begrenzt. Westlich der "Dietmannsrieder Straße" befinden sich weitere Grünlandflächen. Etwa 450 m westlich vom Änderungsbereich beginnt der Flusslauf der Iller, welcher dort von 50 - 100 m breiten Ufergehölzstreifen begleitet wird. Im Osten grenzt Wohnbebauung mit dazugehörigen Gärten an. Die Gärten sind oft mit wenig standortgerechten, teils eingeführten Gehölzen bepflanzt (häufig Nadelgehölze). Im Nordosten des Änderungsbereiches beginnt ein etwa 100 m langer aus heimischen Gehölzen zusammengesetzter, heckenartiger Gehölzbestand, welcher sich bis zum Öschbach erstreckt. Im

Bereich des Baches setzt sich der Bestand dann zum großen Teil aus Fichten zusammen. Die Artenvielfalt der Fläche ist auf Grund der intensiven Nutzung und des Fehlens von Habitatstrukturen als gering anzusehen. Die Fläche kann jedoch als Nahrungsgrundlage verschiedener Arten umgebender Biotope dienen. Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt.

- Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II": Der Bereich ist Teil einer größeren, intensiv genutzten Weide, welche sich nördlich des Änderungsbereiches fortsetzt. Südlich verläuft straßenbegleitend zum "Gottesackerweg" eine ältere Baumreihe aus 12 Ahornbäumen. Die Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Es ist ebenso davon auszugehen, dass im Bereich der Ahornbäume einige Siedlungsvögel nisten (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buchfink). Baumreihen sind zudem typische Leitstrukturen für Fledermäuse. Südlich des "Gottesackerwegs" grenzt bestehende Wohnbebauung mit den dazugehörigen Gärten an. Die Gärten sind mit oft wenig standortgerechten, teils eingeführten Gehölzen bepflanzt (häufig Nadelgehölze). Südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich eine ältere Friedhofsanlage, welche rund um die Friedhofsmauern durch eine dichte Baum-Strauch-Hecke bewachsen ist. Auf dem Gelände des Friedhofs befindet sich ein älteres Kirchengebäude. Etwa 450 m westlich beginnt der Flusslauf der Iller, welcher dort von 50 - 100 m breiten Ufergehölzstreifen begleitet wird. Stellenweise schließen sich breite Auwaldbereiche bzw. Feuchtwälder, welche biotopkartiert sind an. Die Artenvielfalt der Fläche selbst ist auf Grund der intensiven Nutzung und des Fehlens von Habitatstrukturen als gering anzusehen. Die Fläche kann jedoch als Nahrungsgrundlage verschiedener Arten umgebender Biotope dienen (z.B. Vögel, welche von Hecken oder Bäumen aus Insekten jagen). Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde im den Änderungsbereich 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 für den Änderungsbereich "Schiebelhang II": Durch die Bebauung einer Grünlandfläche gehen zwar Teile des Lebensraums und der Nahrungsgrundlagen für Tiere und Pflanzen verloren, jedoch in geringem Ausmaß, weil es sich um eine intensiv genutzte Weidefläche handelt und vielfältige Strukturen nicht vorhanden sind. Die Fläche führt nicht zur Störung des Biotopverbundes, da es sich um eine strukturarme Fläche in Ortsrandlage handelt. Durch folgende Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes für Tiere und Pflanzen reduziert werden: Durch die Eingrünung der Bebauung im westlichen Übergangsbereich zur Landschaft stehen im Änderungsbereich weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Um die Durchgrünung zu gewährleisten, ist innerhalb der privaten Grundstücke pro 400 m<sup>2</sup> angefan-

genen Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, was das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel verbessern soll. Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern. Nach Betrachtung der Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

- Prognose bei Durchführung für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II": Durch die mögliche Bebauung der Grünlandfläche gehen zwar Teile des Lebensraums und der Nahrungsgrundlage für Tiere und Pflanzen verloren, jedoch in geringem Ausmaß, weil es sich um eine intensiv genutzte Weidefläche handelt und vielfältige Strukturen im Änderungsbereich nicht vorhanden sind. Mit den umliegenden Grünlandflächen sind zudem genügend weitere Nahrungshabitate bzw. Lebensräume vorhanden. Die mögliche Bebauung der Fläche führt insgesamt nicht zur Störung des Biotopverbundes, da es sich um eine strukturarme Fläche in Ortsrandlage handelt. Durch folgende Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes für Tiere und Pflanzen reduziert: Durch die Eingrünung der Bebauung im nördlichen bis nordwestlichen Bereich zur Landschaft sowie einer extensiven Grünfläche mit Gehölzen im nordöstlichen Bereich stehen im Änderungsbereich weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Um die ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, ist innerhalb der privaten Grundstücke pro 400 m<sup>2</sup> angefangenen Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, was das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und siedlungstypische Vögel verbessern soll. Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern. Nach Betrachtung der Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das intensiv genutzte Grünland bleibt in beiden Änderungsbereichen erhalten.

#### 4.2.1.2 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.

- Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Schiebelhang II": Geologisch betrachtet befindet sich der Änderungsbereich innerhalb der Raumeinheit "Iller-Lech-Jungmoränenregion". Es handelt sich um würmzeitliche bis holozäne Seeablagerungen, vereinzelt auch älteren Datums. Als Bodenart können Ton, Schluff, Mergel, Kalkschluff (Seekreide) und Sand anstehen. Laut Baugrundachten der Firma Geo-Consult stellt die geologische Karte im Bereich der Ände-

rung postglaziale Seetone sowie lokal unterschiedlich mächtige Kiesablagerungen dar. Zu erwartende Bodentypen wären hier Parabraunerden bzw. bei lokal stauendem Untergrund auch Pseudogleye. Die Höhe der Mutterbodenschicht (humoser Oberbodenhorizont) beträgt etwa 0,3 m. Die darunter liegende Deckschicht (mineralischer Unterboden) erreicht Mächtigkeiten zwischen 0,3-1,3 m und besteht aus schwach kiesigem, sandigem Schluff. Unterhalb der Deckschicht reichen die Hangschuttschichten (mineralischer Untergrund) bis zu 1,9 m unter Gelände. Unterhalb der Hangschuttschichten lagern postglaziale Seetone in Form von sandigem, schluffigem Ton. Die Seetone werden als wasserstauend eingestuft. Die Konsistenz der Deckschicht, Hangschuttschicht sowie der Seetone wurde als weich und somit als gering tragfähig, kompressibel, stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig eingestuft. Ein Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

- Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II": Der Bereich befindet sich in nördlicher Hanglage und wird derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Geologisch betrachtet befindet sich der Bereich innerhalb der Raumeinheit "Iller-Lech-Jungmoränenregion". Es handelt sich um würmzeitliche bis holozäne Seeablagerungen, vereinzelt auch älteren Datums. Als Bodenart können Ton, Schluff, Mergel, Kalkschluff (Seekreide) und Sand anstehen. Laut Baugrundachten der Firma Geo-Consult stellt die geologische Karte postglaziale Seetone sowie lokal unterschiedlich mächtige Kiesablagerungen dar. Zu erwartende Bodentypen wären hier Parabraunerden bzw. bei lokal stauendem Untergrund auch Pseudogleye. Die Höhe der Mutterbodenschicht (humoser Oberbodenhorizont) beträgt etwa 0,30 m. Die darunter liegende Deckschicht (mineralischer Unterboden) erreichte Mächtigkeiten zwischen 0,30-0,60 m und besteht aus schwach kiesigem, sandigem Schluff. Unterhalb der Deckschicht reichen die Hangschuttschichten (mineralischer Untergrund) bis zu 1,40 m unter Gelände. Unterhalb der Hangschuttschichten (ab 0,80 m bis 1,40 unter Gelände) lagern postglaziale Seetone in Form von sandigem, schluffigem Ton. Die Seetone werden als wasserstauend eingestuft. Die Konsistenz der Deckschicht, Hangschuttschicht sowie der Seetone wurde als weich und somit als gering tragfähig, kompressibel, stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig eingestuft. Ein Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.
- Prognose bei Durchführung für die Änderungsbereiche: Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund des Geländegefälles kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die möglichen Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden, die ihre Funktionen in diesen Bereichen nicht mehr wahrnehmen können. Da es sich bei den Änderungsbereichen jedoch um Wohnbebauung handelt, sind der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können entstehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert

werden: Im Baugebiet sind für Stellplätze und Zufahrten und andere untergeordnete Wege geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig, um Teile der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Auf Grund der geringen Versiegelung ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen als moderat zu bewerten.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung bleibt erhalten.

#### 4.2.1.3 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 für den Änderungsbereich "Schiebelhang II": Etwa 100 m nördlich verläuft der Öschbach, welcher in den 300 m nördlich verlaufenden Haldenwanger Mühlbach als nächstes Gewässer mündet. Dieser mündet nach wenigen hundert Metern in die westlich verlaufende Iller. Laut des Baugrundgutachtens der Firma Geo-Consult haben die Flächen auf Grund der tonhaltigen Schichten eine geringe Versickerungsleistung so dass empfohlen wird vor Ort anfallendes Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken zu versickern. Bei den durchgeführten Schürfungen, welche eine Tiefe von bis zu 2,50 m hatten, konnte kein Grundwasser festgestellt werden; dies sei auf Grund der Topografie auch nicht zu erwarten. Im Änderungsbereich ist auf Grund der stauenden Seetonschicht im Bereich der durchlässigen Hangschuttsschichten mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen.
- Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II": Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich. Etwa 450 m weiter westlich verläuft die Iller (Gewässer I. Ordnung) als nächstes Gewässer. Laut des Baugrundgutachtens der Firma Geo-Consult haben die Flächen auf Grund der hoch anstehenden tonhaltigen Schichten eine geringe Versickerungsleistung bzw. stauende Wirkung, so dass empfohlen wird vor Ort anfallendes Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken zu versickern. Bei den durchgeführten Schürfungen, welche eine Tiefe von bis zu 2,50 m erreichten konnte kein Grundwasser festgestellt werden; dies sei auf Grund der Topografie auch nicht zu erwarten. Im Änderungsbereich ist auf Grund der stauenden Seetonschicht im Bereich der durchlässigen Hangschuttsschichten mit Schicht- und Hangwässer zu rechnen.
- Prognose bei Durchführung für die Änderungsbereiche: Die mögliche Wohnbebauung hat eine

geringfügige Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden und bisher vor Ort versickerndes Regenwasser abgeleitet wird. Die Entwässerung erfolgt anschließend im Trennsystem. Das Regenwasser wird in einem Regenwasserkanal abfließen, das Schmutzwasser wird über bestehende Kanäle abgeleitet. Die Versiegelung wird jedoch mit der Wohnbebauung insgesamt geringfügige Flächen an offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Folgende Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vorgesehen, um das Ausmaß der Beeinträchtigung zu reduzieren: Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich Beläge mit Fugen zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens teilweise zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Da die Böden innerhalb der Änderungsbereiche bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u.g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.

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

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung 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 Änderungsbereich führt.

- Bestandsaufnahme: Die bestehenden Wohngebiete im Umfeld der Änderungsbereiche sind bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt in den Änderungsbereichen über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.
- Prognose bei Durchführung: Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Änderungsbereichen über ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser abgeleitet, da sich die Bodenverhältnisse nicht für eine Versickerung vor Ort eignen. Auf Grund des gering durchlässigen Tonbodens kann es zu Schicht- und Hangwässern kommen. Um den Eintritt von Wasser in die Gebäude zu verhindern, sind Hinweise im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Ausführung der Gebäude enthalten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Es ergeben sich keine Veränderungen der Wasserwirtschaft.

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

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

- Bestandsaufnahme: Die Änderungsbereiche befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Lauben in leichter Hanglage. Die Bereiche weisen 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 dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die Luftqualität ist sowohl durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung (temporäre Geruchs-Immissionen) sowie durch den Kfz-Verkehr der "Dietmannsrieder Straße" leicht vorbelastet. Die Bereiche besitzen insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.
- Prognose bei Durchführung: Durch die mögliche Errichtung der Baukörper entfallen die Flächen für die Kaltluftentstehung, ebenso die von der Grünlandnutzung verursachten, u.U. belästigenden Geruchs-Emissionen. Durch die mögliche Versiegelung der Flächen erfolgt eine verstärkte Wärmeabstrahlung, die zu nachteiligen Verdunstungsverhältnissen führt. Zudem ist eine geringfügige Erhöhung der vorhandenen Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs möglich. Die Gehölzpflanzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf den Grünflächen, den privaten Grundstücken und im Straßenraum fördern als schutzgutbezogene Minimierungsmaßnahme wiederum die Frischluftproduktion und tragen zur Verbesserung der Luftqualität in den Änderungsbereichen bei. Des Weiteren sind bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. In Verbindung mit den getroffenen Minimierungsmaßnahmen wird das Schutzgut durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Schutzgut erfährt keine Veränderung.

#### 4.2.1.6 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 Gebiet, Blickbeziehungen vom Gebiet und angrenzenden Bereichen in die Landschaft sowie die Erholungseignung des Gebietes werden als Nebenkriterien herangezogen.

- Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Schiebelhang II": Die landschaftlichen Bezüge werden durch die zum voralpinen Moor- und Hügelland gehörende Landschaft der Iller-Vorberge geprägt. Der Änderungsbereich befindet sich in leichter Hanglage am nordwestlichen Ortsrand vom Hauptort Lauben. Der Bereich ist Teil einer größeren Grünlandfläche im weiteren Talraum der Iller. Wichtige Blickbezüge bestehen bei Ortseinfahrt über die "Dietmannsrieder Straße" von Norden sowie teilweise vom 600 m nördlich gelegenen Ellensberg, wo sich ein

Aussichtspunkt auf den Ort Lauben mit Alpenblickbezug auf Grund der höheren Lage des Ortes bietet. Zum Aussichtspunkt in Ellensberg führt ein regionaler Wanderweg, welcher östlich am Änderungsbereich entlang über den "Hochgratweg" verläuft. Die Fläche selbst weist eine hohe Nutzungsintensität auf und beinhaltet somit keine bedeutenden Elemente der Kulturlandschaft, wie Feldgehölze oder blühende Randstreifen, welche Vielfalt und Eigenart einer Landschaft verstärken.

- Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II": Die landschaftlichen Bezüge werden durch die zum voralpinen Moor- und Hügelland gehörende Landschaft der Iller-Vorberge geprägt. Der Änderungsbereich befindet sich in leichter Hanglage, am nordwestlichen Ortsrand vom Hauptort Lauben. Der Bereich ist Teil einer größeren Grünlandfläche im weiteren Talraum der Iller. Wichtige Blickbezüge bestehen bei der Ortseinfahrt über die "Dietmannsrieder Straße" von Norden sowie teilweise vom 800 m nördlich gelegenen Ellensberg, wo sich ein beliebter Aussichtspunkt auf den Ort Lauben mit Alpenblickbezug auf Grund der höheren Lage des Ortes bietet. Zum Aussichtspunkt in Ellensberg führt ein regionaler Wanderweg, welcher südöstlich am Änderungsbereich entlang über den "Gottesackerweg" verläuft. Im Bereich des Illerufers und den begleitenden Wäldern befinden sich ebenfalls Spazierwege, welche von Nah- und Fernerholungssuchenden genutzt werden. Im Südwesten grenzt der örtliche Friedhof mit der "Alten Kirche" und einem Besucherparkplatz an. Die Fläche selbst weist eine hohe Nutzungsintensität auf und beinhaltet somit keine bedeutenden Elemente der Kulturlandschaft, wie Feldgehölze oder blühende Randstreifen, welche Vielfalt und Eigenart einer Landschaft verstärken. Lediglich die Baumreihe ist prägend für das Landschaftsbild. Insgesamt hat das Gebiet für das Schutzgut eine mittlere Bedeutung.
- Prognose bei Durchführung für den Änderungsbereich "Schiebelhang II": Durch die mögliche Bebauung verändert sich das Landschaftsbild, indem Offenlandflächen weichen und sich der bisherige Ortsrand in die westliche Richtung nach vorn verlagert. Durch die erhöhte Lage der Gebäude im Hangbereich sind diese im Talraum der Iller gut sichtbar. Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Form einer Ortsrandeingrünung durch Bäume und Sträucher können die Wohngebäude jedoch gut in die Landschaft eingebunden werden. Die dort enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen zu privaten Grundstücken gewährleisten eine Durchgrünung mit heimischen Arten. So werden Hecken aus Nadelgehölzen generell ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes weitestgehend zu erhalten. Festsetzungen zur Höhe sowie zur Dachform und Dachfarbe der Gebäude gewährleisten eine gute optische Anbindung an die bereits bestehende Umgebungsbebauung. Bei Betrachtung der Maßnahmen und der Planung einer lockeren Wohnbebauung ist der Eingriff in das Landschaftsbild als gering einzustufen.
- Prognose bei Durchführung für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II": Durch die mögliche Bebauung verändert sich das Landschaftsbild, indem Offenlandflächen weichen und sich der bisherige Ortsrand in nordwestliche Richtung nach vorn verlagert. Durch die erhöhte Lage der Gebäude im Hangbereich sind diese im Talraum der Iller gut sichtbar. Durch die

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Form einer Ortsrandeingrünung durch Bäume und Sträucher, welche die bestehende Friedhofsbegrünung optisch fortführt sowie die Baumreihenpflanzung entlang der "Dietmannsrieder Straße" können die entstehenden Wohngebäude gut in die Landschaft eingebunden werden. Die dort enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen zu privaten Grundstücken gewährleisten eine Durchgrünung mit heimischen Arten. So werden Hecken aus Nadelgehölzen generell ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes weitestgehend zu erhalten. Festsetzungen zur Höhe sowie zur Dachform und Dachfarbe der Gebäude gewährleisten eine gute optische Anbindung an die bereits bestehende Umgebungsbebauung. Bei Betrachtung der Maßnahmen und der Planung einer lockeren Wohnbebauung ist der Eingriff in das Landschaftsbild als gering einzustufen.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Das Landschaftsbild bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Schiebelhang II": Die Artenvielfalt der Flora und Fauna ist durch die intensive landwirtschaftliche Weidenutzung begrenzt. Der Änderungsbereich weist keine kleinräumigen oder wechselnden Strukturen (z.B. Randstreifen, nasse Stellen) auf. Dem Bereich kommt auf Grund dieser fehlenden Strukturvielfalt und der in der Umgebung weithin verbreiteten intensiven Grünlandnutzung auch in Bezug auf die Vielfalt von Lebensräumen eine geringe Bedeutung zu. Auf Grund der Ortsrandlage hat die Fläche kaum Bedeutung für die Biotopvernetzung.
- Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II": Die Artenvielfalt der Flora und Fauna ist durch die intensive landwirtschaftliche Weidenutzung begrenzt. Die Fläche weist keine kleinräumigen oder wechselnden Strukturen (z.B. Randstreifen, nasse Stellen) auf. Die ältere Ahornbaumreihe stellt eine wertvolle Struktur für siedlungsnahen Arten dar, so dass in diesem Bereich eine höhere Vielfalt an Vögeln, Fledermäusen und Insekten zu erwarten ist.
- Prognose bei Durchführung für die Änderungsbereiche: Da eine Intensivgrünlandfläche betroffen ist und in nächster Umgebung zahlreiche weitere Intensivgrünlandflächen vorhanden sind, entsteht bei Änderung des Flächennutzungsplanes keine Beeinträchtigung für das Schutzgut. Die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung in privaten und öffentlichen Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung fördern den Strukturreichtum der Flächen und können somit auch zur Förderung der biologischen Vielfalt beitragen. Die als zu erhalten festgesetzte Ahornbaumreihe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bleibt auch bei Änderung erhalten.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: An der biologischen Vielfalt bleibt unverändert.

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

- Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Schiebelhang II": In einer Entfernung von etwa 100 m in nordöstlicher bis nördlicher Richtung beginnt das aus fünf Teilen bestehende Biotop "Haldenwanger Bach und Öschbach nördlich Lauben" (Nrn. 8227-0088, Teilflächen 001-005). Bei dem Biotop handelt es sich um naturnahe Bachläufe des Haldenwanger Baches und des Öschbachs.
- Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II": Teile der sich im Südwesten befindlichen Auwald- und Offenlandbereiche gehören zum fast 300 ha großen Landschaftsschutzgebiet "Iller", welches sich in einer Distanz von etwa 500 m zum Änderungsbereich befindet. In einer Entfernung von etwa 200 m Luftlinie in südlicher bis westlicher Richtung (nicht direkt angrenzend) beginnt ein größerer Biotopkomplex, welcher sich teilweise mit dem Landschaftsschutzgebiet "Iller" überschneidet. Dabei handelt es sich um eschenreiche Feuchtwälder sowie Auwaldkomplexe an der Iller (Nrn. 8227-0089-001, 8227-0089-002, 8227-0083-002).
- Prognose bei Durchführung für die Änderungsbereiche: Auf die o.g. Biotope sind auf Grund der Distanz zu den Änderungsbereichen keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen durch die Änderung zu erwarten. Wesentliche Biotop-Verbundfunktionen sind nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete, Biotope oder Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

#### 4.2.1.9 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 für den Änderungsbereich "Schiebelhang II": Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Wesentliche Immissionsquellen können die "Dietmannsrieder Straße" (Verkehrslärm), die landwirtschaftliche Hofstelle westlich der "Dietmannsrieder Straße" sowie das Klärwerk an der Iller darstellen. Innerhalb der landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgt derzeit eine Heulagerung benachbarter Landwirte. Eine Heubelüftungsanlage ist jedoch nicht vorhanden. In etwa 750 m Luftlinie befindet sich das Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes Kempten an der Iller, von dem aus Geruchsemissionen ausgehen können. Für die Immissions-situation ebenso maßgebend ist der Verkehr der westlich verlaufenden "Dietmannsrieder Straße". Unter Berücksichtigung der Straßenverkehrszählungen der Gemeinde Lauben vom Jahr 2010 sowie der heutigen Lage des Ortsschildes (90 m nördlich des Ortsbeginns) ergeben sich für die "Dietmannsrieder Straße" ("OA 24") tagsüber Pegel von 55 dB(A) und nachts von 46 dB(A), was eine Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte von 1 dB(A) ergibt. Auf Grund des östlich verlaufenden Wander- und Spazierwegs Richtung Ellensberg besitzt das Gebiet eine gewisse Bedeutung für die Nah- aber auch die Fernerholung.
- Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "An der Dietmannsrieder Straße II": Die Fläche

wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Wesentliche Emissionsquellen können die "Dietmannsrieder Straße" (Verkehrslärm), die landwirtschaftliche Hofstelle etwa 100 m nördlich sowie das Klärwerk an der Iller darstellen. Innerhalb der landwirtschaftlichen Hofstelle erfolgt derzeit eine Heulagerung benachbarter Landwirte. Eine Heubelüftungsanlage ist jedoch nicht vorhanden. In etwa 550 m Luftlinie befindet sich das Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes Kempten an der Iller, von dem aus Geruchsemissionen ausgehen können. Für die Immissions-situation ebenso maßgebend ist der Verkehr der östlich am Änderungsbereich verlaufenden "Dietmannsrieder Straße". Unter Berücksichtigung der Straßenverkehrszählungen der Gemein-de Lauben vom Jahr 2010 sowie der heutigen Lage des Ortsschildes (90 m nördlich des Orts-begins) ergeben sich für die "Dietmannsrieder Straße" ("OA 24") tagsüber Pegel von 59 dB(A) und nachts von 50 dB(A), was eine Überschreitung der täglichen Orientierungswerte von 4 dB(A) und der nächtlichen von 5 dB(A) ergibt. Auf Grund des südlich verlaufenden Wander- und Spazierweges von der Iller nach Ellensberg besitzt der Bereich eine gewisse Be-deutung für die Nah- aber auch die Fernerholung.

- Prognose bei Durchführung für den Änderungsbereich "Schiebelhang II": Durch die Änderung rückt die mögliche Wohnbebauung näher an die genannten Emissionsorte heran. Das Grup-penklärwerk des Abwasserverbandes Kempten stellt hierbei auf Grund der ausreichenden Dis-tanz von etwa 750 m Luftlinie keine Beeinträchtigung der Wohnqualität dar. Die heutigen An-forderungen zum Wärmeschutz bei Neubauten beinhalten in aller Regel Schallschutzfenster der Klasse II der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Diese sind ausreichend, um eine Beeinträchtigung durch die Überschreitungen der Orientierungswerte nachts zu vermeiden. Da die landwirtschaftliche Hofstelle im Westen einen genügenden Abstand aufweist (120 m) und lediglich zur Heulagerung genutzt wird, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm- oder Geruchsimmissionen dar. Gelegentlich ist jedoch mit An- und Abfahrten der land-wirtschaftlichen Fahrzeuge zu rechnen. Der östlich verlaufende Wander- und Spazierweg nach Ellensberg bleibt bei Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten. Er wird in diesem Be-reich auf einer Strecke von etwa 100 m statt an einer Kuhweide mit Ausblick auf das Illertal an Wohnbebauung vorbeiführen. Da es sich hier um lockere Wohnbebauung handelt, welche sich durch die getroffenen Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie die privaten und öffentlichen Grünflächen gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügen wer-den, ist keine Beeinträchtigung der Erholung und der Erlebbarkeit des Wander- und Spazier-weges gegeben. Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes als gering einzustufen.
- Prognose bei Durchführung für den Änderungsbereich "An der Dietmannsrieder Straße II": Bei Änderung des Flächennutzungsplanes kann die Wohnbebauung näher an die genannten Emissionsorte ("Dietmannsrieder Straße" und landwirtschaftliche Hofstelle) heranrücken. Das Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes Kempten stellt hierbei auf Grund der ausreichenden Distanz von etwa 550 m Luftlinie keine Beeinträchtigung der Wohnqualität dar. Der Verkehr der östlich angrenzenden Kreisstraße kann zu Beeinträchtigungen der menschlichen Gesund-heit führen. Dies betrifft im Wesentlichen das östlich geplante Wohnbaugrundstück an der

Straße. Folgende Maßnahmen dienen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung der Reduzierung der Immissionswirkungen des Verkehrs der östlich angrenzenden "Dietmannsrieder Straße" für das genannte Grundstück: Der Grundriss ist so festzulegen, dass keine Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich zur Ost-Fassade hin orientiert werden. Notwendige Lüftungsöffnungen an der Nord-, West- oder Südfassade müssen vorhanden sein. Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Ostfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen. Da die landwirtschaftliche Hofstelle im Westen einen genügenden Abstand aufweist (100 m) und lediglich zur Heulagerung genutzt wird, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm- oder Geruchsmissionen dar. Gelegentlich ist jedoch mit An- und Abfahrten der landwirtschaftlichen Fahrzeuge zu rechnen. Der östlich verlaufende Wander- und Spazierweg nach Ellensberg bleibt bei Durchführung der Änderung erhalten. Er wird in diesem Bereich auf einer Strecke von etwa 200 m statt an einer Rinderweide mit Ausblick auf das Illertal an Wohnbebauung vorbeiführen. Da es sich hier aber um Wohngebäude handelt, welche sich durch die getroffenen Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die privaten und öffentlichen Grünflächen gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügen, ist keine Beeinträchtigung der Erholung und der Erlebbarkeit des Wander- und Spazierweges gegeben. Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes als gering einzustufen.

- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert.

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

- Bestandsaufnahme: Es befinden sich keine Kulturgüter in den Änderungsbereichen.
- Prognose bei Durchführung: Da keine Kulturgüter in zu ändernden Bereichen vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen.

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

- Bestandsaufnahme: Relevante Emissionen sind bereits unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" aufgeführt. Es gibt keine Hinweise auf Altlasten.
- Prognose bei Durchführung: Die Auswirkungen der Emissionen sind beim Schutzgut Mensch aufgeführt. Durch die mögliche Wohnbebauung fallen neue Abwässer und Abfälle für die Gebiete an. Die Entsorgung der häuslichen Abfälle der Änderungsbereiche ist gesichert. Die Abwässer werden in den Änderungsbereichen über ein Misch-System entsorgt. Diese werden dann über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

- Prognose bei Nichtdurchführung: Es bestehen keine Nutzungskonflikte.

#### 4.2.1.12 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 Änderungsbereich "Schiebelhang II" weist eine Hanglage in Nordost-Südwest-Ausrichtung auf. Der Änderungsbereich "An der Dietmannsrieder Straße II" weist eine Hanglage in etwa Ost-West-Ausrichtung auf.
- Prognose bei Durchführung: Auf Grund der Topografie ist beim Änderungsbereich "Schiebelhang II" eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung voraussichtlich nicht auf allen Grundstücken möglich. Beim Änderungsbereich "An der Dietmannsrieder Straße II" ist jedoch eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Ausrichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind in beiden Bereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Bei Nicht-Durchführung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig.

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

- Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Schiebelhang II": In einer Entfernung von etwa 100 m in nordöstlicher bis nördlicher Richtung vom Änderungsbereich beginnt das aus fünf Teilen bestehendes Biotop "Haldenwanger Bach und Öschbach nördlich Lauben" (Nrn. 8227-0088, Teilflächen 001-005). Bei dem Biotop handelt es sich um die Bachläufe des Haldenwanger Baches und des Öschbachs. Weitere Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete etc.) befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im oder in des Bereichs. Der Landschaftsplan sieht im westlichen Bereich eine Eingrünung von Bauten im Außenbereich sowie eine wichtige Begrenzungslinie für bauliche Nutzung vor. Der Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft" trifft für den Bereich keine Aussage.
- Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "An der Dietmannsrieder Straße II": Teile der sich im Südwesten befindlichen Auwald- und Offenlandbereiche gehören zum fast 300 ha großen Landschaftsschutzgebiet "Iller", welches sich in einer Distanz von etwa 500 m zum Bereich befindet. In einer Entfernung von etwa 200 m Luftlinie in südlicher bis westlicher Richtung (nicht direkt angrenzend) beginnt ein größerer Biotopkomplex, welcher sich teilweise mit

dem Landschaftsschutzgebiet überschneidet. Dabei handelt es sich um eschenreiche Feuchtwälder sowie Auwaldkomplexe an der Iller (Nrn. 8227-0089-001, 8227-0089-002, 8227-0083-002). Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im oder in der Nähe des Änderungsbereichs. Der Landschaftsplan sieht im nordwestlichen Bereich (Übergang zur freien Landschaft) eine Eingrünung von Bauten im Außenbereich sowie eine wichtige Begrenzungslinie für eine bauliche Nutzung vor. Entlang der "Dietmannsrieder Straße" ist eine straßenbegleitende Pflanzung dargestellt. Die Baumreihe, welche den Bereich im Süden entlang des "Gottesackerwegs" verläuft ist als Baumreihe erfasst. Der Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft" trifft für den Bereich keine Aussage.

- Prognose bei Durchführung: Schutzgebiete für Natur und Landschaft sowie Wasserschutzgebiete sind von der Änderung weder direkt noch indirekt betroffen. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.
- Prognose bei Nicht-Durchführung: Die Darstellungen sonstiger Pläne werden nicht verändert.

#### 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 (Weide) kann temporär zu Geruchs-Immissionen führen. Des Weiteren ist die Luftqualität durch den Verkehr an der "Dietmannsrieder Straße" vorbelastet.
- Prognose bei Durchführung: Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund des Verkehrs bei Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gegeben, da es sich hier lediglich um Wohnbebauung handeln wird. Die landwirtschaftlichen Emissionen bleiben erhalten und werden auf die umliegenden Flächen beschränkt und somit teilweise für die umgebenden Anwohner reduziert.
- 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: Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind sehr vielfältig und bereits bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt.
- Prognose bei Durchführung: Erhebliche Effekte durch Wechselwirkungen sind vor allem auf ökologischen Extremstandorten zu erwarten, da das Ökosystem in solchen Bereichen empfindlich reagiert. Dies ist jedoch bei beiden Änderungsbereichen nicht der Fall.
- 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 eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

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

### 4.2.3.1 1. Standortalternativen

Zu einer sehr frühen Phase der Entwicklung der Planung wurden unterschiedliche Alternativ-Standorte für die Ausweisung von Wohngrundstücken innerhalb des Gemeindegebietes diskutiert und abgewogen. Der vorliegende Bereich erscheint durch die Möglichkeit der Nutzung einer bereits bestehenden Erschließung als besonders geeignet. An dieser Stelle kann durch die Ausweisung dreier zusätzlicher Bauplätze die Siedlungsstruktur nach Nordwesten hin abgerundet werden. Das sehr beschränkte Ausmaß der zusätzlichen Bebauung ist darüber hinaus mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

### 2. Planungsvarianten

Im Rahmen der Vorentwurfs-Planung wurden zwei Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet. Alternative 2 wurde davon weiterverfolgt. Beide Alternativen sehen eine Ergänzung der Bebauung um sechs Einzelhäuser nördlich des bestehenden "Gottesackerweges" vor. Dabei ist aus Gründen des Immissionsschutzes das östlichste Grundstück jeweils von der Kreisstraße abgerückt. Die beiden Alternativen zeigen unterschiedliche Gebäudestellungen in Bezug auf den "Gottesackerweg". In der Abfolge der Grundstücke ist jeweils an unterschiedlicher Stelle ein Auslass vorgesehen. Angrenzend an den südwestlich gelegenen Friedhof ist jeweils eine Fußwegeanbindung an den "Gottesackerweg" aufgezeigt. Das Baugebiet wird in beiden Alternativen im Norden von einem Fußweg umgeben, der zur "Dietmannsrieder Straße" führt. Alternative 2 wurde zu Alternative 2.1 weiterentwickelt. Die Überarbeitung sieht keinen Auslass nach Norden zwischen den Baugrundstücken vor. Es sind entlang des "Gottesackerweges" fünf Einzelhausgrundstücke und östlich des Friedhofs ein Doppelhausgrundstück vorgesehen. Aus dieser Alternative wurde der Bebau-

ungsplan weiterentwickelt.

#### **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 Verwendete Grundlagen für die Beurteilung der Schutzgüter und die Erarbeitung der grünordnerischen Maßnahmen waren die Hefte "Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern sowie "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

4.3.1.3 Zu dem Projekt fand ein Termin zur frühzeitigen Behördenunterrichtung gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt, in dessen Rahmen die Untere Naturschutzbehörde und der Sachbereich Immissionsschutz des Landratsamtes Oberallgäu eine Stellungnahme abgaben (siehe ergänzter Ergebnisvermerk vom 29.04.2010). Zudem liegt ein Baugrundgutachten der Firma Geo-Consult, Sauter + Stüber GmbH vom 19.01.2012 vor. Des Weiteren liegt eine Stellungnahme von Herrn Lehnberger der Abteilung Abfallrecht-Immissionsschutz des Landratsamtes Oberallgäu zum Bebauungsplan vom 21.08.2012 bzw. 04.12.2012 vor.

##### **4.3.2 Schwierigkeiten bei Zusammenstellung der Angaben (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):**

4.3.2.1 Zum Zeitpunkt der Planaufstellung lagen keine Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 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 Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes werden die zu ändernde Bereiche als Wohnbauflächen dargestellt.

4.3.4.2 Es befindet sich keine Schutzgebiete innerhalb der Änderungsbereiche. In der näheren Umgebung

des Änderungsbereich "An der Dietmannsrieder Straße II" befinden sich ein größerer biotopkartierter Komplex aus Feucht- und Auwaldbereichen an der Iller sowie das Landschaftsschutzgebiet "Iller". Die Biotope sowie das Schutzgebiet sind von der Planung nicht betroffen. In der näheren Umgebung des Änderungsbereichs "Schiebelhang II" befindet sich ein aus 5 Teilbereichen zusammengesetztes, amtlich kartiertes Biotop. Die Biotope sind von der Planung nicht betroffen.

#### 4.3.4.3 Zusammenfassung der Bestandsaufnahme und Prognosen bei Durchführung und bei Nicht-Durchführung der Planung:

Im geänderten Bereich am "Schiebelhang II" befindet sich eine intensiv genutzte Wiesenfläche. Östlich und südlich Änderungsbereiches grenzt Wohnbebauung an. Die Fläche hat eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. 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. Die Beeinträchtigungen können jedoch durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das Intensivgrünland erhalten. Auf der geänderten Fläche "An der Dietmannsrieder Straße II" befindet sich ebenfalls eine intensiv genutzte Wiesenfläche. Südlich und östlich des Bereichs grenzen Wohnbebauungen an. Im Südwesten befindet sich der örtliche Friedhof. Die Fläche hat insgesamt eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die Änderung in diesem Bereich wirkt sich ebenfalls auf das Schutzgut Arten/Lebensräume (Überbauung von Grünland), das Schutzgut Boden (Versiegelung durch Baukörper) sowie auf das Schutzgut Landschaftsbild (Bebauung in Ortsrandlage) aus. Die Beeinträchtigungen können jedoch durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung so reduziert werden, dass keine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter besteht. Bei Nicht-Durchführung der Planung bleibt das Grünland in beiden Bereichen erhalten.

#### 4.3.4.4 Geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung werden in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB) erfolgt verbal-argumentativ.

#### 4.3.4.5 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 Änderungsbereiches insgesamt: 1,10 ha
- 5.1.1.2 Fläche des Änderungsbereiches "Schiebelhang II": 0,30 ha
- 5.1.1.3 Fläche des Änderungsbereiches "An der Dietmannsrieder Straße II": 0,80 ha
- 5.1.1.4 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbauflächen (W)	0,79 ha
Fläche für die Landwirtschaft	Grünflächen	0,31 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)

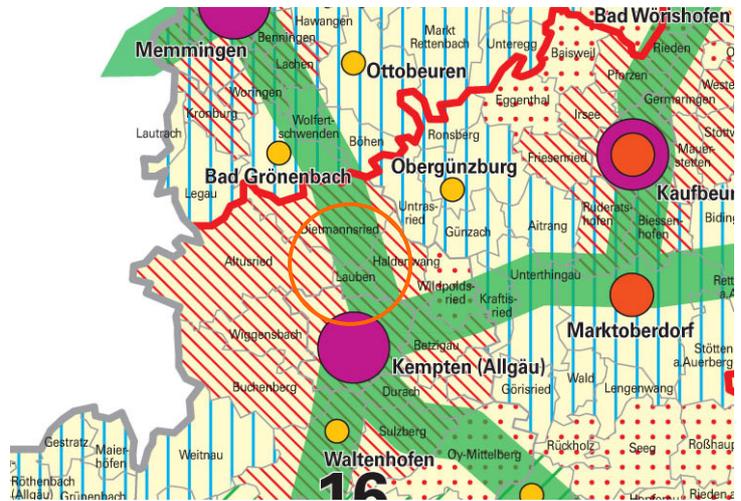
## 5.2 Zusätzliche Informationen

### 5.2.1 Planänderungen

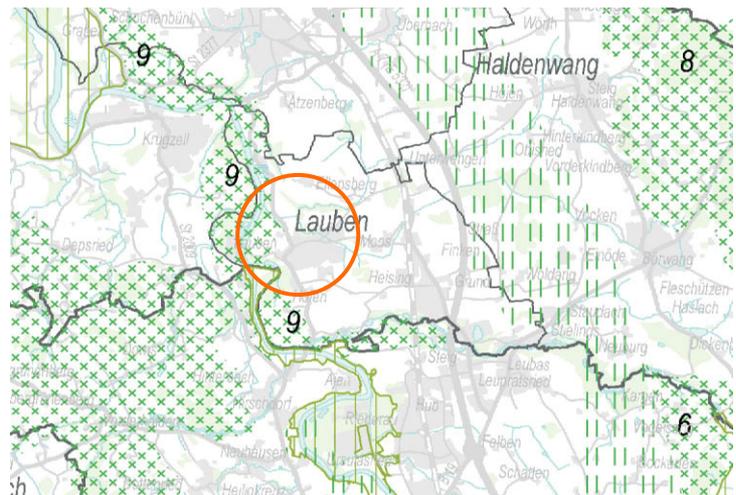
- 5.2.1.1 Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.03.2013) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 19.03.2013 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 Norden entlang des "Hochgratweges" über den östlichen Änderungsbereich. Im Hintergrund die im Süden angrenzende Bebauung.



Blick von Süden über den nördlichen Bereich des östlichen Änderungsbereiches, anschließend an die Wendepunkte des "Hochgratweges".



Blick von Westen von der "Dietmannsrieder Straße" über den östlichen Änderungsbereich zur bestehenden Wohnbebauung des "Hochgratweges".



Blick von Südwesten entlang des bestehenden "Gottesackerweges" über den westlichen Änderungsbereich. Rechts die bestehende Bebauung des "Gottesackerweges".



Blick von Südwesten über den westlichen Änderungsbereich. Rechts der "Gottesackerweg" und die bestehende Baumreihe. Im Hintergrund die Bebauung des "Hochgratweges".



Blick von Osten entlang des "Gottesackerweges" über den westlichen Änderungsbereich. Im Hintergrund der südwestlich angrenzende Friedhof.



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

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom 19.06.2012. Der Beschluss wurde am 02.07.2012 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 in der Zeit vom 09.07.2012 bis 20.07.2012 statt (gem. § 3 Abs. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 28.01.2013 bis 28.02.2013 (Billigungsbeschluss vom 18.12.2012; Entwurfsfassung vom 10.12.2012; Bekanntmachung am 18.01.2013) 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 29.04.2010 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 09.01.2013 (Entwurfsfassung vom 10.12.2012; Billigungsbeschluss vom 18.12.2012) 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 16.04.2013 über die Entwurfsfassung vom 18.03.2013.

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 .....

Lauben, den .....  
.....

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

Die Erteilung der Genehmigung wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungspläne "Schiebelhang II" und "An der Dietmannsrieder Straße 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 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungspläne "Schiebelhang II" und "An der Dietmannsrieder Straße 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: 10.12.2012

Plan geändert am: 18.03.2013

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.