



Gemeinde Lauben
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Sonnenhof"

Entwurf
Fassung 21.08.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite	
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von §9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von §12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß §9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)	13
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß §9 Abs. 4 BauGB	15
5	Hinweise und Zeichenerklärung	16
6	Satzung	24
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	26
8	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	35
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	67
10	Begründung – Sonstiges	68
11	Begründung – Bilddokumentation	70
12	Verfahrensvermerke	71

- 1.1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- 1.2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 1.3 Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.12.2023 (BGBl. I Nr. 344)
- 1.5 Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.12.2022 (GVBl. S. 723)

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

2

Planungsrechtliche Festsetzungen (PF)
(mit Angabe der Rechtsgrundlage auf
Grund von §9 BauGB und der BauNVO)
sowie andere Bestimmungen zur Zuläs-
sigkeit der Vorhaben (auf Grund von §12
Abs.3 Satz2 BauGB ohne Angabe der
Rechtsgrundlage)

2.1

WA

Allgemeines Wohngebiet (zulässige Art der baulichen
Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesund-
heitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. §4 Abs.2 BauNVO all-
gemein zulässig wären, sind nur ausnahmsweise zu-
lässig (§1 Abs.5 BauNVO):

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe

Folgende Nutzungen, die gem. §4 Abs.3 BauNVO
ausnahmsweise zugelassen werden könnten, werden
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§1 Abs.6
BauNVO i.V.m. §1 Abs.9 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt-
oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie
durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobil-
funkanlagen)

Allgemein zulässig sind Anlagen für medizinische, ge-
sundheitliche und pflegerische Zwecke, wenn sie ge-
werblich betrieben werden, als sonstige nicht stö-
rende Gewerbebetriebe (§1 Abs.9 BauNVO).

Eine genaue Bestimmung der Art der baulichen Nutzung erfolgt gemäß §12 Abs. 3a BauGB im Durchführungsvertrag.

Zulässig sind ausschließlich Nutzungen und Anlagen, zu deren Durchführung sich der/die Vorhabenträger*in im Durchführungsvertrag verpflichtet (Art der baulichen Nutzung).

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; § 4 BauNVO; Nr.1.1.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.2

Senioren-
pflegeheim


Sonstiges Sondergebiet "Seniorenpflegeheim"; das Sondergebiet "Seniorenpflegeheim" dient der Unterbringung von Gebäuden und Einrichtungen eines Seniorenpflegeheims

Zulässig sind:

- Gebäude/Räume zur Unterbringung von pflegebedürftigen und/oder hilfebedürftigen Senioren (Seniorenpflegeheim)
- Barrierefreie, altersgerechte Wohnungen
- Räume und Anlagen für persönliche Dienstleistungen sowie Gesundheitsdienstleistungen, die einen funktionalen Zusammenhang mit den o.g. Hauptnutzungen bilden
- Therapieräume
- Gemeinschaftseinrichtungen (Essen, Gemeinschaftsraum, etc.)
- Verwaltungs-, Mitarbeiter-, Technik- und sonstige Nebenräume (z.B. Lager)
- Sonstige, dem Gebiet zulässigen Nutzungen dienenden Infrastruktur, Nebenanlagen und Außenanlagen (z.B. Terrassen)
- Stellplätze und Zufahrten

Dem Sondergebiet "Seniorenpflegeheim" sind die Immissionswerte des allgemeinen Wohngebietes (WA) zugeordnet.

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §11 BauNVO; Nr.1.4.2 PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.3	GRm ²	<p>Maximal zulässige Grundfläche bezogen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche</p> <p>(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.1 und §19 Abs.2 BauNVO; Nr.2.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>
2.4	Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche	<p>Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in §19 Abs.4 Satz2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50%) um weitere 50%, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65, überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - nicht vollflächig versiegelte Stellplätze und nicht vollflächig versiegelte Zufahrten - Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des §14 BauNVO - bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird <p>(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §19 Abs.4 BauNVO)</p>
2.5	GHm ü. NHN	<p>Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN</p> <p>Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wittereinflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen, etc.).</p> <p>Die GH ü. NHN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).</p> <p>(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB; §16 Abs.2 Nr.4 u. §18 Abs.1 BauNVO; siehe Planzeichnung)</p>
2.6		<p>Baugrenze (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)</p> <p>(§9 Abs.1 Nr.2 BauGB; §23 Abs.1 u. 3 BauNVO; Nr.3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)</p>

- 2.7 Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche
 Im Geltungsbereich sind außer den unter "Für die Bebauung vorgesehene Flächen und deren Art der baulichen Nutzung ("Allgemeines Wohngebiet" sowie sonstiges Sondergebiet "Seniorenpflegeheim") genannten Nutzungen auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Vorhabens dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen, zulässig (z.B. Terrassen, untergeordnete Verbindungsbauten, Stellplätze, Zufahrten). Diese Anlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 (§9 Abs.1 Nr. 4 BauGB; §§12, 14 u. 23 BauNVO)
- 2.8  Verkehrsflächen
 (§9 Abs.1 Nr.11 BauGB; Nr.6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.9  Versorgungsanlagen für Elektrizität; hier Trafostation
 (§9 Abs.1 Nr.12 BauGB; Nr.7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.10 Installation von Photovoltaikanlagen
 Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Die Vorschrift wird auch erfüllt, wenn die Gesamterrichtungsfläche im Sinne der Festsetzung durch Errichtung von Photovoltaikanlagen auf Nebengebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen auf demselben Grundstück sowie an der Außenfassade des Hauptgebäudes nachgewiesen wird.
 (§9 Abs.1 Nr. 23b BauGB)
- 2.12 Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen
 Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.
 (§9 Abs.1 Nr.13 BauGB)
- 2.13 Behandlung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbe-
 In den privaten Grundstücken ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) soweit dies aufgrund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversicke-

schaffenheit gegenüber Niederschlagswasser

rung) oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen (u.a. Sickerschächte und Rigolen) in den Untergrund zu versickern. Sickerschächte und Rigolen ohne Vorreinigung sind unzulässig.

Sofern anfallendes Niederschlagswasser nicht über die belebte Bodenzone oder durch speziell herzustellende Versickerungsanlagen (u.a. Sickerschächte, Rigolen) versickert werden kann, ist es über die gemeindliche Niederschlagswasserkanalisation in das nächstgelegene Gewässer einzuleiten.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§9 Abs.1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.14



Private Grünfläche als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.

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

2.15

Landschaftsgerechte und naturnahe Gärten, Vermeidung von Schottergärten

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

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

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.16

Insektenfreundliche Beleuchtung / Photovoltaikanlagen

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

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

Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.17 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

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

(§9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

2.18



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

- Die zur Lüftung erforderlichen Fensteröffnungen der Ruheräume (Schlafzimmer) sind in den konfliktfreien Bereich zu orientieren. Der Konfliktbereich betrifft in allen Geschossebenen die Ostfassade sowie im 2. Obergeschoss auch die Südfassade des östlichen Gebäudeteils.
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen versehen werden, die einen zum Zwecke der Gesundheit und Beheizung erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.

(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB; Nr.15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.19



Zu pflanzender Baum, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Be-

bauungsplanes" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB; Nr.13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.20



Zu pflanzende Sträucher, variabler Standort innerhalb der jeweiligen privaten Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB; Nr.13.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.21 Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Auf max. 5% der Grundstücksfläche sind auch Gehölze, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, zulässig (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.

Festgesetzte Pflanzliste:

Bäume 1. Wuchsklasse

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

Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht

oder nur in geringem Maße Feuer-
brand gefährdetes Kernobst)

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Sal-Weide	Salix caprea

Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Faulbaum	Frangula alnus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)



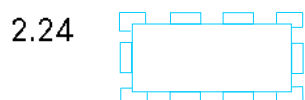
Abgrenzung ("Nutzungskordel") von unterschiedli-
cher Art der Nutzung

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



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vor-
habenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenhof" der
Gemeinde Lauben

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeich-
nung)

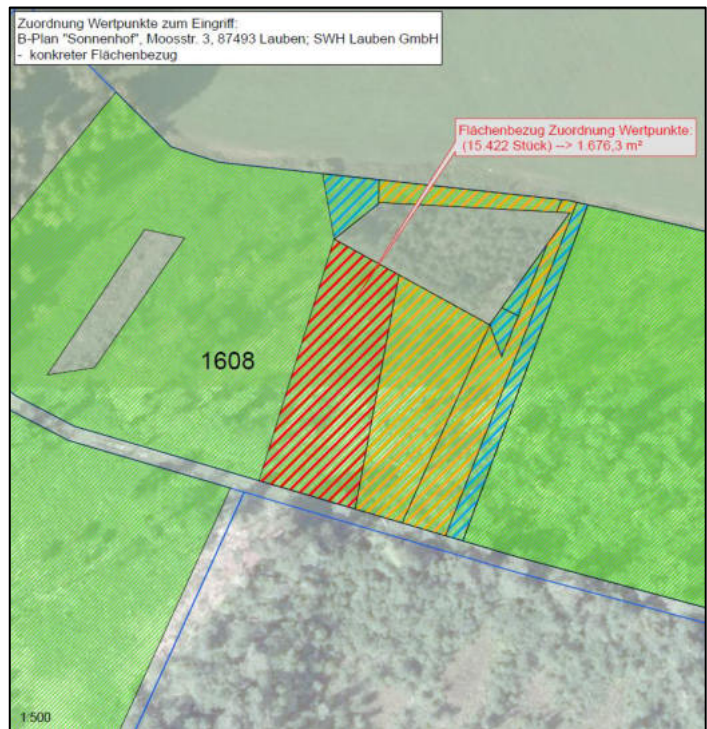


Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vor-
haben- und Erschließungsplanes.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

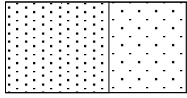

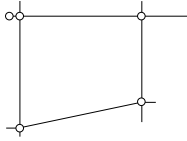


- 3 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des §1a Abs.3 BauGB an anderer Stelle gemäß §9 Abs.1a Satz2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)
-
- 3.1 Ausgleichsbedarf Der nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf summiert sich auf 15.422 Wertpunkte. Der verbleibende Ausgleichsbedarf wird über den Kauf von Ökopunkten erbracht.
- 3.2 **Ökokontomaßnahme** Die erforderlichen Wertpunkte werden vom "Privaten Ökokonto Hartmann" käuflich erworben. Bei der Ökokontomaßnahme handelt es sich um Objekt-ID (ÖFK):194663 auf Fl.-Nr.1608 (Gemarkung: Thaining) im Landkreis Landsberg am Lech. Die Fläche liegt, ebenso wie der Eingriff, innerhalb des Naturraumes D66. Die Größe der Ökokontomaßnahme beläuft sich insgesamt auf 11.761 m².
- Die zuzuordnende Teilfläche der Ökokontomaßnahme beläuft sich entsprechend der bilanzierten Aufwertung auf 1.676,3 m² (siehe hierzu Ziffer 3.3).
- Das Aufwertungskonzept der Ökokontomaßnahme sieht den Umbau des im Ausgangszustand vorhandenen "Strukturarmen Altersklassen-Nadelholzforstes mittlerer Ausprägung" (N712) in einen "Eichen-Birkenwald frischer bis feuchter Standorte" (L223) vor. Die Biotopersteinrichtung erfolgte im Jahr 2017.

3.3 Zuordnung der konkreten Teilfläche der Ökokontomaßnahme



Abgrenzung der dem gegenständlichen Eingriff zuzuordnenden Teilfläche der Ökokontomaßnahme (rot schraffierter Bereich).

- 4.1 Dachformen, Fassadengestaltung und -gliederung
- Die Regelung über die Gestaltung des Vorhabens ergibt sich aus der Verbindlichkeit des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinsichtlich der Dachform, der Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen.

- 5.1  Bestehendes Gebäude (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  Bestehendes Gebäude wird abgerissen (siehe Planzeichnung)
- 5.3  Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.4  Bestehende Flurstücksnummer (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.5  Vorhandenes (natürliches) Gelände; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.6 **Klimaschutz**
Die Nutzung geeigneter erneuerbarer Energiequellen wie insbesondere Solarthermie, Windenergie und Geothermie werden empfohlen.
Eine Dachbegrünung bei Dächern mit einer Dachneigung unter 15° und/oder eine Fassadenbegrünung wird empfohlen.
Bei der Pflanzung von Bäumen sollte eine Verschattung der Gebäude vermieden werden.
- 5.7 **Nachhaltige Ressourcennutzung**
Es wird empfohlen, Regenwasser möglichst zur Bewässerung von Garten und Balkonpflanzen zu nutzen. Hierzu eignen sich Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen). Auch Gartenteiche können mit Regenwasser gefüllt werden. Die Nutzung von Regenwasser zur Toilettenspülung sowie zum Wäschewaschen ist ebenfalls möglich, hierzu ist die "DIN1989 Regenwassernutzungsanlagen" zu berücksichtigen.

Zur Nutzung von Bioabfällen wird die Errichtung eines Komposts empfohlen.

5.8 Naturschutz

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

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

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

Zur Entwicklung von Extensivwiesen sollten die privaten Grünflächen durch zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15.06; 2. Mahd Ende September) gepflegt werden. Das Mähgut sollte von der Fläche entfernt werden. Die Ausbringung von Dünger oder Pflanzenschutzmitteln sollte vermieden werden.

5.9 Artenschutz

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, die Fortpflanzungs- oder Ruhestätten besonders geschützter Arten zu zerstören sowie streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeit erheblich zu stören. Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, muss die Beseitigung von Gehölzen zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen.

Um den Verbotstatbestand der Tötung von Individuen zu vermeiden, sind die Abrissarbeiten außerhalb der Brutzeit von Vögeln und kurz vor Bezug der Winterquartiere von Fledermäusen durchzuführen. Der Zeitraum Mitte September bis Ende Oktober (11.09. – 31.10.) erscheint für einen Abriss am geeignetsten. Zu diesem Zeitpunkt haben sich die Wochenstuben bereits aufgelöst und Einzeltiere, die sich wider Erwarten im Gebäude befinden, haben noch die Möglichkeit vor Einbruch des Winters, Ersatzquartiere zu suchen. Um ein Restrisiko auszuschließen, sollte der Abriss nur nach vorheriger Ausflugskontrolle (maximal 3-8 Tage vorher) erfolgen.

Falls beim Abbruch wider Erwarten Fledermäuse festgestellt werden sollten, ist der örtliche Fledermausschutzbeauftragte zu informieren (zu erfragen)

bei der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Oberallgäu), das Tier ggf. fachgerecht bergen und ggf. der Pflege zuführen zu lassen.

Als Ersatz für den Wegfall der Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse (Firstendziegel, Unterdach, Holzverschalung) sind auf der Ost-, Süd-, oder Westseite des Neubaus oder benachbarten Gebäuden mindestens fünf Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Hasselfeldt, Fledermausfassadenflachkasten) an oder in der Fassade zu integrieren.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 19.09.2023 aktualisiert am 07.05.2024.

5.10 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes

Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfelsorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Wel-schisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Rewena und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrandkrankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.

5.11 Standorte für die Straßenbeleuchtung

Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung Standorte für die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Lauben behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

5.12 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial

nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach §12 Abs.10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt §12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN19731 und DIN19639.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauverantwortlichen eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN18915 Kapitel7.3 und DIN19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des §12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die geplante Baumaßnahme umfasst eine Eingriffsfläche von >3.000m² und betrifft Böden mit einer hohen Funktionserfüllung. Es wird daher dringend empfohlen, in der Planungs- und Ausführungsphase eine bodenkundliche Baubegleitung einschließlich Bodenschutzkonzept gemäß DIN19639 vorzusehen.

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

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

Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

5.13 Grundwasserschutz

Grundwasserbenutzungen bedürfen in der Regel einer wasserrechtlichen Erlaubnis gem. §§ 8, 9, 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser hat der/die Unternehmer*in gem. § 49 Absatz 2 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Landratsamtes unverzüglich anzuzeigen. Die Untere Wasserbehörde trifft die erforderlichen Anordnungen.

5.14 Überflutungsschutz

Unter anderem bei Starkregen kann es aus verschiedenen Gründen (Kanalüberlastung, Oberflächenabflüsse an Hanglagen, etc.) zu wild abfließenden Oberflächenabflüssen kommen. Um Überflutungen von Gebäuden zu vermeiden bzw. das Überflutungsrisiko zu reduzieren sind entsprechende (Schutz-)Vorkehrungen zu treffen. Insbesondere ist auf die Höhenlage der Lichtschächte, Lichthöfe und des Einstiegs der Kellertreppen o. Ä. zu achten. Sie sollten so hoch liegen, dass kein Wasser zufließen kann. Maßnahmen zur Verbesserung des Überflutungsschutzes sind auch in die Gartengestaltung integrierbar. Bei der Gartenanlage ist darauf zu achten, dass das Wasser weg von kritischen (Gebäude-)Stellen fließt. Obige Anregungen gelten insbesondere für Tiefgaragenzufahrten und für Grundstücke in oder unterhalb von Hanglagen oder in Senken. Lichthöfe unterhalb von Dachrinnen sind potenzielle Überflutungsrisiken – Dachrinnen können überlaufen.

- 5.15 **Energieeinsparung** Die Nutzung von regenerativen Energien wird durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG - Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden) beim Neubau vorgegeben. Über die gesetzlichen Anforderungen hinausgehende Energiesparmaßnahmen werden von der Gemeinde Lauben ausdrücklich empfohlen.
- 5.16 **Luftwärmepumpen** Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sind die Maßgaben der TA Lärm zu beachten, hieraus ergibt sich, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) einzuhalten sind. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.
- 5.17 **Barrierefreies Bauen** Im Zuge der Planung und Umsetzung von Bauvorhaben sollte durch den Bauverantwortlichen die Möglichkeit der Umsetzung barrierefreier Wohnungen in den Erdgeschossen der geplanten Gebäude geprüft und in Betracht gezogen werden.
Gemäß Art.48 BayBO müssen bei Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein.
- 5.18 **Brandschutz** Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllMBI Nr.15/2008).
Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.
Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.
Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

5.19 Ergänzende Hinweise

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhensystem DHHN 12.

Gemäß Art. 8 Abs. 1-2 sowie den Bestimmungen des Art. 9 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z. B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die Eigentümer*in und der/die Besitzer*in des Grundstücks, sowie der/die Unternehmer*in und der/die Leiter*in der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der/die Finder*in an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er/sie durch Anzeige an den/die Unternehmer*in oder den/die Leiter*in der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

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

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

5.20 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die

Gemeinde Lauben noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von §10 in Verbindung mit §12 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 385), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2023 (GVBl. S. 371), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauben den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonnenhof" in öffentlicher Sitzung am beschlossen.

§1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenhof" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom **21.08.2024**.

§2 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sonnenhof" besteht aus der Planzeichnung und Textteil vom **21.08.2024** sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 06.05.2024.

Außerdem werden jede Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 06.05.2024 Bestandteil der Satzung, die die Grundzüge, das heißt die Grund- und Umrisse, die Dachform, die Gebäudehöhen des Vorhabens, die Fassadengestaltung und -gliederung in den wesentlichen Zügen sowie die Grundzüge der grünordnerischen Maßnahmen abbilden. Die bestehende Differenz zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten Höhen und der Höhen aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan dient als Puffer für etwaige Messungsungenauigkeiten bzw. nicht zu vermeidende Abweichungen im Rahmen der Bauausführung. Inhalte, die Details u.a. der inneren Raumaufteilung und der Gliederung der Fassade betreffen, werden nicht Bestandteil der Satzung.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom **21.08.2024** beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

§3 Ordnungswidrigkeiten

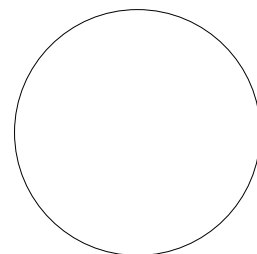
Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§ 4 Inkrafttreten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sonnenhof" der Gemeinde Lauben tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. §10 Abs.3 BauGB).

Lauben, den

.....
(Herr Pfuhl, 1. Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

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

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im südlichen Bereich des Ortsteiles "Moos" im Norden der Gemeinde Lauben. Westlich des Plangebietes befindet sich der Hauptort "Lauben" und im Südosten der Ortsteil "Heising". Das Plangebiet grenzt im Westen direkt an den "Schwabenweg" an, im Osten hingegen an die "Moosstraße".

7.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 270/3 (Teilfläche) sowie 281.

7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von der grünlandgeprägten, offenen Kulturlandschaft der Iller Vorberge geprägt.

7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich lediglich ein Gebäude, welches im Zuge der Umsetzung des Seniorenpflegewohnheimes abgerissen wird. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

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

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll insbesondere die Weiterentwicklung der Pflegeeinrichtung "auf dem Sonnenhof" ermöglicht werden. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung kann somit ein Seniorenpflegeheim mit 80 Dauerpflegeplätzen entstehen. Im nördlichen und westlichen Bereich sollen sich darüber hinaus Service-Wohneinheiten sowie ein Kindergarten und nicht störende Gewerbetriebe im medizinischen, gesundheitlichen und pflegerischen Bereich ansiedeln können.

7.2.2.2 Für den gesamten Bereich soll dabei ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Allerdings soll dieser in zwei Bereiche eingeteilt werden.

Für den Bereich des Seniorenpflegeheims soll das Vorhaben konkret im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzt werden, um hier bereits auf Ebene der Bauleitplanung eine möglichst genaue Steuerung vornehmen zu können. Dagegen soll dem Vorhabenträger im übrigen Bereich eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden. Die Gemeinde Lauben hat sich daher entschlossen von der Möglichkeit des §12 Abs. 3a BauGB für diesen Bereich Gebrauch zu machen. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Bedingung festgesetzt, dass ausschließlich Nutzungen und Anlagen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

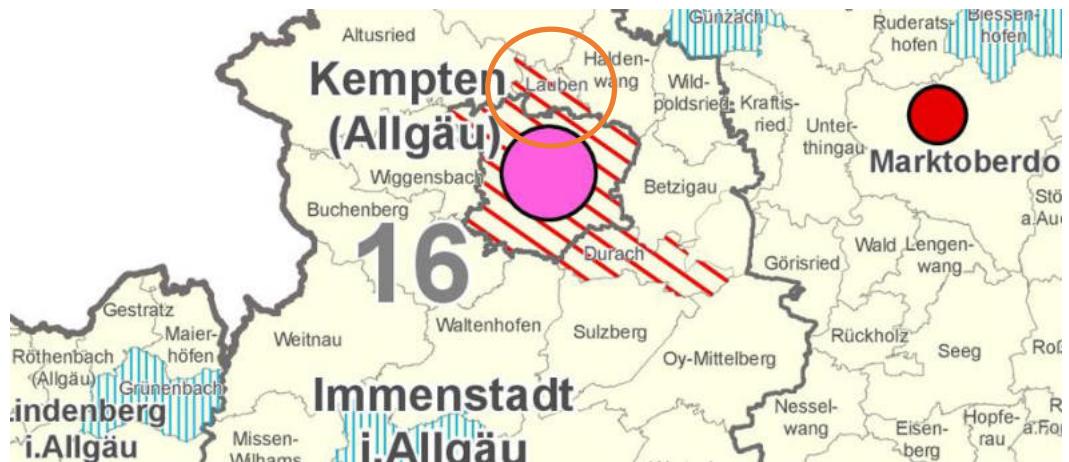
7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

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

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.2.1 Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.
- 2.2.1 und An-Festlegung der Gemeinde Lauben als allgemeiner ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen.
hang2
"Strukturkarte"
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

7.2.3.2 Zu Ziel 3.2 Potenziale der Innenentwicklung: Die Gemeinde hat mögliche Flächenpotenziale innerhalb des Gemeindegebietes geprüft (siehe Anlage 1 Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung). Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren innerorts keine Brachflächen vorhanden. Die Gebäudeleerstände sowie die Baulücken sind alle in Privatbesitz und können auf Nachfrage der Gemeinde bei den Eigentümern auch kurz- bis mittelfristig nicht erworben werden. Die vorliegende Planung wird somit aufgestellt, da in der Gemeinde Lauben Potenziale der Innenentwicklung nicht gegeben sind.

7.2.3.3 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemein ländlicher Raum:

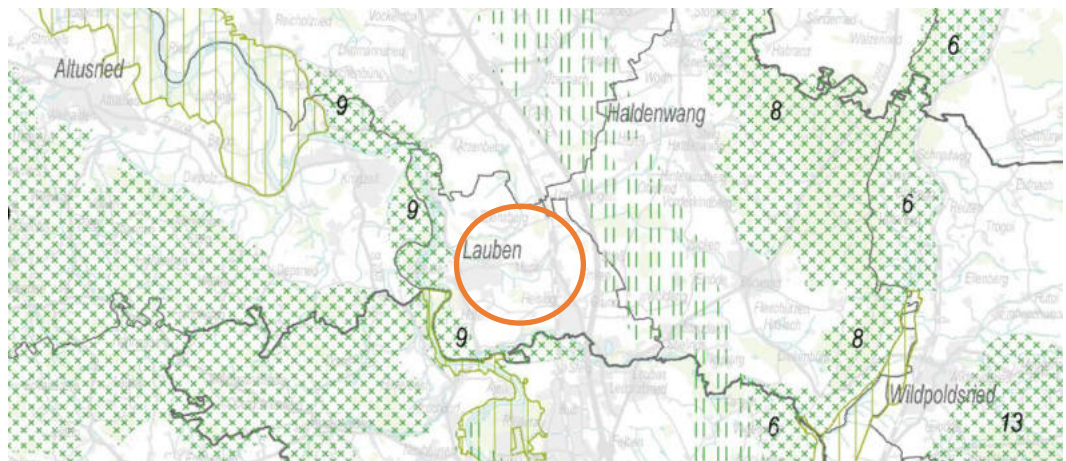


7.2.3.4 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr.1 2007)) maßgeblich:

- 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/ A III 2/ Bestimmung der Gemeinde Lauben als Kleinzentrum
- A III 3
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B II 1.2 Auf die Stärkung der mittelständischen Betriebsstruktur als wesentliche Grundlage der wirtschaftlichen Entwicklung soll hingewirkt werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.

7.2.3.5 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu:



- 7.2.3.6 Die Gemeinde Lauben verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.01.1997). Der Großteil der überplanten Fläche wird hierin als "landwirtschaftliche Nutzfläche" sowie "möglicher Bereich für eine wohnbauliche Entwicklung" dargestellt. Östlich angrenzend wird darüber hinaus eine "Grünfläche" sowie "gemischte Bauflächen" im Flächennutzungsplan dargestellt.

Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im sogenannten Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB.

- 7.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan:



- 7.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichts.
- 7.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.2.4.1 Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und der Geeignetheit für das geplante Nutzungskonzept sowie der vorhandenen Erschließungsvorgaben, erscheinen die Flächen für das der Planung zu Grunde liegende Vorhaben besonders geeignet. Die geplante Bebauung entspricht einer organischen Siedlungsentwicklung und Nutzungskonflikte lassen sich ausräumen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass kein anderer besser geeigneter und verfügbarer Standort für das geplante Vorhaben im Gemeindegebiet gegeben ist.

7.2.4.2 Im Rahmen der schriftlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere auf das Erfordernis die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

7.2.4.3 Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage (siehe Anlage 1 Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung) beigefügt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.

7.2.4.4 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs.1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dadurch regelt der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

7.2.4.5 Der redaktionelle Aufbau leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

7.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Seniorenpflegeheim" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert. Die Festsetzung der Zulässigkeiten orientiert sich an der Systematik der Zulässigkeiten entsprechend der §§ 2-9 BauNVO. Wie in der BauNVO werden die Zulässigkeiten anhand einer Positivliste definiert. Diese Liste regelt die Zulässigkeiten innerhalb des Geltungsbereiches

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abschließend. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss nicht zulässig.

7.2.5.2 Im Bereich des festgesetzten "Allgemeinen Wohngebietes (WA)" soll im übrigen Bereich eine gewisse Flexibilität ermöglicht werden. Bei vorliegender Planung wird von der Möglichkeit des § 12 Abs. 3a BauGB für diesen Bereich Gebrauch gemacht. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit der Bedingung festgesetzt, dass ausschließlich Nutzungen und Anlagen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

– Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche bezogenen auf die jeweilige überbaubare Grundstücksfläche wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Werte sind notwendig damit für die geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.

– Die in der Baunutzungsverordnung (§19 Abs.4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen Zufahrten und Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen durch nicht vollflächig versiegelte Parkplätze, Zufahrten und Fahrflächen sowie Nebenanlagen im Sinne von §14 BauNVO um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 0,65 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasen-fuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehenden Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.

- Die Festsetzung einer maximal zulässigen Gesamt-Gebäudehöhe über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger, Kaufinteressenten, etc.) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein konkretes und den Erfordernissen der Nutzung entsprechendes Maß festgesetzt.
- 7.2.5.4 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich.
- 7.2.5.5 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen und untergeordnet sind getroffen. Hierzu zählen beispielsweise Anlagen wie Zufahrten und Wege. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrenschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit)
- 7.2.5.6 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsleitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtende) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 7.2.6 Infrastruktur**
- 7.2.6.1 Eine Trafostation wird am nordöstlichen Rand des Plangebietes geplant.
- 7.2.6.2 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 7.2.6.3 Die Notwendigkeit zur Darstellung von zusätzlichen Infrastruktur- bzw. Gemeinbedarfseinrichtungen besteht nicht. Die bestehenden Einrichtungen decken den mittelfristigen Bedarf ab.
- 7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**
- 7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist im Westen über den "Schwabenweg" und im Osten an die "Moosstraße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden.
- Durch beide Straßen gelangt man zur nächstgelegenen Stadt "Kempten", darüber hinaus befindet sich in unmittelbarer Nähe die Autobahn "A7", um auch überregionale Ziele ansteuern zu können.

7.2.7.2 Die bestehenden Verkehrsflächen sind geeignet, die Ortsteile untereinander zu verbinden. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch die qualifizierten Straßen sichergestellt. Die bestehenden Straßen sind in der Planzeichnung übernommen.

7.2.8 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

7.2.8.1 Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen der östlich gelegenen Bahnlinie "Kempten - Neu-Ulm" sowie der östlich der Bahnlinie gelegenen Kreisstraße OA 19 ("Kemptener Straße") auf das Vorhaben durch die Sieber Consult GmbH durchgeführt (Gutachten vom 15.03.2024).

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) im Tagzeitraum an den geplanten Gebäuden eingehalten wird. Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) an dem zu den Verkehrswegen nächstgelegenen Gebäude im 1. Obergeschoss an der Ostfassade und im 2. Obergeschoss auch an der östlichen Südfassade um bis zu 3 dB überschritten. An allen anderen Fassaden sowie allen anderen Gebäuden wird der Orientierungswert eingehalten.

Der damit einhergehende Konflikt wird durch die Festsetzungen passiver Lärmschutzmaßnahmen für das betroffene Gebäude gelöst. Für das betroffene, den Verkehrswegen nächstgelegene Gebäude ist eine Lärmschutzfestsetzung im Bebauungsplan enthalten, gemäß welcher die Fensteröffnungen von Ruheräumen in den konfliktfreien Bereich zu orientieren sind, um auch bei geöffnetem Fenster einen hinreichenden Schutz vor den Verkehrslärmimmissionen zu gewährleisten. Zudem werden Ausnahmen von der Orientierungspflicht zugelassen, wenn die Räume mit einer Lüftungsanlage ausgestattet werden.

Aufgrund der geringen zu erwartenden Außenlärmpegel ist eine Festsetzung zur Schalldämmung der Außenbauteile nicht erforderlich.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

7.2.8.2 Im Umfeld zum Plangebiet befinden sich keine für den Immissionsschutz relevanten gewerblichen Nutzungen. Konflikte aufgrund von Gewerbelärmimmissionen sind daher nicht zu erwarten.

7.2.8.3 Die vom Vorhaben ausgehenden Lärmemissionen werden als gering und nicht konfliktträchtig eingestuft.

Für das Pflegeheim sind 13 Pkw-Stellplätze vorgesehen, welche durch Mitarbeiter, Ärzte und Besucher genutzt werden. Die Öffnungszeiten für Besucher sind täglich von 06:30 bis 20:00 Uhr. Für das Pflegeheim erfolgen zweimal die Woche Anlieferung von Speisen und zweimal die Woche Anlieferung von Wäsche, jeweils durch Lkw bzw. Transporter in der Regel zwischen 6:00 und 9:00 Uhr. Alle weiteren Anlieferungen erfolgen über Lieferdienste wie z.B. DHL. Die Müllentsorgung erfolgt über die örtliche Müllabfuhr.

Für das betreute Wohnen (Service-Wohnen) sind 48 Stellplätze vorgesehen, welche durch Bewohner, Besucher und Mitarbeiter genutzt werden. Weitere neun Stellplätze dienen den vorgesehenen Praxisräumen im Erdgeschoss des nördlichen Gebäudes des betreuten Wohnens und werden durch Mitarbeiter und Praxisbesucher genutzt.

Für die Kita sind acht Stellplätze vorgesehen, welche durch Mitarbeiter und Eltern genutzt werden.

- 7.2.8.4 Im Änderungsgebiet ist kein Vorkommen von Altlasten bekannt. Die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) ist unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.
- 7.2.8.5 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

8 Begründung – Umweltbericht (§2 Abs.4 und §2a Satz2 Nr.2 BauGB und Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a BauGB, Konzept zur Grünordnung

- 8.1 Einleitung (Nr.1 Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)
- 8.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Sonnenhof" (Nr.1a Anlage zu §2 Abs.4 sowie §2a BauGB)
- 8.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonnenhof" wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Seniorenpflegeheim im Zentrum des Ortsteiles "Moos" in der Gemeinde Lauben ausgewiesen.
- 8.1.1.2 Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Bestandsgebäude, welches im Zuge der Neubaumaßnahmen abgebrochen werden soll, da es seit längerem unbewohnt ist. Im Umfeld des Gebäudes sind Gartenflächen vorhanden, die teilweise mit Gehölzen bestockt sind und aufgrund der ausbleibenden Pflege mittlerweile zunehmend verwildern. Das Plangebiet wird im Norden durch die "Ellensberger Straße" begrenzt. Dahinter liegt intensiv genutztes Grünland. Westlich begrenzen der "Schwabenweg" und Intensivgrünland den Geltungsbereich, dahinter liegt die Bestandsbebauung des Ortsteiles "Moos". Südlich des Plangebietes liegen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland). Östlich des Geltungsbereiches kommt weitere Bestandsbebauung des Ortsteiles "Moos" vor.
- 8.1.1.3 Wesentliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Seniorenpflegeheims als Art der baulichen Nutzung. Als Maß der baulichen Nutzung werden Grundflächen (GR) festgesetzt (1.100 m², 480 m², 950 m² und 2.100 m²; siehe Planzeichnung). Darüber hinaus sind maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, private Grünflächen und Pflanzgebote auf diesen festgesetzt. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 8.1.1.4 Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonnenhof" ist eine Umweltprüfung gem. §2 Abs.4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. §2a Satz2 Nr.2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB zu erstellen.
- 8.1.1.5 Der Bedarf an Grund und Boden (Geltungsbereich) beträgt insgesamt rund 10.214 m². Davon sind 3.982 m² Seniorenpflegeheim, 5179 m² allgemeines Wohngebiet, 216 m² Verkehrsflächen und 837 m² private Grünfläche.
- 8.1.1.6 Der nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf summiert sich auf **15.422 Wertpunkte** und soll über den Kauf von Ökopunkten erbracht werden.

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

8.1.2.1 Regionalplan:

Für den überplanten Bereich sind die Ziele des Regionalplanes Region Allgäu maßgeblich. Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für den überplanten Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu (siehe Ziffer 7.2.3 der städtebaulichen Begründung).

8.1.2.2 Flächennutzungsplan:

Die Gemeinde Lauben verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.01.1997). Der Großteil der überplanten Fläche wird hierin als "landwirtschaftliche Nutzfläche" sowie "möglicher Bereich für eine wohnbauliche Entwicklung" dargestellt. Östlich angrenzend wird darüber hinaus eine "Grünfläche" sowie "gemischte Bauflächen" im Flächennutzungsplan dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im sogenannten Parallelverfahren gem. §8 Abs. 3 BauGB.

8.1.2.3 Natura2000-Gebiete (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB):

Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach" (ID-Code Bayern 8127-301), welches nordwestlich in über 5km Entfernung liegt. Aufgrund der Entfernung können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch das gegenständliche Vorhaben ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. §34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

8.1.2.4 Weitere Schutzgebiete/Biotope:

- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.
- Das nächstgelegene gem. §30 BNatSchG geschützte Biotop "Kiesgruben nördlich Heising" (Biotop-Nr. 8227-0098-004, weitere Teilflächen im Umfeld) befindet sich nordöstlich in einer Entfernung von ca. 330m.
- Weitere Biotope liegen nördlich in einer Distanz von etwa 370m ("Feuchtwald auf entwässertem Moorstandort östlich Schwarzenbühlers", Biotop-Nr. 8227-0097-001) und westlich in 350m Entfernung ("Hecke bei Moos", Biotop-Nr. 8227-0096-001).
- Darüber hinaus liegen in größerer Distanz zum Vorhaben weitere geschützte Biotope.
- Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

- 8.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen auf der Grundlage der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB (Nr. 2 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden (Nr. 2a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 8.2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Naturnähe, Empfindlichkeit und der Vernetzungsgrad der betrachteten Lebensräume sowie das Vorkommen geschützter oder gefährdeter Arten bzw. Biotope.

- Beim Plangebiet handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland. Infolge der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (häufiges Befahren, häufige Mahd, Ausbringung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln, Einsaat von Arten des Dauergrünlands) ist die pflanzliche Artenvielfalt gering. Der Vegetationsbestand setzt sich überwiegend aus Futtergräsern und -kräutern zusammen, von denen die meisten als Stickstoffzeiger gelten. Es gibt demnach keinerlei Hinweise auf besondere oder seltene Artenvorkommen von Pflanzen (bspw. Arten der "Roten Liste"). Versiegelungen bestehen südöstlich im Bereich des Bestandsgebäudes, die im Norden verlaufende "Ellensberger Straße" ist teilversiegelt.
- Gehölze kommen innerhalb des Geltungsbereiches im Umfeld des Gebäudes und dessen Gartenflächen vor. Diese setzen sich überwiegend aus standortheimischen Bäumen und Sträuchern zusammen. Im Nordwesten des Plangebietes im Kreuzungsbereich von "Schwabenweg" und "Ellensberger Straße" stockt eine junge Linde.
- Das Plangebiet weist aufgrund der intensiven Nutzung mit Ausnahme der Gehölzbestände keine ökologisch hochwertigen Elemente auf. Insbesondere fehlen lineare Biotopstrukturen, welche hinsichtlich des Biotopverbundes von nennenswerter Bedeutung sind (bspw. gewässerbegleitende Gehölze). Verbindungen in die unbebaute Landschaft bestehen lediglich in südliche Richtung.
- Aufgrund der im Gebiet und im Umfeld ausgeübten Nutzungen sind im Hinblick auf die Fauna vorwiegend Ubiquisten bzw. Kulturfolger zu erwarten. Die überplanten Flächen werden auch von der angrenzenden Wohnbebauung beeinflusst (Hauskatzen, Freizeitgeräusche z.B. Rasenmäher). Innerhalb der Gehölzbestände und des Bestandsgebäudes können Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten jedoch nicht ausgeschlossen werden. Daher wurde das Plangebiet am 08.08.2023 durch Biologen der Sieber Consult GmbH begangen und diesbezüglich untersucht. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in Ziffer 5 des artenschutzrechtlichen Kurzberichtes in der Fassung vom 19.09.2023, aktualisiert am 07.05.2024 aufgeführt.
- Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und angrenzend ist kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art. 2 BayWaldG) vorhanden.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs. 6 Nr.7 Buchst.a BauGB):

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes sind die Funktionen des Bodens als Standort für Kulturpflanzen und für natürliche Vegetation, als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe. Auch die Empfindlichkeit des Bodens, der Natürlichkeitsgrad des Bodenprofils und der geologischen Verhältnisse sowie eventuell vorhandene Altlasten werden als Beurteilungskriterien herangezogen. Darüber hinaus wird die Eignung der Flächen für eine Bebauung bewertet.

- Aus geologischer Sicht ist das Plangebiet der geologischen Einheiten "Bekenschluff bis -ton, spätwürmzeitlich" zuzuordnen. Die Gesteinsbeschreibung wird mit "Ton bis Schluff, z. T. feinsandig" angegeben.
- Hieraus haben sich "Gleye mit weitem Bodenartenspektrum (Moräne), verbreitet mit Deckschicht, selten Moore; im Untergrund überwiegend carbonathaltig" ausgebildet.
- Die Böden im Plangebiet werden großflächig landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Versiegelungen bestehen südöstlich im Bereich des Bestandsgebäudes, die im Norden verlaufende "Ellensberger Straße" ist teilversiegelt.
- Die Böden werden nach Reichsbodenschätzung als LIIb1 eingestuft. Die natürlichen Bodenfunktionen basierend auf der Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus, geoportal.bayern.de) sowie der Arbeitshilfe "Das Schutzgut Boden in der Planung" des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz werden wie folgt bewertet:
 - Unversiegelte Böden wirken auf den natürlichen Wasserhaushalt ausgleichend und vermindern oberflächlichen Abfluss sowie Hochwasserereignisse. Dieses sogenannte Retentionsvermögen (bei Niederschlagsereignissen) der Böden im Plangebiet ist mit der Wertklasse 4 als hoch einzustufen, sodass dieses Vermögen in seiner Funktion möglichst erhalten bleiben sollte.
 - Auch das Rückhaltevermögen des Bodens für Schwermetalle, deren Einträge Folge verschiedenster anthropogener Aktivitäten sein können, wird mit der Wertklasse 4 als hoch bewertet.
 - Die natürliche Ertragsfähigkeit beschreibt die Fähigkeit eines Bodens Biomasse zu produzieren. Böden mit einer hohen Ertragsfunktion sollten unbebaut und damit der Nahrungsmittelproduktion vorbehalten bleiben. Gemäß der Reichsbodenschätzung wurde für die im Plangebiet anstehenden Böden eine Grünlandzahl von 60 ermittelt, was nach der landesweiten Bewertungsskala einer mittleren Ertragsfähigkeit (Wertklasse 3) entspricht.
 - Das Standortpotenzial für die natürliche Vegetation beschreibt die Eignung eines Bodens zur Ansiedlung potenziell

natürlicher Pflanzengesellschaften. Da die Grünlandzahl und somit auch die natürliche Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich liegen, wird aus Sicht des Naturschutzes von einer eher niedrigeren Wahrscheinlichkeit ausgegangen, im Plangebiet hochwertige Lebensgemeinschaften bzw. Standorte für deren Ansiedlung anzutreffen. Die genaue Einschätzung des Standortpotenzials für die natürliche Vegetation kann jedoch nur expertengestützt erfolgen.

- Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- Im Änderungsgebiet ist kein Vorkommen von Altlasten bekannt.
- Für das Plangebiet sind keine Georisiken bekannt.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine hohe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Kriterien zur Beurteilung des Schutzgutes Wasser sind zum einen die Annäherung der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), zum anderen die Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserdargebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie – abgeleitet aus den genannten Kriterien – die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber Beeinträchtigungen durch das Vorhaben.

- Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor.
- Über den Wasserhaushalt und die Grundwasserverhältnisse liegen keine genauen Informationen und Untersuchungen vor. Aufgrund der Kenntnisse aus benachbarten Bauvorhaben ist jedoch davon auszugehen, dass nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen ist. Bezüglich der Versickerungsleistung kann aufgrund der hohen Bewertung großer Teile des Bodens im Plangebiet hinsichtlich des Retentionsvermögens für das Schutzgut Wasser ebenfalls von einer mittleren bis hohen Funktionalität ausgegangen werden. Da die filternden Deckschichten mutmaßlich gut ausgebildet sind, ist von keiner (sehr) hohen Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen auszugehen.
- Der Geltungsbereich befindet sich in keinem bestehenden oder geplanten, öffentlichen Trinkwasserschutzgebiet.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

Die für die Wasserwirtschaft wichtigen Gesichtspunkte sind die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, die Entsorgung von Abwässern, die Ableitung bzw. Versickerung von Niederschlagswasser sowie eventuell auftretendes Hangwasser oder Hochwasser von angrenzenden Gewässern, das zu Überflutungsproblemen im Plangebiet führt.

- Momentan fallen im Gebiet keine Abwässer an, da die Bestandsbebauung im Südosten unbewohnt ist.
- Anfallendes Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Oberbodenschicht bzw. fließt oberflächlich über diese ab.
- Die im Plangebiet und dessen Umfeld vorhandene Bestandsbebauung ist an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser.
- Das Plangebiet ist nahezu eben (Gelände fällt leicht von Nordosten nach Südwesten ab). Dennoch kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen.

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

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

- Das Plangebiet liegt innerhalb des Klimabezirks "Schwäbisches Alpenvorland", welcher generell durch hohe Niederschläge und eher niedrige Jahresdurchschnittstemperaturen gekennzeichnet ist. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei $7,7^{\circ}\text{C}$, die mittlere Jahresniederschlagsmenge ist mit 1.526mm relativ hoch. Der Föhn, der als Fallwind von den Alpen kommt, kann jedoch vor allem im Winter wärmere Luftmassen herantragen.
- Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Lokale Luftströmungen und Windsysteme können sich aufgrund des nahezu ebenen Reliefs (Gelände fällt leicht von Nordosten nach Südwesten ab) schlecht ausbilden. Dennoch hat das Grünland als Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche.
- Die Gehölzbestände tragen in geringem Umfang zur Produktion von Frischluft bei und sorgen mit ihrer temperaturregulierenden und luftfilternden Wirkung für eine Verbesserung des Kleinklimas.
- Das Plangebiet ist nahezu vollständig unversiegelt. Hinsichtlich der Wärmeabstrahlung besteht daher nur eine geringe thermische Belastung für das Kleinklima.
- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist jedoch von einer nur gering belasteten Luftqualität auszugehen.
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Nördlich und südlich der Planung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.

- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

8.2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

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

- Die Gemeinde Lauben liegt innerhalb der Naturraum-Haupteinheit des Vor-alpinen Moor- und Hügellandes (D66) und wird innerhalb dieser der Naturraum-Einheiten der "Iller-Vorberge" (035) zugeordnet.
- Das Landschaftsbild der Gemeinde ist – wie üblich für das Oberallgäu – geprägt durch ein Mosaik aus kleinen Waldflächen und ausgedehnten landwirtschaftlichen Nutzflächen, welche in der Region nahezu ausschließlich als Grünland genutzt werden. Markant für das Landschaftsbild sind darüber hinaus die gewässerbegleitenden Gehölzstrukturen entlang der kleineren Flüsse und Bäche.
- Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland im Zentrum des Ortsteiles "Moos" in der Gemeinde Lauben. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich mit Ausnahme der Gehölzbestände keine ökologisch hochwertigen oder kulturlandschaftlich bedeutenden Elemente.
- Westlich, nördlich und östlich des Geltungsbereiches liegt Bestandsbebauung. Aus diesen Himmelsrichtungen ist die Einsehbarkeit ins Plangebiet eingeschränkt, die Sichtbeziehungen sind kleinräumiger. In südliche Richtung ist die Einsehbarkeit aufgrund der unbebauten Landschaft auch weiträumig gegeben.
- Das Plangebiet ist nahezu eben und liegt nicht exponiert.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

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

- Das Plangebiet wird landwirtschaftlich genutzt. Die Ertragsflächen haben eine Bedeutung für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft.
- Das Grünland hat als Kaltluftentstehungsfläche eine gewisse Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche und damit für die Lebensqualität der dort lebenden Menschen.
- Das Plangebiet besitzt aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung. Die nördlich verlaufende "Ellensberger Straße" ist ein örtlicher Wanderweg "Gemeinde Lauben - weiß auf blau L2" (Freizeitwege-ID17368) und ein Wanderweg der "Wanderregion Allgäu – Wanderwegenetz" (Freizeitwege-ID12716). Diesbezüglich kommt dem Plangebiet eine gewisse Bedeutung für das Ortsbild zu.

- Messdaten zur Luftqualität liegen nicht vor. Aus dem Kfz-Verkehr der angrenzenden Verkehrswege und Wohnbebauung reichern sich in gewissem Umfang Schadstoffe in der Luft an. Aufgrund der Lage im ländlichen Raum ist jedoch von einer nur gering belasteten Luftqualität auszugehen.
- Auf das Plangebiet und die darin bestehenden Nutzungen wirken die Verkehrslärmemissionen der östlich gelegenen Bahnlinie "Kempten - Neu-Ulm" sowie der östlich der Bahnlinie gelegenen Kreisstraße OA19 ("Kemptener Straße") ein. Nutzungskonflikte aufgrund von Verkehrslärmemissionen liegen am bestehenden Gebäude im Plangebiet bereits vor. Zur immissionschutzrechtlichen Beurteilung der Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 15.03.2024).
- Durch die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes kann es in den angrenzenden Wohngebieten zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen (z.B. Ausbringen von Flüssigdüngung oder Pflanzenschutzmitteln).
- Nördlich und südlich der Planung liegen landwirtschaftliche Nutzflächen. Von diesen kann es wiederum zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen.
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Es befinden sich keine Kulturgüter oder Baudenkmäler im überplanten Bereich. Nach jetzigem Kenntnisstand liegen auch keine Bodendenkmäler im Wirkungsbereich der Planung.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich darüber hinaus keine kulturhistorisch bedeutsamen Landschaftsteile (bspw. Bildstock, Wegkreuz, alte Allee, Kreuzweg usw.).
- Dem Plangebiet kommt zusammenfassend eine geringe Bedeutung für das Schutzgut zu.

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

- Derzeit befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Anlagen zur Gewinnung von Wärme oder Strom aus alternativen Energiequellen.
- Laut Energieatlas Bayern beträgt die mittlere jährliche Globalstrahlung 1.165–1.179 kWh/m². Bei einer mittleren Sonnenscheindauer von 1750–1799 Stunden pro Jahr in Verbindung mit dem nahezu ebenen Gelände sind die Voraussetzungen für die Gewinnung von Solarenergie gut.
- Laut Energieatlas Bayern ist der Bau einer Erdwärmesondenanlage innerhalb des Plangebietes grundsätzlich möglich, bedarf jedoch einer Einzelfallprüfung durch die Fachbehörde.

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

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

8.2.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung (Nr.2a Anlage zu § 2 Abs.4 und § 2a BauGB)

8.2.2.1 Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das intensiv genutzte Grünland als landwirtschaftlicher Ertragsstandort sowie als Lebensraum für Tiere und Pflanzen erhalten. An der biologischen Vielfalt ändert sich nichts aufgrund von baulichen Maßnahmen in diesem Bereich. Es ist keine Veränderung der vorkommenden Böden und der geologischen Verhältnisse sowie des Wasserhaushaltes und der Grundwasserneubildung zu erwarten. Das Gebiet bleibt im Bereich der Bestandsbebauung an die Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen und weitestgehend unbebaut. Damit bleibt die Luftqualität unverändert. Es ergibt sich keine Veränderung hinsichtlich der Kaltluftentstehung. Das Landschaftsbild, die Erholungseignung sowie die Auswirkungen auf den Menschen bleiben unverändert. Es bestehen weiterhin keine Nutzungskonflikte. Die Biotope im Umfeld des Vorhabens und ihre Verbundfunktion bleiben unverändert. Hinsichtlich des Schutzgutes Kulturgüter ergeben sich keine Veränderungen. Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine zusätzlichen Energiequellen nötig. Die bestehenden Wechselwirkungen erfahren keine Veränderung.

8.2.2.2 Unabhängig davon können Änderungen eintreten, die sich nutzungsbedingt (z. B. Intensivierung oder Extensivierung der Grünlandnutzung), aus großräumigen Vorgängen (z.B. Klimawandel) oder in Folge der natürlichen Dynamik (z. B. Populationsschwankungen, fortschreitende Sukzession) ergeben. Diese auch bisher schon möglichen Änderungen sind aber nur schwer oder nicht prognostizierbar. Zudem liegen sie außerhalb des Einflussbereichs der Gemeinde Lauben. Ein unmittelbarer Bezug zur vorliegenden Planung besteht nicht.

8.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung - Beschreibung und Bewertung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung bzw. ihrem Ausgleich und ggf. geplanter Überwachungsmaßnahmen (Nr. 2b und c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

8.2.3.1 Schutzgut Arten und Lebensräume; Biologische Vielfalt (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

- Der Lebensraum der im Bereich des Intensivgrünlandes und der Gehölzbestände vorkommenden Tiere und Pflanzen geht durch die Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung verloren. Aufgrund der intensiven Nutzung sind hiervon keine besonderen oder seltenen Pflanzenarten betroffen (bspw. Arten der "Roten Liste").
- Die Gehölze werden im Rahmen der Planung nicht erhalten. Durch die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen (siehe Aufzählung unten) können die Auswirkungen jedoch reduziert werden.

- Das Gebiet kann in Zukunft eine höhere Artenvielfalt aufweisen. Ein Teil der Pflanzenarten wird jedoch höchstwahrscheinlich nicht heimisch und/oder standortgerecht sein. Auch bei den Tieren werden vor allem Kulturfolger und Ubiquisten von den Änderungen profitieren. Die Vielfalt der Lebensräume wird sich erhöhen (Gärten, Straßenbegleitgrün, teilversiegelte Bereiche usw.). Die Mehrzahl der neu entstehenden Lebensräume wird jedoch stark anthropogen beeinflusst und aller Wahrscheinlichkeit nach durch hohe Nährstoffkonzentrationen geprägt sein. Für aus naturschutzfachlicher Sicht besonders wertvolle Arten bieten die neuen Lebensräume keinen Raum.
- Hinsichtlich des Biotopverbundes wird die Riegelwirkung der westlich und östlich des Plangebietes vorhandenen Bestandsbebauung weiter verstärkt. Aufgrund der intensiven Nutzung im überplanten Gebiet, dem Fehlen ökologisch hochwertiger Elemente insbesondere linearer Biotopstrukturen und den Vorbelastungen durch die angrenzenden Verkehrswege und Bestandsbebauung, werden Durchgängigkeit und Wandermöglichkeiten für flugunfähige Tiere durch das Vorhaben nicht erheblich verschlechtert.
- Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans und angrenzend kein Wald im Sinne des Bayerischen Waldgesetzes (Art.2 BayWaldG) vorhanden ist, müssen keine Abstände eingehalten werden.
- Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht der Sieber Consult GmbH (Fassung vom 19.09.2023, aktualisiert am 07.05.2024) genannten Maßnahmen (siehe Ziffer 6 des Kurzberichtes) ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nicht zu erwarten.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Arten und Lebensräume reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Private Grünfläche als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
 - Bepflanzung der Grünflächen mit Gehölzen.
 - Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90% aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-

Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
 - Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

8.2.3.2 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§1 Abs. 6 Nr.7 Buchst. a BauGB):

- Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet.
- Die durch die geplanten Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden. In den versiegelten Bereichen kann keine der Bodenfunktionen (Standort für Kulturpflanzen, Filter und Puffer, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt) mehr wahrgenommen werden.
- Es sind landwirtschaftliche Ertragsflächen betroffen. Aufgrund des Umfangs der Bebauung und der verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umwandlung der überplanten Flächen kein landwirtschaftlicher Betrieb in seiner Existenz gefährdet wird.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden, Geologie und Fläche reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Private Grünfläche als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90% aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
- Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachWV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.
- Bodenaushub und -versiegelungen sollen so gering wie möglich ausfallen. Bei Abtrag, Lagerung und Transport des Bodens im Zuge der Baumaßnahmen ist auf einen sorgsamen, schonenden und fachgerechten Umgang zu achten. Dies kann durch eine bodenkundliche Baubegleitung gewährleistet werden. Eine Befahrung oder Bearbeitung des Bodens bei Nässe sollte un-

ter allen Umständen verhindert werden. Vermischungen der Bodenhorizonte und Verdichtungen oder Verunreinigungen des Bodens sollen vermieden werden. Besonders künftige Grünflächen sollen vor Bodenbeeinträchtigungen geschützt werden, es empfiehlt sich daher die Bereiche während Baumaßnahmen zum Beispiel durch Bauzäune abzusperren. Überschüssiger Boden soll sinnvoll und möglichst vor Ort wiederverwendet werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen sollen beeinträchtigte Böden wiederhergestellt oder rekultiviert werden. Informationen zu einem fachgerechten Umgang mit dem Boden finden sich in den DIN 19731 ("Bodenbeschaffenheit - Verwertung von Bodenmaterial"), DIN 18915 ("Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten") und DIN 19639 "Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauarbeiten", die bei der Bauausführung einzuhalten sind. In den Hinweisen unter dem Punkt "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- Auch wenn auf den überplanten und den unmittelbar angrenzenden Flächen keine Vorkommen von Altlasten bekannt sind, ist die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) unverzüglich zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art.1, 12 Abs.2 BayBodSchG), sofern bei Aushubarbeiten bzw. weiteren Erkundungen organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein hoher Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, evtl. Unfälle	Eintrag von Schadstoffen	–
Lagerung von Baumaterial, Baustelleneinrichtungen (Wege, Container)	partielle Bodenverdichtung, evtl. Zerstörung der Vegetationsdecke/Freilegen des Oberbodens	–
Bodenabbau, -aufschüttungen und Bodentransport	stellenweise Bodenverdichtung, Zerstörung des ursprünglichen Bodenprofils	--
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Bodenversiegelung – ursprüngliche Bodenfunktionen gehen verloren	--
gesamte Flächenbeanspruchung	Verlust offenen belebten Bodens	--
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (Autowäsche, evtl. Gärtnern)	Eintrag von Schadstoffen	–

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

- Vom Vorhaben sind keine Still- und Fließgewässer betroffen.
- Die geplante Bebauung hat eine Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden.
- Bestehende oder geplante, öffentliche Trinkwasserschutzgebiete und wasserwirtschaftliche Vorranggebiete Wasserversorgung sind nicht vom Vorhaben betroffen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Private Grünfläche als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90% aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
 - Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z. B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.
 - Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Sofern eine Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser in den Börenwanger Bach einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M153 und A117 geregelt.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

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

- Durch die Bebauung fallen künftig Abwässer an. Das Schmutzwasser aus dem Planungsgebiet ist an die gemeindliche Kanalisation anzuschließen. In der Kläranlage des Abwasserverbandes Kempten kann es nach dem Stand der Technik gereinigt werden.
- Zum Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser siehe vorheriger Absatz zum Schutzgut Wasser (Ziffer 8.2.3.3).
- Die Wasserversorgung des Gebietes erfolgt durch den Anschluss an die gemeindliche Wasserleitung.
- Das Plangebiet liegt nicht innerhalb von hochwassergefährdeten Flächen für extreme (HQ_{extrem}) oder hundertjährige (HQ_{100}) Hochwasser. Hierbei kommt es zu keinen Konflikten bei Umsetzung der Planung.
- Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. Auch wenn das Gelände nahezu eben ist, kann es bei Starkregenereignissen zum oberflächigen Zufluss von Niederschlagswasser kommen. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich. Um sicherzustellen, dass für die geplanten Gebäude keine Gefährdung durch Hochwasser entsteht, wurden Hinweise zum Überflutungsschutz für Planer und Bauherren aufgenommen, welche bei der Umsetzung der Bauvorhaben zu berücksichtigen sind. Das bedeutet auch, dass z.B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist dabei auch auf die geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terraseneingängen zu legen. Tiefgaragenabfahrten sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller nicht durch Starkregen oder hohe Grundwas-

serstände geflutet werden. Das Erdgeschoß der Gebäude sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge soll zur Sicherheit vor Wassergefahren daher deutlich über vorhandenem Gelände bzw. über dem jeweiligen Straßenniveau liegen und alles unter dieser Ebene wasserdicht sein.

8.2.3.5 Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§1 Abs.6 Nr.7 Buchst.a und h BauGB); Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels (Nr.2b Buchstabe gg Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB):

- Die Kaltluftentstehung wird im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt, wodurch sich der Beitrag zur Kühlung der angrenzenden Bestandsbebauung reduziert.
- Die Gehölze im Plangebiet gehen im Zuge der Planung verloren und damit auch deren Bedeutung für das Kleinklima (Produktion von Frischluft, Luftfilterung, Temperaturregulierung). Durch die Neupflanzungen (siehe Aufzählung unten) können die Auswirkungen auf das Kleinklima reduziert werden.
- Durch die Versiegelung wird die Wärmeabstrahlung begünstigt und die Verdunstung eingeschränkt. Die dadurch verursachte thermische Belastung bedingt ein ungünstigeres Kleinklima.
- Der überplante Bereich erfährt eine Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr.
- Bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen sind keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.
- Durch die nördlich und südlich der Planung verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Die Neubebauung führt potenziell zu einem erhöhten CO₂-Ausstoß. Insgesamt sind von dem geplanten Baugebiet Treibhausgasemissionen jedoch nicht in einem Umfang zu erwarten, der sich in spürbarer Weise auf das Klima auswirken würde. Die kleinklimatischen Auswirkungen des Vorhabens werden sich bei Durchführung der Planung vor allem auf das Plangebiet und unmittelbar angrenzende Bereiche konzentrieren. Um die Emission von Treibhausgasen zu reduzieren, sollte wo immer möglich die Energieeffizienz gesteigert und auf erneuerbare Energien und Elektromobile zurückgegriffen werden.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Private Grünfläche als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
 - Bepflanzung der Grünflächen mit Gehölzen.

- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90% aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
 - Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z. B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
 - Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten.
 - Weitere Schutzmaßnahmen (z.B. Sonnenschutz/Kühlung an den Gebäuden; Vermeidung dunkler/stark abstrahlender Bodenbeläge) sind von der privaten Bauherrschaft vorzusehen.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

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

8.2.3.6 Schutzgut Landschaftsbild (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

- Durch die Errichtung neuer Baukörper erfährt das Landschaftsbild eine Beeinträchtigung, weil bislang unversiegelte, landwirtschaftliche Nutzflächen verloren gehen.

- Die Gehölzbestände können als ökologisch hochwertige und kulturlandschaftlich bedeutende Elemente nicht vollumfänglich erhalten werden. Durch Neupflanzungen kommt es jedoch zu einer Ein- und Durchgrünung des Plangebietes (siehe Aufzählung unten).
- Durch die Bebauung werden die Sichtbeziehungen nach Süden in die unbebaute Landschaft beeinträchtigt. In die übrigen Himmelsrichtungen ergeben sich aufgrund der Bestandsbebauung keine erheblichen Verschlechterungen der Sichtbeziehungen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild reduziert werden. Es werden folgende grünordnerische Maßnahmen festgesetzt:
 - Private Grünfläche als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
 - Bepflanzung der Grünflächen mit Gehölzen.
 - Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
 - Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
 - Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90% aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustelleneinrichtungen	temporäre Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes	–
Entfernung der Gehölzfläche	geringere Attraktivität für Naherholung	–
Pflanzung von Gehölzen, Anlage von Grünflächen	Durchgrünung des Plangebietes	+

betriebsbedingt

Lichtemissionen

Lichtabstrahlung in die umliegende
Landschaft

-

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

- Durch das Vorhaben gehen die landwirtschaftlichen Ertragsflächen für die Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und für die regionale Landwirtschaft dauerhaft verloren. Dafür werden Wohnraum und ein Seniorenpflegeheim geschaffen.
- Das Grünland geht durch die Überbauung als Kaltluftentstehungsfläche verloren und damit auch dessen Rolle für die Abkühlung der angrenzenden, bebauten Bereiche. Erhebliche Auswirkungen auf die damit verbundene Lebensqualität der dort lebenden Menschen sind aufgrund der Lage im ländlichen Raum nicht zu erwarten.
- Da das Plangebiet aufgrund der Nutzung selbst keine Erholungseignung besitzt, entstehen diesbezüglich keine Beeinträchtigungen.
- Die "Ellensberger Straße" im Norden fungiert weiterhin als örtlicher Wanderweg "Gemeinde Lauben - weiß auf blau L2" (Freizeitwege-ID17368) und als Wanderweg der "Wanderregion Allgäu – Wanderwegenetz" (Freizeitwege-ID12716). Die Bedeutung des Plangebietes für das Ortsbild geht in diesem Zusammenhang zwar verloren, eine erhebliche Beeinträchtigung der Qualität der Wanderwege lässt sich hieraus jedoch nicht ableiten.
- Der überplante Bereich erfährt eine Verschlechterung der Luftqualität aufgrund der zusätzlichen Schadstoffemissionen durch den Anliegerverkehr. Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung ist aufgrund des Planumfangs jedoch nicht zu rechnen.
- Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärmemissionen der östlich gelegenen Bahnlinie "Kempten - Neu-Ulm" sowie der östlich der Bahnlinie gelegenen Kreisstraße OA19 ("Kemptener Straße") ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet durch die Sieber Consult GmbH (Gutachten vom 15.03.2024) durchgeführt. Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte der DIN18005 für ein Allgemeines Wohngebiet im Tagzeitraum eingehalten und im Nachtzeitraum lediglich an dem zu den Verkehrswegen nächstgelegenen Gebäude an der Ostfassade und an der östlichen Südfassade um bis zu 3 dB überschritten werden. An allen anderen Fassaden sowie allen anderen Gebäuden wird der Orientierungswert für den Nachtzeitraum eingehalten. Der damit einhergehende Konflikt wird durch passive Lärmschutzmaßnahmen (Orientierung der Ruheräume, alternativ Lüftungsanlagen) gelöst. Durch die passiven Lärmschutzmaßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt.
- Durch die Bebauung der landwirtschaftlichen Nutzflächen kommt es künftig in den angrenzenden Wohngebieten nicht mehr zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen.

- Durch die nördlich und südlich der Planung verbleibenden landwirtschaftlichen Nutzflächen kann es auch weiterhin zeitweise zu belästigenden Geruchs- oder Staubemissionen kommen. Diese sind von der künftigen Bauherrschaft entschädigungslos hinzunehmen.
- Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung kann die Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch reduziert werden. Die oben bei den übrigen Schutzgütern genannten grünordnerischen Festsetzungen dienen direkt oder indirekt auch dem Menschen. Auf eine erneute Auflistung an dieser Stelle wird daher verzichtet.
- Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer in das Schutzgut.

Auslösender Wirkfaktor	Auswirkung auf das Schutzgut	Wertung (+ pos./ – neg./ 0 neutral)
baubedingt		
Baustellenverkehr, Lieferung und Ablagerung von Baumaterial, Betrieb von Baumaschinen	Belastung durch Lärm und Erschütterungen, Freiwerden von Staub und u. U. auch Schadstoffen (Verkehr, Unfälle)	–
anlagenbedingt		
Errichtung der Gebäude, Außenanlagen und Verkehrsflächen	Schaffung zusätzlichen Wohnraums (für ortsansässige Bevölkerung) und eines Seniorenpflegeheims	++
Pflanzung von Gehölzen, Anlage von Grünflächen	Schaffung neuer Erholungsflächen	+
betriebsbedingt		
Verkehr, Wohnnutzung (z. B. Freizeitlärm)	Belastung durch Verkehrslärm, Verkehrsabgase	–

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

Da im überplanten Bereich nach jetzigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung. Sollten während der Bauausführung, insbesondere bei Erdarbeiten und Arbeiten im Bereich von Keller, Gründung und Fundamenten Funde (z. B. Scherben, Metallteile, Knochen) und Befunde (z. B. Mauern, Gräber, Gruben, Brandschichten) entdeckt werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, bzw. die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu unverzüglich zu benachrichtigen.

8.2.3.9 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen (Nr. 2b Buchstabe cc Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):

- In der Bauphase kann es temporär zu Lärmbelastigung sowie zu Belastungen durch Staub, Gerüche und/oder Erschütterungen (z. B. durch Baumaschinen) kommen, die zeitweise die Wohnqualität in den angrenzenden, bereits bebauten Gebieten beeinträchtigen können. Erhebliche Beeinträchtigungen sind jedoch aufgrund der zeitlich begrenzten Dauer der Bauarbeiten, die zudem vorwiegend oder ausschließlich tagsüber (d.h. außerhalb des besonders empfindlichen Nachtzeitraums) stattfinden werden, nicht zu erwarten.
- Schadstoffemissionen sind insbesondere infolge des zusätzlichen Verkehrsaufkommens (Kfz-Abgase) sowie durch Heizanlagen in den neuen Gebäuden zu erwarten. In allen Fällen zählen Kohlenwasserstoffe, Kohlenstoffmonoxid und -dioxid sowie Stickoxide zu den wesentlichen potenziell umweltschädigenden Abgasbestandteilen; je nach Verbrennungsanlage können auch Schwefeloxide sowie Staub und Ruß relevant sein. Durch die Flächenneuversiegelung wird zudem die Wärmeabstrahlung begünstigt, so dass es zu einer geringfügigen Erhöhung der Lufttemperatur im Bereich der neuen Bebauung kommen kann. Siehe hierzu den Punkt "Schutzgut Klima/Luft; Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität".
- Zu den Lärmemissionen siehe die Ausführungen unter dem Punkt "Schutzgut Mensch".
- Durch die nächtliche Beleuchtung des Plangebietes kann es zu einer Lichtabstrahlung in umliegende Wohngebiete und in die freie Landschaft kommen. Um die Stärke und den Radius der Lichtausstrahlung zu reduzieren, trifft der Bebauungsplan eine Festsetzung zu den zulässigen Lampentypen (z. B. nach unten gerichtete, in der Höhe begrenzte Leuchtkörper).
- Negative Auswirkungen durch Erschütterungen, Wärme oder Strahlung sind aufgrund der Art des geplanten Baugebietes nicht zu erwarten.
- Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Bebauung lässt nicht erwarten, dass Staub, Gerüche, Erschütterungen oder Strahlungen in prüfungsrelevantem Umfang auftreten.
- In der Gesamtschau sind keine erheblichen Belästigungen durch die o.g. Wirkfaktoren auf angrenzende bewohnte Gebiete bzw. die im Umfeld lebende Tierwelt zu erwarten.

8.2.3.10 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung (§1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe e BauGB und Nr.2b Buchstabe dd Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB):

- Als wesentliche Abfälle sind insbesondere recyclingfähige Verpackungen, organische Abfälle (Biomüll) sowie in Bezug auf Schadstoffe in der Regel unbedenklicher Haus- bzw. Restmüll zu erwarten. Anfallende Abfälle sind nach Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig wiederzuverwerten (Recycling, energetische Verwertung, Verfüllung); falls dies nicht möglich ist, sind sie ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Die Entsorgung erfolgt über den Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK). In Bezug auf Biomüll wird die Anlage eines Komposts empfohlen.
- Zur Entsorgung der Abwässer siehe den Punkt "Wasserwirtschaft".

8.2.3.11 Auswirkungen der eingesetzten Techniken und Stoffe (Nr.2b Buchstabe gg Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB):

Ein erheblicher Schadstoffeintrag durch den Baustellenbetrieb ist im Falle einer Bebauung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen nicht zu erwarten. Sofern die optimale Entsorgung der Bau- und Betriebsstoffe gewährleistet ist, mit Öl und Treibstoffen sachgerecht umgegangen wird und eine regelmäßige Wartung der Baufahrzeuge sowie ordnungsgemäße Lagerung gewässergefährdender Stoffe erfolgt, können die baubedingten Auswirkungen als unerheblich eingestuft werden.

8.2.3.12 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (z.B. durch Unfälle oder Katastrophen) (Nr.2b Buchstabe ee Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB)

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

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

Im Hinblick auf eine nachhaltige Energieversorgung ist die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien zur Gewinnung von Wärme oder Strom anzustreben. Alternative Energiequellen können auf umweltschonende Weise einen Beitrag zur langfristigen Energieversorgung leisten. Die sparsame und effiziente Nutzung von Energie kann bei Gebäuden insbesondere durch eine kompakte Bauweise (wenig Außenfläche im Vergleich zum beheizten Innenvolumen, flache Dachformen) sowie durch optimale Ausrichtung zur Sonne und eine gute Gebäudedämmung erzielt werden.

- Aufgrund der Topografie ist eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur nahezu optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich.
- Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten. Hiermit wird ein Beitrag zur Förderung erneuerbarer Energien geleistet.
- Die Nutzung von Erdwärme ist grundsätzlich möglich, aber bisher nicht vorgesehen.

8.2.3.14 Kumulierungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen (Nr. 2b Buchstabe ee Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB):

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben bzw. Planungen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht anzunehmen. Darüber hinaus sind keine kumulierenden Wirkungen in Bezug auf andere Schutzgüter zu erwarten.

- 8.2.3.15 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Kulturgüter (§1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB):

Im vorliegenden Planungsfall sind keine erheblichen Effekte aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten.

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

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

Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.2, Abbildung 5) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Bereits die Punkte 1.1 und 1.2 (Art und Maß der baulichen Nutzung) sind hiervon betroffen. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in fünf Arbeitsschritten gem. Punkt 3.3, Abbildung 6) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

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

- 8.2.4.2 Schutzgut Arten und Lebensräume:

Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland, Grünanlagen mit Baumbestand junger Ausprägung, strukturarme Privatgärten, befestigte und versiegelte Verkehrsflächen, Kleingebäude der Landwirtschaft und Gebäude der Siedlungsgebiete. Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

- 8.2.4.3 Schutzgut Boden:

Es handelt sich teilweise um (teil-)versiegelte Böden sowie Verkehrs- und Lagerflächen. Für diese Bereiche ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

Es handelt sich teilweise um anthropogen überprägten Boden unter Dauerbewuchs ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen sowie Böden mit hoher regionaler Ertragsfunktion. Für diese Bereiche ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

- 8.2.4.4 Schutzgut Wasser:

Es handelt sich um Flächen mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand. Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

8.2.4.5 Schutzgut Klima und Luft:

Im Bereich der Bestandsbebauung handelt es sich teilweise um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Für diese Bereiche ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

Im Bereich der Grünflächen handelt es sich um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Für diese Bereiche ergibt sich eine Teilzuordnung zur Liste 1b, mittlere Bedeutung.

8.2.4.6 Schutzgut Landschaftsbild:

Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften, strukturarme Privatgärten, befestigte und versiegelte Verkehrsflächen, Kleingebäude der Landwirtschaft und Gebäude der Siedlungsgebiete. Es ergibt sich hieraus eine Zuordnung zur Liste 1a, geringe Bedeutung.

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

- Private Grünfläche als Durchgrünung ohne bauliche Anlagen.
- Bepflanzung der Grünflächen mit Gehölzen.
- Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der festgesetzten Pflanzliste zu verwenden.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 90% aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.
- Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig, welche ein bernsteinfarbenes bis warmweißes Licht (Farbtemperatur kleiner/gleich 2.700 Kelvin) mit geringem UV- und Blauanteil aufweisen. Die Außengehäuse von Leuchten dürfen maximal eine Betriebstemperatur von 40°C erreichen. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50m über der Oberkante des endgültigen Geländes.
- Es sind nur Photovoltaikmodule zulässig, die einen Brechungsindex von $\leq 1,26$ aufweisen.
- Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenspflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) zulässig.
- Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen

Materialien (z. B. Pulverbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

- Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen ist Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen), soweit dies auf Grund der Bodenbeschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bodenzone (z. B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Untergrund zu versickern. Sofern eine Versickerung über die belebte Bodenzone nicht möglich ist, ist das Niederschlagswasser in den Börenwanger Bach einzuleiten. Die technischen Anforderungen für die Einleitung sind in den DWA-Richtlinien M153 und A117 geregelt.
- Auf den privaten Grundstücken sind auf mindestens 30% der Dachfläche von Hauptgebäuden Photovoltaikanlagen zu errichten.

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

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

8.2.4.9 In den Bereichen mit geringer Bedeutung der Biotop- und Nutzungstypen wird der Ausgleich über den Wert von 3WP/m² und die Multiplikation mit der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) als Indikator der Eingriffsschwere ermittelt. Da keine GRZ sondern Grundflächen (GR) festgesetzt sind (1.100m², 480m², 950m² und 2.100m²; siehe Planzeichnung), wurden diese summiert (=4.630m²) und inklusive zulässiger gesetzlicher Überschreitung (=6.945m²) in Bezug auf die gesamte bauliche Fläche (=9.998m²) in eine GRZ umgerechnet. Die so ermittelte GRZ beläuft sich auf 0,69.







Lediglich für den Bereich der festgesetzten Verkehrsfläche, die im Bestand keine Verkehrsfläche ist, wurde aufgrund der Vollversiegelung ein Eingriffsfaktor von 1,0 herangezogen.








Bestandsplan der Biotop- und Nutzungstypen:



8.2.4.10 Der Ausgleichsbedarf wurde wie folgt ermittelt:

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Bezeichnung	Fläche (m ²)	Bewertung (WP) / Aufwertung	GRZ/ Eingriffs- bzw. Entsigelungs-faktor	Ausgleichsbedarf (WP) / Aufwertung
 Grünanlagen mit Baumbestand junger Ausprägung (P11)	70	3	0,69	145
 Grünanlagen mit Baumbestand junger Ausprägung (P11) *	60	3	-	-
 Intensivgrünland (G11)	7.316	3	0,69	15.144
 Intensivgrünland (G11) **	134	3	1,0	402
 Intensivgrünland (G11) *	551	3	-	-
 Privatgärten, strukturarm (P21)	829	3	0,69	1.716

	Privatgärten, strukturarm (P21) *	177	3	-	-
	Verkehrsflächen, befestigt (V12)	82	3	0,69	170
	Kleingebäude der Landwirtschaft (P44)	52	0	-	-
	Verkehrsflächen, versiegelt (V11)	83	0	-	-
	Verkehrsflächen, versiegelt (V11) ***	40	3	3	-360
	Gebäude der Siedlungsgebiete (X4)	811	0	-	-
	Gebäude der Siedlungsgebiete (X4) ***	9	3	3	-81
Summe		10.214			17.136

* Festgesetzte Grünfläche.

** Bereich der festgesetzten, neu hinzukommenden Verkehrsfläche.

*** Entsiegelung durch festgesetzte Grünfläche.

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Beschränkung Beleuchtung und PV Anlagen	Verringerung möglicher Beeinträchtigungen durch Lockwirkung oder optische Störungen der Fauna im Umfeld der Planung	Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr. 20 BauGB
Pflanzungen auf den privaten Grundstücken	Naturnahe Gestaltung der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, Schaffung von Ersatzlebensräumen, Verringerung der Wirkungen auf umliegende Lebensräume, Verbesserung des Kleinklimas, Einbindung des Baugebietes in die Landschaft	Festsetzung nach §9 Abs.1 Nr. 25a BauGB
Summe (max. 20%)		10%
Summe Ausgleichsbedarf (Wertpunkte)		15.422

8.2.4.11 Der nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf summiert sich auf **15.422 Wertpunkte**. Der verbleibende Ausgleichsbedarf **wird** über den Kauf von Ökopunkten erbracht.

Die erforderlichen Wertpunkte werden vom "Privaten Ökokonto Hartmann" käuflich erworben. Bei der Ökokontomaßnahme handelt es sich um Objekt-ID

(ÖFK): 194663 auf Fl.-Nr. 1608 (Gemarkung: Thaining) im Landkreis Landsberg am Lech. Die Fläche liegt, ebenso wie der Eingriff, innerhalb des Naturraumes D66. Die Größe der Ökokontomaßnahme beläuft sich insgesamt auf 11.761 m².

Die zuzuordnende Teilfläche der Ökokontomaßnahme beläuft sich entsprechend der bilanzierten Aufwertung auf 1.676,3 m² (siehe hierzu Ziffer 3.3).

Das Aufwertungskonzept der Ökokontomaßnahme sieht den Umbau des im Ausgangszustand vorhandenen "Strukturarmen Altersklassen-Nadelholzforstes mittlerer Ausprägung" (N712) in einen "Eichen-Birkenwald frischer bis feuchter Standorte" (L223) vor. Die Biotopersteinrichtung erfolgte im Jahr 2017. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

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

8.2.5.1 Standort- und Planungsalternativen:

Durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll insbesondere die Weiterentwicklung der Pflegeeinrichtung "auf dem Sonnenhof" ermöglicht werden. Durch die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung kann somit ein Seniorenpflegeheim mit 80 Dauerpflegeplätzen entstehen. Im nördlichen und westlichen Bereich sollen sich darüber hinaus Service-Wohneinheiten sowie ein Kindergarten und nicht störende Gewerbetriebe im medizinischen, gesundheitlichen und pflegerischen Bereich ansiedeln können.

Aufgrund der Verfügbarkeit der Flächen und der Geeignetheit für das geplante Nutzungskonzept sowie der vorhandenen Erschließungsvorgaben, erscheinen die Flächen für das der Planung zu Grunde liegende Vorhaben besonders geeignet. Die geplante Bebauung entspricht einer organischen Siedlungsentwicklung und Nutzungskonflikte lassen sich ausräumen. Insgesamt lässt sich festhalten, dass kein anderer besser geeigneter und verfügbarer Standort für das geplante Vorhaben im Gemeindegebiet gegeben ist.

Im Rahmen der schriftlichen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde insbesondere auf das Erfordernis die Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des §1a Abs. 2 BauGB wurde von der Verwaltung geprüft. Hierzu wurde eine Ermittlung zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung erstellt. Diese ist der Begründung als Anlage (siehe Anlage 1 Aufstellung zur Ermittlung der Potenziale der Innenentwicklung) beigefügt. Im Ergebnis stellen die Potenziale der Innenentwicklung keine Alternative zur Planung dar.

- 8.2.6 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind (Nr. 2e Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)
- 8.2.6.1 Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht gegeben. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Natura 2000-Gebiete, Biologische Vielfalt, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind daher nicht zu erwarten.
- 8.3 Zusätzliche Angaben (Nr. 3 Anlage zu § 2 Abs. 4 sowie § 2a BauGB)
- 8.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind (Nr. 3a Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 8.3.1.1 Verwendete Leitfäden und Regelwerke:
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Fortschreibung 2021).
 - Das Schutzgut Boden in der Planung. Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren. Herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt und Bayerischen Landesamt für Umweltschutz (2003)
- 8.3.1.2 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben (z.B. technische Lücken oder fehlende Kenntnisse): Es liegen keine genauen Informationen zu den geologischen und hydrologischen Gegebenheiten sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds vor.
- 8.3.2 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt bei der Durchführung der Planung (Nr. 3b Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, § 4c BauGB):
- 8.3.2.1 Um bei der Durchführung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln, sieht die Gemeinde Lauben in Kooperation mit dem/der Vorhabenträger*in als Überwachungsmaßnahmen vor, die Herstellung und ordnungsgemäße Entwicklung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen ein Jahr nach Erlangen der Rechtskraft zu überprüfen und diese Überprüfung im Anschluss alle fünf Jahre zu wiederholen. Da die Gemeinde darüber hinaus kein eigenständiges Umweltüberwachungssystem betreibt, ist sie ggf. auf entsprechende Informationen der zuständigen Umweltbehörden angewiesen.

- 8.3.3 Zusammenfassung (Nr. 3c Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB):
- 8.3.3.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Sonnenhof" wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) und ein Seniorenpflegeheim im Zentrum des Ortsteiles "Moos" in der Gemeinde Lauben ausgewiesen.
- 8.3.3.2 Beim Plangebiet handelt es sich um intensiv genutztes Grünland. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Bestandsgebäude, welches im Zuge der Neubaumaßnahmen abgebrochen werden soll, da es seit längerem unbewohnt ist. Im Umfeld des Gebäudes sind Gartenflächen vorhanden, die teilweise mit Gehölzen bestockt sind und aufgrund der ausbleibenden Pflege mittlerweile zunehmend verwildern. Das Plangebiet wird im Norden durch die "Ellensberger Straße" begrenzt. Dahinter liegt intensiv genutztes Grünland. Westlich begrenzen der "Schwabenweg" und Intensivgrünland den Geltungsbereich, dahinter liegt die Bestandsbebauung des Ortsteiles "Moos". Südlich des Plangebietes liegen ebenfalls landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland). Östlich des Geltungsbereiches kommt weitere Bestandsbebauung des Ortsteiles "Moos" vor.
- 8.3.3.3 Wesentliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes und eines Seniorenpflegeheims als Art der baulichen Nutzung. Als Maß der baulichen Nutzung werden Grundflächen (GR) festgesetzt (1.100 m², 480 m², 950 m² und 2.100 m²; siehe Planzeichnung). Darüber hinaus sind maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NHN, Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, private Grünflächen und Pflanzgebote auf diesen festgesetzt. Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 8.3.3.4 Das nächstgelegene Natura 2000-Gebiet ist das FFH-Gebiet "Illerdurchbruch zwischen Reicholzried und Lautrach" (ID-Code Bayern 8127-301), welches nordwestlich in über 5km Entfernung liegt. Aufgrund der Entfernung können erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des FFH-Gebietes durch das gegenständliche Vorhaben ausgeschlossen werden. Eine FFH-Verträglichkeitsabschätzung bzw. eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.
- Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Das nächstgelegene gem. § 30 BNatSchG geschützte Biotop "Kiesgruben nördlich Heising" (Biotop-Nr. 8227-0098-004, weitere Teilflächen im Umfeld) befindet sich nordöstlich in einer Entfernung von ca. 330m. Weitere Biotope liegen nördlich in einer Distanz von etwa 370m ("Feuchtwald auf entwässertem Moorstandort östlich Schwarzenbühlers", Biotop-Nr. 8227-0097-001) und westlich in 350m Entfernung ("Hecke bei Moos", Biotop-Nr. 8227-0096-001). Darüber hinaus liegen in größerer Distanz zum Vorhaben weitere geschützte Biotope. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.
- 8.3.3.5 Der nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibende Ausgleichsbedarf summiert sich auf **15.422 Wertpunkte**. Der verbleibende Ausgleichsbedarf **wird** über den Kauf von Ökopunkten erbracht.

Die erforderlichen Wertpunkte werden vom "Privaten Ökokonto Hartmann" käuflich erworben. Bei der Ökokontomaßnahme handelt es sich um Objekt-ID

(ÖFK): 194663 auf Fl.-Nr. 1608 (Gemarkung: Thaining) im Landkreis Landsberg am Lech. Die Fläche liegt, ebenso wie der Eingriff, innerhalb des Naturraumes D66. Die Größe der Ökokontomaßnahme beläuft sich insgesamt auf 11.761 m².

Die zuzuordnende Teilfläche der Ökokontomaßnahme beläuft sich entsprechend der bilanzierten Aufwertung auf 1.676,3 m² (siehe hierzu Ziffer 3.3).

Das Aufwertungskonzept der Ökokontomaßnahme sieht den Umbau des im Ausgangszustand vorhandenen "Strukturarmen Altersklassen-Nadelholzforstes mittlerer Ausprägung" (N712) in einen "Eichen-Birkenwald frischer bis feuchter Standorte" (L223) vor. Die Biotopersteinrichtung erfolgte im Jahr 2017. Der Ausgleichsbedarf wird damit vollständig abgedeckt.

- 8.3.3.6 Bei Nichtdurchführung der Planung wird die überplante Fläche voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt und in ihrer Funktion für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in ähnlichem Maße bestehen bleiben. Veränderungen, die sich unabhängig von der vorliegenden Planung ergeben, können jedoch nicht abschließend bestimmt werden.
- 8.3.3.7 Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben für den Umweltbericht lagen insofern vor, dass es keine detaillierten Informationen/Datengrundlagen zu den geologischen und hydrologischen Verhältnissen sowie zur Beschaffenheit des Baugrunds gibt.
- 8.3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden (Nr.3d Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB):
- 8.3.4.1 Allgemeine Quellen:
- Fachgesetze siehe Abschnitt 1 "Rechtsgrundlagen"
 - Regionalplan der Region Allgäu
 - Klimadaten von climate-data.org
 - Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (Fin-Web Onlineviewer) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
 - BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat (Onlinekarten zu den Themen Lärm, Natur, Wasser, Denkmäler, Regionalplanung, Naturgefahren, Freizeitangebote und Bodenschätzung)
 - UmweltAtlas Bayern des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (Onlinekarten zu den Themen Geologie, Boden, Gewässer und Naturgefahren)
- 8.3.4.2 Verwendete projektspezifische Daten und Information:
- Ortseinsicht durch den Verfasser mit Fotodokumentation
 - Luftbilder (Google, Gemeinde...)
 - Rechtsgültiger Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.01.1997)
 - Bodenschätzungsdaten auf Basis des ALK (Reichsbodenschätzung)

- Schalltechnische Untersuchung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 15.03.2024 (zu den auf das Plangebiet wirkenden Verkehrslärmemissionen der östlich gelegenen Bahnlinie "Kempten - Neu-Ulm" sowie der östlich der Bahnlinie gelegenen Kreisstraße OA19 ("Kemptener Straße"))
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 19.09.2023, aktualisiert am 07.05.2024 (zum Vorkommen geschützter Tierarten innerhalb des Plangebietes und notwendigen artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungskonzept und Umfang der getroffenen Vorschriften

- 9.1.1.1 Das äußere Erscheinungsbild des Bauvorhabens wird zu großen Teilen über den Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) verbindlich geregelt. Hierzu zählen u.a. die Wahl der Dachformen und Dachneigungen samt Dachaufbauten sowie die Gliederung und Gestaltung der Fassade in den wesentlichen Zügen.

10.1 Umsetzung der Planung**10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind aufgrund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung sowie der Berücksichtigung der topographischen Situation nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

10.2 Erschließungsrelevante Daten**10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,02 ha

10.2.1.2 Fläche Vorhaben- und Erschließungsplan: 0,99 ha

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung wird durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: AllgäuNetz

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft, Kempten (ZAK)

10.3 Zusätzliche Informationen

10.3.1 Anhang

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

10.3.2 Planänderungen

10.3.2.1 Bei der Planänderung vom 21.08.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderatssitzungen vom 02.10.2024 wie folgt Berücksichtigung. Für die in der Sitzung des Gemeinderates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 21.08.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse 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 02.10.2024 enthalten):

- Ergänzung der Ökokontomaßnahme, von welcher die Wertpunkte (=Ausgleichsbedarf) gekauft werden, sowie Ergänzung der dem gegenständlichen Eingriff zuzuordnenden Teilfläche der Ökokontomaßnahme unter Ziffer 3 und im Umweltbericht an den jeweiligen Stellen
- Anpassung des Hinweises zum Artenschutz unter Ziffer 5.9
- Redaktionelle Ergänzung eines Hinweises zur Errichtung von Luftwärmepumpen unter Ziffer 5.16
- Redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Blick von Norden nach Süden auf das Plangebiet, ausgehend vom "Schwabenweg"



Blick von Westen nach Osten auf das Plangebiet



Blick von Westen nach Nordosten auf das Plangebiet, Bereich der herzustellenden, neuen Zufahrt vom "Schwabenweg"



12.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

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

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

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

Die Veröffentlichung im Internet fand in der Zeit vom bis (Billigungsbeschluss vom; Entwurfsfassung vom; Bekanntmachung am) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB). Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden mit veröffentlicht.

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom (Entwurfsfassung vom; Billigungsbeschluss vom) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom über die Entwurfsfassung vom

Lauben, den

.....
 (Herr Pfuhl, Bürgermeister)

12.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sonnenhof" in der Fassung vom dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Lauben, den

.....
 (Herr Pfuhl, Bürgermeister)

12.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. §10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Sonnenhof" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lauben, den

.....
(Herr Pfuhl, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 15.05.2024

Plan geändert am: 21.08.2024

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

Stadtplanung und Projektleitung

M. Eng. H. Marschall

Landschaftsplanung

M. Sc. M. Werner

Immissionsschutz

Dipl.-Ing. L. Brethauer

Artenschutz

M. Sc. M. Tonn

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i. A. H. Marschall)

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