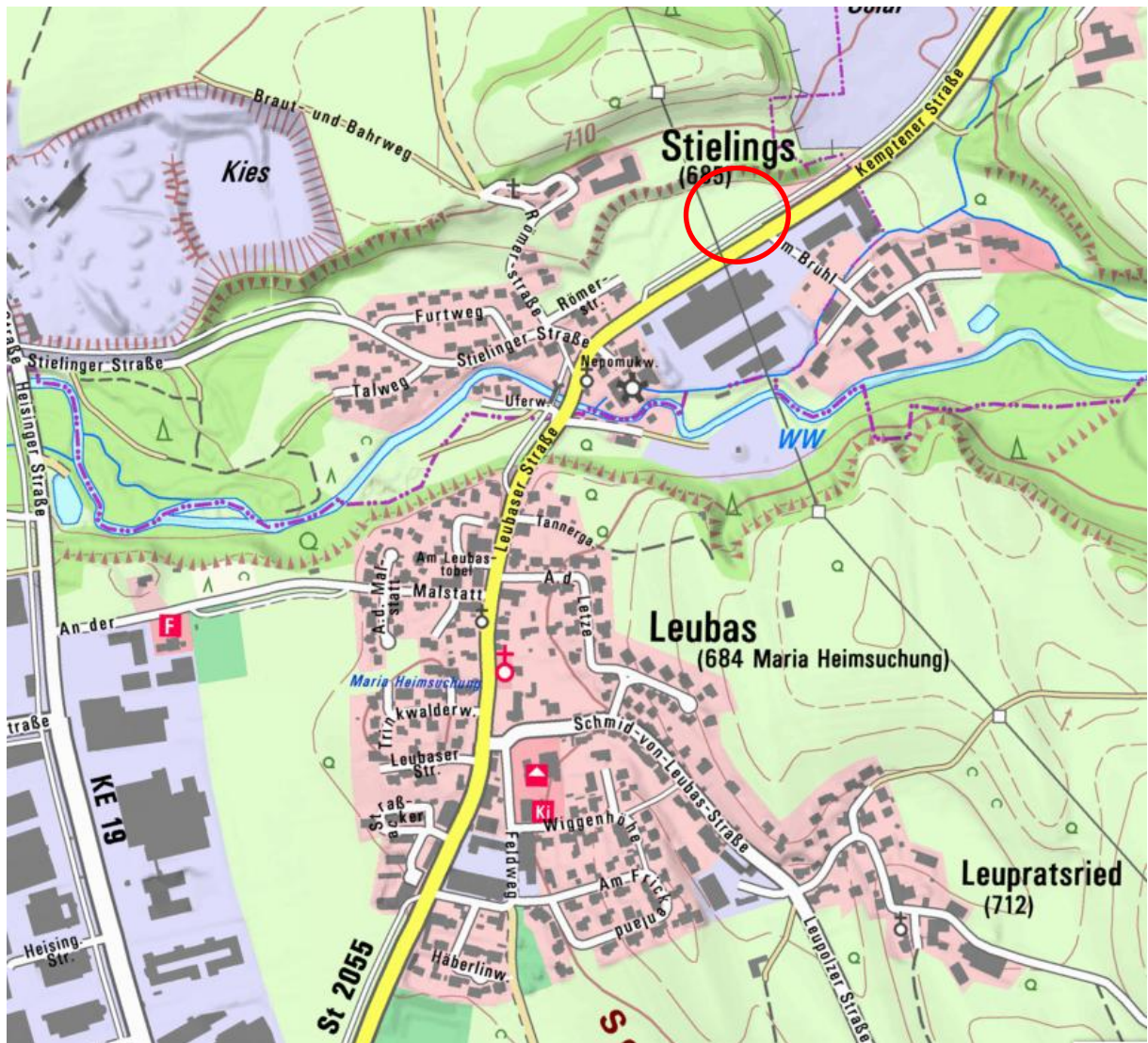


Gemeinde Lauben

Bebauungsplan "Gewerbefläche Stielings"

Vorentwurf | Stand: 19.05.2026



GEGENSTAND

Bebauungsplan "Gewerbefläche Stielings"
Vorentwurf | Stand: 19.05.2026

AUFTRAGGEBER

Gemeinde Lauben

Dorfstraße 2
87493 Lauben

Telefon: 08374 5822-0

Telefax: 08374 5822-30

E-Mail: gemeinde@lauben.de

Web: www.lauben.de



Vertreten durch: Mathias Pfuhl (1. Bürgermeister)

AUFTRAGNEHMER UND VERFASSER

LARS consult

Gesellschaft für Planung und Projektentwicklung mbH

Bahnhofstraße 22
87700 Memmingen

Telefon: 08331 4904-0

Telefax: 08331 4904-20

E-Mail: info@lars-consult.de

Web: www.lars-consult.de



BEARBEITER

Marlene Schmerer - B.Sc. Geographie

Simone Knupfer - Dipl. Geographin & Stadtplanerin

Memmingen, den

INHALTSVERZEICHNIS

A	Präambel	4
B	Satzung	6
1	Planungsrechtliche Festsetzungen	6
2	Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB	10
3	Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise	12
C	Begründung	17
1	Anlass und Ziele der Planung	17
2	Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen	17
3	Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen	18
4	Begründung der Festsetzungen	30
5	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	32
6	Begründung der örtlichen Bauvorschriften	32
7	Artenschutzrechtliche Belange	34
8	Umweltbelange	34

A PRÄAMBEL

Nach §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der jeweils gültigen Fassung (s. Rechtsgrundlagen), hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauben den Bebauungsplan „Gewerbefläche Stielings“ in öffentlicher Sitzung am __.__.____ als Satzung beschlossen.

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbefläche Stielings“ ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil. Er umfasst Teilflächen der Flurnummern 345 und 352 der Gemarkung Lauben, und hat eine Größe von ca. 0,42 ha.

Bestandteile der Satzung

Bestandteil der Satzung ist der Bebauungsplan mit dem zeichnerischen und textlichen Teil vom __.__.____.

Beigefügt ist die Begründung mit Stand vom __.__.____ sowie der Umweltbericht in der Fassung vom __.__.____.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist.
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch § 6 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist.
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87) geändert worden ist.

-
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 15 des Gesetzes vom 26. März 2026 (GVBl. S. 75) geändert worden ist.

Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan „Gewerbefläche Stielings“ bestehend aus dem Textteil und der Zeichnung in der Fassung vom __.__.____ dem Gemeinderatsbeschluss vom __.__.____ zu Grunde lag und diesem entspricht.

Lauben, den __.__.____

Mathias Pfuhl (1. Bürgermeister)

In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Gewerbefläche Stielings“ der Gemeinde Lauben tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung vom __.__.____ gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Lauben, den __.__.____

Mathias Pfuhl (1. Bürgermeister)

B SATZUNG

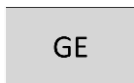
1 Planungsrechtliche Festsetzungen



Geltungsbereich

Abgrenzung des Bebauungsplans „Gewerbefläche Stielings“

1.1 Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet (GE)

gem. § 8 BauNVO

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Vergnügungsstätten,
- Bordelle,
- Einzelhandelsbetriebe, ausgenommen Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von nicht mehr als 200 qm aufweisen.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,8

Grundflächenzahl (GRZ)
gem. § 19 Abs. 1 BauNVO

Hier: 0,8

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

WH =
max. 8,50 m

Maximal zulässige Wandhöhe (WH) in m
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

hier: 8,50 m

Gemessen ab Rohfußboden Oberkante (ROK) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DH =
max. 11 m

Maximal zulässige Dachhöhe (DH) in m
gem. § 18 Abs. 1 BauNVO

Hier: 11 m

Gemessen ab Rohfußbodenoberkante (ROK) bis zum höchsten Punkt des Dachfirstes.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

ROK + 0,3 m

Rohfußbodenoberkante (ROK) Erdgeschosshauptgebäude als Höchstmaß (für Hauptgebäude)

Die maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 0,3 m über der fertigen Oberkante des vorhandenen Radweges, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen.

Die ROK ist hierbei wie folgt zu ermitteln:

Die geplanten Gebäudeaußenkanten der jeweiligen baulichen Anlagen werden senkrecht bis zum Schnittpunkt mit der Oberkante des vorhandenen Radweges verlängert. Die dort vorhandenen Höhenwerte des Radweges werden als Höhenbezugspunkt für die jeweilige Bauparzelle ausgemittelt. Der ausgemittelte Höhenbezugspunkt, zuzüglich 0,3 m, ergibt die höchstzulässige Rohfußbodenoberkante (ROK) für die Bauparzelle.

1.3 Bauweise und Baugrenzen

o

offene Bauweise
gem. § 22 Abs. 1 BauNVO

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand (gemäß BayBO) errichtet.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)



Baugrenze

gem. § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO

Gebäude und Gebäudeteile sind innerhalb der Baugrenze zu errichten.

Ein oberirdisches Vortreten vor Baugrenzen mit Gebäudeteilen ist gem. § 23 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise in geringfügigem Ausmaß bis zu 1,0 m zulässig.

(s. Planzeichnung)

Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der Baufenster zulässig.

Notwendige, der Versorgung des Plangebiets dienende Nebenanlagen gem. § 14 Abs 2. BauNVO sind ausnahmsweise auch außerhalb der Baugrenze bzw. der Baufenster zulässig.

**Garagen/
Stellplätze**

Garagen/Carports sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig. Unüberdachte Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig. Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen.

Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO

Es gelten die Abstandsregelungen gem. Bayerischen Bauordnung (BayBO) zum jeweils gültigen Stand.

1.4 Verkehrsflächen



Öffentliche Verkehrsfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

inkl. Seitenflächen

(s. Planzeichnung)



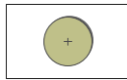
Einfahrtbereich

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die Anlage von Ein-/Ausfahrten ist nur im gekennzeichneten Bereich zulässig.

(s. Planzeichnung)

1.5 Grünflächen, Grünordnung



Zu pflanzender Baum, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

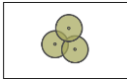
Die in der Planzeichnung festgesetzten Standorte sind in der Lage variabel.

Es sind Bäume I. oder II. Ordnung aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu pflanzen.

Die Mindestgröße der zu pflanzenden Bäume beträgt 16 – 18 cm Stammumfang.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

(s. Planzeichnung)



Zu pflanzendes Gehölz / Hecke, Lage variabel

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Empfohlener Standort; Lage geringfügig variabel

Es sind Gehölze und Hecken aus der unter „Pflanzempfehlungen“ (gem. Ziff. 3.2) aufgeführten Pflanzenauswahl zu pflanzen.

Bzgl. der Bepflanzung sind die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe: „Rund um die Gartengrenze“; Bayerisches Staatsministerium der Justiz, Februar 2018).

(s. Planzeichnung)

Private Grundstücke

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Je angefangene 1000 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum gemäß I. oder II. Ordnung gemäß Pflanzempfehlung (gem. Ziff. 3.2) zu pflanzen. Die Lage der Anpflanzung auf dem privaten Grundstück ist variabel. Die Gehölze sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.



Öffentliche Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Grünfläche mit durchgängiger Vegetationsdecke (Wiese / Rasen o.ä.). Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig.

(s. Planzeichnung)



Private Grünfläche

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Grünfläche mit durchgängiger Vegetationsdecke (Wiese / Rasen o.ä.).

Auf den Flächen ist eine Versickerung des Oberflächenwassers zulässig. Eine Bepflanzung mit standortgerechten Hochstauden, Gehölzen, Baumpflanzungen ist zulässig.
(s. Planzeichnung)

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

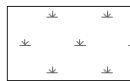


Abgrenzung Ausgleichsfläche 1

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

gem. § 9 Abs. 1a BauGB

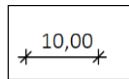
(s. Planzeichnung)



Entwicklung artenreicher Extensivwiesen

(siehe Ausgleichsfläche A in der Planzeichnung)

1.7 Sonstige Festsetzungen



Bemaßung

(s. Planzeichnung)

Insektenschutz

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegebeleuchtung insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichteten Lichtpunkten zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen eine Farbtemperatur von maximal 2.700 Kelvin haben, die Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein.

2 Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB

2.1 Gebäudegestaltung



Dachform

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO

Im gesamten Geltungsbereich sind auf den Hauptgebäuden nur Satteldächer oder Pultdächer zulässig.

Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Dachformen zulässig.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

DN=
8-20°

Dachneigung;
gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO
hier: 8° bis 20°.

Die Dachneigung von Nebenanlagen und Garagen richtet sich nach der Dachneigung des jeweiligen Hauptgebäudes.

(s. Typenschablone in der Planzeichnung)

Fassaden

Die Gestaltung von baulichen Anlagen ist nur in hellen und matten Farbtönen zulässig. Grelle, fluoreszierende und spiegelnde Oberflächen sind für Gebäudefassaden und bauliche Anlagen aller Art nicht zulässig. Ausführung in Holz sowie Fassadenbegrünungen sind explizit erwünscht.

2.2 Sonstige örtliche Bauvorschriften

Bodenmodellierung in den Grundstücken

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO

Für die Anpassung des Geländes an die festgesetzte Höhe der Rohfußbodenoberkante sind Abgrabungen und Aufschüttungen nur in dem erforderlichen Maß zulässig. Abgrabungen zum Zweck der Anlehnung an eine Rampe von ca. 1,0 m bis 1,25 m Höhe bzw. Tiefe sind ebenfalls zulässig.

Geländesprünge zwischen den Grundstücken sind zulässig, sofern sie mit den Geländebeziehungen des Nachbargrundstückes abgestimmt sind. Falls die Geländeänderung nicht mit dem Nachbargrundstück koordiniert werden können, müssen sie auf dem eigenen Grundstück auf das Niveau des natürlichen Geländes auslaufen.

Geländesprünge sind nach Möglichkeit durch Geländemodellierungen (mit Vegetationsdecke) bzw. als Natursteinmauer herzustellen.

Stützmauern sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig und in Naturstein auszuführen. Bei gestuften Böschungen muss die Breite des Rücksprungs mindestens 1,50 m betragen.

Einfriedungen

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BayBO

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße sind nur zulässig:

- Einfriedungen und standortgerechte Hecken,
- Einfriedungen in Form von einfachen Holzzäunen (Holzlatten) oder Metallzäune (kein Maschendrahtzaun).

Sichtschutzmatten, Gabionenzäune, Mauern jeglicher Art sowie standortfremde Ziergehölze (Thuja, Kirchslorbeer u.a.) als Einfriedung sind nicht zulässig.

Sockelmauern sind unzulässig.

Einfriedungen und Bepflanzungen dürfen die Verkehrssicherheit öffentlicher Straßenräume nicht beeinträchtigen.

Ortsfremde Ziergehölzhecken (z.B. Thuja) entlang des öffentlichen Straßenraums sind nicht zulässig.

Alle Zäune müssen eine Bodenfreiheit von mind. 0,10 m für Kleintiere einhalten.

Werbeanlagen

gem. § 81 Abs. 1 Nr. 1-2 BayBO

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein.

Unzulässig sind:

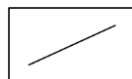
- Werbeanlagen auf dem Dach bzw. oberhalb der Attika,
- Lichtkegel oder Laserkegel (zu Werbezwecken), Wechsellichtanlagen, blinkende Leuchtwerbung und Anlagen mit freiliegenden Leuchtstoffröhren sowie die Verwendung von Signalfarben, Fremdwerbungen.

Gestaltung von Freiflächen

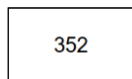
Vollversiegelungen sind auf das notwendige Minimum zu begrenzen. Darüber hinaus sind Stellplätze, Lager- und Freiflächen nach Möglichkeit in wasserdurchlässiger Ausführung herzustellen und standortgerecht zu durchgrünen. Es sind ausschließlich Gehölze und Bäume gemäß Pflanzempfehlung zu verwenden.

3 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise



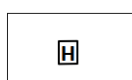
Flurgrenze, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Flurnummer, Bestand
(nachrichtliche Darstellung)



Geh- und Radweg, Bestand
(Hinweis)



Bushaltestelle, Bestand
(Hinweis)

3.2 Pflanzempfehlungen

Pflanzliste

Es wird empfohlen, im Bereich des straßenbegleitenden Grüns Gehölze aus der nachfolgenden Liste (einheimische Gehölze) zu verwenden:

Bäume I. Ordnung:

Bergahorn (*)	Acer pseudoplatanus
Rotbuche (*)	Fagus sylvatica
Winterlinde (*)	Tilia cordata
Sommerlinde (*)	Tilia platyphyllos
Vogelkirsche	Prunus avium
Berg-Ulme	Ulmus glabra
Weißtanne	Abies alba

Bäume II. Ordnung

Feldahorn	Acer campestre
Birke (*)	Betula pendula
Hainbuche (*)	Carpinus betulus
Vogelkirsche (*)	Prunus avium
Mehlbeere	Sorbus aria
Eberesche	Sorbus aucuparia

Großsträucher und Sträucher:

Berberitze	Berberis vulgaris
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hundsrose	Rosa canina
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schlehe	Prunus spinosa
Wildrose	Rosa spec.
Salweide	Salix caprea
Eberesche	Sorbus aucuparia

Nicht verwendet werden dürfen invasive Arten, siehe hierzu das Artenhandbuch des Bundesamtes für Naturschutz: <https://neobiota.bfn.de>.

3.3 Sonstige Hinweise

Altlasten	<p>Innerhalb des Geltungsbereichs liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.</p> <p>Sollten sich im Zuge der Baumaßnahme Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit abzeichnen und werden Ablagerungen oder Altlasten angetroffen, sind ggf. weiteren Maßnahmen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen.</p>
Artenschutz	<p>Im Rahmen der Realisierung von Bauvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches sind im Zuge des Erlasses der Baugenehmigung die artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG zu berücksichtigen (Tötungs- und Verletzungsverbot, Störungs- und Schädigungsverbot). Bei der Baufeldfreimachung, Rodungs- und / oder Abrissarbeiten sind die Vorgaben des allgemeinen Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG (z.B. Rodungsverbot zwischen 01. März und 30. September) zu beachten.</p> <p>(Siehe hierzu auch Kapitel 6 „Artenschutzrechtliche Belange“)</p>
Vogelschlag	<p>Für die Fassaden und Fensterelemente sind keine glänzenden oder stark spiegelnden Materialien zulässig. Große zusammenhängende Glasflächen an Außenfassaden und transparente Bauteile sind in ihrer Spiegelwirkung und Durchsichtigkeit wirksam zu reduzieren.</p> <p>Für Fenster und transparente Bauteile ab 3 m² sind Scheiben mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden. Alle Glasflächen sind zudem vogelfreundlich zu gestalten, zum Beispiel durch Oberflächenmarkierungen, die von Vögeln als Hindernis erkannt werden (i.d.R. auf Folien aufgedruckt, gesandstrahlt oder geätzt) oder durch das Anbringen von Glasflächen vorgelagerter Strukturen (z.B. Sonnenschutz, Staketengeländer). Alternativ sind andere geeignete Lösungen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen gemäß den aktuellen fachlichen Empfehlungen zu wählen (siehe z.B. die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ der Schweizer Vogelwarte Sempach).</p>
Baugrund	<p>Grundsätzlich werden bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung) objektbezogene Baugrunduntersuchungen durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf sichern muss.</p>
Brandschutz	<p>Auf die jeweils geltenden Vorgaben bzgl. Brandschutz, Löschwasserbedarf, Hydranten und Zufahrtsstraßen wird verwiesen.</p>
Landwirtschaftliche Immissionen	<p>Die Erwerber oder Besitzer des Grundstücks haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruch und Staubeinwirkung) aus der</p>

landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und Bearbeitung benachbarter Flächen hinzunehmen.

Nachbarschutz Werden bauliche Anlagen im Bereich von Grundstücksgrenzen errichtet, sind neben dem öffentlichen Baurecht die Vorschriften des privaten Nachbarrechtes zu berücksichtigen. Dasselbe gilt für die Pflanzung von Gehölzen.

Niederschlagswasserbeseitigung Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlage sind die Verordnungen über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV), sowie die zugehörigen Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten in das Grundwasser (TRENGW) und das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser-Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ zu berücksichtigen. Bei der Planung sind die Grundsätze des DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE) zu berücksichtigen.

Wild abfließendes Wasser Aufgrund der Geländebeschaffenheit und Topographie ist wild abfließendes Hangwasser aus höher gelegenen Bereichen (v.a. nach Starkregenereignissen sowie im Frühjahr) nicht auszuschließen. Von den Bauherren sind im Rahmen der Bebauung entsprechende Vorkehrungen zur Versickerung bzw. Ableitung von Oberflächenwasser zu treffen (dichte Keller, Lichtschächte, Kellerabgänge und Türen, ebenerdige Hauseingänge an der Hangseite usw.). Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf dabei nicht zum Nachteil gerade eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden (vgl. § 37 WHG).

Nachhaltiges Bauen Die Errichtung von Zisternen zur Nutzung des gesammelten Niederschlagswasser als Brauchwasser wird empfohlen und ist erwünscht.

Baumaterialien, die eine nachweisliche Belastung für Mensch oder Umwelt zur Folge haben (z.B. Hölzer aus dem tropischen Regenwald, "FCKW-Stoffe", etc.), sollten bei der Bauausführung vermieden werden.

Für die Wärmeengewinnung und Stromerzeugung wird die Verwendung von nachhaltigen Energieträgern empfohlen.

Die Anlage eines Komposts wird empfohlen.

Ergänzende Hinweise Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tief-liegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Die Festlegung geeigneter Standorte für notwendige Kabelverteilerschränke, Leuchten oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen bzw. privaten Fläche sowie mögliche Vereinbarungen diesbezüglich behält sich die Gemeinde Lauben vor.

**Plangenaui-
gkeit**

Die Planzeichnung wurde auf der Grundlage der digitalisierten Flurkarte der Gemeinde Lauben erstellt. Somit ist von einer hohen Genauigkeit auszugehen, wobei sich dennoch im Rahmen einer späteren Ausführungsplanung oder Einmessung Abweichungen ergeben können. Dafür kann seitens der Gemeinde und des Planungsbüros LARS consult, Memmingen, keine Gewähr übernommen werden.

Zur verbesserten Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt.

**nicht öffentlich
zugängliche
Vorschriften**

Die den Festsetzungen des Bebauungsplanes zugrundeliegenden, nicht öffentlich zugänglichen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) können bei der Gemeinde Lauben während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

C BEGRÜNDUNG

1 Anlass und Ziele der Planung

Die Gemeinde Lauben beabsichtigt am östlichen Ortsausgang des Ortsteiles Stielings – nördlich der Kemptener Straße - Gewerbeflächen auf Teilflächen der Flurgrundstücke 345 und 352 der Gemarkung Lauben, zu entwickeln. Auf den Flächen ist vorerst die Lagerung von Kiesschüttgut und die mittelfristige Ausweitung der Betriebsgebäude eines ortsansässigen Tiefbauunternehmens geplant, dem auch die südlich der Kemptener Straße befindlichen Gewerbeflächen zugeordnet werden.

Da sich auf der derzeitigen Gewerbefläche keine ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten in dem beabsichtigten Maße befinden, soll die derzeitige landwirtschaftliche Nutzfläche den zukünftigen Planungen der Gewerbetreibenden zur Verfügung stehen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,42 ha und grenzt nördlich, östlich und westlich an den bauplanungsrechtlichen Außenbereich an. Südlich befindet sich die Staatsstraße 2055 - die Kemptener Straße. Durch die parallele Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lauben, werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Erweiterung des Gewerbegebietes in Richtung Westen geschaffen.

Derzeit ist das Grundstück nicht bebaut und liegt im bauplanungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB). Teilflächen des Flurgrundstückes 352 werden bereits als Lagerfläche für Kiesschüttgut genutzt. Die Gemeinde plant mittelfristig, im westlichen Anschluss an das gegenständliche Vorhaben die kommunalen Gewerbeflächen zu erweitern.

Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Gewerbeflächen des Ortsteiles Stielings, sieht die Gemeinde das Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen und die planungsrechtlichen Grundlagen zu schaffen.

2 Beschreibung des Plangebietes, Rahmenbedingungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich am östlichen Ortsausgang des Ortsteiles Stielings, der den südöstlichen Gemeinderand von Lauben bildet und durch die Kemptener Straße an die Gemeinde Haldenwang – Ortsteil Börwang – angebunden ist. Ca. 700 m nördlich befindet sich der Kemptener Ortsteil Leubas und ca. 2 km südöstlich der Ortsteil Heising der Gemeinde Lauben.

Das Plangebiet umfasst Teilflächen der Flurnummern 345 und 352 der Gemarkung Lauben und befindet sich auf der nördlichen Seite der Kemptener Straße.

Der Geltungsbereich grenzt nördlich, westlich und östlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen und südlich an die Kemptener Straße an, die das Plangebiet von den südlich befindlichen Gewerbeflächen des ortsansässigen Straßenbauunternehmens trennt.

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das amtlich kartierte Biotop Nr. 8228-0164 „Gehölze nördlich Stielings“, welches von der Planung nicht berührt wird und somit keinen negativen Auswirkungen ausgesetzt wird. Außerdem wird das Biotop aufgrund der kleinräumigen Topographie sowie der angrenzenden Nutzungen (PV-Anlage, nahegelegenes Mischgebiet bzw. Gewerbegebiet) durch die gewerbliche Planung der Gemeinde Lauben nicht weiter beeinträchtigt.



Abbildung 1: Darstellung des Plangebietes in seiner Lage im Ortsteil Stielings; Quelle: BayernAtlas

3 Übergeordnete Vorgaben und planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Die Ziele der Raumordnung sind nach § 3 Abs. 1 Nr. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) „verbindliche Vorgaben in Form von räumlich und sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Landes- und Regionalplanung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes“. Diese Festlegungen betreffen die Siedlungsstruktur, die Freiraumstruktur und die zu sichernden Standorte und Trassen für Infrastruktur.

Gemäß LEP Bayern wird das Gemeindegebiet Lauben als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen innerhalb der Region Nr. 16 „Allgäu“ klassifiziert. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich das Oberzentrum Kempten (Allgäu). Die weitere Umgebung wird größtenteils dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet. Die nächstgelegenen Oberzentren sind Kaufbeuren, Immenstadt i. Allgäu, welches gemeinsam mit Sonthofen ein Doppelzentrum bildet, und Lindau (Bodensee) als Doppelzentrum gemeinsam mit Bregenz. Die nächstgelegenen Mittelzentren sind Marktoberdorf, Füssen und Lindenberg i. Allgäu (siehe Abbildung 2).

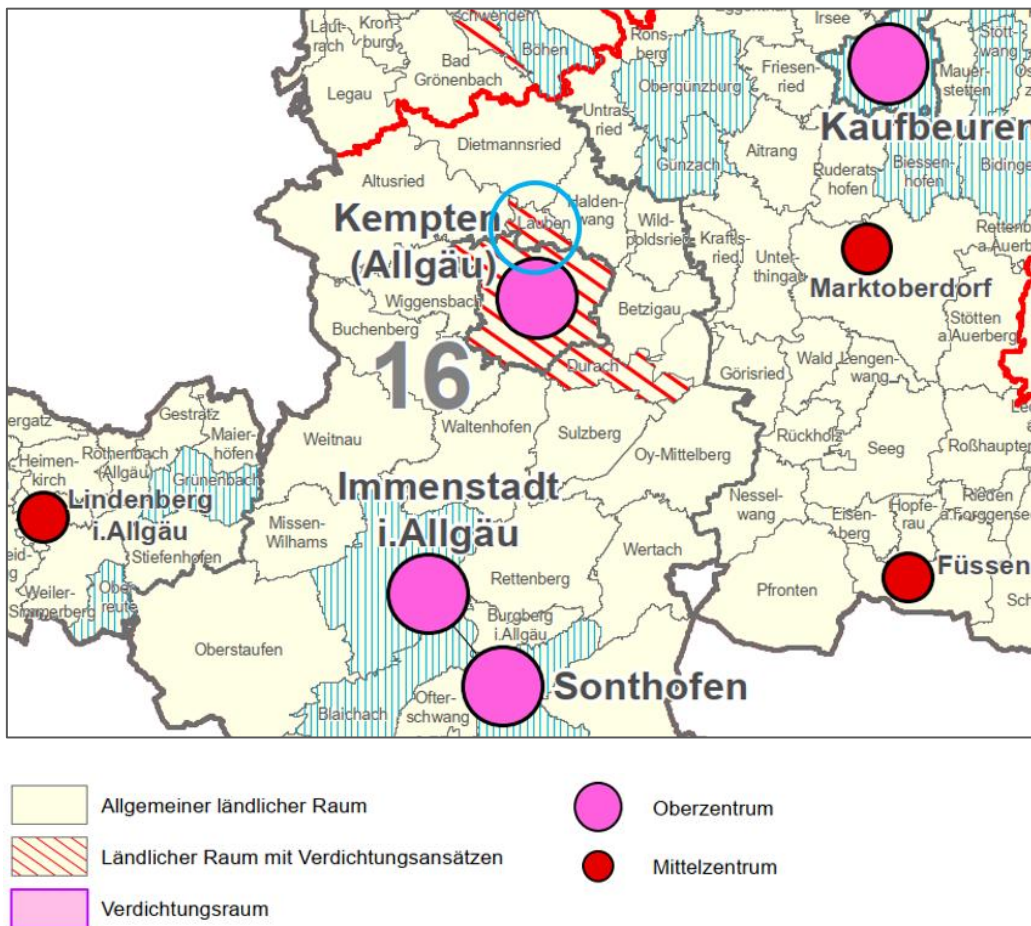


Abbildung 2: Auszug aus der Strukturkarte des LEP Bayern 2023 (Anhang 2), maßstabslos

Das derzeit gültige LEP Bayern (Stand 01. Juni 2023) benennt folgende, für die gegenständliche Planung relevante Ziele (Z) und Grundsätze (G):

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

1.1.2 Nachhaltige Raumentwicklung

(Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.

(Z) Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

(G) Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

1.4 Wettbewerbsfähigkeit

1.4.1 Hohe Standortqualität

(G) Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.

2.2 Gebietskategorien

2.2.6 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes mit Verdichtungsansätzen

(G) Die ländlichen Räume mit Verdichtungsansätzen sollen so entwickelt und geordnet werden, dass

- sie ihre Funktion als regionale Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkte nachhaltig sichern und weiter entwickeln können [und]
- sie als Impulsgeber die Entwicklung im ländlichen Raum fördern.

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen [...], der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.1 Erhalt land- und forstwirtschaftlicher Nutzflächen

(G) Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen in ihrer Flächensubstanz erhalten werden. Insbesondere für die Landwirtschaft besonders geeignete Flächen sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden.

7.1 Natur und Landschaft

7.1.1 Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft

(G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

Bewertung

Grundsätzlich entspricht die gegenständliche Planung den übergeordneten, raumordnerischen Vorgaben des LEP Bayern 2023. Mit der Schaffung neuer Flächen für die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Stielings in Ergänzung zu den großen Gewerbegebieten bei Ursulasried können neue Arbeitsplätze geschaffen werden, die wiederum zur Stärkung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in der Region führen und ein attraktives Wohn- und Lebensumfeld schaffen. Durch die Ansiedlung neuer bzw. die Erweiterung ortsansässiger Unternehmen kann für die Region eine hohe Standortqualität geboten werden, was die allgemeine Wettbewerbsfähigkeit Bayerns stärkt. Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet und noch innerhalb des Ortsgebietes von Stielings. Die Maxime der Innen- statt Außenentwicklung wurde geprüft; dieser kann jedoch aus diversen Gründen nicht entsprochen werden. Im Ortsteil Stielings befinden sich keine weiteren direkt zugänglichen Innenentwicklungspotenziale, welche sich für eine bedarfsgerechte und konfliktfreie gewerbliche Nutzung eignen würden. Der Fokus der Innenentwicklung im sehr dörflich geprägten Ortsteil Stielings soll auf Wohnnutzungen ausgerichtet werden. Durch die Flächennutzungsplanänderung zeigt die Gemeinde, dass sie mittelfristig den gesamten Bereich nördlich der Staatsstraße (analog zu den gewerblichen Nutzungen im Süden) gewerblich entwickeln möchte. Aktuell stehen hierfür noch nicht alle Flächen zur Verfügung. Mit der ganzheitlichen Entwicklung der Gewerbeflächen am östlichen Ortsrand entspricht das Vorhaben einer angepassten Siedlungsentwicklung.

3.2 Regionalplan Allgäu (9) 2008

Die Aussagen des LEP Bayern 2023 werden grundsätzlich durch die Regionalplanung konkretisiert. In der Karte der Raumstruktur mit den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung des Regionalplans Allgäu ist das Gemeindegebiet Laubens als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum klassifiziert. Das Pfarrdorf Lauben wird dabei als Kleinzentrum im Nahbereich des Oberzentrums Kempten (Allgäu) definiert. Im Nahbereich befinden sich weitere Klein- und Unterzentren, wie bspw. Obergünzburg, Nesselwang und Waltenhofen sowie Altusried, Dietmannsried, Wiggensbach und Durach. Durch das Gemeindegebiet verläuft eine Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung, die Memmingen mit Kempten verbindet. Von Kempten aus verlaufen mehrere Entwicklungsachsen in Richtung Marktoberdorf und Kaufbeuren, Füssen und Immenstadt i. Allgäu, Sonthofen, Lindenberg und Lindau (Bodensee) im Bereich der südwestlichen Landesgrenze (vgl. Abbildung).

Den wasserwirtschaftlichen Belangen liegt die vierte Verordnung zur Änderung des Regionalplanes Allgäu – Fortschreibung des Teilfachkapitels B I 3 „Wasserwirtschaft“ zugrunde, welche am 1. Mai 2024 in Kraft getreten ist.

Analog zum LEP Bayern 2023 formuliert die Regionalplanung als rechtsverbindliche Vorgaben sogenannte Ziele (Z); Vorgaben für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen sind die enthaltenen Grundsätze (G). Die Ziele und Grundsätze dienen der Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes. Die folgenden Aussagen des Regionalplans Allgäu sind für die vorliegende Planung von Belang:

A I Allgemeine Ziele und Grundsätze

1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.

2 (Z) In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen so weit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

B I Nachhaltige Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen und nachhaltige Wasserwirtschaft

1 Landschaftliches Leitbild

1.1 (G) 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.

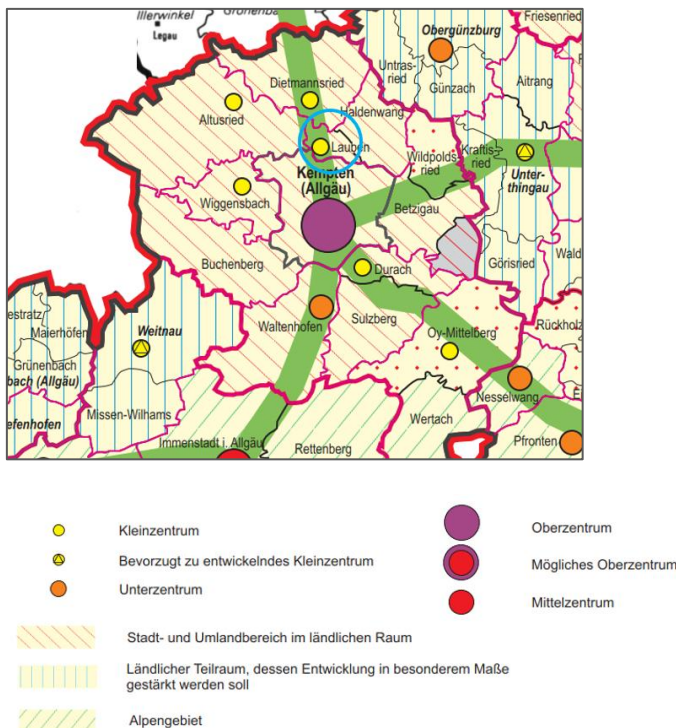


Abbildung 3: Auszug aus der Karte 1 – Raumstruktur des Regionalplans Allgäu 2008, maßstabslos

2.2 Regionale Grünzüge

(Z) Die regional bedeutsamen Grünzüge [...] nördlich und nordöstlich von Kempten (Allgäu) sollen erhalten werden (siehe Abbildung 4).

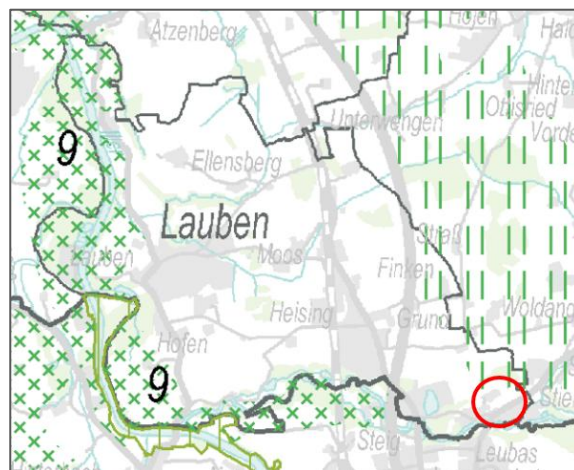


Abbildung 4: Auszug aus der Karte 3 „Natur und Landschaft“ des Regionalplan Allgäu 2006, maßstabslos

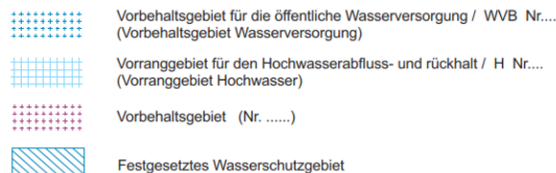
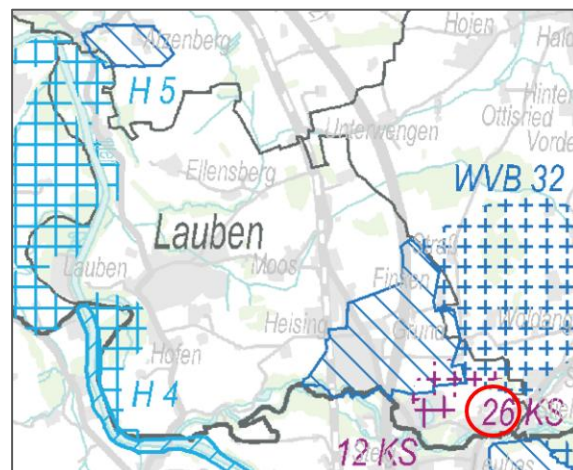


Abbildung 5: Auszug aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplan Allgäu 2006, maßstabslos

3.2 Wasserversorgung

3.2.5 (Z) Vorbehaltsgebiete Wasserversorgung (Trinkwasser)

WVB 32 Heising Gde. Lauben, Gde. Haldenwang (vgl. Abbildung).

In den Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung von Trinkwasser bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.

B II Wirtschaft

1 Wirtschaftliche Entwicklung der Region

1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

2.3 Gewinnung und Sicherung von Bodenschätzen

2.3.1 (G) Die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit mineralischen Bodenschätzen aus heimischen Rohstoffvorkommen zu angemessenen Konditionen ist anzustreben. Die zur Deckung des derzeitigen und künftigen Bedarfs benötigten Bodenschätze sind möglichst zu erkunden, zu

erschließen und gegenüber anderen raumbedeutsamen Vorhaben durch Ausweisung von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten zu sichern. Dabei ist

- in den Vorranggebieten dem Abbau von Bodenschätzen Vorrang gegenüber konkurrierenden Nutzungsansprüchen einzuräumen.

2.3.3.1 (Z) Vorranggebiete für Kies und Sand – Landkreis Oberallgäu

Nr. 12 Gemeinde Lauben, nordwestlich Leubas

2.3.3.3 (Z) Vorbehaltsgebiete für Kies und Sand – Landkreis Oberallgäu

Nr. 26 Gemeinde Lauben, nördlich Leubas
 Gemeinde Haldenwang, westlich Börwang

2.4 Landwirtschaft

2.4.1 (Z) Die Landwirtschaft [...] soll als Wirtschaftssektor – aber auch im Hinblick auf ihre landeskulturelle Bedeutung – in der ganzen Region gesichert und gestärkt werden

B V Siedlungswesen

1 Siedlungsstruktur

1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Bauland-reserven und leer stehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

1.3 (Z) Eine Zersiedlung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.

Bewertung

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Ausweisungen gemäß der Regionalplanung. Die Planung des gegenständlichen Vorhabens steht somit nicht in Konkurrenz zu den Plansätzen des Regionalplans, erhebliche Zielkonflikte entstehen folglich nicht. Grundsätzlich sollte auf die Nähe des Geltungsbereiches zu einem regionalen Grünzug hingewiesen werden, dessen Randbereiche bis an die nördlich des Plangebietes bestehenden Gehölzstrukturen heranreichen. Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im innerörtlichen Bereich, der bestehenden Vorbelastungen durch das angrenzende Gewerbegebiet, die Staatsstraße und die Freiflächen-Photovoltaikanlage sowie unter Berücksichtigung der geplanten grünordnerischen Maßnahmen ist keine maßgebliche Beeinflussung des Grünzuges zu erwarten. Des Weiteren befinden sich im Nahbereich ein Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung und zwei Wasserschutzgebiete in 200 m bzw. 450 m Entfernung zum Geltungsbereich. Teilweise überlagernd oder angrenzend befinden sich jeweils ein Vorrang- sowie ein Vorbehaltsgebiet für Kies und Sand ebenfalls in der näheren Umgebung zum Plangebiet – das

Vorranggebiet wurde hierbei bereits abgebaut. Im Allgemeinen ist die Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen ein wichtiges Thema im Rahmen der Regionalplanung. Die gegenständliche Planung steht grundsätzlich in Konkurrenz zur Erhaltung der landwirtschaftlichen Flächen, der insbesondere im Allgäu eine gehobene Bedeutung zukommt. In diesem Zuge kann auf die innerörtliche Lage des Geltungsbereiches verwiesen werden, die einer Nachverdichtung in den Siedlungsgebieten Rechnung trägt und einer Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich vorzuziehen ist.

3.3 Flächennutzungsplan

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben stellt das gegenständliche Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dar.

Nördlich des Änderungsbereiches befinden sich drei Biotopkartierungen:

- B 0162-003
- B 0162-002
- B 0164-003

Das Plangebiet überdeckt im östlichen und nordwestlichen Bereich „landschaftsbildprägende Steilhänge, Hangleiten, Geländekanten“, die von Bebauung und Aufforstung freizuhalten sind.



Abbildung 6: Auszug aus dem rechtgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, was jedoch in der gegenständliche Bauleitplanung nicht möglich ist. Der Flächennutzungsplan wird dementsprechend in einem Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB geändert. Die Größe des Änderungsbereichs weicht von der des gegenständlichen Geltungsbereichs ab, da der Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes sich weiter Richtung Westen - bis zum bestehenden Siedlungsrand - erstreckt. Der Bebauungsplan umfasst lediglich den östlichen Teilbereich der geplanten Gewerbefläche in einer Größe von ca. 0,42 ha.

Im Änderungsbereich des Flächennutzungsplanes mit einer Flächengröße von ca. 1,2 ha wird zukünftig eine gewerbliche Baufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt.

Ziel der Änderungsdarstellung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine zukünftige Gewerbegebietsentwicklung zu schaffen und den Planungen der Gemeinde in diesem Gebiet nicht entgegenzustehen. So kann der Bedarf an Gewerbeflächen im Gemeindegebiet gedeckt werden und die Flächen können für eine zukünftige Entwicklung zur Verfügung stehen.

Weitere Änderungsdarstellungen sind nicht vorgesehen.

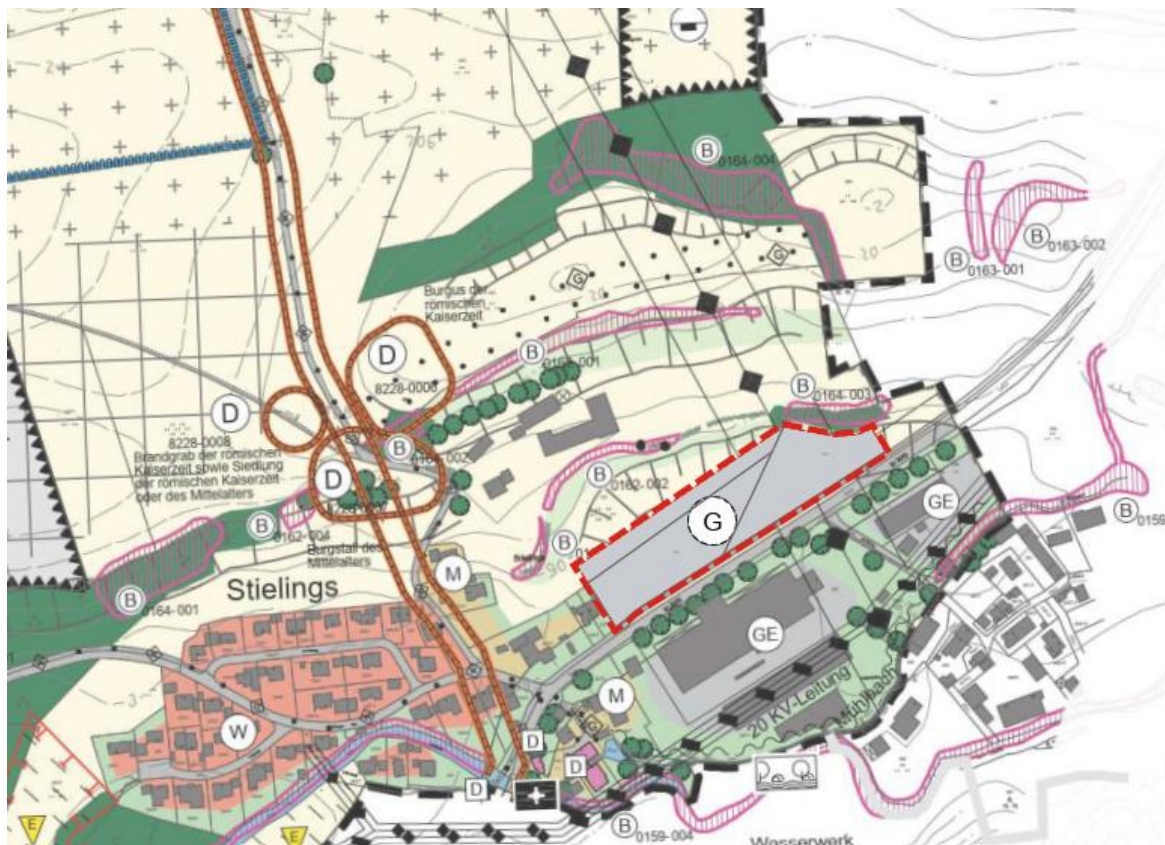


Abbildung 7: Auszug aus der geplanten 10. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Lauben

3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand weder Bau- noch Bodendenkmäler bekannt. Allerdings gibt es in der näheren Umgebung Denkmäler aus verschiedenen Epochen:

- Bodendenkmal D-7-8228-0006, Burgus der römischen Kaiserzeit.
- Bodendenkmal D-7-8228-0007, Burgstall des Mittelalters.
- Bodendenkmal D-7-8228-0008, Brandgräber der römischen Kaiserzeit und Siedlung römischer oder mittelalterlicher Zeitstellung.
- Bodendenkmal D-7-8228-0053, Straße der römischen Kaiserzeit.
- Baudenkmal D-7-80-125-3, Kapelle.
- Baudenkmal D-7-80-125-4, Schrotmühle, Papierfabrik, syn. Papiermühle.
- Baudenkmal D-7-80-125-8, Bogenbrücke.

Die vorhandenen Boden- und Baudenkmäler werden von der Planung nicht berührt und erfahren auch keine negative Beeinflussung durch die geplante Bebauung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich abgewandt zu den o.g. Denkmälern.

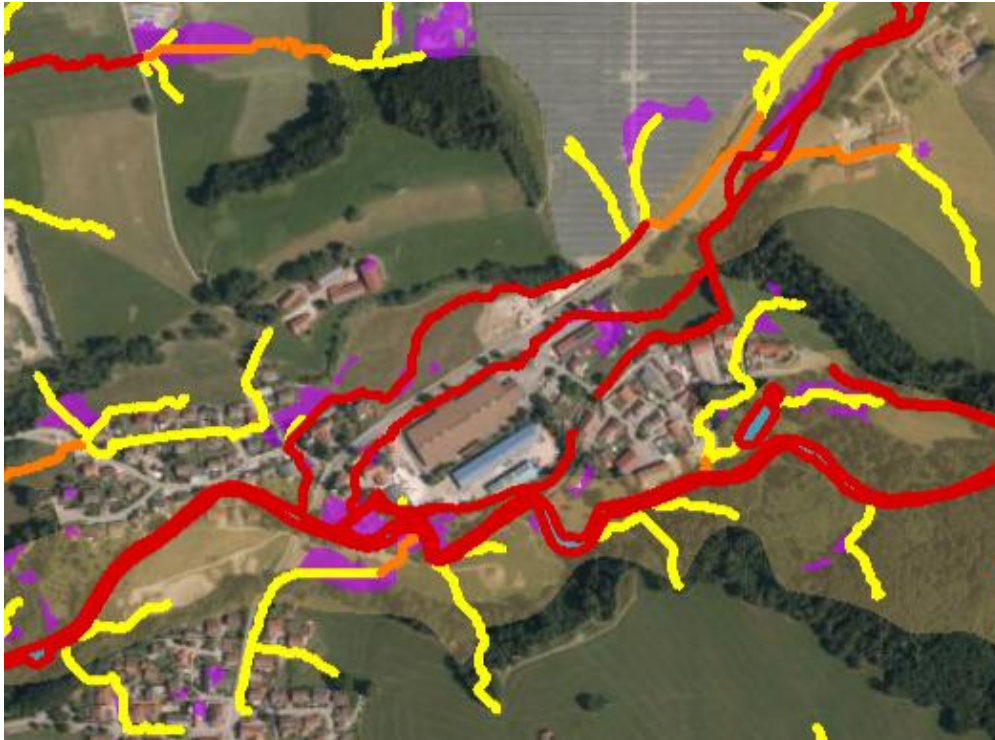
Sollten sich bislang unentdeckte Bodendenkmäler im Planungsraum befinden, ist eine denkmalrechtlich genehmigte Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen. Allgemein gilt: Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Fundstellen (z.B. Mauern, Gruben, Brandschichten o.ä.) angeschnitten oder Funde gemacht werden (z.B. Scherben, Metallteile, Knochen), ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu benachrichtigen. Die Möglichkeit zur Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen (Art 8 ff DSchG).

3.5 Baugrund / Altlasten

Nach jetzigem Kenntnisstand sind keine Altlasten bekannt. Aufgrund der Bebauung in unmittelbarer Nähe wird jedoch von einer grundsätzlichen Bebaubarkeit des Untergrundes ausgegangen.

3.6 Wasserrechtliche Belange

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer bekannt. Im Geltungsbereich liegen weder Wasserschutzgebiete noch amtlich festgesetzte oder vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete. Dennoch wurden im Rahmen des Forschungsprojektes HiOS Oberflächenabflüsse und Sturzfluten in Bayern erfasst, erforscht und evaluiert. „Ziel des Projekts war die Entwicklung, Erprobung und Optimierung eines Verfahrens zu Evaluierung und Klassifizierung der Gefährdung der bayrischen Kommunen durch Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (Bayerisches Landesamt für Umwelt). In der nachfolgenden Abbildung werden die entsprechenden Gefährdungspotenziale von Oberflächenabfluss und Sturzflut für den gegenständlichen Planungsbereich aufgezeigt.



Potentielle Fließwege bei Starkregen

- mäßiger Abfluss
- erhöhter Abfluss
- starker Abfluss

Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche

- Geländesenken und Aufstaubereiche
- Gewässerflächen

Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Forschungsprojekt HiOS mit markiertem Geltungsbereich (schwarze Markierung), ohne Maßstab (Quelle: BayernAtlas)

Die Abbildung zeigt, dass für den gegenständlichen Planungsbereich der nördliche Bereich rot hervorgehoben wird. Dabei handelt es sich um einen potentiellen Fließweg mit starkem Abfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass hier mit erhöhtem Wasserabfluss zu rechnen ist, der in den Gebäudeplanungen und bei der Planung der Außenanlagen entsprechend zu berücksichtigen ist. Der potentielle Fließweg darf durch die zukünftige Bebauung nicht verbaut bzw. gestört werden. Ein entsprechender Hinweis ist in der Satzung zum Bebauungsplan enthalten (wild abfließendes Wasser/Hangwasser).

3.7 Erschließung / Infrastruktur

Die Zufahrt in das neue Gewerbegebiet erfolgt durch die bereits vorhandene, zentrale Zuwegung auf das Plangebiet. Die direkt an die Zufahrt vorhandene Bushaltestelle entlang der Staatsstraße 2055 (siehe Abbildung 9) und der vorhandene Radweg werden durch den neu hinzukommenden An- und Abfahrtsverkehr nicht behindert, da die Bestandssituation durch die Bauleitplanung nicht verändert

wird. Es ist daher davon auszugehen, dass der vorhandene Radweg nicht durch viele Hofzufahrten überquert und in seiner Verkehrssicherheit gemindert wird.



Abbildung 9: Darstellung der vorhandenen Bushaltestellen entlang der Kemptener Straße; Quelle: Google Maps (Stand: 09.03.2026)

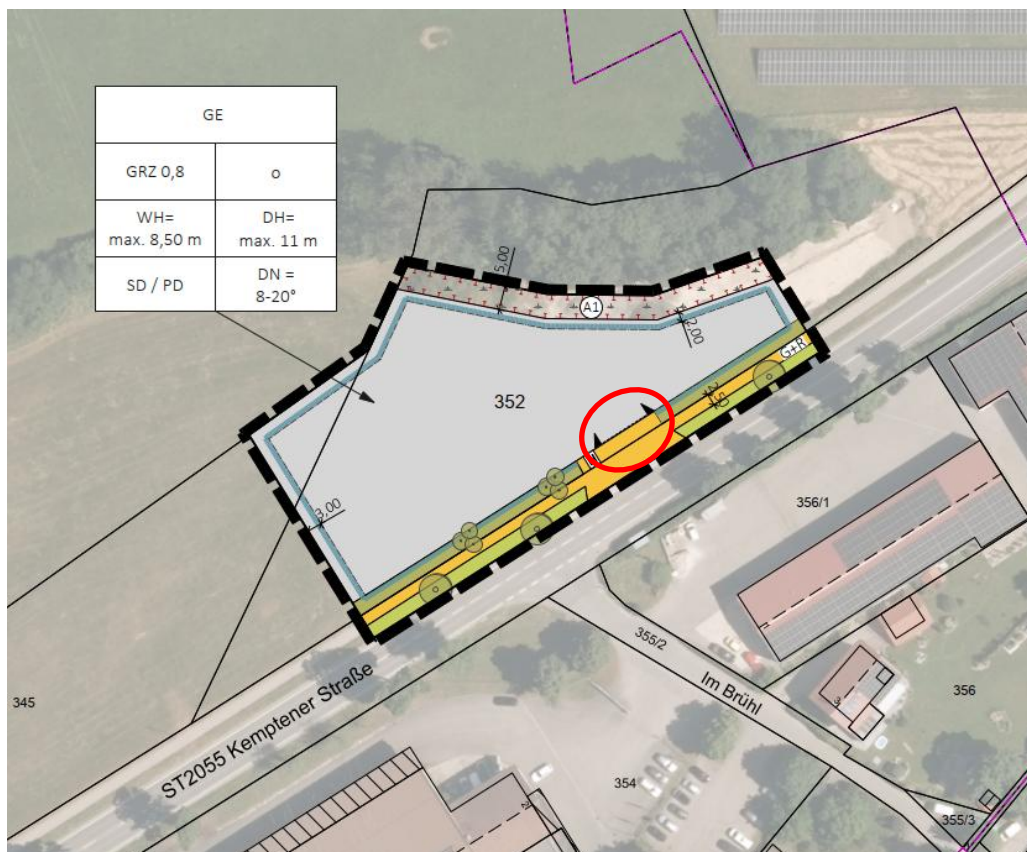


Abbildung 10: Darstellung der geplanten Zufahrt im zentralen Bereich des Geltungsbereiches (rote Markierung)

Das anfallende Oberflächenwasser auf der Fläche soll größtenteils über die belebte Oberbodenzone versickern. Nachdem der Untergrund hier nur bedingt sickertfähig ist erfolgt der interne Wasserrückhalt von Regenwasser maßgeblich auf der nördlich gelegenen Ausgleichsfläche durch bereits vorhandene und vorabgestimmte Sickerschächte und Stauraumkanäle, die bedarfsgerecht weiter ausgebaut werden können. Auf Ebene nachgelagerter Bauanträge ist eine ordnungsgemäße Versicherung zu gewährleisten. Im Zuge der Weiterentwicklung des Gewerbegebietes Richtung Westen erfolgt eine Entwässerungsplanung

Auf der gegenüberliegenden (südlichen) Straßenseite der Kreisstraße besteht eine Anschlussmöglichkeit an den kommunalen Schmutzwasserkanal.

3.8 Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Zukünftig wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt, demzufolge sind die entsprechenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm anzunehmen (tags: 65 dB(A); nachts: 50 dB(A)).

Aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzung südlich der Kemptener Straße, wird von einer grundsätzlichen Verträglichkeit der zukünftigen Nutzung mit der Umgebungsbebauung ausgegangen.

Die nächst gelegenen Wohnnutzungen befinden sich in folgenden Entfernungen:

- An der Leubaser Straße 2a, Entfernung rund 100 m (Dorf-/Mischgebiet)
- Römerstraße 8 (Betriebsleiterwohnen Landwirtschaft)
- Im Brühl 3, Betriebsleiterwohnen Gewerbe

Vor dem Hintergrund der Größe des Baugebietes, und der Entfernungen zu den nächsten Schutzbedürftigen Nutzungen ist von einer grundsätzlichen Verträglichkeit auszugehen.

Auch die gegenständliche geplante Nutzung (Lagerflächen/Tiefbau) lassen hinsichtlich Nutzungsart, -intensität und Betriebszeiten keine Konflikte zu erwarten.

Unabhängig davon sind, um eine Betroffenheit der genannten Wohnnutzungen ausschließen zu können, die entstehenden Immissionswerte auf Ebene der Bauanträge im Vorfeld zu prüfen und nachzuweisen.

4 Begründung der Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß der zukünftig beabsichtigten baulichen Nutzung ist die Ausweisung eines Gewerbegebietes (GE) gemäß § 8 BauNVO vorgesehen.

Maßgeblich soll die Fläche klassischen Gewerbebetrieben vorbehalten sein. Entsprechend sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, sowie Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude für unterschiedliche Dienstleistungen und Nutzungen sowie Anlagen für sportliche Zwecke grundsätzlich zulässig.

Nicht zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter um immissionsschutzfachliche Konflikte von vornherein auszuschließen.

Vergnügungsstätten (hierunter sind maßgeblich Spielhallen / Glücksspiel und Einrichtungen des sexuellen Gewerbes zu verstehen) sowie Bordelle sind unzulässig, um maßgeblich einem Trading-Down Effekt vorzubeugen. Tankstellen mit fossilen Brennstoffen sind ebenfalls unzulässig. Letzteres bezieht sich nicht auf E-Ladesäulen, Wasserstoff oder vergleichbare regenerative Energiequellen, welche sowohl in den privaten Grundstücken als auch im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zulässig sein sollen.

Ebenfalls nicht zugelassen werden Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Verkaufsstätten, die einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb zugeordnet, ihm aber in ihrer räumlichen Ausdehnung untergeordnet sind, und eine Fläche von nicht mehr als 200 m² aufweisen. Damit soll diesen Betriebsformen die Möglichkeit gegeben werden in einem nachrangigen Umfang Güter, die aus ihrer Produktion stammen oder mit ihrer handwerklichen Tätigkeit in Verbindung stehen im Gewerbegebiet an den Endverbraucher verkaufen zu können, während die Ansiedlung von reinen Handelsbetrieben im Ortsteil Stielings nicht angestrebt wird

Die Festsetzung eines Gewerbegebiets erweitert die vorhandenen Gewerbeflächen in Richtung Norden und stärkt diese zugleich durch die Möglichkeit der baulichen Erweiterung der ansässigen Betriebe.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden maßgeblich über die Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Wand- und Dachhöhen und der maximal zulässigen Rohfußbodenoberkante (ROK) geregelt.

Die GRZ wird auf 0,8 festgesetzt und entspricht somit dem Orientierungswert gem. § 17 BauNVO.

Um die Höhenlage der neuen Gewerbestätten an das bestehende Höhenniveau der vorhandenen Gebäude südlich der Kemptener Straße anzupassen, werden die maximal zulässigen Bemaßungen der Gebäude festgesetzt (maximal zulässige Wand- und Dachhöhe).

Die maximal zulässige Wandhöhe der geplanten Gewerbestätten wird mit 8,50 m festgesetzt. Die Wandhöhe wird an der Außenwand gemessen von Fertigfußboden Oberkante (FOK) bis zum Schnittpunkt mit der Dachhaut.

Die zulässige Dachhöhe (11,00 m) wird am höchsten Punkt der baulichen Anlagen als Höchstmaß – bezogen auf das Niveau der zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraße im Bereich der Grundstückszufahrt - gemessen.

Die maximale Höhe der Rohfußbodenoberkante (ROK) für das Erdgeschoss des Hauptgebäudes darf maximal 0,3 m über der fertigen Oberkante des vorhandenen Radweges, gemessen in der Mitte der zur Straße gewandten Gebäudeseite, betragen. In Summe soll somit funktional erforderliche Baukörper ermöglicht werden, die sich städtebaulich in die Umgebungsbebauung einerseits und den Ortsrand andererseits einfügen. Unverhältnismäßig hohe Wandhöhen sollen vermieden werden. Zugleich soll ein schadloser Abfluss von Niederschlagswasser ermöglicht werden.

4.3 Bauweise und Baugrenzen und Verkehrsflächen

Es wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. Für sämtliche bauliche Anlagen gelten somit die Abstandsregelungen gemäß der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

Durch ein großzügiges Baufenster soll den Gewerbetreibenden die Möglichkeit gegeben werden, die genaue Situierung der Baukörper bedarfsgerecht zu situieren. Im Gegenzug wird durch Eingrünungsmaßnahmen und die Regelung, dass auch Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind gewährleistet, dass die Integration in die Umgebungsbebauung möglichst störungsfrei gegeben ist.

Die Zu- und Abfahrt erfolgt gebündelt an einer Stelle, um unnötige Querungen des Radweges zu vermeiden. Die Bushaltestelle inkl. der Busbucht wurde bei der Situierung der Zufahrt ebenfalls berücksichtigt, sodass auch hier keine Beeinträchtigungen entstehen.

Durch entsprechende Festsetzungen ist der Radweg in seinem Bestand gesichert und durch einen privaten Grünstreifen optisch gefasst und getrennt von den Gewerbeflächen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf einem 5,0 m breiten Streifen im nordwestlichen Bereich des Geltungsbereiches, wird eine Ausgleichsfläche festgesetzt, auf der die Entwicklung artenreicher Extensivwiesen vorgesehen ist.

Diese Fläche soll insbesondere für einen einzuhaltenden Abstand zwischen dem nordwestlich des Geltungsbereiches gelegenen amtlich kartierten Biotops Nr. 8228-0164 „Gehölze nördlich Stielings“ und dem geplanten Gewerbegebiet dienen.

Zusätzlich kann durch die Festsetzung, dass hier artenreiche Extensivwiesen anzulegen sind, der naturschutzrechtliche Ausgleich teilweise intern ausgeglichen werden (siehe auch Kapitel 8 „Umweltbelange“).

6 Begründung der örtlichen Bauvorschriften

Gebäudegestaltung

Bei der Planung der Gewerbeflächen wird eine Dachneigung von 8°-20° festgesetzt.

Im Bebauungsplangebiet sind Satteldächer und Pultdächer zulässig, um einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die Bestandsbebauung in der näheren Umgebung zeichnet sich insbesondere durch eine Dachgestaltung durch Satteldächer aus.

Damit sollen sich die städtebaulich wirksamen Hauptgebäude möglichst angepasst in die dörfliche Struktur der Umgebungsbebauung integrieren. Lediglich für untergeordnete Gebäudeteile und Nebenanlagen sind auch andere Dachformen zulässig. Firstrichtungen werden nicht festgesetzt, da auch in der näheren Umgebung ein Wechsel zwischen trauf- und giebelständigen Ausrichtungen gegeben ist.

Die Fassaden sollen sich hinsichtlich ihrer Farbgebung möglichst sanft in die Umgebungsbebauung einfügen. Natürliche Materialien – insbesondere Holz – sowie Fassadenbegrünungen werden von der Gemeinde gewünscht. Aus Gründen einer funktionalen und ggf. auch kostengünstigen bedarfsgerechten Bauweise werden diese nicht verbindlich festgesetzt.

Bodenmodellierung in den Grundstücken

Um ein gesamtheitliches Bild des Plangebiets zu erreichen, werden Veränderungen des natürlichen Geländes reglementiert. So sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaßes auszuführen. Bodenmodellierungen sollen grundsätzlich auf das erforderliche Minimum begrenzt werden und möglichst naturnah ausgeführt werden, um das Erscheinungsbild nicht zu stark beeinträchtigen und den natürlichen Wasserabfluss nicht zu stören.

Sollte die Topographie gewisse Modellierungen zum Ortsrand hin erfordern, ist die Höhe pro Stützeinheit auf max. 1,5 Meter zu begrenzen; höhere Abstützungen sind allenfalls durch einen Rücksprung (mind. 1,50 m) herzustellen. Auf diese Weise sollen einsehbare überdimensionierte meterhohe Stützmauer vermieden werden.

Einfriedungen

Für eine möglichst ökologische Durchlässigkeit sollen Einfriedungen nur mit grobmaschigen, für Kleintiere durchlässigen Zaunanlagen eingefriedet werden.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sollen in ihrem Erscheinungsbild nach außen auf ein notwendiges Minimum reduziert werden, um in der Summe ein ruhiges Gesamterscheinungsbild zu erzielen. Sie sind nur am Ort der Leistung zulässig. Sie dürfen mit ihrer Oberkante nicht höher als die Traufkante sein. Freistehende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 8,0 m (ab ROK) zulässig. Werbeanlagen auf dem Dach (bzw. oberhalb der Attika) und Licht-/Laserkegel, Wechsellichtanlagen sowie blinkende Leuchtwerbung mit freiliegenden Leuchtstoffröhren und auch die Verwendung von Signalfarben und Fremdwerbung sind nicht zulässig.

7 Artenschutzrechtliche Belange

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt (LARS consult, Stand 25.02.2026).

Im Zuge der Umsetzung des neuen Gewerbegebiets im Osten von Stielings, können artenschutzrechtliche Belange betroffen sein:

- **Brutvögel:** Ein Verlust von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sowie die Tötung oder Verletzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) von Brutvögeln kann aufgrund der ausbleibenden Eingriffe in Gehölze ausgeschlossen werden. Da durch das Vorhaben (baubedingt und im Betrieb) keine erheblichen Störungen, welche zur Verschlechterung des Erhaltungszustands lokaler Populationen führt (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG), im Vergleich zum Ausgangszustand zu erwarten sind, ist eine Erfassung der Brutvögel nicht notwendig.
- **Fledermausfauna:** Um Beeinträchtigungen der Fledermausfauna zu vermeiden, ist im Bebauungsplan als Vermeidungsmaßnahme, die Verwendung fledermaus- und insektenfreundlicher Beleuchtung festzusetzen. Ein An- oder Abstrahlen von zukünftigen Gebäuden in Richtung des biotopkartierten Gehölzes ist zu verhindern.
- **Zauneidechse:** Eine Bestandsüberprüfung ist notwendig, da im Bereich der lückig gewachsenen Kiesfläche und dem bewachsenen Erdhügel im Norden des Geltungsbereichs geeignete Habitatstrukturen für die Art vorhanden sind. Potentiell vorkommende Individuen können durch direkte Eingriffe betroffen sein, aber auch in angrenzende Baufelder einwandern. Zur Überprüfung von Vorkommen ist eine Erfassung in drei Durchgängen zwischen Anfang April und Mitte Juni vorzusehen.

8 Umweltbelange

Nach § 1a Abs. 3 BauGB ist die Vermeidung [und der Ausgleich] der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft in der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

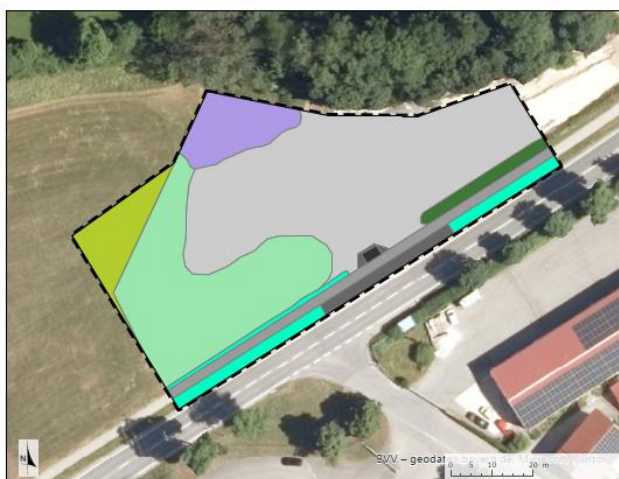
Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß den §§ 14 ff. BNatSchG dar. Gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG (2010) ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, „*unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)*“.

§ 15 Abs. 2 Satz 2 BNatSchG wertet einen Eingriff in Natur und Landschaft als ausgeglichen, „*wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neugestaltet ist*“.

Eine detaillierte Ermittlung der Ausgleichserfordernis sowie die flächenscharfe Festlegung der notwendigen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im gegenständlichen Bebauungsplanverfahren gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (Dezember 2021).

Das Plangebiet wird derzeit im östlichen Teil größtenteils von land- und forstwirtschaftlichen Lagerflächen gekennzeichnet, die einen Biotopwert von 2 Wertpunkten (WP) / m² besitzen. Grundsätzlich könnte hier gemäß BayKompV auch der Biotopwert „P41 Sonderflächen der Energie- und Landwirtschaft“ verwendet werden, da dieser als Beispiel explizit Schutt- oder Lagerplätze auflistet, allerdings gibt es diesen nur in einer versiegelten bzw. teilversiegelten Ausführung mit 0 bzw. 1 WP/m². Da der Boden im Geltungsbereich allerdings, bis auf die tatsächlichen Lagerflächen der Materialien, unversiegelt ist, wird hier auf den Biotopwert „P42 land- und forstwirtschaftlichen Lagerflächen“ mit einer höheren Bepunktung zurückgegriffen. Im (süd-) westlichen Teil werden artenarme Ruderalflächen mit 4 WP/m² angeführt. Im Gegensatz zum östlichen Teil besteht hier schon teilweise ein Aufwuchs, obwohl der Oberboden mit der Grasnarbe abgeschoben wurde. Lediglich im nordwestlichen Geltungsbereich bestehen noch Teile einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Grünlandfläche, die mit 3 WP/m² bewertet wird. Da das Projektgebiet also hinsichtlich der vorkommenden Biotop- und Nutzungstypen (BNT) sehr homogen ist, gehen in der nachfolgenden Bilanzierung keine Mittelwerte gemäß Leitfaden ein (3 WP für geringwertige BNT), sondern die tatsächlichen Werte für die jeweiligen Biotoptypen. Eine andere Vorgehensweise würde die vorherrschende Bestandssituation verfälschen und zu einem verzerrten Ergebnis der Bilanzierung führen.

Geplant ist die Ausweisung einer Gewerbefläche sowie die Umsetzung von grünordnerischen Maßnahmen im Bereich der bestehenden, teilweise biotopkartierten Heckenstrukturen sowie die Pflanzung von Bäumen innerhalb der verkehrsbegleitenden Grünflächen, um die bestehenden Bäume entlang der angrenzenden Grünflächen zu ergänzen und die bestehenden Strukturen fortzuführen. Für die geplante Baufläche wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 vorgesehen.














-  Geltungsbereich
-  B211 Feldgehölze mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung (6 WP)
-  G11 Intensivgrünland (3 WP)
-  K11 Artenarme Säume und Staudenfluren (4 WP)
-  P42 Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen (2 WP)
-  P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren (4 WP)
-  V11 Verkehrsflächen, versiegelt (0 WP)
-  V31 Rad- / Fußwege, versiegelt (0 WP)
-  V51 Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (3 WP)
-  X132 Einzelgebäude im Außenbereich (1 WP)

Abbildung 11: Bestandsbewertung im Geltungsbereich gemäß BayKompV

Die Kompensationsfaktoren im Plangebiet liegen für den überwiegenden Teil der Eingriffsfläche entsprechend der GRZ innerhalb des Baufensters bei 0,8. Im Bereich der geplanten grünordnerischen Maßnahmen sowie auf den Flächen des bestehenden Geh- und Radweges und der Busbucht erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe.



 Geltungsbereich

Kompensationsfaktor

 kein Eingriff

 0,8

Abbildung 12: Kompensationsfaktoren im Geltungsbereich

Tabelle 1: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wert- punkte	Eingriffs- fläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
Biotop- Nutzungstyp	WP	Fläche [m ²]	Beeinträchtigungs- faktor	WP
B211 Feldgehölze mit über- wiegend einheimischen, standortgerechten Arten, junge Ausprägung (private Grünfläche)	6	108	0	0
G11 Intensivgrünland (Baufenster)	3	280	0,8	672
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren (private Grünfläche)	4	119	0	0
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren (Baufenster)	4	203	0,8	650
P42 Land- und forstwirt- schaftliche Lagerflächen (private Grünfläche)	2	325	0	0
P42 Land- und forstwirt- schaftliche Lagerflächen (Baufenster)	2	1.834	0,8	2.934
P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit arten- armen Ruderal- und Stau- denfluren (private Grünfläche)	4	99	0	0
P432 Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit arten- armen Ruderal- und Stau- denfluren (Baufenster)	4	1.131	0,8	3.619

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
V11 Verkehrsflächen des Straßenverkehrs, versiegelt (kein Eingriff)	0	116	0	0
V31 Rad- / Fußwege, versiegelt (kein Eingriff)	0	259	0	0
V51 Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (öffentliche Grünfläche)	3	139	0	0
V51 Grünflächen entlang von Verkehrsflächen (private Grünfläche)	3	123	0	0
X132 Einzelgebäude um Außenbereich (Bushaltestelle)	0	11	0	0
Summe		4.747		7.875

Der Ausgleichsbedarf kann um einen Planungsfaktor von bis zu 20 % reduziert werden, soweit im Rahmen der Weiterentwicklung und Optimierung der Planung durch Vermeidungsmaßnahmen am Ort des Eingriffs die Beeinträchtigungen verringert werden. Voraussetzung ist, dass die Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (zum Bsp. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB) und ihre positiven Wirkungen prognostisch qualifiziert und quantifiziert bewertet werden können. Beim gegenständlichen Projekt können diesbezüglich folgende Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden:

Tabelle 2: Ermittlung Planungsfaktor

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Festsetzung von insektenfreundlicher Beleuchtung: zum Schutz von nachtaktiven Insekten sind für die Außen- und Wegbeleuchtungen insektenschonende Leuchten mit nach unten gerichteten Lichtpunkten zu verwenden. Die Leuchtmittel müssen eine Farbtemperatur von max. 2.700 Kelvin haben, die	Mit insektenfreundlicher Beleuchtung wird das Anlocken und die daraus resultierende Tötung von Insekten vermieden.	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Planungsfaktor	Begründung	Sicherung
Lampen oberhalb von 85° zur Senkrechten kein Licht abstrahlen und staubdicht eingekoffert sein.		
Naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z. B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Für die geplanten Grünflächen sollen ausschließlich heimische, gebietseigene Saatgutmischungen sowie Sträucher verwendet werden	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (bspw. auf Stell- und Lagerflächen sowie auf Parkplätzen)	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Festsetzung in BP gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Summe (max. 20 %): 10 %		
Summe: 7.875 * 90 % = 7.088 Wertpunkte		

Die Eingriffsbilanz abzüglich des Planungsfaktors von 10 % ergibt ein Wertpunktedefizit gemäß Bay-KompV von **7.088 Wertpunkten**, das durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren ist.

8.1 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsfolgen

Der errechnete Kompensationsbedarf von 7.088 Wertpunkten soll zum Teil innerhalb des Geltungsbereiches mit der geplanten Ausgleichsmaßnahme (A1) kompensiert werden. Hierfür sollen im nördlichen Bereich des Plangebietes mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (K122) angelegt werden, um neben der Erhöhung der Struktur- und Artenvielfalt innerhalb des Geltungsbereiches, der mit einer GRZ von 0,8 einen relativ hohen Versiegelungsgrad aufweist, auch einen Übergang zu den nördlich liegenden, biotopkartierten Gehölzstrukturen zu schaffen.

Weitere grünordnerische Maßnahmen stellen die zu pflanzenden Bäume und Gehölze im Bereich der bestehenden Grünfläche zwischen dem Geh- und Radweg sowie der Staatsstraße St 2055 / Kemptener Straße dar. Diese sollen die bereits bestehenden Bäume im weiteren südwestlichen Verlauf der Kemptener Straße sowie die bereits bestehenden Grünmaßnahmen der Ausgleichs- und Ersatzfläche ergänzen.







-  Geltungsbereich
-  K122 Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte (6 WP)
-  Baumpflanzungen
-  Gehölzpflanzungen

Abbildung 13: Ausgleichsfläche A1 innerhalb des Geltungsbereiches

Tabelle 3: Bewertung des Ausgleichsumfanges für das Schutzgut Arten und Biotope

Maßnahmen Nr.	Ausgleichszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahmen		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche [m ²]	Aufwertung (WP)	Ausgleichsumfang (WP)
A1	K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6	119	2	238
	P42	Land- und forstwirtschaftliche Lagerflächen	2	K122	Mäßig artenreiche Säume und Staudenfluren frischer bis mäßig trockener Standorte	6	270	4	1.080

Summe Ausgleichsumfang (WP)	1.318
------------------------------------	--------------

Mit der Umsetzung der geplanten Ausgleichsmaßnahme A1 innerhalb des Geltungsbereiches ergibt sich, vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde, ein Ausgleichsumfang von 1.318 Wertpunkten. So verbleiben vom ursprünglich 7.088 Wertpunkte verursachenden Eingriff mit dem geplanten Vorhaben abzüglich der Wertpunkte, die auf der Ausgleichsfläche generiert werden können, ein zu erbringendes Defizit von **5.770 Wertpunkten**. Dieses soll auf externen Ausgleichsflächen erbracht werden. Die konkreten Planungen werden im weiteren Planungsverlauf ergänzt und mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.