



Entwurf

Gemeinde Lauben

Bebauungsplan "Am Drumlin" und  
1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg"

## Inhaltsverzeichnis

---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 4
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 17
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 18
5	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung 24
6	Hinweise und Zeichenerklärung 25
7	Satzung 34
8	Begründung – Städtebaulicher Teil 36
9	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 54
10	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 60
11	Begründung – Sonstiges 63
12	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 66
13	Begründung – Bilddokumentation 67
14	Verfahrensvermerke 70

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- 1.5 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98)
- 1.6 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)
- 1.7 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.07.2018 (GVBl. S. 604)
- 1.8 Bundes-Immissionsschutzgesetz** (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Gesetz vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

## 2.1 Baurecht auf Zeit:



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

Wohnnutzungen sind erst nach Eintritt des Umstandes der Umsetzung der folgenden Maßnahmen, welche im städtebaulichen Vertrag vom xx.xx.xxxx festgehalten sind, zulässig. In diesem Vertrag verpflichtet sich die Gemeinde die folgenden Maßnahmen bis 30.06.2020 umzusetzen:

- Die Fenster und Fenstertüren des Gebäudes Birkenmoos sind mit Bauteilen zu versehen, welche ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 46 \text{ dB(A)}$  aufweisen.
- An dem Bühnenausgang des Gebäudes Birkenmoos ist eine Schallschleuse mit zwei selbstschließenden Türebenen mit einem Gesamtschalldämm-Maß von mindestens  $R_w = 46 \text{ dB(A)}$  zu errichten.
- Die Parkplatznutzung zwischen der Sporthalle und dem Feuerwehrgebäude ist im Nachtzeitraum so zu beschränken, dass ein Abstand von mindestens 28 m zwischen Parkplatz und dem nächstgelegenen Einwirkort gewährleistet wird (z.B. durch Beschilderung).

Bis zum Eintritt der oben genannten Umstände durch die Gemeinde, der Abnahme durch eine qualifizierte Stelle und dem Nachweis zur Umsetzung an das Landratsamt Oberallgäu sind ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB; Nr. 15.6. PlanZV; siehe Planzeichnung)

## 2.2



**Allgemeines Wohngebiet 1** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude

- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

Folgende Nutzungen, die gem. § 4 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein zulässig wären sind nur ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

- nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen), werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

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

2.3

WA<sub>2</sub>

### **Allgemeines Wohngebiet 2** (zulässige Art der baulichen Nutzung)

Zulässig sind:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke)

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

- Anlagen für Verwaltungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- fernmeldetechnische Hauptanlagen sowie Haupt- oder Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (z.B. Mobilfunkanlagen), werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

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

**2.4** GFZ .....

**Geschoßflächenzahl** als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 2 u. § 20 Abs. 2 BauNVO; Nr. 2.1. PlanZV; siehe Typenschablonen)

**2.5** GRZ ....

**Maximal zulässige Grundflächenzahl**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.6** **Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche**

Die maximal zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift zur Überschreitung (50 %) um weitere 30 % überschritten werden, sofern es sich bei der zuletzt genannten Überschreitung ausschließlich um folgende Anlagen handelt:

- nichtvollflächig versiegelte Stellplätze und nichtvollflächig versiegelte Zufahrten
- Nebenanlagen, die keine Gebäude oder Gebäudeteile sind im Sinne des § 14 BauNVO
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

**2.7** GH .... m ü. NN

**Maximal zulässige Gesamt-Gebäudehöhe über NN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

## 2.8 WH .... m ü. NN

### Maximal zulässige Wandhöhe über NN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 3 u. § 20 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.7. PlanZV; siehe Typenschablonen)

## 2.9 Maßgaben zur Ermittlung der Gebäudehöhe (GH ü. NN und WH ü. NN)

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhe gelten für Gebäudeteile des Hauptgebäudes, die für die Abwehr gegen Wetter-Einflüsse erforderlich sind (z.B. Dach einschließlich Dachüberstände). Ausgenommen sind Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Wärme, Elektrizität) sowie untergeordnete anderweitige Bauteile (z.B. Schornsteine, Antennen etc.).

Die GH ü. NN wird an der höchsten Stelle der Dachkonstruktion gemessen (bei Pultdächern einschließlich Dachüberstand, bei Flachdächern einschließlich Attika oder sonstigen konstruktiven Elementen).

Bei Gebäuden mit Flachdach muss die die GH ü. NN um 1,25 m unterschritten werden.

Sofern bei Gebäuden mit Flachdach die Dachhaut des obersten Geschosses die festgesetzte WH ü. NN überschreitet ist dieses Geschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss bezüglich der Geschossfläche um mind. 33 % kleiner auszuführen. Nicht vollständig geschlossene Gebäudeteile (z.B. Terrassen-Überdachung, Dachvorsprünge etc.) bzw. nur temporär geschlossene Gebäude bzw. Gebäudeteile, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt) bleiben hiervon unberücksichtigt.

Die WH ü. NN wird am Schnittpunkt der Außenwand (außen) mit der Dachhaut (außen) gemessen. Sofern sich in diesem Bereich Brüstungen oder Geländer befinden ist an deren Oberkanten zu messen, sofern sie nicht überwiegend transparent ausgeführt sind (z.B. dünne Gitterstäbe, transparentes Glas).

Bei deutlich untergeordneten Abschnitten von Außenwänden bleibt eine Überschreitung der WH ü. NN unberücksichtigt, sofern diese Abschnitte zum Gebäude hin zurückspringen. Überschreitungen der WH ü. NN durch Bauteile wie Zwerchgiebel oder Widerkehre bleiben unberücksichtigt, sofern evtl. getroffene Vorschriften zu den genannten Bauteilen eingehalten bleiben.

Bei Gebäuden, die im Bereich von zwei verschiedenen der jeweiligen Festsetzungen zur Gebäudehöhe liegen (durch Nutzungskette getrennt) ist entsprechend der Lage des Gebäudes zu interpolieren.

Die Einhaltung einer evtl. vorgeschriebenen Zahl von Vollgeschossen bleibt von den o.g. Vorschriften unabhängig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.10 Maximale Gesamthöhe von Nebengebäuden**

Die maximale Gesamthöhe (jegliche Gebäudeoberkanten) von Nebengebäuden, mit Ausnahme von Garagen, wird auf 2,75 m gegenüber dem endgültigen Gelände beschränkt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.8. PlanZV)

**2.11 0**

**Offene Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.12**



Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.13**



Nur **Einzel- und/oder Doppelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.4. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.14**



**Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.15**



Umgrenzung von Flächen für **Garagen** (gilt auch für offene Garagen, Carports); Garagen sind nur innerhalb dieser Flächen (und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; Nr. 15.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.16 Untergeordnete Neben-  
anlagen und Einrichtun-  
gen in den privaten  
Grundstücken**

Die Zulässigkeit von untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO wird wie folgt eingeschränkt, bzw. ausgeschlossen:

- außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) wird die Gesamthöhe von Gebäuden oder Gebäudeteilen gegenüber dem endgültigen Gelände auf 3,50 m beschränkt;
- in einem Bereich von 0,50 m zwischen der überbaubaren Grundstücksgrenze bzw. der Fläche für Garagen und der Verkehrsfläche (Grundstücksgrenze) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die mit der endgültigen Geländeoberkante abschließen (z.B. Zufahrten) und die die Durchführung des Winterdienstes nicht beeinträchtigen;
- fernmeldetechnische Nebenanlagen (Mobilfunk) sowie Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind unzulässig;

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO; § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

**2.17 E.../D... Wo**

**Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden;** die Differenzierung nach Bauweise bzw. Zuordnung ist wie folgt bestimmt:

- E... als max. Wohnungsanzahl pro Einzelhaus (als Wohngebäude)
- D... als max. Wohnungsanzahl pro Doppelhaushälfte (als Wohngebäude)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB; siehe Typenschablonen)

**2.18**



**Verkehrsflächen**

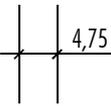
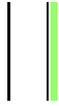
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

**2.19**



**Verkehrsflächen als Begleitfläche;** für Straßenbegleitgrün, Stellplätze, Randflächen (z.B. Schotter-Rasen, Rasenpflaster etc.);

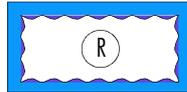
In den Bereichen, die für Grundstückszufahrten erforderlich sind, können diese Flächen unterbrochen und befestigt werden.

- 2.20  (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; siehe Planzeichnung)  
**Straßenbegrenzungslinie**; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.21  **Straßenbegrenzungslinie** mit Bemaßung für das Regelprofil; äußere Umgrenzung aller Verkehrsflächen (Bemaßung beispielhaft aus der Planzeichnung)  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.22  **Straßenbegrenzungslinie** als Abgrenzung zwischen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.23  Versorgungsanlagen für **Elektrizität**; hier **Trafostation**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; Nr. 7. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.24 **Unterirdische Bauweise von Niederspannungsleitungen** Niederspannungsleitungen sind ausschließlich in unterirdischer Bauweise zulässig.  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- 2.25 **Ableitung von Niederschlagswasser in den privaten Grundstücken, Materialbeschaffenheit gegenüber Niederschlagswasser** Niederschlagswasser von versiegelten Flächen (Dach- und Hofflächen) ist im Trennsystem abzuleiten. Es ist über die öffentlichen Regenwasser-Kanäle dem unmittelbar nördlich des Geltungsbereichs geplanten Retentionsbereich zuzuführen. Hier ist es zu speichern, vorzureinigen und gedrosselt dem Vorfluter zuzuleiten. Auch bei Einbau einer Zisterne oder anderer Wasserhaltung ist der Überlauf an den öffentlichen Regenwasser-Kanal zu gewährleisten.  
 Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht

mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoff-Beschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.26

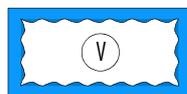


### Retentionsbereich

In dem Bereich ist Regenwasser zurück zu halten und soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt über die belebte Bodenzone zu versickern. Der Bereich ist als naturnaher Retentions-Teich mit natürlichen Böschungswinkeln anzulegen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.27



### Versickerungsbereich

In dem Bereich ist das Regenwasser aus den öffentlichen Verkehrsflächen zurück zu halten und zu versickern. Die Versickerungsmulde ist mit einem bewachsenen Bodenfilter anzulegen, landschaftsgerecht einzubinden und zu begrünen. Ein Dauerstau ist nicht zulässig.

(§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB; Nr. 10.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.28



### Öffentliche Grünfläche als Spielplatz

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

2.29



### Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung ohne bauliche Anlagen

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

2.30



### Öffentliche Grünfläche als Pufferzone ohne bauliche Anlagen

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

### 2.31 Außenbeleuchtung und Photovoltaik in den privaten Grundstücken

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte LED-Lampen oder nach

dem Stand der Technik vergleichbar insektenschonende Lampentypen zulässig. Die maximale Lichtpunkthöhe beträgt 4,50 m über der Oberkante des endgültigen Geländes.

Es sind nur Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (d.h. je Solarglass-Seite 3 %).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 2.32 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die öffentlichen Grünflächen als Ortsrandeingrünung und als Pufferzone sind durch zweischürige Mahd bei Verzicht auf Düngung extensiv zu pflegen.

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 2.33 Bodenbeläge in den privaten Grundstücken

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### 2.34



**Zu pflanzender Baum 1. Wuchsklasse** als Baum über 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

### 2.35



**Zu pflanzender Baum 2. Wuchsklasse** als Baum bis 15 m Höhe, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Flächen" zu verwenden. Der Baum ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.36



**Zu pflanzende Sträucher**, variabler Standort innerhalb der jeweiligen öffentlichen Grünfläche; es sind ausschließlich Gehölze aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Flächen" zu verwenden. Die Sträucher sind bei Abgang durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

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

2.37



**Zu erhaltender Baum**; ist bei Abgang durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

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

2.38



**Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; Ausgleichsfläche/Ausgleichsmaßnahme;**

**Extensivierung von Grünland:**

Das intensiv bewirtschaftete Grünland ist durch Extensivierung zu einer artenreichen Wiese mittlerer Standorte zu entwickeln.

Herstellung:

In den ersten 3 Jahren: 3-schürige Mahd und Abtransport des Mahdguts, 1. Mahd nicht vor dem 15. Juni. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten. Sollte sich nach 3 Jahren keine Erhöhung der Artenvielfalt einstellen, ist ggf. eine Nachsaat durchzuführen.

Entwicklung:

Nach 3 Jahren: 2-schürige Mahd und Abtransport des Mahdguts, 1. Mahd nicht vor dem 15. Juli. Auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel ist zu verzichten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1a Satz 1 BauGB; Nr. 13.1. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.39

**Pflanzungen in den öffentlichen Flächen**

Es sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den privaten Grundstücken" zu verwenden. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.40 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Es sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden. Darüber hinaus gilt:

- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der u.g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosen-Züchtungen).
- Bei einer Grundstücksfläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> ist mindestens 1 Laubbaum und darüber hinaus für jede weitere angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 weiterer Laubbaum aus der u.g. Pflanzliste zu pflanzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 3 § 5 des Gesetzes vom 13.12.2007, BGBl. I S. 2930) genannten.

Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Hängebirke	Betula pendula
Rotbuche	Fagus sylvatica
Silber-Pappel	Populus alba
Zitterpappel	Populus tremula
Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
Winter-Linde	Tilia cordata

Berg-Ulme

Ulmus glabra

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme: (ausschließlich Schalen- u. Steinobst sowie nicht oder nur in geringem Maße Feuerbrand gefährdetes Kernobst)

Hainbuche

Carpinus betulus

Vogel-Kirsche

Prunus avium

Sal-Weide

Salix caprea

### Sträucher

Roter Hartriegel

Cornus sanguinea

Gewöhnlicher Hasel

Corylus avellana

Pfaffenhütchen

Euonymus europaeus

Faulbaum

Frangula alnus

Gewöhnlicher Liguster

Ligustrum vulgare

Rote Heckenkirsche

Lonicera xylosteum

Echter Kreuzdorn

Rhamnus cathartica

Hunds-Rose

Rosa canina

Gebirgs-Rose

Rosa pendulina

Ohr-Weide

Salix aurita

Grau-Weide

Salix cinerea

Purpur-Weide

Salix purpurea

Fahl-Weide

Salix rubens

Mandel-Weide

Salix triandra

Korb-Weide

Salix viminalis

Schwarzer Holunder

Sambucus nigra

Trauben-Holunder

Sambucus racemosa

Wolliger Schneeball

Viburnum lantana

Gewöhnlicher Schneeball

Viburnum opulus

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

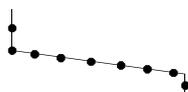
2.41



Umgrenzung von Flächen mit **Bindungen für die Erhaltung** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; **Pflanzbindung**; das gemäß § 30 BNatSchG geschützte Feldgehölz ist zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB; Nr. 13.2.2. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.42



**Abgrenzung** ("Nutzungskordel") von unterschiedlicher Art und/oder unterschiedlichem Maß der Nutzung

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

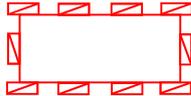
2.43



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" der Gemeinde Lauben.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.44



**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg"

Die Inhalte des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" (Fassung vom 18.10.2000) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden durch diese 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" vollständig ersetzt. Der Geltungsbereich wird durch den Änderungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" zurückgenommen.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; siehe Planzeichnung)

### 3 **Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)**

---

- 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme**
- Durch die Lage des Retentionsbereiches am östlichen Rand des Plangebietes, muss ein Teil des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" geändert und in den Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" aufgenommen werden. Der betroffene Bereich befindet sich auf dem Flurstück mit der Nummer 272/12. Dieses Grundstück ist bislang eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Am Schwabenweg". Der durch den Retentionsbereich beanspruchte Teil der Fläche muss daher ausgeglichen werden. In Rücksprache mit dem Landratsamt Oberallgäu beläuft sich der notwendige Ausgleich auf eine Flächengröße von 370 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich wird innerhalb des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" umgesetzt.

- 4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen** Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).  
(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO)
- 4.2 SD/WD/FD** **Dachformen für Hauptgebäude (alternativ)**; entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):
- **SD: Satteldach**; zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
  - **WD: Walmdach**; auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);
  - **FD: Flachdach**; eine zusammenhängende (nicht versetzte) Dachfläche mit einheitlicher Dachneigung und Ausrichtung;
- Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von
- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
  - Dachaufbauten und Dachausparungen,
  - nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassen-Überdachung),

- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Bei den Dachformen, die nicht Flachdach sind, darf die Ansicht aus der Fußgängerperspektive nicht den Eindruck eines Flachdaches erwecken (Schnittlinie Dach/Außenwand nicht durch vorgelagerte Wandscheibe verdecken).

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teil-Baukörpern bestehen, können die og. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teil-Baukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Die o.g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

#### 4.3 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 20 - 38°

WD: 16 - 32°

FD: 0 - 3°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(§74 Abs. 1 Nr. 1 LBO; siehe Typenschablonen)

#### 4.4 Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie

Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) sind parallel zur jeweiligen Dachfläche zu montieren. Dabei ist ein Überstehen bis max. 0,40 m zulässig.

Anlagen auf Flachdächern (0-3° Dachneigung) müssen nicht parallel montiert werden, wenn sie gegenüber der Dachkante (Attika) so weit abgerückt sind, dass sie bei einem Betrachtungswinkel von 45° von unten nicht sichtbar bleiben.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.5 Widerkehre und Zwerchgiebel

Widerkehre (gegenüber der Außenwand vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung) und Zwerchgiebel (gegenüber der Außenwand nicht vorspringende Bauteile mit Firstrichtung quer zur Haupt-Firstrichtung, welche die Traufe unterbrechen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- max. Breite (Außenkante Außenwand): 7,00 m
- Mindestabstand (Außenkanten) untereinander bzw. zu evtl. Dachaufbauten: 1,25 m
- Mindestabstand (Außenkanten) zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,50 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.6 Dachaufbauten

Dachaufbauten (Dachgaupen) sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Mindestdachneigung des Hauptgebäudes: 24°
- max. Breite (Außenkante ohne Dachüberstand): 4,00 m
- Mindestabstand untereinander (Außenkanten ohne Dachüberstand) und zu evtl. Widerkehren: 1,25 m
- Mindestabstand zur Gebäudekante im 1. Dachgeschoß der jeweiligen Giebelseite: 2,00 m (frei stehende Bauteile wie Stützen etc. unter 0,50 m Breite sowie Dachüberstände bleiben unberücksichtigt)
- Mindestabstand (senkrecht gemessen) zum nächstgelegenen First des Hauptdaches: 0,40 m

Dacheinschnitte ohne eine vollständige Überdachung (so genannte Negativgaupen) sind nicht zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.7 Mindestdachüberstand

Der Mindestdachüberstand (Abstand zwischen Außenkante der Außenwand und Außenkante des am weitesten überragenden Bauteils des überstehenden Daches, waagrecht gemessen) bei geneigten Dächern bei Hauptgebäuden beträgt

- an allen Ortgangseiten (Giebel): 0,60 m
- an allen Traufseiten gem. nachfolgender Tabelle:

Dachneigung	Dachüberstand mind.
kleiner 30°	0,80 m
ab 30°	0,60 m

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.8 Materialien für die Dachdeckung

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von Hauptgebäuden ab einer Dachneigung von 18° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Für diejenigen Bereiche dieser Dächer, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) zum Zeitpunkt der Errichtung üblich bzw. erforderlich waren.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind in jedem Fall andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.9 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaik-Anlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungs-Teile, Abdichtungs-Elemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### **4.10 Geländeänderungen in den privaten Baugrundstücken**

Für den an die Straße angrenzenden Bereich des Grundstückes gilt:

- bis zu einer Tiefe von 8,00m senkrecht von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gemessen ist das Gelände so weit wie möglich an die Oberkante des jeweils benachbarten Straßenverlaufes anzupassen;
- Abgrabungen und Aufschüttungen sind nur zulässig, wenn sie dazu dienen, das Grundstück verkehrlich zu erschließen oder eine Angleichung an die bereits bestehende Geländesituation der Nachbargrundstücke zu ermöglichen;

Für den straßenabgewandten Bereich des Grundstückes gilt:

- bei vom Gebäude weg ansteigendem Gelände sind Abgrabungen zum Nachbargrundstück hin nur zur Erlangung einer ausreichenden Belichtung und Belüftung in Bezug auf maximal eine Geschoßebene zulässig;
- bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Abgrabungen zum Gebäude hin nur zulässig, um einer gegenüber dem natürlichen Gelände bereits teilweise frei liegenden Geschoßebene einen angemessenen ebenerdigen Zugang zu ermöglichen;
- bei vom Gebäude weg abfallendem Gelände sind Anböschungen zum Nachbargrundstück hin nur zulässig, wenn speziell zur freien Landschaft hin keine Böschungslinie bzw. Stützkonstruktion entsteht, die den Ortsrand aus landschaftsoptischer Sicht beeinträchtigen würde.

Für den Bereich zwischen den privaten Grundstücken (von der Straße wegführende Grundstücksgrenzen) gilt:

- bei einem merklichen Geländeversatz aufgrund des natürlichen Gefälles entlang der Straße sind Böschungsmaßnahmen zulässig;
- von den beiden benachbarten Grundstücken müssen die jeweiligen Geländeänderungen in einem ähnlichen Neigungswinkel erfolgen (Anböschung gleich Abgrabung);

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

#### **4.11 Anzahl der Stellplätze in dem Baugebiet**

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohneinheit in dem Baugebiet beträgt zwei Stellplätze.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 4.12 Stauraum vor Garagen** Bei Garagen ist ein Stauraum mit folgenden Eigenschaften herzustellen: Tiefe zwischen Garagenzufahrt (z.B. Außenkante Garagentor) und öffentlicher Verkehrsfläche mind. 5,00 m  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO )
- 4.13 Einfriedungen und Stützkonstruktionen in dem Baugebiet** Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig.  
Sämtliche Einfriedungen sind gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen.  
(Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO)

5

## Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

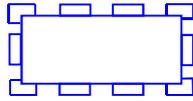
---

5.1



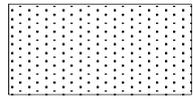
Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG bzw. gem. Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop "Hecke bei Moos" (Biotop-Nr. 8227-0096-001), innerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche; (§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 13.3. PlanZV; siehe Planzeichnung)

6.1



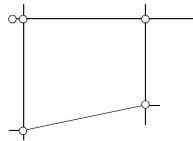
**Grenze der räumlichen Geltungsbereiches** (siehe Planzeichnung) des angrenzenden Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" der Gemeinde Lauben

6.2



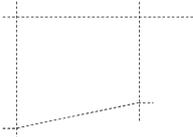
**Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.3



**Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)

6.4



**Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)

6.5

Nr. ....;....m<sup>2</sup>

**Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)

6.6

254/5

**Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)

6.7



**Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Halbmeter-Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)

6.8

Naturschutz

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

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

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

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

## 6.9 Artenschutz

Um Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, müssen Abrissarbeiten, die Räumung der Baufelder sowie die Beseitigung der Gehölze zwischen 01.10 und 28.02 außerhalb der Schutzzeiten von Vögeln und Fledermäusen erfolgen (siehe auch Punkt "Vorhandene Gehölze" oben).

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes entfallen potenzielle bzw. nachgewiesene Quartiere für Fledermäuse und höhlenbrütende Vögel. Um zu gewährleisten, dass die Lebensraumbedingungen für diese Arten erhalten bleiben, sind folgende artenschutzrechtliche Ersatzmaßnahmen umzusetzen:

- Als Ersatz für den Wegfall der gelegentlich genutzten Quartiermöglichkeit für Fledermäuse hinter dem Fensterladen der Scheune sind auf der Ost-, Süd- oder Westseite von geeigneten Gebäuden der Umgebung vor dem Eingriff bzw. bis spätestens März des Folgejahres mindestens zwei Fledermauskästen (Fassadenflachkasten z.B. Strobel, Fledermausflachstein, Nr. 123) an der Fassade zu integrieren.
- Um den Verlust potenzieller bzw. nachgewiesener Brutstätten gebäudebrütender Vogelarten auszugleichen, sind zudem vor dem Eingriff bzw. bis spätestens März des Folgejahres zwei Halbhöhlen (z.B. Fa. Schwegler, Halbhöhle 2HW) an Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen.
- Sollten die Bäume des Biotops von Eingriffen betroffen sein, so sind vor dem Eingriff bzw. bis spätestens März des Folgejahres mind. drei Fledermausflachkästen (z.B. Fa. Schwegler, Fledermausflachkasten 1FF) an geeigneten Bäumen der näheren Um-

gebung anzubringen. Sollte sich die Ausfaltung als für Fledermäuse geeignet herausstellen so sind zusätzlich vor dem Eingriff bzw. bis spätestens März des Folgejahres zwei Fledermaushöhlen (z.B. Fa. Schwegler, Fledermaushöhle 2F) an geeigneten Bäumen der näheren Umgebung anzubringen.

- Die Aufhängung der Nisthilfen hat in zeitlichem Zusammenhang mit den Eingriffen, spätestens bis Anfang März des folgenden Frühjahrs zu erfolgen.
- Es ist auf einen fachgerechten Standort (Höhe, Exposition und Wetterschutz) zu achten.
- Die Nisthilfen müssen jährlich im Herbst fachgerecht gereinigt werden und ggf. ersetzt werden.

Bezüglich ausführlicher Erläuterungen siehe artenschutzrechtlichen Kurzbericht vom 04.07.2019.

## 6.10 Biotopschutz

Angrenzend an das geschützte Biotop (siehe Planzeichnung) muss gem. § 30 BNatSchG die landwirtschaftliche Nutzung so ausgeübt werden, dass das Biotop nicht zerstört oder erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden.

## 6.11



Umgrenzung von **Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts**; hier gem. § 30 BNatSchG bzw. gem. Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop "Hecke bei Moos" (Biotop-Nr. 8227-0096-001), außerhalb des Geltungsbereiches liegende Teilfläche;

Vor Beginn der Bauarbeiten im Plangebiet ist das Biotop gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) auszuzäunen.

Alle Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Biotops führen können, sind verboten. So sind beispielsweise Ablagerungen von Gartenabfällen, Kompost oder Holz sowie eine gärtnerische Nutzung der Fläche ebenso wie eine nicht fachgerechte Pflege der Hecke (zum Beispiel durch die Umwandlung in eine Schnitthecke) unzulässig.

- 6.12 Empfehlenswerte Obstbaumsorten hinsichtlich des Feuerbrandes**
- Obstbaumsorten, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für den Feuerbrand sind, können beim Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten), Bereich Landwirtschaft, Sachgebiet Obstbau, erfragt werden. Insbesondere folgende Apfel-Sorten gelten nicht als Überträger des Feuerbrandes: Bittenfelder, Rheinischer Bohnapfel und Welschisner (Mostäpfel) sowie Boskoop, Renana und Sonnenwirtsapfel (zum Verzehr geeignet). Auf Grund ihrer besonderen Anfälligkeit für die Feuerbrand-Krankheit sollten Birnen und Quitten grundsätzlich nicht angepflanzt werden.
- 6.13 Standorte für die Straßenbeleuchtung**
- Es wird darauf hingewiesen, dass ggf. im Rahmen der Erschließung Standorte für die Straßenbeleuchtung mit entsprechender Verkabelung in den privaten Grundstücken auf einer Breite von bis zu 0,50 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich sind. Die Gemeinde Lauben behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.
- 6.14 Grundwasserdichte Untergeschoße**
- Auf Grund der umzusetzenden Versickerungssysteme in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Baugebietes mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.
- 6.15 Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser**
- Die unter "Versickerung von Niederschlagswasser in dem Baugebiet" genannten üblichen Vorgaben zur Bemessung, Planung und (konstruktiver) Ausführung von Sickeranlagen sind u.a. dem Arbeitsblatt DWA-A 138 (4/2005) zu entnehmen.
- Bemessung und konstruktive Ausführung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind regelmäßig im bauaufsichtlichen Verfahren nachzuweisen (Darstellung im Baugesuch). Dabei sollten u.a. folgende Maßgaben Beachtung finden:
- Mindestgröße 15 % der anzuschließenden versiegelten Fläche
  - Tiefe max. 0,30 m
  - Überlastungshäufigkeit max. 0,2 (d.h. im Durchschnitt max. 1 mal in 5 Jahren)
  - Ausbildung als Einzelmulde oder vernetzte Mulden

- Lage und Gebäudeabstand nach den Vorgaben des ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.2.2
- Zufluss zur Versickerungsanlage für Niederschlagswasser möglichst oberflächlich über bewachsenen Oberboden, Rinnen aus verfügten Pflastersteinen, o.ä.
- Bei unzureichend versickerungsfähigem Untergrund sind so genannte Mulden-Rigolen-Elemente nach ATV-DVWK-A 138, Ziff. 3.3.3 sinnvoll.
- Der Einbau einer Zisterne entbindet nicht vom Bau einer Versickerungsanlage für Niederschlagswasser.
- Notüberläufe der privaten Sickeranlagen müssen an das öffentliche Notüberlaufsystem angeschlossen werden (technische Informationen sind über die kommunale Bauverwaltung erhältlich).

Während der Bauzeit sollten die für die Versickerung vorgesehenen Flächen wie folgt vor Verdichtung geschützt werden:

- keine Lagerung von Baumaterialien und Bodenaushub
- kein Befahren
- keine Nutzung als Waschplatz jeglicher Art

Zur fachgerechten Planung und Bauüberwachung der Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser ist das Hinzuziehen eines Fach-Ingenieurs sinnvoll.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV)) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

In privaten Grundstücken darf nur unverschmutztes Niederschlagswasser versickert werden. Zur Vermeidung einer Verunreinigung des Niederschlagswassers sollte auf Tätigkeiten wie z.B. Autowäsche, andere Reinigungsarbeiten, Be- und Entladungsarbeiten gefährlicher Stoffe etc. verzichtet werden.

Auch für die nicht großflächigen baukonstruktiven Elemente sollte auf die Verwendung von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer

oder Blei verzichtet werden. Als Alternativen für Rinnen und Fallrohre stehen Chrom-Nickel-Stähle (Edelstahl), Aluminium, Kunststoffe oder entsprechende Beschichtungen zur Verfügung.

## 6.16 Bodenschutz

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Boden-Aushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnahe auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

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

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation

des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

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

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

#### **6.17 Luftwärmepumpen**

Luftwärmepumpen sind so zu errichten und zu betreiben, dass an den nächstgelegenen Baugrenzen oder Wohngebäuden Beurteilungspegel nach der TA Lärm von tags 49 dB(A) und nachts 34 dB(A) nicht überschritten werden. Dies kann vor allem durch eine schalltechnisch günstige Aufstellung oder Schalldämmung der Lüftungsaggregate erreicht werden.

#### **6.18 Brandschutz**

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AIIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

#### **6.19 Ergänzende Hinweise**

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

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

In den verkehrsberuhigten Bereichen bzw. in den Bereichen von Stich- und Einbahnstraßen behält sich die Gemeinde Lauben vor, die Entleerung der Müllbehälter gesammelt an einem Standort durchführen zu lassen.

Für die Erschließung des Gebietes ist es notwendig, Kabelverteilerschränke, Straßenlaternen oder ähnliche Einrichtungen in der öffentlichen/privaten Fläche zu installieren. Die Gemeinde Lauben behält sich die Auswahl der hierfür geeigneten Standorte sowie evtl. erforderliche Vereinbarungen vor.

Im Rahmen der Ausführung der Erschließungsanlage werden in den maßgebenden Bereichen Höhenfixpunkte (Nägel) eingebracht.

Den Bauherren wird empfohlen, ein Leer-Rohr von der Erschließungs-Straße zum Gebäude zur Aufnahme der Telekommunikationskabel vorzusehen.

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

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchs-

Immissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärm-Immissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

## **6.20 Plangenaugigkeit**

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungs-Planung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Lauben noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

## **6.21 Lesbarkeit der Planzeichnung**

Zur Lesbarkeit der Planzeichnung werden übereinander liegende Linien nebeneinander dargestellt (z.B. Nutzungskordel und vorgeschlagene Grundstücksgrenze).

Die Art der baulichen Nutzung gilt entsprechend der zugeordneten Farbe und damit auch über festgesetzte Nutzungsketten hinweg.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Verordnung vom 26.03.2019 (GVBl. S. 98), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) hat der Gemeinderat der Gemeinde Lauben den Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" ergibt sich aus dessen zeichnerischem Teil vom 23.07.2019.

### **§ 2 Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1 a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle**

Durch die Lage des Retentionsbereiches am östlichen Rand des Plangebietes, muss ein Teil des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" geändert und in den Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" aufgenommen werden. Der betroffene Bereich befindet sich auf dem Flurstück mit der Nummer 272/12. Dieses Grundstück ist bislang eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Am Schwabenweg". Der durch den Retentionsbereich beanspruchte Teil der Fläche wird innerhalb des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" auf einer Flächengröße von 370 m<sup>2</sup> umgesetzt.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Der Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" bestehen aus der Planzeichnung und dem Textteil vom 23.07.2019. Dem Bebauungsplan wird die Begründung vom 23.07.2019 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte (Fassung vom 18.10.2000) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

#### **§4 Ordnungswidrigkeiten**

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

#### **§5 In-Kraft-Treten**

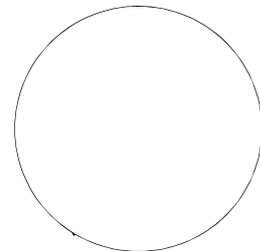
Der Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" der Gemeinde Lauben tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

#### **§6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes**

Der Flächennutzungsplan wird gemäß §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" im Wege der Berichtigung angepasst.

Lauben, den .....

.....  
(Herr Ziegler, Bürgermeister)



## 8.1 Allgemeine Angaben

### 8.1.1 Zusammenfassung

- 8.1.1.1 Die Gemeinde Lauben beabsichtigt am westlichen Ortsrand des Ortsteils Moos einen Bebauungsplan zur Ausweisung von Wohnbauflächen aufzustellen. Die Größe des Plangebietes beträgt 5,04 ha und grenzt im Süden und Osten an die vorhandene Wohnbebauung an. Die Erschließung des Plangebietes soll über die "Sportplatzstraße" über eine neu anzulegende Umgehungsstraße erfolgen. Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt für den Bereich überwiegend "Flächen für die Landwirtschaft" dar. Im Südosten befindet sich eine alte Hofstelle, welche als Wohnbaufläche dargestellt wird und nordwestlich sowie südöstlich befinden sich "Flächen der Ortsrandeingrünung". Die bestehende Hoffstelle wird im Zuge der Umsetzung des Babauungsplanes abgerissen. Da der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan gemäß § 13b BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.
- 8.1.1.14 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- 8.1.1.15 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 8.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

- 8.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Bereich des Ortsteiles "Moos" im Norden der Gemeinde Lauben. Westlich des Plangebietes befindet sich der Hauptort "Lauben" und südöstlich der Ortsteil Heising. Im Südwesten, Süden und nordwestlich schließt sich die Bebauung des Ortsteils "Moos" an. Hierunter befindet sich im Südwesten die Sporthalle sowie die Feuerwehr und das Gemeinschaftshaus.
- 8.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft im südwestlichen Teil entlang der Flst. Nr. 254/8 hinter der bestehenden Bebauung der "Sportplatzstraße" und südlich hinter der Bebauung des "Schwabeweges" bis zum Stich der Straße "Am Drumlin" und entlang der Bebauung dieser Straße im Bogen bis zur "Ellensberger Weg" entlang der Flst. Nr. 272. Auf Höhe der nördlichen Flurstücksgrenze der Flst. Nr. 272 verläuft der Geltungsbereich im Bogen über die Flst. Nrn. 270, 269 und 262 zurück zur "Sportplatzstraße".

8.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Flst. Nrn. 254/5 (Teilfläche), 254/8 (Teilfläche), 262 (Teilfläche), 269 (Teilfläche), 270 (Teilfläche), 272 und 272/12 (Teilfläche).

8.1.2.4 Die 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" umfasst ein Teilstück der Flst. Nr. 272/12. Dieses Teilstück wurde in den Bebauungsplan "Am Drumlin" aufgenommen, da dieser Bereich für den Standort eines Retentionsbeckens ideal ist. Um einen ausgewogenen Bauplatz für den Geschößwohnungsbau und dennoch eine ausreichende Fläche für das Retentionsbecken zu schaffen wurde eine Fläche des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" von ca. 228 m<sup>2</sup> in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Fläche wurde im Bebauungsplan "Am Schwabenweg" als Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 8a BNatSchG mit Aufbau einer Streuobstwiese zur Naherholung festgelegt. Die Fläche ist bislang eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Am Schwabenweg". Der durch den Retentionsbereich beanspruchte Teil der Fläche muss daher ausgeglichen werden. In Rücksprache mit dem Landratsamt Oberallgäu beläuft sich der notwendige Ausgleich auf eine Flächengröße von 370 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich wird innerhalb des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" umgesetzt.

## **8.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **8.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie**

8.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden von den Iller Vorbergen, einer grünlandgeprägten offenen Kulturlandschaft bestimmt.

8.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich eine bestehende Hofstelle, welche im Zuge der Bauleitplanung überplant und abgerissen wird. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

8.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist die Form eines Ausläufers eines kleinen Höhenrückens auf. In der Mitte des Geltungsbereichs befindet sich die höchste Stelle der Hügelform mit 688 m.ü.N.N. Nach Westen, Osten und Süden hin fällt das Gelände hin ab. Die Geländeneigung bewegt sich in einem Bereich um 2-11 %. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke im Westen, Süden und Südosten sowie die Straßenanbindung sind unproblematisch.

### **8.2.2 Erfordernis der Planung**

8.2.2.1 Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert, welche derzeit nicht durch Baulücken bzw. freie Grundstücke innerhalb rechtsverbindlicher Bebauungspläne gedeckt werden können. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes bzw. der Änderung

des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wäre es der Gemeinde nicht möglich, dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten. Der Ortsteil "Moos" ist auf Grund seiner infrastrukturellen Ausstattung geeignet, zusätzliche Bebauung und somit Einwohner aufzunehmen. Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 8.2.3 Übergeordnete Planungen

8.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 1.1.2 Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten.  
  
Bei Konflikten zwischen Raumnutzungsansprüchen und ökologischer Belastbarkeit ist den ökologischen Belangen Vorrang einzuräumen, wenn ansonsten eine wesentliche und langfristige Beeinträchtigung der natürlichen Lebensgrundlagen droht.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Gemeinde Lauben als ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen.
- 2.2.8 In den Verdichtungsräumen ist die weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr, zu konzentrieren.
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.
- 4.1.1 Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen.

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

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden.
- A II 2.2 Das Alpengebiet, die Iller- und Lechvorberge, das Westallgäu, der Bodensee-raum sowie das Iller- und Wertachtal sollen in ihrer ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben.
- A III 1/ A III 2/  
A III 3 Bestimmung der Gemeinde Lauben als Kleinzentrum
- B I 1.1 Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden.
- B V 1.2 In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig.
- B V 1.3 Insbesondere soll einer unorganischen Ausweitung der Siedlungsgebiete in besonders exponierte Lagen wie Kuppen und Oberhangteile von Höhenrücken vor allem im Süden und Westen der Region entgegengewirkt werden. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauf Flächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden.
- B V 1.7 Die Städte und Dörfer sollen in allen Teilen der Region in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten, – wo erforderlich – erneuert und weiterentwickelt werden. Dabei soll auf gewachsene und landschaftstypische Dorfstrukturen und Ortsbilder besondere Rücksicht genommen werden.
- B V 2.3 Es soll darauf hingewirkt werden, dass die Region von der Errichtung überwiegend eigengenutzter Freizeitwohnegelegenheiten (Zweitwohnungen) freigehalten wird.

8.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

8.2.3.4 Die Gemeinde Lauben verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 15.01.1997). Der Großteil der überplanten Fläche wird hierin als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Im Süden des Plangebietes befindet sich ein kartiertes Biotop (gem. § 30 BNatSchG, Biotop-Nr. 8227-0096-001) und im Nordwesten sowie südöstlich befinden sich Flächen der Ortsrandeingrünung. Der Teil des Geltungsbereichs im Südosten, welcher bereits mit einer Hofstelle bebaut ist, wird als Wohnbaufläche dargestellt. Durch das Plangebiet führt im Osten eine 20-kV Niederspannungsleitung.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist im Bereich der Sporthalle, der Feuerwehr und des Gemeinschaftshauses eine "Fläche für Gemeinbedarf" dargestellt.

Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, werden die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen einer Berichtigung gem. § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB angepasst.

8.2.3.5 Die Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Landschaftsplanes werden durch den Bebauungsplan in Teilen umgesetzt. Im südlichen, nördlichen und westlichen Bereich weicht der Bebauungsplan von den Darstellungen des Landschaftsplanes wie folgt ab:

Der Bereich wird als landwirtschaftliche Fläche bzw. als Grünfläche ohne Zweckbestimmung dargestellt. Außerdem werden hier Grünverbindungen welche von Bebauung freizuhalten sind tangiert.

8.2.3.6 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG)

Die Aufstellung des Bebauungsplans stellt keine Beeinträchtigung des Schutzes von Objekten dar, die u.U. zu einem späteren Zeitpunkt in die amtliche Liste der Baudenkmäler aufgenommen werden könnten.

8.2.3.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## 8.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

8.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Lauben geprüft.

8.2.4.2 Als Wohnbaufläche erscheint das Plangebiet geeignet, auf Grund seiner zentralen Lage im Gemeindegebiet sowie der bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der Erschließbarkeit über die vorhandenen Straßen "Am Drumlin", "Ellensberger Weg" und die "Sportplatzstraße". Der Bereich weist durch die Drumlinform eine leichte Hanglage auf, was zu einer attraktiven Wohnlage führt, welche nicht unnatürlich in die Landschaft eingreift. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder

lassen sich vollständig ausräumen. Das Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.

- 8.2.4.3 Für das geplante Wohnbaugebiet soll erreicht werden, dass es zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutritt, ohne als Fremdkörper zu erscheinen. Ziel der Planung ist es darüber hinaus, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen, preisgünstigen Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen, ohne dadurch die landschaftlich und städtebaulich hochwertige Situation zu beeinträchtigen.
- 8.2.4.4 Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist deshalb notwendig, weil die Möglichkeiten der Innenentwicklung in der Gemeinde Lauben ausgeschöpft sind bzw. die Verfügbarkeit entsprechender Flächen mittel- bis langfristig nicht gegeben ist.
- 8.2.4.5 Für die Umsetzung der Planung soll erreicht werden, dass unterschiedliche, zeitgemäße Bauformen verwirklicht werden können. Auf diese Weise soll ein flexibles und bedarfsgerechtes Planungs-Instrument geschaffen werden.
- 8.2.4.6 Die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. §13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB. Dies ist aus folgenden Gründen möglich:
- die maximal erreichbare zulässige Grundfläche beträgt 9.875 m<sup>2</sup> und folglich unter 10.000 m<sup>2</sup>.
  - bei dem Vorhaben handelt sich um die Schaffung von Baurecht für die Zulässigkeit von Wohnnutzung. Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
  - die Flächen schließen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
  - es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

- 8.2.4.7 Der redaktionelle Aufbau des Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

Schema-Schnitte zu den einzelnen Gebäudetypen wurden erarbeitet und dienen als Anschauungshilfe im Rahmen der Gemeinderats-Sitzungen. Sie werden von den verbindlichen Inhalten des Bebauungsplanes ausgeklammert, um Missverständnisse bei der Interpretation der Verbindlichkeit solcher Darstellungen zu vermeiden. Aus demselben Grund wird auf die Einzeichnung von vorgeschlagenen Baukörpern innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen abgesehen.

- 8.2.4.8 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Änderungsbereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt.

Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließende.

## **8.2.5 Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlicher Flächen**

- 8.2.5.1 Die Gemeinde ist im Rahmen der Planung zu dem Schluss gekommen, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB gegeben ist, weil auf Grund der Nutzung als Baufläche und der damit verbundenen Anforderungen an die Größe und Lage der Fläche, innerörtliche Brachflächen und Nachverdichtungspotenziale nach bisherigem Kenntnisstand nicht in Frage kommen.

## **8.2.6 Städtebauliche Entwurfs-Alternativen**

- 8.2.6.1 Im Rahmen der Entwurfs-Planung wurden zwei unterschiedliche Alternativen erarbeitet. Im Verlauf der Planung wurde aus der Alternative 1 zwei weitere Alternativen entwickelt.

- 8.2.6.2 Die Alternative 1 weist eine Ringerschließung des Plangebietes auf. Im inneren Bereich der Ringstraße befindet sich eine Stichstraße, welche in einem Wendehammer endet. Östlich der Ringstraße verbindet eine Nebenstraße die Ringstraße mit der Umgehungsstraße. In der Mitte des Plangebietes verläuft ein Fußweg von der neuen Umgehungsstraße, welche das Plangebiet im Norden umgrenzt, bis zum südlichsten Teil der Ringstraße. Auf der Erhöhung in der Mitte der Baugebietes, welche von dem Fußweg durchkreuzt wird, befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz. Im Westen und Osten des Plangebietes befinden sich weitere Grünflächen mit und ohne Retentionsbecken. Im Plangebiet befinden sich bis auf vier Gebäude mit Geschoßwohnungsbau nur Einzelhäuser. Die Verteilung der Grundstücke und der Gebäude ist linear und richtet sich zur Straße hin aus.

Die Alternative 2 weist ebenfalls eine Ringerschließung auf, welche aber anders wie in Alternative 1 verläuft. Das Gebiet weist keine Stichstraße auf, sondern zwei Straßen, welche die Umgehungsstraße mit der Ringstraße verbinden. Die geplanten Grünflächen mit Spielplatz oder Retentionsbecken nehmen in dieser Alternative weniger Platz ein, da neben dem gänderten Straßenverlauf auch die Grundstücksflächen größer gewählt wurden. Nördlich der Umgehungsstraße wurde dem Plangebiet zehn weitere Häuser zugeführt, welche sich entlang der Umgehungsstraße orientieren. Im Osten des Plangebietes befinden sich drei Gebäude mit Geschoßwohnungsbau und die restlichen Gebäude sind Einzelhäuser. Die Verteilung der Grundstücke und Gebäude ist eher locker. Diese Alternative wurde wegen den eingeschränkten Grünflächen und der unruhigen Verteilung der Gebäude nicht gewählt.

Anhand der Alternative 1 wurden zwei weitere Alternativen, nämlich Alternative 1.1 und 1.2 erstellt. In Alternative 1.1 wurde die Alternative 1 um die in Alternative 2 bereits bestehende Häuserzeile nördlich der Umgehungsstraße ergänzt. Alternative 1.2 entwickelte sich aus der Alternative 1.1 und weist neben den bereits bestehenden vier Geschoßwohnungsbaugebäuden im Osten weiteren Geschoßwohnungsbau auf. Dieser befindet sich im Osten und im Westen, wobei im Osten

zwei weitere Gebäude an der Nebenstraße zu den bereits bestehenden hinzukommen und drei Gebäude hinter der Sporthalle. Der Straßenverlauf der vorangegangenen Alternativen 1 wurde an den größeren Grundstücksbedarf des Geschößwohnbaus angepasst.

Als städtebaulicher Entwurf wurde eine Abwandlung der Alternative 1.2 gewählt. Hierbei wurde die Häuserzeile nördlich der Umgehungsstraße, wie im Entwurf Alternative 1, entfernt.

## **8.2.7 Räumlich-strukturelles Konzept**

- 8.2.7.1 Das räumlich-strukturelle Konzept zielt darauf ab, die bestehende Bebauung in diesem Bereich nach Norden hin zu erweitern und die vorhandene Drumlinstruktur der Bebauung zuzuführen. Das Baugebiet soll durch eine neu anzulegende Umgehungsstraße erschlossen werden. Diese verbindet die bestehenden Straßen "Sportplatzstraße" im Westen mit dem "Ellensberger Weg" im Osten. Von dieser Straße aus soll das Wohngebiet durch eine Ringerschließung erschlossen werden. Somit soll eine Abrundung der Bebauung geschaffen werden, jedoch Spielraum für eine mögliche Erweiterung nach Norden hin offen gehalten werden. An den maßgeblichen Stellen werden Öffnungen und Verknüpfungen zur Landschaft und der anliegenden Bebauung vorgesehen. Das Plangebiet wird durch mehrere Grünflächen, Retentionsbecken und einem Spielplatz gestalterisch aufgewertet.
- 8.2.7.2 Der Bereich des Wohngebietes ist in Baureihen außerhalb der Ringerschließung, sowie die Grundstücke innerhalb des Ringes mit der Stichstraße und der Nebenstraße eingeteilt. Die Gebäude sind so angeordnet, dass ein Bezug zueinander entsteht. Im Osten schließt sich eine Öffnung des Baugebietes durch die Grünfläche mit Fußweg an. In der Mitte des Plangebietes auf der Erhebung des Drumlins entsteht eine große Grünfläche mit Spielplatz und Fußweg. Als multifunktionale Fläche dienen diese als Begegnungsbereich für die anliegenden Wohnbaugrundstücke und als Naherholungsbereich für die Anwohner des Baugebietes. Die Anzahl der einzelnen Richtungen (Wegeführung, Grundstücksgrenzen und Gebäuderichtungen) wird auch auf Grund des Zuschnittes der Grundstücke sowie der Größe des Baugebietes gering gehalten, um den formalen und städtebaulichen Zusammenhalt des Gebietes zu betonen. Auf diese Weise entsteht eine ruhige und geordnete Gesamtstruktur.
- 8.2.7.3 Die geplante Grünfläche in der Mitte des Plangebietes ist als multifunktionale Zone vorgesehen, d.h. es soll eine Mehrfachnutzung in Form eines Kinderspielplatzes, eines Naherholungsbereiches für alle Generationen und eine Einbeziehung in die Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB stattfinden. Die Grünfläche im Norden soll ebenfalls der Naherholung dienen und darüber hinaus einen grünen Bereich zwischen dem neuen Baugebiet "Am Drumlin" und dem bereits bestehenden Baugebiet "Schwabenweg II" schaffen.

## **8.2.8 Planungsrechtliche Vorschriften**

- 8.2.8.1 Für den Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" ist ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes wird eine Gliederung

in ein allgemeines Wohngebiet 1 und ein allgemeines Wohngebiet 2 vorgenommen. Die inneren Bereiche des Baugebietes können auf diese Weise von störenden Einflüssen frei gehalten werden. Dies betrifft auch die Erschließungs-Situation. Durch die vorgenommene Zonierung bleibt die Zweckbestimmung des allgemeinen Wohngebietes erhalten, da innerhalb der verschiedenen Bereiche in der Summe die durch den Katalog des § 4 BauNVO vorgegebene Zielrichtung erfüllbar ist. Sowohl die Fläche, als auch die Anzahl der Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes 2 sind so bemessen, dass ausreichende Möglichkeiten zur Unterbringung von so genannten Nebennutzungen gegeben sind. Bei Ausschöpfung dieser Möglichkeiten kann sich ein Anteil der o.g. Nebennutzungen an der primären Nutzung (Wohnen) ergeben, der dem eines allgemeinen Wohngebietes ohne die vorgenommene Zonierung entspräche.

Als Festsetzungs-Alternative zum allgemeinen Wohngebiet (WA) wäre auch ein reines Wohngebiet (WR) möglich, jedoch soll in Anlehnung an die angrenzende Nutzung die Art der baulichen Nutzung nicht auf ein reines Wohngebiet (WR) eingeschränkt werden.

#### 8.2.8.2 Auf der Grundlage des § 1 der BauNVO werden innerhalb des gesamten Gebietes sowie der beiden Zonen Veränderungen wie folgt vorgenommen:

- Im allgemeinen Wohngebiet 1 soll die Reduzierung von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit Fehlentwicklungen vermeiden. Der Bereich ist auf Grund seiner Erschließungs-Situation und Grundstücks-Bemessung nur bedingt geeignet, solche Betriebe aufzunehmen. Zudem sind die damit u.U. verbundenen Nutzungskonflikte auf Grund der Kleinräumigkeit des geplanten Wohngebietes teilweise nur schwer lösbar. Die gleichzeitige Einschränkung der Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) auf eine ausnahmsweise Zulässigkeit erklärt sich vor dem gleichen Hintergrund, und lässt auch hier eine auf den Einzelfall bezogene Prüfung zu. Die allgemeine Zulässigkeit von Betrieben des Beherbergungsgewerbes erscheint sinnvoll, da sich diese Nutzung in dem zu überplanenden Bereich mit den vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen des Umfeldes ergänzt und als Ergänzung der zum Teil auf Tourismus ausgerichteten Wirtschaftseinrichtungen des gesamten ländlichen Raumes zu werten ist.
- Grundsätzlich ausgeschlossen werden im allgemeinen Wohngebiet 1 (WA<sub>1</sub>) und allgemeinen Wohngebiet 2 (WA<sub>2</sub>) fernmeldetechnische Hauptanlagen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (z.B. Mobilfunkmasten) sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Dem Gedanken einer flächendeckenden Versorgung mit Mobilfunkanlagen im Gemeindegebiet kann auch ohne eine detaillierte Untersuchung der funktechnischen Zusammenhänge entsprochen

werden. Dies ist insbesondere dadurch gewährleistet, dass innerhalb des Ortsteils auch in vertretbarer Nähe zum Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Baugebiete vorhanden oder festgesetzt sind, in denen solche Anlagen generell zulässig sind und in denen keine Einschränkungen ihrer Zulässigkeit gelten oder geplant sind.

- Ferner werden Hauptanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft sowie Nebenanlagen dieser Art gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO in diesem Gebiet ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden.
- Grundsätzlichen Ausschluss erfahren die in § 4 Abs. 3 Nrn. 2-5 BauNVO angeführten Nutzungen: sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen. Die genannten Nutzungen sind nicht geeignet, innerhalb der überplanten Flächen aufgenommen zu werden. Unlösbarer Nutzungskonflikte sowie die Unmöglichkeit der Integration in die kleinräumige städtebauliche Gesamtsituation sind die Gründe hierfür. Das allgemeine Wohngebiet 2 unterscheidet sich vom allgemeinen Wohngebiet 1 durch die generelle ausnahmsweise Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO sind Elektro-Tankstellen als einzelne Ladesäulen im Sinne von Tankstellen oder nicht störenden Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig. Durch die einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle wird der Schwerpunkt der Wohnnutzung nicht unterlaufen. Von einer von den einzelnen Ladesäulen ohne Verkaufsstelle ausgehenden Störung ist nicht auszugehen. Die Ladesäulen fügen sich durch Größe und Aussehen in die Umgebung ein und dienen lediglich dem Aufladen eines Elektro-Fahrzeugs. Dadurch, dass keine Verkaufsstelle zulässig ist sowie durch die entsprechend dem jeweiligen Fahrzeug benötigte Ladedauer, ist nicht von einem starken Zu- und Abgangsverkehr auszugehen.

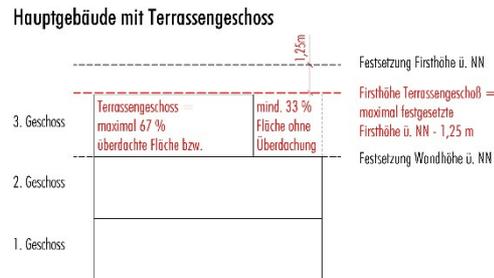
8.2.8.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan"). Dabei erhalten diejenigen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

- Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Garagen und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbekken etc.) sowie unter Umständen un-terirdische

Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 30 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Neben-anlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

- Die Festsetzung von Grundflächenzahlen für die Typen 1 bis 3 ergibt einen möglichst großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Die festgesetzten Werte von 0,30 bis 0,34 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Obergrenzen für allgemeine Wohngebiete. Die Werte orientieren sich an den Vorgaben der nach Süden und Osten anschließenden Bebauung
- Die Festsetzung einer Geschoßflächenzahl von 0,90 für Typ 1 und 1,02 für Typ 2 entspricht der vorgegebenen Obergrenze von 1,20 aus § 17 Abs. 1 BauNVO. Für Typ 3 wurde eine Geschoßflächenzahl von 1,20 festgesetzt.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da die Gebäude mit teilweise belichtbaren Untergeschoßen und ausbaubaren Dachgeschoßen errichtet werden können
- Die gleichzeitige Festsetzung von Gesamt- und Wandhöhen über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Schmale Gebäude mit relativ flacher Dachneigung werden durch die festgesetzte Wandhöhe auf ein geeignetes Erscheinungsbild begrenzt. Die erzielbaren Rauminhalte der Gebäude werden auf ein städtebaulich vertretbares Maß beschränkt. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt. Die Festsetzung der Gesamt- und Wandhöhe erfolgt in m über NN und ist nicht auf das natürliche Gelände bezogen. Auf Grund der Bodenverhältnisse, die keine Versickerung zulassen, ist bei starken Niederschlagsereignissen mit angestautem Wasser im Bereich des Baugebietes zu rechnen. Als Schutz sind die Bereiche der Baugebiete aufzufüllen. Die Festsetzung über NN schafft somit eine unabhängig vom geplanten Gelände eindeutig bestimmte Vorgabe.

- Bei den festgesetzten Gesamt- und Wandhöhen wird unterschieden zwischen Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß, Hauptgebäuden mit Sattel- oder Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach. Bei Hauptgebäuden mit Sattel- bzw. Walmdach und Hauptgebäuden mit Flachdach geht die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte eindeutig aus den textlichen Festsetzungen hervor. Bei Hauptgebäuden mit Terrassengeschoß ist die Bestimmung der höchstzulässigen Punkte auf Grund festgesetzter Einschränkungen schwieriger. Für diese Arte ist hier daher ein Schema dargestellt.



- Für Nebengebäude sowie Garagen werden ebenfalls Festsetzungen zur maximalen Höhe von Garagen bzw. der maximalen Gesamthöhe von Nebengebäuden getroffen. Die festsetzung der maximalen Höhe solcher Gebäude erscheint auf Grund der Grundstücksschnitte sinnvoll, um für die Nachbargrundstücke eine entstehende Verschattung im zumutbaren Rahmen zu halten. Auf Grund der getroffenen Einschränkungen werden somit Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

- 8.2.8.4 Die festgesetzte offene Bauweise kann als Einzelhaus (Typen 1 und 3) und als Einzel- oder Doppelhaus (Typ 2) umgesetzt werden. Die Eignung zur Bebauung als Einzel- oder Doppelhaus sollte für jedes Grundstück unabhängig von der jeweils festgesetzten Bauweise von den Interessenten geprüft werden.
- 8.2.8.5 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig. Die Anordnung der Flächen für Garagen ist auf die Erschließungs-Situation hin abgestimmt. Trotzdem besteht innerhalb der jeweiligen Grundstücke eine möglichst hohe Flexibilität in Bezug auf die Situierung der Garagen.
- 8.2.8.6 Für die privaten Gärten wird die Zulässigkeit von baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen verbindlich geregelt. Auf der Grundlage der §§ 12, 14 und 23 BauNVO werden Vorgaben für die Zulässigkeit von nicht störenden Anlagen getroffen. Dies trägt dazu bei, Unklarheiten im Umgang mit Rechtsvorschriften bei der Bauherrschaft auszuräumen (Zulässigkeit und Genehmigungs- bzw. Verfahrensfreiheit). Die Ausweisung einer speziellen Fläche für Garagen ist nicht in jedem Fall erforderlich, da Garagen ebenso innerhalb der Baugrenzen errichtet werden

können. Grundsätzlich ausgeschlossen werden Mobilfunkanlagen (fernmeldetechnische Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO). Der Ausschluss dieser Anlagen ist erforderlich, um dem Vorsorgegedanken Rechnung zu tragen. Genaue Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen sind zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt bzw. abgesichert. Gleichzeitig soll vermieden werden, dass durch das Erscheinungsbild der Anlagen eine negative optische Wirkung auf das Wohngebiet entstehen könnte. Die Bewohner könnten durch die Anlagen nachhaltig in ihrem Wohlbefinden beeinträchtigt werden, auch dann, wenn keine unmittelbare strahlentechnische Beeinträchtigung gegeben wäre. Ferner werden Nebenanlagen zur Erzeugung von Energie durch Windkraft gem. § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO bzw. § 14 Abs. 2 BauNVO ausgeschlossen, um Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes sowie Konflikte mit dem Naturraum in diesem Übergangsbereich zur freien Landschaft zu vermeiden. Auf eine Regelung der Zulässigkeit von baulichen Anlagen über die in den §§ 12, 14, und 23 BauNVO getroffenen Regelungen hinaus wird verzichtet.

- 8.2.8.7 Die Festsetzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Auf Grund der Kleinräumigkeit des Baugebietes, dessen starken Bezuges zu den naturnahen Räumen sowie des dörflichen Charakters des Orts-Teils wäre bei einer zu starken Bewohnerdichte mit einer Fehlentwicklung zu rechnen. Die vorgenommenen Einschränkungen der Anzahl der Wohnungen sollen darüber hinaus verhindern, dass es zu einer zu starken Versiegelung der Freiflächen in dem gesamten Bereich kommt (Terrassen, Stellplätze, Zufahrten). Die Festsetzung der maximalen Zahl der Wohnungen verhindert das Entstehen von überwiegend freizeitgenutzten Zweitwohnungen (Ferienwohnungen). Die vorgenommene Abstufung erfolgt auf Grund der erfahrungsgemäß unterschiedlichen Dichten, die durch die Umsetzung der unterschiedlichen Gebäudeformen entstehen. Ziel der Abstufung ist es, diese Dichten über die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude zu entzerren.
- 8.2.8.8 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungs-Freileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungs-Träger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.
- 8.2.8.9 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoß-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoß-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Wand- und Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## 8.2.9 Infrastruktur

- 8.2.9.1 Im südwestlichen Bereich des Neubaugebietes ist eine Trafostation eingeplant. Die Trafostation kann zu Zwecken der Wartung direkt von der öffentlichen Fläche aus angefahren werden. In diesem Bereich des Bebauungsplangebietes wird die vorhandene Trafostation durch eine entsprechende Festsetzung als Versorgungsfläche gesichert. Im Falle einer Verlegung könnte auf der Grundlage

des § 14 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine solche Nebenanlage in der Ausnahme zugelassen werden, auch falls im Bebauungsplan keine besondere Fläche hierfür festgesetzt ist.

- 8.2.9.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Orts-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.
- 8.2.9.3 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeld-Verbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Orts-Teiles zu Fuß erreichbar (Schule, Kindergarten, Rathaus).

## **8.2.10 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

- 8.2.10.1 Die Gemeinde Lauben befindet sich im Landkreis Oberallgäu, Regierungsbezirk Schwaben. Die Nord-Süd-Ausdehnung der Gemeinde beträgt ca. 3 km, die Ost-West-Ausdehnung beträgt ca. 4 km. Die größten Orts-Teile der Gemeinde sind Lauben im Westen und die beiden dicht zusammen liegenden Ortsteile Heising und Moos im Osten des Gemeindegebietes. In diesen Orts-Teilen befinden sich die wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen der Gemeinde.
- 8.2.10.2 Der Ortsteil Lauben wird von der Kreisstraße OA 24 im Westen in südlicher Richtung durchfahren und der Ortsteil Heising verläuft entlang der Kreisstraße OA 19. Sie sind die wichtigsten Verkehrsachsen innerhalb der Gemeinde und führen im Norden auf die Staatsstraße St 2377. Südlich führt die Kreisstraße OA 24 auf die Staatsstraße St 2009 und die OA 19 auf die Staatsstraße St 2005.
- 8.2.10.3 Das auszuweisende Baugebiet ist über die Einmündung in die "Sportplatzstraße" hervorragend an das bestehende Verkehrsnetz angebunden. Über die Kreisstraße OA 19 besteht eine Anbindung an die Autobahnauffahrt "Dietmannsried" zur A7.
- 8.2.10.4 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle im Bereich der "Am Drumlin" Straße mit der Linie 61 des Regionalbus Augsburg nach Dietmannsried sowie Kempten (Allgäu) gegeben. In Kempten (Allgäu) sind weitere Bus- sowie Bahnverbindungen zu erreichen.
- 8.2.10.5 Die innere Erschließung des Baugebietes erfolgt über eine Ringerschließung mit einer Stichstraße und einer Nebenstraße. Die Stichstraße wird als verkehrsberuhigte Flächen im Sinne des Zeichens 325 der Straßenverkehrsordnung ("spielende Kinder", § 42 Abs. 4 a StVO) ausgewiesen. Die straßenbegleitenden Flächen dienen mit ihren wasserdurchlässigen Belägen der Wohnumfeld-Gestaltung. Gleichzeitig sind sie als Stauraum für den Winterdienst vorgesehen. Sie werden mit einem Unterbau versehen, der es ermöglicht, sie gegebenenfalls zu befahren. Im Einzelfall wird durch die Gemeinde geprüft, ob eine Überführung der Verkehrsflächen als Begleitflächen für Grundstückszufahrten zulässig ist. Im äußeren Bereich der Ringerschließung soll ein ca. 0,75 m breiter Streifen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche vorgehalten werden, der nicht vollständig versiegelt wird und der Unterbringung von Versorgungsleitungen sowie als Stauraum für den Winterdienst dient.

Für Bereiche, in denen keine solche Flächen vorgesehen sind, wird die bauordnungsrechtliche Vorschrift getroffen, dass sämtliche Einfriedungen gegenüber der öffentlichen Verkehrsfläche um 0,50 m zurück zu versetzen sind. Für die verkehrsberuhigte Zone wird auf die Einzeichnung von konkreten Stellplätzen in die Planzeichnung verzichtet. Die Stellplätze können entweder im Rahmen der Erschließungs-Planung vorgesehen werden oder zu einem späteren Zeitpunkt in Abstimmung mit den Grundstückseigentümern markiert werden. Die Regelquerschnitte der Wege, der Sichtflächen sowie die Bemessung der Wendemöglichkeiten und der Ausrundungen im Bereich der Einmündungen sind entsprechend der einschlägigen Richtlinien entworfen. Dadurch ist die problemlose Benutzung durch dreiaxlige Lkw (Einsatzfahrzeuge) sichergestellt. Durch einmaliges Zurückstoßen können diese Fahrzeuge einen Wendevorgang gefahrlos abschließen. Der an den maßgeblichen Stellen vorgesehene Regelquerschnitt von 5,50 m ist für einen Begegnungsfall von einem Lkw und einem Pkw bei verlangsamter Geschwindigkeit ausgelegt.

Die Stichstraße endet in einem Wendehammer, welcher sich direkt an der Grünfläche mit Spielplatz befindet. Um den Erholungscharakter der Grünfläche zu erhalten und die durch den Spielplatz sich in diesem Bereich aufhaltenden Kinder nicht zu gefährden, wird die Stichstraße als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen.

Die Einarbeitung eines Wendehammers ist aus räumlichen und topografischen Gründen sinnvoll. Der Wendehammer im zentralen Bereich der Planung erlaubt ein uneingeschränktes Befahren mit Lkw bei verlangsamter Geschwindigkeit.

Durch den bestehenden Geländeverlauf und damit aufkommenenden Platzgründen wurde der Wendehammer im mittleren Bereich der Planung gewählt. Durch die Einbindung der Stichstraße mit Wendehammer kann die Grünfläche mit Spielplatz und Fußweg auf der höchsten Stelle des Drumlins deutlich größer ausfallen, als bei einer Verbindungsstraße wie in Alternative 2 des städtebaulichen Entwurfs zu sehen ist. Um dem Gebiet seinen naturnahen Charakter nicht zu berauben wurde die größere Grünfläche und somit die Stichstraße mit Wendehammer gewählt.

- 8.2.10.6 Die Planung berücksichtigt die vorhandenen Fußwegebeziehungen und bindet diese in das Gesamtkonzept ein. Sämtliche Fußwege führen dabei durch den zusammenhängenden Freibereich im Zentrum des überplanten Bereiches.

Für den Fußgänger besteht somit z.B. die Möglichkeit von der Ringstraße zur Umgehungsstraße zu gelangen, unter Vermeidung eines wesentlichen Teils der Ringstraße. Des Weiteren besteht eine Verbindung zwischen der Ringstraße und dem "Ellensberger Weg" und der "Am Drumlin" Straße.

- 8.2.10.7 Die Festsetzung von Höhenpunkten im Bereich der geplanten Erschließungs-Straßen ist nicht erforderlich. Die exakte Planung der Höhenlage der Erschließungs-Anlage wird durch das beauftragte Ingenieurbüro vorgenommen.

8.2.10.8 Die im Bereich der Erschließungs-Straßen vorgesehenen Versickerungsanlagen für Niederschlagswasser sind so angeordnet und bemessen, dass sie für die jeweiligen Grundstückszufahrten zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung führen. Bei der Planung der einzelnen Wohnbauprojekte muss jedoch frühzeitig berücksichtigt werden, dass eine Überfahrbarkeit der Flächen ausgeschlossen ist.

## 8.2.11 Immissionsschutz

8.2.11.1 Auf das Plangebiet wirken die Gewerbe- und Sportlärm-Immissionen der angrenzenden Nutzungen der Gemeinde (Feuerwehr, Birkenmoos-Veranstaltungsgebäude und Sportanlagen) ein.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden schalltechnische Untersuchungen der zu erwartenden Gewerbe- und Sportlärm-Immissionen im Plangebiet durch die Fa. Tecum GmbH durchgeführt. Dabei wurden die oben genannten Gewerbelärm-Immissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) sowie die Sportlärm-Immissionen gemäß 18. BImSchV (Sportanlagenlärmenschutzverordnung) ermittelt und bewertet.

8.2.11.2 Die Ermittlung der Sportlärm-Immissionen zeigt, dass im Plangebiet mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV zu rechnen ist.

Die Berechnung der Gewerbelärm-Immissionen zeigt, dass der Immissionsrichtwert für ein allgemeines Wohngebiet im Nachtzeitraum von 40 dB(A) im Großteil des Geltungsbereiches überschritten wird. Der maximal zulässige Spitzenpegel gemäß TA Lärm wird im Plangebiet für den Tageszeitraum eingehalten. Im Nachtzeitraum wird der zulässige Spitzenpegel bis zu einem Abstand von 28 m zwischen dem Parkplatz und dem nächstgelegenen Einwirkort überschritten.

8.2.11.3 Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte zu gewährleisten, sind Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich. Dafür sind von der Gemeinde an dem angrenzenden Gebäude Birkenmoos die Fenster und Fenstertüren durch Bauteile zu ersetzen, welche ein erhöhtes Schalldämm-Maß aufweisen und die Türe am Bühnenausgang ist durch eine Schallschleuse mit zwei selbstschließenden Türebenen zu ersetzen, diesbezüglich ist in dem Bebauungsplan eine Festsetzung enthalten. Die Parkplatznutzung im hinteren Bereich (ca. 10 m) zwischen der Sporthalle und der Feuerwehr ist im Nachtzeitraum so zu beschränken, damit ein Abstand zwischen Parkplatz und dem nächstgelegenen Einwirkort von 28 m gewährleistet wird (z.B. durch Beschilderung).

8.2.11.4 In dem städtebaulichen Vertrag vom xx.xx.xxxx sind die erforderlichen Maßnahmen sowie das zugehörige Vorgehen festgehalten. Die geforderten Maßnahmen sind bis spätestens 30.06.2020 von der Gemeinde umzusetzen. Die errichteten Lärmschutz-Maßnahmen sind durch eine qualifizierte Stelle abzunehmen und per Abnahmebericht dem Landratsamt Oberallgäu vorzulegen. Bis zum Eintritt der Umsetzung bzw. der Abnahme der Maßnahmen sind im Bereich der Lärmschutz-Festsetzung LS ausschließlich Nutzungen zulässig, die nicht für den nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind.

8.2.11.5 Durch die Umsetzung der genannten Lärmschutz-Maßnahmen können gesunde Arbeits- und Wohnverhältnisse im gesamten Plangebiet gewährleistet werden.

## 8.2.12 Nutzungskonflikt-Lösung

8.2.12.1 Die überplanten Flächen und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden frei von Altlasten.

Im östlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine 20-kV-Freileitung. Diese wird im Rahmen der Ausführung des Baugebietes komplett erdkabelt. Beeinträchtigungen auf Grund von elektromagnetischen Wellen sind daher ausgeschlossen.

8.2.12.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## 8.2.13 Wasserwirtschaft

8.2.13.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

8.2.13.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Verbandskläranlage des Abwasserverbandes Kempten zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

8.2.13.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird über ein Regenrückhaltebecken dosiert und vorgereinigt dem Gewässer (yyhu-Bach) zugeleitet. Darüber hinaus sollte ein bestimmter Anteil bereits in den privaten Grundstücken versickert werden, soweit dies die Bodenbeschaffenheit zulässt.

Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert.

Ein durchgängiges Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung stellt sicher, dass die Belastung auf Grund der in das Gewässer eingeleiteten Menge an Oberflächenwasser auch nach Umsetzung des Baugebietes den zuvor gegebenen Wert nicht übersteigt. Dabei wird folgendes, mehrstufiges Prinzip angewandt: Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächen-Beschaffenheit minimiert. Durch den Bau von Regenwasser-Versickerungsbereichen (Mulden und Rigolen) wird ein Teil des noch anfallenden Regenwassers bereits vor Ort (in den Grundstücken) gereinigt und versickert. Das verbleibende Oberflächenwasser wird gesammelt und den Rückhaltebecken zugeführt. Dort finden neben einer Rückhaltung eine Reinigung und eine weitere Versickerung statt. Lediglich der noch verbleibende Teil an Oberflächenwasser wird an das Gewässer weitergeleitet.

8.2.13.4 Der überplante Bereich wird mit Trinkwasser aus dem Hochbehälter Heising versorgt. Dieser wird vom Kemptener Kommunalunternehmen (Fernwasser) und von den Wassergewinnungsanlagen Fleischützen (KKU) sowie Weidachmühle (Gemeinde Lauben) versorgt.

8.2.13.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

## 8.2.14 Geologie

8.2.14.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

## 8.2.15 Gebäudetypen

8.2.15.1 Durch die verschiedenen Gebäudetypen wird eine Anpassung bezüglich der einzelnen Kenngrößen (z.B. Grundfläche und Höhe) an die jeweilige städtebauliche Situation wie folgt erreicht:

- Typ 1 ist in nahezu jedem Bereich des Gebiets vorgesehen. Die Grundflächenzahl für diesen Typ liegt bei 0,30 und die Geschosflächenzahl bei 0,90, wodurch eine homogene Bebauung mit ausreichend Gartenfläche geschaffen werden soll. Er kann als Einzelhaus mit bis zu drei Wohnungen genutzt werden.
- Typ 2 ist für die beiden größten Grundstücke im nördlichen Bereich festgesetzt. Auf Grund der Erschließungssituation und der Grundstückszuschnitte sind für die beiden Grundstücke sowohl Einzelhäuser mit bis zu drei Wohnungen sowie Doppelhäuser mit bis zu zwei Wohnungen pro Doppelhaushälfte vorgesehen. Um eine Umsetzung als Doppelhaus zu erreichen, ist eine Grundflächenzahl von 0,34 und eine Geschosflächenzahl von 1,02 festgesetzt. Die Eignung als Doppelhaus sollte in jedem Fall individuell geprüft werden.
- Typ 3 ist auf Grundstücken im Südwesten und Osten des Plangebiets vorgesehen und kann als Einzelhaus (Mehrfamilienhaus) umgesetzt werden. Für diesen Typ ist eine Grundflächenzahl von 0,34 und eine Geschosflächenzahl von 1,20 festgesetzt. Bei diesem Typ ist keine Wohnungszahl festgesetzt.

**9.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB****9.1.1 Umweltprüfung**

9.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" im beschleunigten Verfahren erfolgt (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

**9.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung**

9.1.2.1 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

**9.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****9.2.1 Bestandsaufnahme**

9.2.1.1 Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortsteiles Moos der Gemeinde Lauben. Westlich des Plangebietes befindet sich der Hauptort Lauben und südöstlich der Ortsteil Heising. Im Südwesten, Süden und Nordosten schließt an den überplanten Bereich die Bebauung des Ortsteiles Moos an. Hierunter befindet sich im Südwesten die Sporthalle sowie die Feuerwehr und das Gemeinschaftshaus. Im Nordosten wird das Plangebiet durch die "Ellensberger Weg" begrenzt. Nördlich und westlich des Plangebietes liegt die offene Landschaft. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Im östlichen Plangebiet befindet sich eine alte Scheune als einziges Bestandsgebäude.

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

Bei der überplanten Fläche handelt es sich derzeit um eine am nordwestlichen Rand des Ortsteiles Moos der Gemeinde Lauben gelegene Fläche. Der Bereich wird aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzt (Grünland). Dementsprechend ist die vorhandene Vegetation artenarm ausgeprägt (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Gehölze kommen auf der Fläche lediglich im

westlichen Bereich vor. Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu vermeiden, wurde das Gebiet von Biologen des Büros Sieber auf das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten hin untersucht (v.a. im Bereich der Gehölze und der Scheune). Dabei konnten hinter einem Fensterladen einzelne Krümel Fledermauskot festgestellt werden. Zudem befand sich auf einem Dachbalken außen an der Scheune ein Vogelnest (evtl. Bachstelze) (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 04.07.2019).

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

Innerhalb des Geltungsbereiches liegt im Westen das gem. § 30 BNatSchG bzw. gem. Art. 23 Bay-NatSchG geschützte Biotop "Hecke bei Moos" (Biotop-Nr. 8227-0096-001). Das in etwa 245 m nordöstlicher Richtung gelegene Waldstück "Feuchtwald auf entwässertem Moorstandort östlich Schwarzenbühlers" ist ebenfalls ein kartiertes Biotop (Biotop-Nr. 8227-0097-001). In nordwestlicher Richtung liegt in etwa 385 m Entfernung entlang des Haldenwanger Mühlbaches ein gem. § 30 BNatSchG kartierter Gehölzstreifen "Haldenwanger Bach und Oschbach nördlich Lauben" (Biotop-Nr. 8227-0088-001). In etwa 275 m südlicher Richtung stockt eine weitere gem. § 30 BNatSchG kartierte Waldfläche "Rest-Feuchtbereiche "Im Moos" westlich Heising" (Biotop-Nr. 8227-0095-005). Unmittelbar am östlichen Rand des Geltungsbereiches grenzt eine im Ökflächenkataster enthaltene Fläche an (Flächen-ID: 141045). Darüber hinaus befinden sich in größerer Entfernung weitere geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft.

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

Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zur geologischen Einheit der würmeiszeitlichen bis holozänen Seeablagerungen. Aus dem anstehenden Geschiebemergel der Würmeiszeit haben sich vorherrschend Braunerden, gering verbreitet auch Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) entwickelt. Gemäß Reichsbodenschätzung, welche die Fläche als Grünland bewertet, handelt es sich bei den Böden im Plangebiet weitestgehend um Böden mit hoher Ertragsfähigkeit. Im südlichen Bereich liegt die Ertragsfähigkeit im mittleren Bereich. Die Böden sind bis auf den Standort der Scheune vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumbruch und Grünlandeinsaat). Auf Grund der derzeitigen Wiesenutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen noch keine genauen Informationen vor.

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

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone. Durch das von Westen und Osten

in den zentralen Bereich des überplanten Bereichs hin ansteigende Relief, kann es bei Starkregeneignissen zu einem oberflächigen Zufluss von Hangwasser kommen. Auf Grund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden ist nicht mit oberflächennah anstehendem Grundwasser zu rechnen. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an.

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

Bei dem überplanten Bereich handelt es sich um eine in Ortsrandlage befindlichen Freifläche, die der lokalen Kaltluftproduktion dient. Gehölze kommen auf der Fläche lediglich im westlichen Bereich vor und tragen in geringem Umfang zur Frischluftbildung bei. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.

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

Das Plangebiet gehört innerhalb der naturräumlichen Gliederung zum Voralpinen Moor- und Hügelland mit ausgeprägtem eiszeitlichem Relief (Drumlin-Landschaften) und ist auf Grund der intensiven Nutzung strukturarm. Der überplante Bereich ist auf Grund der zentralen exponierten Hügelkuppe vor allem von der offenen Landschaft aus Westen, Norden und Nordosten her gut einsehbar und auf Grund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Entlang der südlich des Geltungsbereiches verlaufenden "Sportplatzstraße" sowie der nordöstlich gelegenen "Ellensberger Weg" verläuft ein Wanderweg (Weg-ID 12716). Der Fläche kommt aus Sicht der Erholungseignung daher zumindest eine gewisse Funktion als landschaftliches Element zu.

### 9.2.2 Auswirkungen der Planung

#### 9.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Durch die Errichtung der Baukörper und Verkehrsflächen und die damit einhergehende Versiegelung geht der Lebensraum der im Bereich des Grünlandes vorkommenden Tiere und Pflanzen verloren. Durch die Lage des Retentionsbereiches am östlichen Rand des Plangebietes, muss ein Teil des angrenzenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" geändert und in den Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" aufgenommen werden. Der betroffene Bereich befindet sich auf dem Flurstück mit der Nummer 272/12. Dieses Grundstück ist bislang eine Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan "Am Schwabenweg". Der durch den Retentionsbereich beanspruchte Teil der Fläche muss daher ausgeglichen werden. In Rücksprache mit dem Landratsamt Oberallgäu beläuft sich der notwendige Ausgleich auf eine Flächengröße von 370 m<sup>2</sup>. Der Ausgleich wird innerhalb des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und

1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" umgesetzt. Die vorhandenen Gehölze im westlichen Bereich können im Rahmen der Planung erhalten werden. Durch den Abriss der Scheune im östlichen Plangebiet geht potenzieller Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Arten verloren. Um den Verlust von potenziellen bzw. nachgewiesenen Quartiere von Vögeln und Fledermäusen auszugleichen, sind mind. zwei Fledermausflachkästen (z.B. Fa. Schwegler Fledermausflachkasten 1FF) und zwei Halbhöhlen (z.B. Fa. Schwegler Halbhöhle 2HW) vor dem Eingriff bzw. bis März des Folgejahres an geeigneten Gebäuden der näheren Umgebung anzubringen. Sollten die Bäume des Biotops von Rodungen betroffen sein, so sind vor dem Eingriff bzw. bis März des Folgejahres zudem weitere zwei Fledermaushöhlen (z.B. Fa. Schwegler, Fledermaushöhle 2F) an geeignete Bäume der näheren Umgebung anzubringen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 04.07.2019). Da das Plangebiet am Ortsrand liegt, ist nicht mit der Zerschneidung von Lebensräumen zu rechnen. Da es sich im Bestand um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude handelt, ist der Eingriff für das Schutzgut als gering einzustufen.

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

Das westlich innerhalb des Geltungsbereiches vorhandene gem. § 30 geschützte Biotop kann im Rahmen der Planung erhalten und durch die Einhaltung eines Mindestabstandes von 5 Metern zur geplanten Bebauung vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Die Weiteren in der Umgebung gelegenen geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft sind auf Grund der Entfernung zum Plangebiet bzw. weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, nicht von der Planung betroffen.

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

Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Landwirtschaftliche Ertragsflächen sind nicht betroffen. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 5,02 ha. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist daher insgesamt als hoch zu bewerten.

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

Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. In Folge dessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch auf Grund der begrenzten Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser soll in

ein neu zu errichtendes Retentionsbecken am östlichen Rand des Plangebietes eingeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende Schmutzwasserkanalnetz der gemeindlichen Kanalisation zugeführt.

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

Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Da die im westlichen Plangebiet vorhandenen Gehölze im Rahmen des Vorhabens erhalten werden können und die Pflanzung zahlreicher weiterer Gehölze vorgesehen ist, wird die Frischluftproduktion sowie die luftfilternde und temperaturregulierende Wirkung der Bäume im Plangebiet deutlich erhöht. Durch die Festsetzungen sind, trotz des relativ hohen Umfangs der zu bebauenden Fläche, keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten.

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

Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bereich der höchsten Erhebung im zentralen Plangebiet, kann dieses landschaftlich wertvolle Element erhalten werden.

## 9.2.3 Konzept zur Grünordnung

9.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

9.2.3.2 Im östlichen, südlichen, westlichen und zentralen Plangebiet werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die der Eingrünung, der Pufferung und als Spielplatz dienen und auflockernde Grünzonen zwischen der vorhandenen und der geplanten Bebauung schaffen.

9.2.3.3 Durch die Festsetzung, dass auf einer Grundstücksfläche von bis zu 500 m<sup>2</sup> und darüber hinaus für jede weitere angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist, wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes gewährleistet. Zudem verbessert sich hierdurch der Lebensraumwert der Flächen für siedlungstypische Tierarten.

9.2.3.4 Durch die Festsetzung einer Pflanzliste wird die Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze gesichert. Einheimische Bäume und Sträucher bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten und dienen der Erhaltung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Sie sollten deshalb gegenüber neophytischen Ziergehölzen vorgezogen werden.

- 9.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden.
- 9.2.3.6 Zur Sicherung des gemäß § 30 BNatSchG geschützten Gehölzbestandes, werden die Bäume in diesem Bereich als zu erhaltende Bäume festgesetzt.
- 9.2.3.7 Damit die privaten Zier- und Nutzgärten möglichst naturnah gestaltet werden sowie aus gestalterischen Gründen werden im Übergangsbereich zur freien Landschaft sowie in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, ausschließlich Laubgehölze zugelassen.
- 9.2.3.8 Die Pflanzung von Sträuchern, die nicht in der Pflanzliste festgesetzt sind (z. B. Ziersträucher), wird auf max. 5 % der Grundstücksfläche zugelassen. Auf diese Weise soll zu einem gewissen Grad auch eine Bepflanzung mit nicht heimischen Gehölzen ermöglicht werden, ohne dass Fehlentwicklungen hinsichtlich naturschutzfachlicher oder landschaftsästhetischer Belange zu erwarten sind.
- 9.2.3.9 Die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten u.a. untergeordnete Wege auf den privaten Baugrundstücken wird festgesetzt, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten und damit die Abnahme der Versickerungsleistung des Bodens durch die Versiegelung zu minimieren.
- 9.2.3.10 Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden sofern sie nicht beschichtet sind für baukonstruktive Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ausgeschlossen.
- 9.2.3.11 Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur Leuchtentypen mit geringem Anteil an blauem und ultraviolettem Licht (z.B. Natriumdampf- oder LED-Lampen) mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen.
- 9.2.3.12 Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaik-Module zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.
- 9.2.3.13 Die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen kann erhalten werden, wenn Zäune einen Mindestabstand zum natürlichen Gelände einhalten und auf Sockelmauern verzichtet wird.

### 10.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

- 10.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper ermöglichen die Errichtung eines Satteldaches oder Walmdaches. Diese Dachformen entsprechen den Vorstellungen moderner Baukörper und sind bereits an anderer Stelle im Gemeindegebiet umgesetzt. Es erfolgt eine Klarstellung zu den unterschiedlichen Ausprägungen dieser Dachformen. Für den Typ 3 sind Festsetzungen getroffen, die die Umsetzung von einem Flachdach als Dachform ermöglicht. Gleichzeitig sind Vorschriften zur Dachform getroffen, die eine auf den Einzelfall angepasste Bauform ermöglichen. Dies betrifft in erster Linie die untergeordneten Bauteile wie Dachgaupen, Garagen und Nebengebäude. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppelhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar. Die Regelungen für Dachaufbauten entbinden nicht von der Beachtung anderer bauordnungsrechtlicher Vorschriften, speziell den Vorschriften zu den Abstandsflächen und den Vorschriften zum Brandschutz.
- 10.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Wand- und Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten. Die Regelung der Dachneigung bezieht sich auch auf Terrassengeschosse, da diese ebenfalls andere Dachformen, wie z.B. ein Flachdach haben können.
- 10.1.1.3 Das Regelungs-Konzept für Gebäude-Anbauten (Widerkehre und Zwerchgiebel) und Dachaufbauten beschränkt sich auf Vorgaben zu den Ausmaßen und Abständen dieser Bauteile. Eine Koppelung mit der Gebäudelänge wird dabei vermieden, da die Gebäudelänge unter Umständen nicht eindeutig definierbar und damit bestimmbar ist. Ab einer Dachneigung von 24° sind Dachaufbauten zulässig. Für Dachneigungen unter 24° sind Dachgaupen nicht zulässig und in der Regel nicht erforderlich bzw. nicht sinnvoll. Obwohl die Regelungen ein Maximum an Gestaltungsfreiheit und Planungs-Sicherheit darstellen, kann davon ausgegangen werden, dass Beeinträchtigungen für das Ortsbild nicht zu erwarten sind.
- 10.1.1.4 Die Regelung über die Dachüberstände trägt dazu bei, landschaftsgebundenes Bauen umzusetzen. Zeitgemäße Bauformen werden hierdurch in keiner Weise ausgeschlossen.
- 10.1.1.5 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betongrau

bis Anthrazitgrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

10.1.1.6 Auf die Festsetzung eines Längen/Breiten-Verhältnisses für die Baukörper wird verzichtet. Aus den o.g. Gründen wäre auch hier der Vollzug auf Grund der u.U. nicht eindeutig bestimmbar Bezugs-Größen in Frage gestellt. Durch die Festsetzung einer Firsthöhe wird dem Bedürfnis nach einer Regelung, die zu schlanken Baukörpern führt Genüge getan.

## **10.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Freiflächen in den Baugebieten (Baugrundstücke)**

10.1.2.1 Die Einschränkung von Geländeänderungen dient dazu, eine homogene und zusammenhängend gestaltete Situation entstehen zu lassen. Der Charakter des ursprünglichen Geländes soll dabei ablesbar bleiben. Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass geringe Geländeänderungen erforderlich sein werden, um ein Einfügen der Gebäude in die jeweilige Geländesituation und die Lage der Erschließungsflächen vor Ort zu ermöglichen.

## **10.2 Sonstige Regelungen**

### **10.2.1 Abstandsflächen**

10.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 und 2 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs- und Belüftungs-Situation speziell in Bezug auf die flexible Handhabung der überbaubaren Grundstücksflächen zu vermeiden.

### **10.2.2 Stellplätze und Garagen**

10.2.2.1 Die Festsetzung eines Stauraumes vor Garagen ist speziell auf den Winterdienst abgestellt.

10.2.2.2 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung, dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs und den eng bemessenen Verkehrsflächen begründet. Die beiden ersten Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Gleichzeitig sind die Verkehrsflächen so bemessen, dass den konkreten Erfordernissen des fließenden Verkehrs ausreichend Rechnung getragen ist. Die Belange des ruhenden Verkehrs sind insoweit berücksichtigt, als dass für den Besucherverkehr ausreichend Flächen zur Verfügung stehen. Es wurde hoher Wert auf eine wirtschaftlich bemessene Erschließung und eine geringe Versiegelung durch Verkehrsflächen gelegt. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen ausreichende Stellplätze

nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

## 11.1 Umsetzung der Planung

### 11.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

11.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

11.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind bereits erfolgt.

11.1.1.3 Die Gemeinde beabsichtigt, die überwiegenden Flächenanteile in ihr Eigentum zu bringen und an geeignete Bauwerber weiter zu veräußern.

### 11.1.2 Wesentliche Auswirkungen

11.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen sowie des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

11.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Trenngrün im zentralen Bereich) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

## 11.2 Erschließungsrelevante Daten

### 11.2.1 Kennwerte

11.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 5,04 ha

11.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baugebiet WA	3,15	62,50 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,76	15,08 %
Öffentliche Grünflächen	1,13	22,42 %

## **11.2.2 Erschließung**

11.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: gemeindliche Kanalisation

11.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: gemeindliche Wasserleitung

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

11.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Allgäuer Überlandwerke (AÜW)

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

11.2.2.6 Die Gemeinde beabsichtigt, die anfallenden Kosten zur Herstellung der Erschließungsanlage nach BauGB (Straßen, Straßen-Entwässerung, Straßen-Beleuchtung) im Rahmen der Grundstücksveräußerung in Rechnung zu stellen (so genannte Ablöseverträge).

## **11.3 Zusätzliche Informationen**

### **11.3.1 Anhang**

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

11.3.1.2 Anlage 2: Ermittlung der Grundflächenzahl mit Grundstücksgrößen

### **11.3.2 Planänderungen**

11.3.2.1 Bei der Planänderung vom 23.07.2019 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Gemeinderats-Sitzung vom 23.07.2019 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Lauben beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 11.06.2019) ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung vom 23.07.2019 identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg", integriert in Plan und Text
- Zurückversetzen der Baugrenze auf 7,00 m bei den Grundstücken Nr. 40, 41, 42 und 43
- Aufnahme der Festsetzung von Geschoßflächenzahlen
- Erhöhung der bereits festgesetzten Mindestzahl von Stellplätzen bei Wohnungsnutzung
- Aufnahme der Dachform "Flachdach" für den Typ 3
- Fortsetzen des bestehenden Weges auf Flurstücksnummer 272/11 über die Grünfläche am Retentionsbecken entlang zum "Ellensberger Weg"

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



Blick von Norden auf das Plangebiet mit Sporthalle auf der rechten Seite und die angrenzende Bebauung im Hintergrund.



Blick von Südwesten auf die Bebauung der "Am Drumlin" Straße mit der Bebauung des Schwabenweg im Hintergrund.



Blick von Südosten auf die Drumlinform und die alte Hofstelle im Plangebiet sowie die "Ellensberger Straße"



## Städtebauliche Alternative 1

Alternative 1



## Städtebauliche Alternative 2

Alternative 2



## Städtebauliche Alternative 1.1

Alternative 1.1



## Städtebauliche Alternative 1.2



## Städtebauliche Alternative 1.2 Endfassung



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

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

Lauben, den .....

.....  
(Herr Ziegler, Bürgermeister)

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

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 gem. § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden ausgelegt.

Lauben, den .....

.....  
(Herr Ziegler, Bürgermeister)

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

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lauben, den .....

.....  
(Herr Ziegler, Bürgermeister)

#### 14.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

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

#### 14.5 Ausfertigung

Hiermit wird bestätigt, dass der Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

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

#### 14.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" ist damit in Kraft getreten. Er wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

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

#### 14.7 Zusammenfassende Erklärung (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Dem Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" wurde eine zusammenfassende Erklärung beigefügt über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

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

## 14.8 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben wurde gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des Bebauungsplanes "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lauben, den .....

.....  
(Herr Ziegler, Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 23.07.2019

Planer:

.....  
(i.A. Melanie Weber)

Büro Sieber, Lindau (B)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

Anlage 1: Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des Bebauungsplanes "Am Schwabenweg", Gemeinde Lauben  
 Flächenerhebung wegen Begründung nach § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB

Lfd. Nummer	Flurnummer	Verfügbarkeit	Problem / Konflikt	FNP-Darst. als Wohnbaufläche
<b>Lauben, Moos, Heising</b>				
1	546/27	teilweise	Fläche wg. Immissionen durch Landwirtschaft nur begrenzt	ja
2	547	ja	für Wohnnutzung möglich	ja
3	547/80	ja	wie oben	ja
4	46	ja	Spiel und Bolzplatz	nein
5	Dez 76	ja	Spiel und Bolzplatz	nein
6	42/35	nein	Privater Bauplatz	ja
7	35/1	nein	Privater Bauplatz	ja
8	263/1	nein	Privater Bauplatz	ja
9	263/14	nein	Privater Bauplatz	ja
10	254/16	nein	Privater Bauplatz	ja
11	277	nein	Private Flächen derzeit nicht zu erwerben	nein
12	281	nein	Vorhabenbezogener B-Plan für Seniorenanlage in Planung	nein
13	283	nein	Private Flächen derzeit nicht zu erwerben	nein
14	287 Teilfl.	nein	Privater Bauplatz	ja
15	298/18	nein	Privater Bauplatz	ja
16	426	nein	Private Fläche derzeit nicht zu erwerben	nein
			In unmittelbarer Nachbarschaft zu GE	
17	424/2	nein	Private Fläche derzeit nicht zu erwerben	nein
			In unmittelbarer Nachbarschaft zu GE	
18	409 Teilfl.	nein	Private Fläche derzeit nicht zu erwerben	ja
19	410/6	nein	Private Fläche derzeit nicht zu erwerben	ja
20	450	nein	Private Fläche	nein

Anlage 2: Bebauungsplan "Am Drumlin" und 1. Änderung des  
 Bebauungsplanes "Am Schwabenweg", Gemeinde Lauben  
 Grundflächenermittlung

Grundstück- Nr.	Grundstücksgrö- ße (m <sup>2</sup> )	GrundflächENZA hl (GRZ)	mögliche Grundfläche in m <sup>2</sup> (GR) (= GRZ x Grundstücksgröße)	Typ
1	621	0,30	186,30	1
2	580	0,30	174,00	1
3	2839	0,34	965,26	3
4	422	0,30	126,60	1
5	503	0,30	150,90	1
6	446	0,30	133,80	1
7	452	0,30	135,60	1
8	418	0,30	125,40	1
9	427	0,30	128,10	1
10	506	0,30	151,80	1
11	494	0,30	148,20	1
12	427	0,30	128,10	1
13	493	0,30	147,90	1
14	501	0,30	150,30	1
15	554	0,30	166,20	1
16	480	0,30	144,00	1
17	653	0,30	195,90	1
18	494	0,30	148,20	1
19	554	0,30	166,20	1
20	503	0,30	150,90	1
21	479	0,30	143,70	1
22	562	0,30	168,60	1
23	515	0,30	154,50	1
24	468	0,30	140,40	1
25	595	0,30	178,50	1
26	553	0,30	165,90	1
27	576	0,30	172,80	1
28	476	0,30	142,80	1
29	416	0,30	124,80	1
30	525	0,30	157,50	1
31	458	0,30	137,40	1
32	2330	0,34	792,20	3
33a	337	0,34	114,58	2
33b	308	0,34	104,72	2
34a	304	0,34	103,36	2
34b	362	0,34	123,08	2
35	4531	0,34	1540,54	3
36	514	0,30	154,20	1
37	583	0,30	174,90	1
38	656	0,30	196,80	1
39	913	0,30	273,90	1
40	683	0,30	204,90	1
41	724	0,30	217,20	1
42	560	0,30	168,00	1
43	655	0,30	196,50	1

Gesamt

31450

9875,44