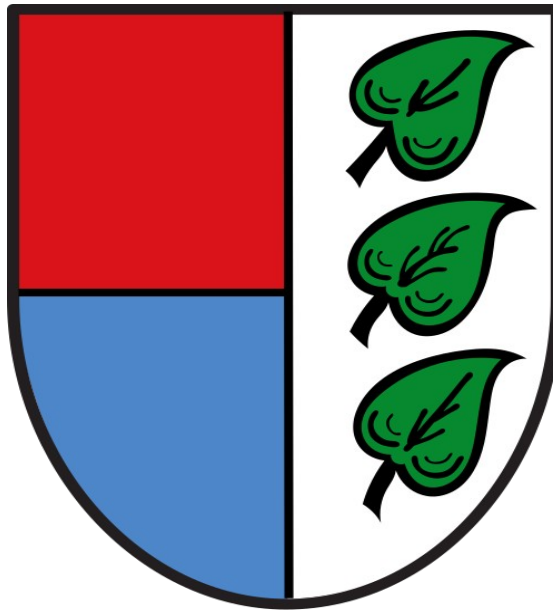


Gemeinde Lauben
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan
„Nahversorgungsmarkt Heising Süd“

Vorentwurf

in der Fassung vom 19.05.2026

Inhalt

- Satzung
- Planzeichnung
- Begründung
- Umweltbericht (folgt zum Entwurf)

Auftraggeber Gemeinde Lauben Dorfstraße 2 87493 Lauben	Tel.: 08374 5822-0 E-Mail: gemeinde@lauben.de
Planung Städtebaulicher Teil abtplan – architektur & stadtplanung Hirschzeller Straße 8 87600 Kaufbeuren	Tel.: 08341.99727.0 Fax: 08341.99727.20 Email: info@abtplan.de

Satzung der Gemeinde Lauben für den Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt Heising Süd“ mit integrierter Grünordnung

Aufgrund

- der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB),
- des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO),
- der Bayerischen Bauordnung (BayBO),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO),
- der 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV),
- des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG),
- des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG),

in der jeweils gültigen Fassung erlässt die Gemeinde Lauben folgende Satzung:

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich

- 1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der Kreisstraße OA19 und westlich der A7. Er umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 440, 440/5, 440/6 und 440/3 (TF), Gemarkung Lauben. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,75 ha auf. Ausgleichsflächen folgen zum Entwurf hin. Genaue Größe und Lage sind der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

§ 2 Bestandteile der Satzung

- 2.1 Die Satzung besteht aus den nachstehenden Vorschriften und der Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung und Festsetzungen durch Planzeichen nach Planzeichenverordnung (PlanZV), jeweils in der Fassung vom 19.05.2026. Der Satzung ist eine Begründung in der selben Fassung beigefügt.

§ 3 Art der baulichen Nutzung

- 3.1 Das Bauland im Plangebiet wird als Sondergebiet mit der Bezeichnung „Einzelhandel“ gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Es dient der Errichtung von Einzelhandels- und Gewerbebetrieben.
- 3.2 Für Einzelhandelsbetriebe sind 1.200 m² Verkaufsfläche, 400 m² externe Lagerfläche und 800 m² Büro und Praxisfläche zulässig.
- 3.3 Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden.

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- 4.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximale Grundflächenzahl (GRZ) und durch die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximale Wand- und Gebäudehöhe bestimmt. Die Angaben sind auch in der Planzeichnung bzw. in § 9 dieser Satzung enthalten.
- 4.1.1 Die Regelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO dürfen angewandt werden.

§ 5 Bauweise / Stellung der Gebäude

- 5.1 Es gilt die abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Es ist eine Gesamtgebäuelänge von bis zu 75m zulässig.
- 5.2 Die überbaubare Fläche wird durch Baugrenzen bestimmt.

§ 6 Stellplätze, Garagen und Nebengebäude

- 6.1 Nebengebäude und Nebenanlagen dürfen innerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden; desgleichen Garagen; Stellplätze (ggf. mit Überdachung als „Carpport“) auch außerhalb, jedoch nicht in den festgesetzten Grünflächen. Die Verkehrsübersicht darf nicht eingeschränkt werden.
- 6.2 Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils aktuellen Fassung.
- 6.3 Es sind mindestens 98 Stellplätze zu errichten. Es müssen mindestens zwei Elektroautoparkplätze, mindestens 4 Behindertenparkplätze, mindestens ein Familienparkplatz und mindestens zwei Fahrradstellflächen (mit mindestens 35 m² Grundfläche) errichtet werden.

- 6.4 Stellplätze außerhalb der Baugrenze dürfen nur überdacht werden, sofern die Überdachung („Carport“ / offene Garage) mit Solarenergieanlagen oder Dachbegrünung ausgeführt werden. Die Dachgestaltung hat die Mindestqualität für Dachbegrünungen für Hauptgebäude (siehe §§ 7.1 und 7.6) mindestens zu erreichen.
- 6.5 Die Gestaltung der Stellplätzen hat mit wasserdurchlässigen Belägen zu erfolgen. Zulässig sind z.B. Rasenpflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen.

§ 7 Grünordnung

- 7.1 Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen zu begrünen. Die nicht bepflanzten Grünflächen sind mit Landschaftsrasen (Regelsaatgutmischung RSM-Regio Grundmischung 70/30, Ursprungsgebiet 16) zu begrünen. Steingärten und foliengedeckte Flächen stellen keine grünordnerische Gestaltung dar; sie sind daher als Grünflächen unzulässig.
- 7.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern: Je 400 m² durch Gebäude oder Nebenanlagen neu überbauter Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum oder 20 Sträucher nach Artenliste (siehe unten) anzupflanzen. Je 5 erforderlicher Stellplätze ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Es gelten die Mindestqualitäten und Arten gemäß dieser Pflanzlisten. Es wird empfohlen, nur herkunftsgesichertes Pflanzmaterial zu verwenden.
- 7.3 Es besteht eine Pflanzbindung für Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB an den durch Planzeichen festgesetzten Standorten. Sämtliche Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind umgehend zu ersetzen. Eine geringfügige Abweichung vom eingezeichneten Standort ist erlaubt.
Hinweis: Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 - 50 AGBGB.
- 7.4 Feuerwehrumfahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen, mit Rasenpflastersteinen o. dgl., auszubilden.
- 7.5 Fensterlose und ungegliederte Fassadenbereiche (mehr als 5 Laufmeter) sind flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen.
- 7.6 Mindestens 60% der Flach- und Pultdachflächen des Hauptgebäudes sind zu begrünen. Für extensive Begrünung sind mindestens 8 cm Substrat aufzubringen.
- 7.7 Die Anpflanzung der privaten Grünflächen hat spätestens ein Jahr nach Baubeginnanzeige zu erfolgen.
Hinweis: Zum Baugesuch ist ein Freiflächengestaltungsplan mit Bepflanzungsdarstellung erforderlich.
- 7.8 Pflanzlisten
Für die Bepflanzung sind folgende Qualitäten mindestens einzuhalten:

Pflanzgüte für Bäume:

Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, STU 18-20

Pflanzgüte für Sträucher: 2 x verpflanzt, mit Ballen, 3-5 Triebe, Höhe 60–100 cm.

Die mit „*“ gekennzeichneten Arten unterliegen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG).

Für die Begrünung ist aus den nachfolgenden Artenlisten auszuwählen:

(1) Bäume, 1. Wuchsklasse StU 18-20 cm, Hochstamm

Acer platanoides	Spitz-Ahorn*
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn*
Betula pendula	Weiß-Birke*
Fagus sylvatica	Rot-Buche*
Quercus robur	Stiel-Eiche*
Tilia cordata	Winter-Linde*
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde*

(2) Bäume, 2. Wuchsklasse StU 18-20 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hain-Buche*
Prunus avium	Vogel-Kirsche*
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

(3) Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche

Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt Heising Süd“

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus mahaleb	Steinweichsel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Wildrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Artenliste Obstbäume, empfohlene heimische Obstsorten:

Mindestpflanzgröße: Hochstamm oder Halbstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm

Apfel: Weißer Klarapfel, James Grieve, Gewürzluiken, Berner Rosenapfel, Brettacher, Kaiser Wilhelm, Maunzenapfel, Jakob Fischer, Boskoop, Schöner von Herrenhut, Öhringer Blutstreifling, Danziger Kantapfel, Berlepsch, Wetringer Traubenapfel

Birne: Deutsche und Schweizer Wasserbirne, Gute Graue, Oberösterreichische Weinbirne, Grüne Jagdbirne, Gute Julibirne, Stuttgarter Geishirtel, Alexander Lukas, Gellerts Butterbirne

Zwetschge: Hauszwetschge, Hengstpflaume, Wangenheimer Frühzwetschge

Fassadenbegrünung:

Clematis vitalba (gemeine Waldrebe), Hedera helix (Efeu), Parthenocissus quinquefolia (Mauerwein)

Aus naturschutzfachlichen Gründen sind fremdländische Gehölze sowie rot- und gelbblaubige bzw. blauadellige Gehölze innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

§ 8 Eingriff und Ausgleich

8.1 -folgt zum Entwurf-

§ 9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen / Gestaltung der Gebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO)

9.1 Für die Bauplätze werden nachfolgende Bestimmungen getroffen.

	Bauweise	Max. Vollgeschosse	WH	GH	Dachneigung und -form
SO	a	II	7,5 m	11,5 m	FD: ≤ 6°

Erklärungen:

a = abweichende Bauweise

II = maximal zwei Vollgeschosse

FD = Flachdach

WH = maximale Wandhöhe; senkrechte Entfernung von OK FFB EG OK Dachhaut in der Verlängerung der Außenwand; bei Flachdächern mit der Oberkante Attika.

GH = maximale Gebäudehöhe; gemessen als senkrechte Entfernung von OK FFB EG bis OK Dachfirst bzw. Dachhaut (ohne Dachbegrünung) an der höchsten Stelle des Gebäudes.

OK FFB EG = Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss auf der Höhe von 697,40 NHN

9.2 Es sind nur flach geneigte Dächer zulässig (s.o.). Für untergeordnete Bauteile sind auch anderen Dachneigungen und -formen zulässig. Bezüglich Solarenergieanlagen gilt die BayBO, siehe Art. 57 Abs. 1 Ziffer 3 und Abs. 2 Ziffer 9.

9.3 Bauliche Gestaltung:

Haupt- und Nebengebäude sind als gestalterische Einheit auszubilden. Dies gilt insbesondere hinsichtlich der verwendeten Materialien sowie der Farbgestaltung mit zurückhaltender naturnaher Farbgebung (grau, grün, braun).

Bei der Außengestaltung sind Außenwände nur mit gebrochenem weißen, reseda-grünem oder erdfarbenem, nicht reflektierenden Anstrich in gedämpfter Farbgebung zulässig. Grelle Farbtöne (außer Weiß) sind unzulässig. Desgleichen sind Bauten bzw. Bauteile aus Holz oder in vorgenannten Holzfarben erlaubt.

Die Dacheindeckung (abgesehen von Begrünungen oder Solaranlagen) hat mit braun-rottem oder anthrazitfarben, nicht reflektierendem Bedachungsmaterial zu erfolgen. Solaranlagen sind flächig und parallel zur Dachfläche mit maximal 0,20 m Abstand zu gestalten. Mindestens 65 % der geeigneten Dachfläche sind durch Solarenergieanlagen zu bedecken.

- 9.4 Pflanzbeete vor Gebäuden zur Fassadenbegrünung sind zulässig.
- 9.5 Oberirdische Versorgungsleitungen für Strom, Telekom u. dgl. sind nicht zulässig.
- 9.6 Auf stärker geneigten Dächern sind Maßnahmen zur Vermeidung von Dachlawinen allseitig vorzunehmen.

§ 10 Einfriedungen / Freiflächengestaltung / Oberflächenwasser

- 10.1 Die Höhe der Einfriedungen wird auf maximal 2,10 m begrenzt; der Zaun ist aus Maschendraht oder Stabgitter herzustellen. Türen und Tore sind in Material und Bauart auf das Zaunbild abzustimmen. Stacheldraht ist nicht zulässig. Die Zäune müssen mindestens abschnittsweise einen Abstand von geringstenfalls 15 cm Bodenabstand für Kleintiere einhalten.
- 10.2 Geländeänderungen sind nur in dem Maße zulässig, als dies für die Herstellung einer möglichst ebenen Betriebsfläche, für ein Rampe zur Anlieferung oder zur Angleichung an das Niveau der Hinterkante Straße notwendig ist. An den Seitenrändern des Betriebsgrundstücks entstehenden Böschungen sind 1 m vor der seitlichen Grundstücksgrenze zum Nachbarn hin auf das natürliche Gelände zu bringen.
- 10.3 Das Dachflächenwasser des Hauptgebäudes ist aufzufangen und nach Möglichkeit zur Brauchwassernutzung bereitzustellen.

§ 11 Abstandsflächen

- 11.1 Es gelten die Bestimmungen der BayBO (Art. 6).

§ 12 Immissionsschutz

- 12.1 Das für die Planung benötigte Immissionsschutzgutachten wird angefordert und zum Entwurf hin in die Planung eingearbeitet.

§ 13 Werbeanlagen

- 13.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken und das Orts- und Landschaftsbild nicht stören, siehe § 33 StVO. Auffallende Leuchtfarben dürfen nur untergeordnet Verwendung finden und Werbeanlagen grundsätzlich nicht auf den Verkehr der OA19 gerichtet sein.
- 13.2 Werbeanlagen wie z.B. Schriftzüge an den Gebäuden dürfen jeweils max. 1,30 m hoch sein – Ausnahme Logos. Logos sind auf dem Dach nicht zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen nicht höher als die Gebäude sind, maximal jedoch 6,00 m.
- 13.3 Nachtbeleuchtung der Werbeanlagen (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) ist nicht erlaubt. Die Beleuchtung von Gebäuden ist auf das Notwendige zu reduzieren, da sie den Zielen der Energieeinsparung und eines harmonischen Ortsbildes zuwiderläuft sowie die nächtliche Fauna beeinträchtigen kann.

§ 14 Hinweise und Empfehlungen

- 14.1 Landwirtschaftliche Emissionen
Die von der in der Umgebung angrenzenden Landwirtschaft ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidbar und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die bei der Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Grünlandflächen entstehenden Beeinträchtigungen in Form von Lärm, Staub und Geruch sowie insbesondere der ordnungsgemäßen Ausbringung von organischem Dünger, der Weideviehhaltung und der Futterernte sind unvermeidlich und müssen geduldet werden.
- 14.2 Verkehrslärm
Es können aufgrund des Verkehrslärms der angrenzenden Kreisstraße OA19 keine Leistungen gegenüber der Bauverwaltung geltend gemacht werden.
- 14.3 Denkmalpflege
Bei der Auffindung frühgeschichtlicher Funde sind die Erdarbeiten einzustellen und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben der Abteilung Vor- und Frühgeschichte, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt Ostallgäu unverzüglich zu verständigen. Es wird auf Art 8 Abs. 1-2 BayDSchG hingewiesen.

„Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sich auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

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.“

14.4 Oberboden

Bei den notwendigen Erdarbeiten ist der Sicherung des Oberbodens besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Gemäß § 202 BauGB ist der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

14.5 Bodenschutz

Der Anteil der Bodenversiegelung soll auf das Notwendige begrenzt werden. Die ausgewiesenen Grünflächen sollen begrünt werden. Der Oberboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.

14.6 Wasserschutzgebietsverordnung des LRA Oberallgäu über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Lauben für die öffentliche Wasserversorgung

Der Geltungsbereich liegt in der Zone W III B des sich in Lauben befindenden Wasserschutzgebietes. Gemäß Wasserschutzgebietsverordnung (Anlage der Satzung) ist folgendes zu beachten:

- Das Errichten und Erweitern von Straßen, Wegen oder sonstigen Verkehrsflächen ist verboten, sofern nicht die Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten (RiStWag) in der jeweils geltenden Fassung beachtet werden.
- Das Errichten oder Erweitern baulicher Anlagen ist verboten, sofern das Abwasser nicht in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet wird unter Beachtung von § 3 Nr.4.7 der Wasserschutzgebietsverordnung. Es ist ebenfalls verboten, sofern die Gründungssohle tiefer als der höchste Grundwasserstand liegt.
- Grundsätzlich gilt die Wasserschutzgebietsverordnung des LRA Oberallgäu über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Lauben für die öffentliche Wasserversorgung.

§ 15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan „Nahversorgungsmarkt Heising Süd“, bestehend aus der Satzung, der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 19.05.2026, tritt mit der Bekanntmachung in Kraft.

Gemeinde Lauben, den

Mathias Pfuhl, Erster Bürgermeister

Begründung

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt östlich der OA19 und westlich der A7. Er umfasst die Grundstücke bzw. Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 440, 440/5, 440/6 und 440/3 (TF), Gemarkung Lauben. Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 0,75 ha auf.



Abbildung 1: Lageplan des Geltungsbereiches, unmaßstäblich

2. Veranlassung

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans beabsichtigt die Gemeinde, eine eigenständige Grundversorgung und die Versorgungsstruktur in Lauben Heising zu verbessern. Städtebauliches Ziel ist es insoweit, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a BauGB langfristig eine leicht zu erreichende und breit gefächerte Versorgung der Bevölkerung zu gewährleisten.

Durch die Nähe des Geltungsbereiches zur A7 ist die Fläche als Wohnraum eher unattraktiv, die Verkehrerschließung für Einzelhandel ist mit der Autobahn und der Kreisstraße OA19 ausreichend gegeben.

Gegen die ungesteuerte Errichtung von großflächigem Einzelhandel sprechen landes- und regionalplanerische Vorbehalte. An dieser Stelle soll jedoch ermöglicht werden, dass sich auch Handelmärkte ansiedeln können, die Versorgung der nahen Region dienen. Die Flächenmaße werden entsprechend begrenzt.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Regionalplan/ Landesentwicklung

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dabei sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB). Diese Ziele der Raumordnung sind einerseits dem Landesentwicklungsprogramm – LEP 2023 – und andererseits dem Regionalplan des Planungsverbandes (RP) Allgäu 16 zu entnehmen.

In Teil B des RP Allgäu sind fachliche Ziele und Grundsätze beschrieben, dabei unter Ziffer 2 Sicherung, Schutz und Entwicklung von Natur und Landschaft. Diese Bereiche sind als regionalplanerisches Ziel (Z) bestimmt. Die Planung liegt nördlich des im Regionalplan 16 dargestellten landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 9 "Illerschlucht nördl. Kempten (Allgäu) sowie Illertal zwischen Kempten (Allgäu) und Oberstdorf". Dieses Vorbehaltsgebiet wird von der Planung nicht beeinträchtigt. Auch liegt der Geltungsbereich im Vorbehaltsgebiet für die öffentliche Wasserversorgung WVR 32 a und b.

Zusätzlich liegt die Planung in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet in der Zone W III B (siehe Wasserschutzgebietsverordnung des LRA Oberallgäu über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Lauben für die öffentliche Wasserversorgung). Dies muss bei der Planung beachtet werden.

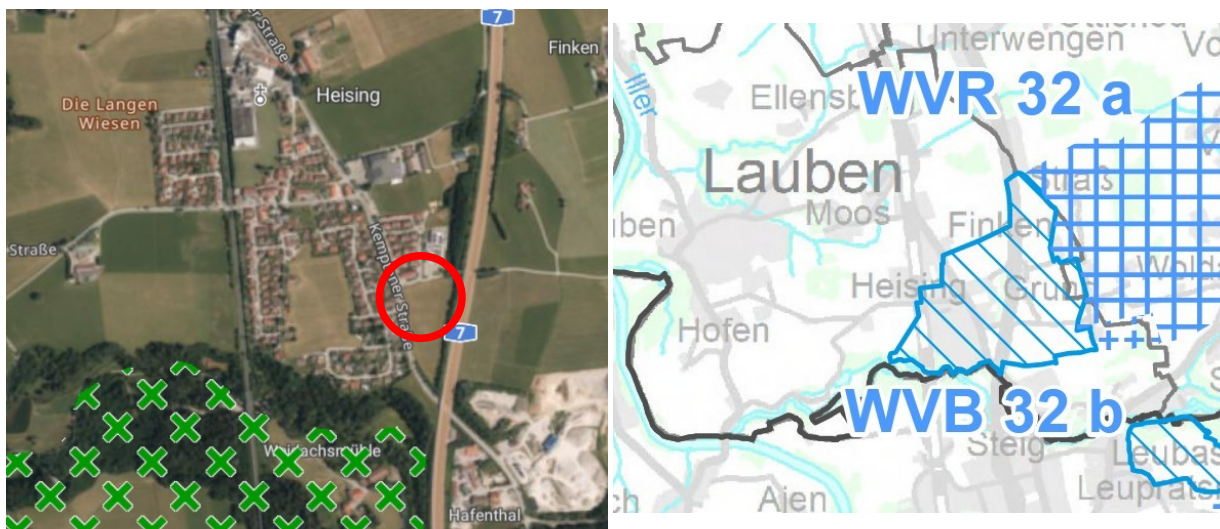


Abbildung 2: Ausschnitt mit Darstellung des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes (geplanter Standort mit rotem Kreis gekennzeichnet), unmaßstäblich (Bayern Atlas) (links)/ Darstellung in der Wasserwirtschaftskarte des Regionalplan

Hinsichtlich der Flächenauswahl und des Gebots der vorrangigen Innenentwicklung hat die Gemeinde sich mit der Flächenauswahl beschäftigt. Die Lage an der OA19 und in der Nähe der A7 sorgt für die notwendige Erschließung. Auch fußläufig ist der Standort gut zu erreichen.

Im LEP Bayern stehen folgende Grundsätze und Ziele zur Einzelhandelsthematik:

„Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) Stand 1. Juni 2023:

5.3 Einzelhandelsgroßprojekte

5.3.1 Lage im Raum

(Z) Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.

Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.“

Da in der gegenständlichen Planung 1.200 m² Verkaufsfläche, 400 m² externe Lagerfläche und 800 m² Büro und Praxisfläche geplant sind, muss der geplante Einzelhandel nicht an einem Zentralen Ort liegen.

In die Städtebauliche Randlage kann zum einen ausgewichen werden, da durch die Lage an der Kreisstraße OA19 und die Nähe zur A7 durch die Bestandserschließung dort die Erschließung des zukünftigen Nahversorgungsmarktes gesichert ist. Auch zu Fuß ist der geplante Standort problemlos zu erreichen.

Zum anderen gab es kein Grundstück in zentraler Ortslage, dass für diese Planung geeignet ist. Der aktuell geplante Standort befindet sich auch nicht in einer starken städtebaulichen Randlage, da an diesen Standort von Westen und von Norden bestehende Bebauung direkt angrenzt, er also noch an den Ort angebunden ist.

Im Rahmen des Verfahrens sind auch die Nachbargemeinden zu beteiligen, um die potentiell über das Gemeindegebiet hinaus merkbaren wirtschaftlichen Auswirkungen transparent zu erörtern.

3.2 Flächennutzungsplan

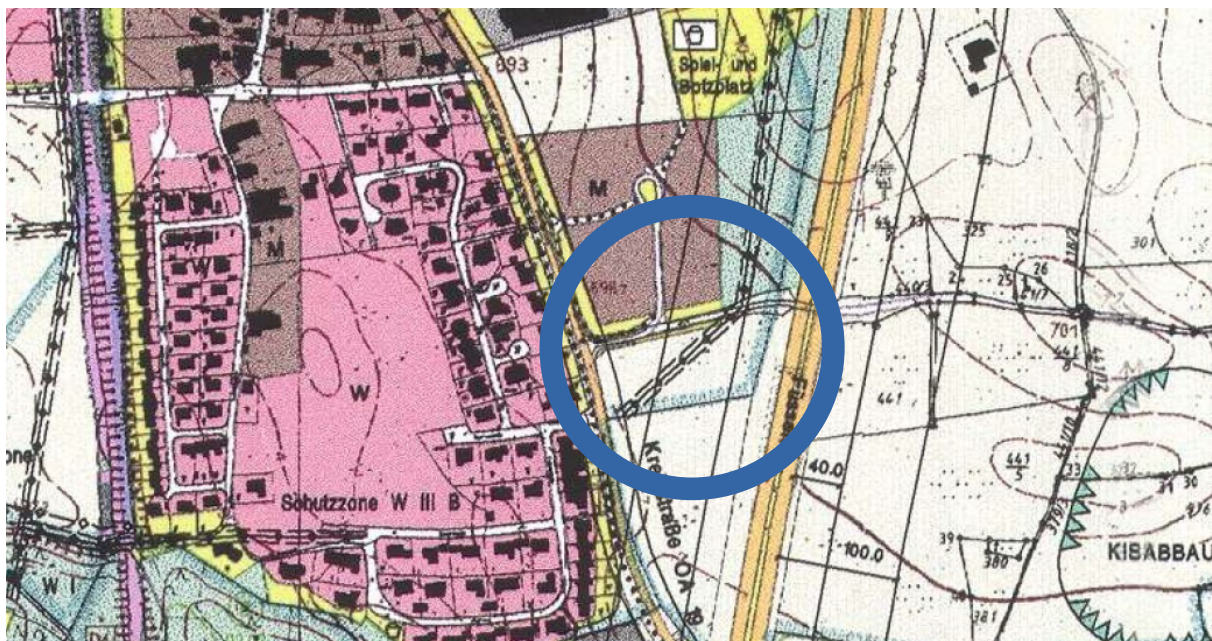


Abbildung 3: Ausschnitt des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Lauben Heising., unmaßstäblich

Die Gemeinde Lauben verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan (siehe Abbildung 3). Dieser sieht bisher für das gegenständliche Plangebiet eine landwirtschaftliche Form Nutzung der Fläche vor. Nördlich grenzt an das Planungsgebiet eine Mischbaufläche an. Eine Änderung der Darstellung ist erforderlich, es muss eine Flächennutzungsplanänderung vorgenommen werden.

4. Lage und Bestand

4.1 Derzeitige Nutzungsstruktur/ Bestandsaufnahme:

Die Flächen sind bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Im Norden grenzt ein Mischgebiet an. Im Osten und Süden grenzen landwirtschaftliche, im Westen Siedlungsflächen an die Planung an.

Naturhaushaltliche Belange:

Lauben liegt in der Naturraumeinheit 035 Iller-Vorberge der Haupteinheit D66 Voralpines Moor- und Hügelland. Laut dem Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Oberallgäu liegt Lauben im **Schwerpunktgebiet D.2 „Illertal im Stadtgebiet Kempten“**. Durch die Planung werden die Ziele des ABSP aber nicht beeinträchtigt, da es sich zum Großteil um Schutzmaßnahmen für Auenwaldgebiete und die damit verbundenen Ökosysteme handelt, die von der aktuellen Planung nicht beeinträchtigt werden sollten.

Im Umgriff von 500 Metern befinden sich zwei in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierte Flächen:

- Teilfläche 2 des amtlich in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierten Biotop „8227-0092 Leubas mit Begleitvegetation zwischen Hafenthal und Nasengrub,,“ südwestlich der Fläche
- Teilfläche 4 des amtlich in der Biotopkartierung Bayern Flachland kartierten Biotop „8227-0094 Kiesgrube östlich Hafenthal“, östlich der Fläche

Es im 500 Meter-Umgriff befindet sich eine Ökokatasterflächen:

- eine Ausgleichs- und Ersatzfläche mit der ÖFK-Lfd-Nr. 141715

Diese Flächen werden von dem Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Relief:

Das Plangebiet liegt relativ eben auf einer Höhe um 697 m NHN..

Bodenverhältnisse:

Boden: 26, Fast ausschließlich Braunerde aus Kieslehm (Verwitterungslehm oder Deckschicht) über Lehm Kies (Hochterrassenschotter)

Geologie: Vorstoßschotter, hochwürmzeitlich, WH, G^v, Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig

Bodenschätzung: L III 1 Grünlandzahl 59-68

4.2 Bodendenkmalfunde

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und im 500 Meter Umgriff befinden sich unmittelbar keine Bau- oder Bodendenkmale.

5. Planung

5.1 Erschließung

5.1.1 Verkehr

Die Zuwegung erfolgt von Norden über die Bestandsstraße.

5.2 Zweckbestimmung / Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen.

Für den Einzelhandel ist zu beachten, dass eine Bruttoverkaufsfläche von 1.200,00 m² (vgl. großflächiger Einzelhandel LEP 5.3.1 (Z)), auch inklusive der Bruttoverkaufsflächen der untergeordneten Nutzungen, nicht überschritten wird. Sortimente von Einzelhandelsbetrieben sind möglichst auf den Nahversorgungsbedarf der örtlichen Bevölkerung auszurichten (Lebensmittel und Güter des täglichen Bedarfs).

5.3 Maß der baulichen Nutzung und bauliche Gestaltung

Die GRZ eröffnet bereits den gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO maximalen Betrag von 0,8.

Die gestalterischen Festsetzungen dienen dazu, dass die bauliche Nutzung sich in das Orts- und Landschaftsbild einfügt. Stellplätze (ggf. mit Überdachung) dürfen auch außerhalb der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Flächen errichtet werden, jedoch nicht in festgesetzten Grünflächen. Die Verkehrsübersicht darf nicht eingeschränkt werden.

Für den Bereich wurden maximal zwei Vollgeschosse gesetzt, um den gesamten vorgesehenen Gebietseindruck nicht planerisch zu durchkreuzen.

Für die Berechnung der Anzahl der Garagen und Stellplätze gilt die Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) in der jeweils aktuellen Fassung. Stellplätze dürfen überdacht werden, sofern die Überdachung mit Solarenergieanlagen oder Dachbegrünung ausgeführt werden.

Flächenbilanz

Das Plangebiet mit ca. 9.000 m² gliedert sich (überschlägig) folgendermaßen auf:

2.200 m² Baugrenzen

1.300 m² private Grünflächen

3.800 m² private Straßenverkehrsfläche

170 m² private Straßenverkehrsfläche

40 m² mit 15.3er Linien umgebene Flächen

1.600 m² Anbauverbotszone

6. Grünordnung

6.1 Natürliche Grundlagen/ Grünkonzept

Die nicht überbauten Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt. Durch die Kreisstraße OA19 und die A7 gehen Emissionen aus, die in Form von Lärm, Abgasen und Staub auf das Plangebiet wirken. Wegen der anthropogenen Prägung in Form der schon vorhandenen Bebauung im Norden und Westen ist von einem vorbelasteten Standort auszugehen, dessen Potential als eingeschränkt anzusehen ist.

6.2 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die nicht für Bebauung und die Verkehrsflächen benötigten Bereiche sind als Grünflächen zu gestalten. An den durch Planzeichen festgesetzten Standorten sind Gehölze anzupflanzen. Die nach der Grünordnung erforderlichen Gehölze können an diesen Standorten nachgewiesen werden. Der Pflanzabstand zu den Nachbargrundstücken richtet sich nach den Artikeln 47 - 50 ABGB.

Die Pflanzgebote und die Dachbegrünung sollen die Einbindung in die Landschaft nicht nur optisch, sondern auch hinsichtlich der Ökologie verbessern. Grünflächen verbessern den Verdunstungsschutz, die Versickerungsleistung und liefern mit Gehölzen mehr ökologische Nischen. Fassadenbegrünung unterstützt das Kleinklima des Gebäudes, vermeidet die Aufheizung der Fassadenbauteile und unterstützt die Sauerstoffproduktion im Bereich. Feuerwehrezufahrten dürfen nicht versiegelt werden, sondern sind als Schotterrasen, mit Rasenpflastersteinen

o. dgl., auszubilden. Fensterlose und ungegliederte Fassadenbereiche (mehr als 5 Laufmeter) sind flächig zu begrünen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind Kletterhilfen anzubringen. Mindestens 60% der Flach- und Pultdachflächen des Hauptgebäudes sind zu begrünen. Eine extensive Begrünung ist auch unter Solarmodulen möglich. Zur Baueingabe ist regelmäßig auch ein Freiflächengestaltungsplan gefordert, der die Bepflanzungsdarstellung mit Maßnahmen, Artangabe und Individuenzahl der Pflanzungen enthält.

6.3 Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung

<folgt zum Entwurf>

6.4 Umweltbericht

<folgt zum Entwurf>

7. Immissionsschutz/ Umweltgestaltung

7.1 Altlasten/Bodenschutz

Altlasten:

Laut den vorliegenden Unterlagen liegen keine Hinweise auf Altlasten vor.

Schutzgut Boden:

Die Versiegelung des Bodens ist gering zu halten. Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der Abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

7.2 Wasserwirtschaft

Laut Standorts Auskunft des Bayerischen Umweltatlas liegt im Geltungsbereich das Grundwasser > 20 dm tief, Stau- oder Haftnässe ist nicht vorhanden.

Für den gewählten Standort sowie dessen unmittelbare Umgebung sind Informationen in der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ vorhanden. Es gibt Hinweise, dass der Geltungsbereich auf Grund der vorhandenen Topografie potentiell von Überflutungen infolge von Starkregen betroffen sein können. Nördlich und westlich des Geltungsbereiches verläuft entlang der Bestandsstraßen ein potentielle Fließwege bei Starkregen mit starker Abfluss. Zusätzlich liegt die Planung in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet in der Zone W III B (siehe Wasserschutzgebietsverordnung des LRA Oberallgäu über das Wasserschutzgebiet in der Gemeinde Lauben für die öffentliche Wasserversorgung). Dies muss bei der Planung beachtet werden.

7.3 Immissionen

7.3.1 Landwirtschaft

Von den benachbarten Grünlandflächen können bei der Bewirtschaftung Emissionen ausgehen, wie sie von einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung zu erwarten sind. Diese sind unvermeidlich und müssen gemäß § 906 BGB hingenommen werden.

7.3.2 Gewerbe und Verkehr

Der Bereich ist bereits durch die Kreisstraße OA19 und die A7 bereits vorverlärmert.

7.4 Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

Für hygienisch einwandfreie Abfallbeseitigung ist durch einen Anschluss an die öffentliche Müllabfuhr des Landkreises sichergestellt.

7.5 Energieeffizienz / Umweltschutz

Die Gemeinde wird Formen der regenerativen Energie befürworten und unterstützen. Dies gilt für eine Solaranlage auf dem Dach oder auch in der Fassade und für Blockheizkraftwerke.

Flachdachbegrünungen und die Anlage von schmalen Pflanzbeeten vor Gebäuden für Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung beeinflussen positiv die Energie- und Klimavorgaben.

8. Technische Infrastruktur, Erschließung

8.1 Ver- und Entsorgung

8.1.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung einschließlich der Löschwasserbereitstellung über Hydrant erfolgt durch eine Trinkwasserversorgungsanlage am Ort. Die Versorgung mit Trinkwasser, das der Trinkwasserverordnung entspricht, ist sichergestellt.

8.1.2 Abwasserbeseitigung

Aufgrund der Lage in einem Trinkwasserschutzgebiet muss das Abwasser in eine dichte Sammelentwässerung eingeleitet werden unter Beachtung von § 3 Nr.4.7 der Wasserschutzgebietsverordnung.

8.1.3 Stromversorgung

Die LEW Verteilnetz GmbH wird im Verfahren beteiligt.

8.2 Telekommunikation

Zum Verfahren werden die LEW Verteilnetz GmbH, die Deutsche Telekom und die Vodafone Kabel Deutschland GmbH am Verfahren beteiligt.

8.3 Brandschutz

Die zum Brandschutz erforderlichen Maßnahmen, wie ausreichender Wasserdruck, Hydranten, Zufahrten u. dgl. sind in Abstimmung mit der Kreisbrandinspektion des Landkreises Oberallgäu zu veranlassen.

9. Kartengrundlage

Es wurde die von der Gemeindeverwaltung zur Verfügung gestellte amtliche digitale Flurkarte verwendet.

Aufgestellt:

Kaufbeuren,

Gemeinde Lauben,

Thomas Haag,
Stadtplaner & Architekt

Mathias Pful,
Erster Bürgermeister