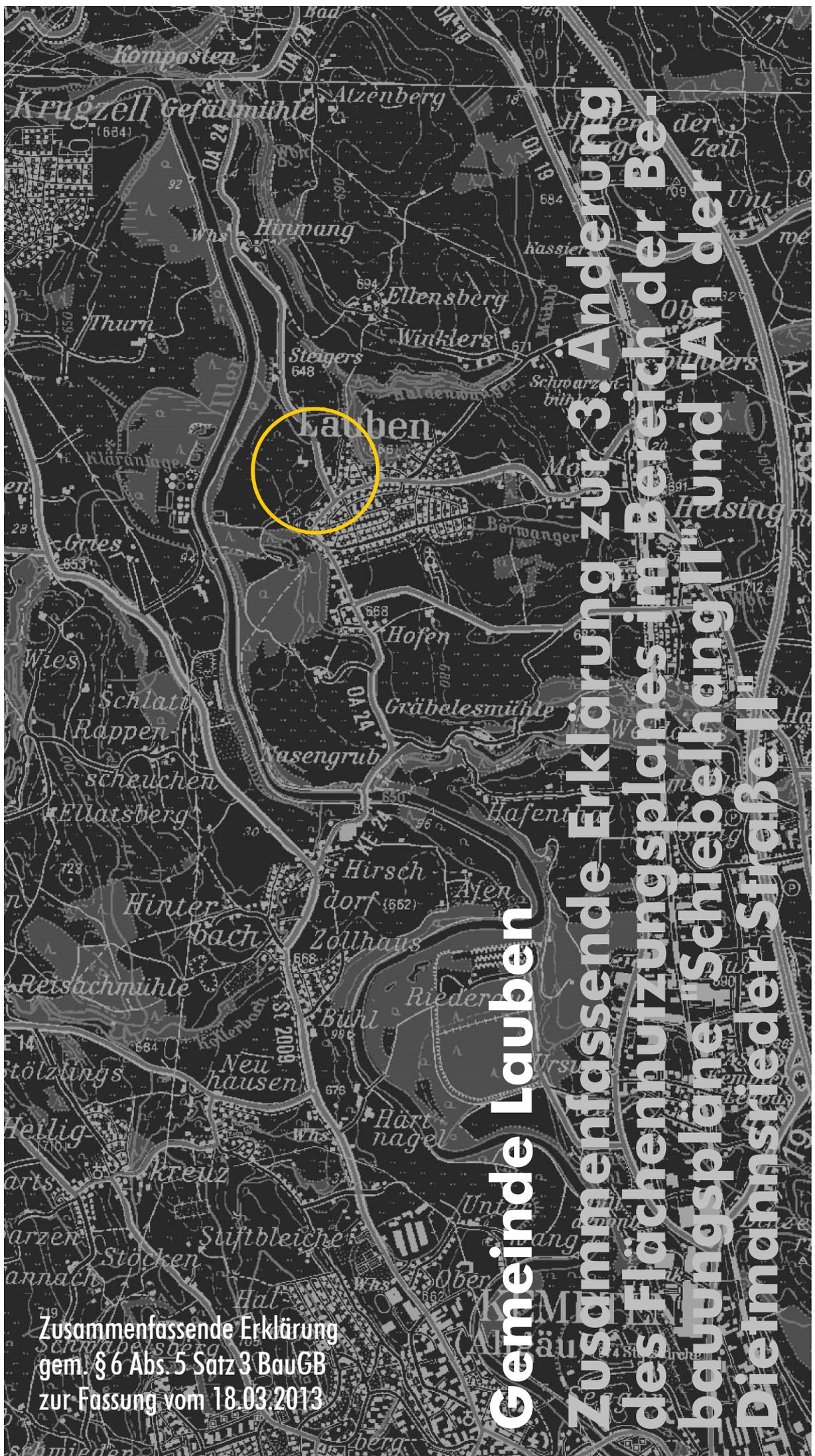


Zusammenfassende Erklärung
gem. § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB
zur Fassung vom 18.03.2013

Gemeinde Lauben

Zusammenfassende Erklärung zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Be- bauungspläne "Schiebelhang II" und "An der Diefmannstrieder Straßell"



1 Berücksichtigung der allgemeinen Umweltbelange und der Umweltbelange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

- 1.1 Für die 3.Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungspläne "Schiebelhang II" und "An der Dietmannsrieder Straße II" wurde eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein Umweltbericht gem. § 2a BauGB als gesonderter Teil der Begründung legt die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dar.

Die Umweltbelange wurden bei der 3.Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungspläne "Schiebelhang II" und "An der Dietmannsrieder Straße II" wie folgt berücksichtigt:

1.1.1 Abarbeitung der Eingriffsregelung (§ 1a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.04.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Untere Naturschutzbehörde:

Äußerung:

Standort 1: Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Standort 1. Die Ausgleichs-Pflicht kann nach der vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgearbeitet werden.

Standort 2: Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den Standort 2. Es wird empfohlen, die entlang des "Gottesackerweges" bestehenden Bäume zu erhalten. Nach Auskunft des Bürgermeisters wird dies auf Grund der notwendigen Grundstückszufahrten nicht in jedem Fall möglich sein. Herr Sieber hebt jedoch die große Qualität hervor, welche Bäume dieser Größe für den Straßenraum und die anliegenden Grundstücke bedeuten und betont, dass bei der Ausarbeitung eines Bebauungsplanes die Grundstücke möglichst so aufgeteilt werden sollten, dass der Großteil der Bäume erhalten bleibt. Die Ausgleichs-Pflicht kann nach der vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen abgearbeitet werden.

Für Standort 3 gelten die für den Standort 1 getroffenen Aussagen entsprechend.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.03.2013:

Grundsätzlich wird durch die Änderung des Flächennutzungsplanes noch kein Baurecht geschaffen. Allein auf Grund der Flächennutzungsplan-Änderung ergeben sich daher keinerlei Veränderungen für Naturhaushalt und Landschaftsbild. Bei der Abarbeitung der Eingriffsregelung können lediglich die in dieser Änderung des Flächennutzungsplanes getroffenen Vorgaben berücksichtigt werden. Eine vollständige und exakte Abarbeitung im Sinne des Leitfadens zur Eingriffs-Regelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen kann nicht durchgeführt werden, da das genaue Maß und die Art der Nutzung auf dieser Planungs-Ebene noch nicht bekannt sind. Eine Abarbeitung der Eingriffsregelung mit der konkreten Festsetzung von Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen sowie der Festsetzung von eventuell erforderlichen Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.03.2013:

Bestandsaufnahme Schutzgut Arten und Lebensräume des Änderungsbereiches "Schiebelhang II": Der Bereich ist Teil einer größeren, intensiv genutzten Rinderweide. Nördlich an die Weide angrenzend (100 m zum Änderungsbereich) fließt der Öschbach mit linear begleitenden, naturnahen Ufergehölzen, welche Teil des kartierten Biotops sind (siehe auch "Schutzgebiete/Biotope"). Im Westen wird die Weide durch die "Dietmannsrieder Straße" begrenzt. Westlich der "Dietmannsrieder Straße" befinden sich weitere Grünlandflächen. Etwa 450 m westlich vom Änderungsbereich beginnt der Flusslauf der Iller, welcher dort von 50 - 100 m breiten Ufergehölzstreifen begleitet wird. Im Osten grenzt Wohnbebauung mit dazugehörigen Gärten an. Die Gärten sind oft mit wenig standortgerechten, teils eingeführten Gehölzen bepflanzt (häufig Nadelgehölze). Im Nordosten des Änderungsbereiches beginnt ein etwa 100 m langer aus heimischen Gehölzen zusammengesetzter, heckenartiger Gehölzbestand, welcher sich bis zum Öschbach erstreckt. Im Bereich des Baches setzt sich der Bestand dann zum großen Teil aus Fichten zusammen. Die Artenvielfalt der Fläche ist auf Grund der intensiven Nutzung und des Fehlens von Habitatstrukturen als gering anzusehen. Die Fläche kann jedoch als Nahrungsgrundlage verschiedener Arten umgebender Biotope dienen. Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt.

Bestandsaufnahme Schutzgut Arten und Lebensräume für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II":

Der Bereich ist Teil einer größeren, intensiv genutzten Weide, welche sich nördlich des Änderungsbereiches fortsetzt. Südlich verläuft straßenbegleitend zum "Gottesackerweg" eine ältere Baumreihe aus 12 Ahornbäumen. Die Gehölze können von Greifvögeln als Ansitzwarte genutzt werden und bieten vielen Insekten einen Lebensraum, die wiederum für Vögel eine wichtige Nahrungsquelle darstellen. Es ist ebenso davon auszugehen, dass im Bereich der Ahornbäume einige Siedlungsvögel nisten (z.B. Amsel, Rotkehlchen, Mönchsgrasmücke, Buchfink). Baumreihen sind zudem typische Leitstrukturen für Fledermäuse. Südlich des "Gottesackerwegs" grenzt bestehende Wohnbebauung mit den dazugehörigen Gärten an. Die Gärten sind mit oft wenig standortgerechten, teils eingeführten Gehölzen bepflanzt (häufig Nadelgehölze). Südwestlich des Änderungsbereiches befindet sich eine ältere Friedhofsanlage, welche rund um die Friedhofsmauern durch eine dichte Baum-Strauch-Hecke bewachsen ist. Auf dem Gelände des Friedhofs befindet sich ein älteres Kirchengebäude. Etwa 450 m westlich beginnt der Flusslauf der Iller, welcher dort von 50 - 100 m breiten Ufergehölzstreifen begleitet wird. Stellenweise schließen sich breite Auwaldbereiche bzw. Feuchtwälder, welche biotopkartiert sind an. Die Artenvielfalt der Fläche selbst ist auf Grund der intensiven Nutzung und des Fehlens von Habitatstrukturen als gering anzusehen. Die Fläche kann jedoch als Nahrungsgrundlage verschiedener Arten umgebender Biotope dienen (z.B. Vögel, welche von Hecken oder Bäumen aus Insekten jagen). Eine detaillierte botanische und/oder faunistische Bestandsaufnahme wurde im den Änderungsbereich nicht durchgeführt, da es keinerlei Hinweise auf seltene oder bedrohte Arten (Arten der "Roten Liste", gesetzlich geschützte Arten, lokal oder regional bedeutsame Arten) gibt.

Prognose bei Durchführung Schutzgut Arten und Lebensräume für den Änderungsbereich "Schiebelhang II":

Durch die Bebauung einer Grünlandfläche gehen zwar Teile des Lebensraums und der Nahrungsgrundlagen für Tiere und Pflanzen verloren, jedoch in geringem Ausmaß, weil es sich um eine intensiv genutzte Weidefläche handelt und vielfältige Strukturen nicht vorhanden sind. Die Fläche führt nicht zur Störung des Biotopverbundes, da es sich um eine strukturarme Fläche in Ortsrandlage handelt. Durch folgende Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kann das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes für Tiere und Pflanzen reduziert werden: Durch die Eingrünung der Bebauung im westlichen Übergangsbereich zur Landschaft stehen im Änderungsbereich weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Um die Durchgrünung zu gewährleisten, ist innerhalb der privaten Grundstücke pro 400 m² angefangenen Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, was das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel verbessern soll. Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern. Nach Betrachtung der Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Prognose bei Durchführung Schutzgut Arten und Lebensräume für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II":

Durch die mögliche Bebauung der Grünlandfläche gehen zwar Teile des Lebensraums und der Nahrungsgrundlage für Tiere und Pflanzen verloren, jedoch in geringem Ausmaß, weil es sich um eine intensiv genutzte Weidefläche handelt und vielfältige Strukturen im Änderungsbereich nicht vorhanden sind. Mit den umliegenden Grünlandflächen sind zudem genügend weitere Nahrungshabitats bzw. Lebensräume vorhanden. Die mögliche Bebauung der Fläche führt insgesamt nicht zur Störung des Biotopverbundes, da es sich um eine strukturarme Fläche in Ortsrandlage handelt. Durch folgende Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird das Ausmaß des Lebensraum-Verlustes für Tiere und Pflanzen reduziert: Durch die Eingrünung der Bebauung im nördlichen bis nordwestlichen Bereich zur Landschaft sowie einer extensiven Grünfläche mit Gehölzen im nordöstlichen Bereich stehen im Änderungsbereich weiterhin Flächen zur Verfügung, die Tieren und Pflanzen Lebensraum bieten. Um die ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, ist innerhalb der privaten Grundstücke pro 400 m² angefangenen Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen, was das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und siedlungstypische Vögel verbessern soll. Mauern jeglicher Art sind als Einfriedungen unzulässig, um die Durchlässigkeit des Gebietes für Kleinlebewesen zu erhalten und Zerschneidungseffekte zu verhindern. Nach Betrachtung der Maßnahmen kann der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensräume insgesamt als gering bewertet werden.

Bestandsaufnahme Biologische Vielfalt für den Änderungsbereich "Schiebelhang II":

Die Artenvielfalt der Flora und Fauna ist durch die intensive landwirtschaftliche Weidenutzung begrenzt. Der Änderungsbereich weist keine kleinräumigen oder wechselnden Strukturen (z.B. Randstreifen, nasse Stellen) auf. Dem Bereich kommt auf Grund dieser fehlenden Strukturvielfalt und der in der Umgebung weithin verbreiteten intensiven Grünlandnutzung auch in Bezug auf die Vielfalt von Lebensräumen eine geringe Bedeutung zu. Auf Grund der Ortsrandlage hat die Fläche kaum Bedeutung für die Biotopvernetzung.

Bestandsaufnahme Biologische Vielfalt für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II":

Die Artenvielfalt der Flora und Fauna ist durch die intensive landwirtschaftliche Weidenutzung begrenzt. Die Fläche weist keine kleinräumigen oder wechselnden Strukturen (z.B. Randstreifen, nasse Stellen) auf. Die ältere Ahornbaumreihe stellt eine wertvolle Struktur für siedlungsnahen Arten dar, so dass in diesem Bereich eine höhere Vielfalt an Vögeln, Fledermäusen und Insekten zu erwarten ist.

Prognose bei Durchführung Biologische Vielfalt für die Änderungsbereiche:

Da eine Intensivgrünlandfläche betroffen ist und in nächster Umgebung zahlreiche weitere Intensivgrünlandflächen vorhanden sind, entsteht bei Änderung des Flächennutzungsplanes keine Beeinträchtigung für das Schutzgut. Die festgesetzten Maßnahmen zur Durchgrünung in privaten

und öffentlichen Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung fördern den Strukturreichtum der Flächen und können somit auch zur Förderung der biologischen Vielfalt beitragen. Die als zu erhalten festgesetzte Ahornbaumreihe im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bleibt auch bei Änderung erhalten.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.03.2013:

Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Schiebelhang II":

Geologisch betrachtet befindet sich der Änderungsbereich innerhalb der Raumeinheit "Iller-Lech-Jungmoränenregion". Es handelt sich um würmzeitliche bis holozäne Seeablagerungen, vereinzelt auch älteren Datums. Als Bodenart können Ton, Schluff, Mergel, Kalkschluff (Seekreide) und Sand anstehen. Laut Baugrundachten der Firma Geo-Consult stellt die geologische Karte im Bereich der Änderung postglaziale Seetone sowie lokal unterschiedlich mächtige Kiesablagerungen dar. Zu erwartende Bodentypen wären hier Parabraunerden bzw. bei lokal stauendem Untergrund auch Pseudogleye. Die Höhe der Mutterbodenschicht (humoser Oberbodenhorizont) beträgt etwa 0,3 m. Die darunter liegende Deckschicht (mineralischer Unterboden) erreicht Mächtigkeiten zwischen 0,3-1,3 m und besteht aus schwach kiesigem, sandigem Schluff. Unterhalb der Deckschicht reichen die Hangschuttschichten (mineralischer Untergrund) bis zu 1,9 m unter Gelände. Unterhalb der Hangschuttschichten lagern postglaziale Seetone in Form von sandigem, schluffigem Ton. Die Seetone werden als wasserstauend eingestuft. Die Konsistenz der Deckschicht, Hangschuttschicht sowie der Seetone wurde als weich und somit als gering tragfähig, kompressibel, stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig eingestuft. Ein Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II":

Der Bereich befindet sich in nördlicher Hanglage und wird derzeit landwirtschaftlich (Grünland) genutzt. Geologisch betrachtet befindet sich der Bereich innerhalb der Raumeinheit "Iller-Lech-Jungmoränenregion". Es handelt sich um würmzeitliche bis holozäne Seeablagerungen, vereinzelt auch älteren Datums. Als Bodenart können Ton, Schluff, Mergel, Kalkschluff (Seekreide) und Sand anstehen. Laut Baugrundachten der Firma Geo-Consult stellt die geologische Karte postglaziale Seetone sowie lokal unterschiedlich mächtige Kiesablagerungen dar. Zu erwartende Bodentypen wären hier Parabraunerden bzw. bei lokal stauendem Untergrund auch Pseudogleye. Die Höhe der Mutterbodenschicht (humoser Oberbodenhorizont) beträgt etwa 0,30 m. Die darunter liegende Deckschicht (mineralischer Unterboden) erreichte Mächtigkeiten zwischen 0,30-0,60 m

und besteht aus schwach kiesigem, sandigem Schluff. Unterhalb der Deckschicht reichen die Hangschuttschichten (mineralischer Untergrund) bis zu 1,40 m unter Gelände. Unterhalb der Hangschuttschichten (ab 0,80 m bis 1,40 m unter Gelände) lagern postglaziale Seetone in Form von sandigem, schluffigem Ton. Die Seetone werden als wasserstauend eingestuft. Die Konsistenz der Deckschicht, Hangschuttschicht sowie der Seetone wurde als weich und somit als gering tragfähig, kompressibel, stark wasser- und frostempfindlich sowie gering wasserdurchlässig eingestuft. Ein Vorkommen von Altlasten ist nicht bekannt.

Prognose bei Durchführung für die Änderungsbereiche:

Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Auf Grund des Geländegefälles kommt es zudem zu Bodenabtragungen und -aufschüttungen, was eine Veränderung des ursprünglichen Bodenprofils und -reliefs zur Folge hat und stellenweise zu Bodenverdichtungen führt. Die durch die möglichen Baukörper und Verkehrsflächen entstehende Versiegelung führt zu einer Beeinträchtigung der vorkommenden Böden, die ihre Funktionen in diesen Bereichen nicht mehr wahrnehmen können. Da es sich bei den Änderungsbereichen jedoch um Wohnbebauung handelt, sind der Versiegelungsgrad und damit auch die Eingriffsstärke eher gering. Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung können entstehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden: Im Baugebiet sind für Stellplätze und Zufahrten und andere untergeordnete Wege geschlossene Asphalt- und Betonbeläge ohne Fugen nicht zulässig, um Teile der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens zu erhalten. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Auf Grund der geringen Versiegelung ist die Eingriffsstärke in Verbindung mit den festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungs-Maßnahmen als moderat zu bewerten.

1.1.4 Schutzgut Wasser und Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.04.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Wasserrecht:

Äußerung:

Standorte 1 und 2: Das Wasserrecht ist nicht betroffen.

Standort 3: Der Standort befindet sich in der Nähe zu einem Wasserschutzgebiet. Dieses läuft Ende des Jahres 2010 aus. Eine Verlängerung ist bereits in Aussicht gestellt. Dennoch ist darauf

hingewiesen, dass der Standort bei möglichen Änderungen der Abgrenzung betroffen sein wird. Somit ist aus wasserrechtlicher Sicht der Standort unsicher.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.04.2010 gemäß §4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 27.04.2010, des Wasserwirtschaftsamtes Kempten (Allgäu):

Stellungnahme:

"Wasserversorgung: Die geplante Wohnbebauung am Standort 3 (Ortsteil Heising) liegt in ca. 250 m Entfernung zum Wasserschutzgebiet Leubasthal. Da sie sich im seitlichen Zustrombereich befindet, ist nicht auszuschließen, dass sie im Einzugsgebiet liegt. Bei einer Überarbeitung des veralteten Wasserschutzgebietes (gültig bis 30.11.2010) kann der neue Bebauungsbereich betroffen sein. Unter langfristiger Beibehaltung der Gewinnungsanlage zur öffentlichen Trinkwasserversorgung wäre dies eine weitere Einschränkung des Trinkwasserschutzes (Heizöllager, Abwasserleitungen, Straßenabwasser, Verletzung der bewachsenen Deckschichten). Hierzu sollte auch das Gesundheitsamt gehört werden. Momentan ist die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gde. Lauben nicht auf dem Stand aktueller Anforderungen (WSG Leubasthal mit überholter Verordnung vom 30.11.1995, Brunnen Leubasthal ohne WSG). Weiterhin ist die Gewinnungsanlage Leubasthal zukünftig bei einer Erweiterung der Kiesgrube in Hafenthal bis in das Wasserschutzgebiet hinein zusätzlich gefährdet (neben Autobahn, Bahnlinie, Wohngebiet, Straßen). Die Gemeinde plant seit 2005 eine weitere bzw. alternative Wassergewinnungsanlage. Hierfür sind zunächst erste Erkundungen (u.a. Bohrungen) beabsichtigt.

Abwasserentsorgung: Die vorgesehenen Bebauungen sind nach wasserwirtschaftlichen Gesichtspunkten möglichst im modifizierten Trennsystem zu entwässern. Schmutzwasser ist dabei über die gemeindliche Kanalisation den Abwasserverbandsanlagen zuzuleiten, Niederschlagswasser bei durchlässigem Untergrund zu versickern. Niederschlagswasser, das nicht versickert, ist zum nächstgelegenen Oberflächengewässer abzuleiten. Bei beiden Varianten sind technische Richtlinien der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.-DWA einzuhalten (z.B. zu Rückhalteeinrichtungen). In bestehende Mischsysteme sollte Niederschlagswasser nur in Ausnahmefällen unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten eingeleitet werden. Einleitungen in Gewässer erfordern Wasserrechtsverfahren.

Oberflächengewässer: In allen 3 Geltungsbereichen sind unseres Wissens keine Gewässer vorhanden. Soweit es sich um Hanggelände handelt (2 Standorte in Lauben, Dietmannsrieder Strasse) ist allgemein auf die Gefahren von wild abfließendem Wasser hinzuweisen."

Stellungnahme vom 12.02.2013 zur Fassung vom 10.12.2012 des Wasserwirtschaftsamtes Kempten:

Stellungnahme:

Die Voraussetzung für die Umsetzung der Planung bzgl. der Wasserversorgung sind in unseren Stellungnahmen zu den Bebauungsplänen "An der Dietmannsrieder Straße II" und "Schiebel-

hang II" genannt. Sonstige wasserwirtschaftliche Belange sind nicht wesentlich berührt.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine unmittelbare Relevanz.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.03.2013:

Bestandsaufnahme Schutzgut Wasser für den Änderungsbereich "Schiebelhang II":

Etwa 100 m nördlich verläuft der Öschbach, welcher in den 300 m nördlich verlaufenden Haldenwanger Mühlbach als nächstes Gewässer mündet. Dieser mündet nach wenigen hundert Metern in die westlich verlaufende Iller. Laut des Baugrundgutachtens der Firma Geo-Consult haben die Flächen auf Grund der tonhaltigen Schichten eine geringe Versickerungsleistung so dass empfohlen wird vor Ort anfallendes Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken zu versickern. Bei den durchgeführten Schürfungen, welche eine Tiefe von bis zu 2,50 m hatten, konnte kein Grundwasser festgestellt werden; dies sei auf Grund der Topografie auch nicht zu erwarten. Im Änderungsbereich ist auf Grund der stauenden Seetonschicht im Bereich der durchlässigen Hangschuttschichten mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen.

Bestandsaufnahme Schutzgut Wasser für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II":

Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Änderungsbereich. Etwa 450 m weiter westlich verläuft die Iller (Gewässer I. Ordnung) als nächstes Gewässer. Laut des Baugrundgutachtens der Firma Geo-Consult haben die Flächen auf Grund der hoch anstehenden tonhaltigen Schichten eine geringe Versickerungsleistung bzw. stauende Wirkung, so dass empfohlen wird vor Ort anfallendes Niederschlagswasser nicht auf den Grundstücken zu versickern. Bei den durchgeführten Schürfungen, welche eine Tiefe von bis zu 2,50 m erreichten konnte kein Grundwasser festgestellt werden; dies sei auf Grund der Topografie auch nicht zu erwarten. Im Änderungsbereich ist auf Grund der stauenden Seetonschicht im Bereich der durchlässigen Hangschuttschichten mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen.

Prognose Schutzgut Wasser bei Durchführung für die Änderungsbereiche:

Die mögliche Wohnbebauung hat eine geringfügige Veränderung des Wasserhaushaltes zur Folge. Die Versickerungsleistung und damit auch die Grundwasserneubildungsrate nehmen ab, da Flächen versiegelt werden und bisher vor Ort versickerndes Regenwasser abgeleitet wird. Die Entwässerung erfolgt anschließend im Trennsystem. Das Regenwasser wird in einem Regenwasserkanal abfließen, das Schmutzwasser wird über bestehende Kanäle abgeleitet. Die Versiegelung wird jedoch mit der Wohnbebauung insgesamt geringfügige Flächen an offenen Boden betreffen, so dass der Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung nicht in erheblichem Maße verändert werden. Folgende Maßnahmen sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vor-

gesehen, um das Ausmaß der Beeinträchtigung zu reduzieren: Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind ausschließlich Beläge mit Fugen zulässig, um die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens teilweise zu erhalten und Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildungsrate zu reduzieren. Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei werden ausgeschlossen, um das Grundwasser vor Verunreinigungen zu schützen. Baubedingte Absenkungen des Grundwassers oder Schadstoffeintrag in bauzeitlich freigelegtes Grundwasser können auf Grund des großen Grundwasser-Flurabstandes ausgeschlossen werden. Da die Böden innerhalb der Änderungsbereiche bereits jetzt nur schwach durchlässig sind, sind die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser unter Betrachtung der u. g. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen insgesamt nicht erheblich.

Bestandsaufnahme Wasserwirtschaft:

Die bestehenden Wohngebiete im Umfeld der Änderungsbereiche sind bereits an die gemeindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen. Die Gemeinde verfügt in den Änderungsbereichen über ein Mischwasser-System zur Entsorgung der Abwässer sowie eine Anbindung zur Trinkwasserversorgung.

Prognose bei Durchführung Wasserwirtschaft:

Das anfallende Niederschlagswasser wird in den Änderungsbereichen über ein Trennsystem für Schmutz- und Regenwasser abgeleitet, da sich die Bodenverhältnisse nicht für eine Versickerung vor Ort eignen. Auf Grund des gering durchlässigen Tonbodens kann es zu Schicht- und Hangwässern kommen. Um den Eintritt von Wasser in die Gebäude zu verhindern, sind Hinweise im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zur Ausführung der Gebäude enthalten.

1.1.5 Schutzgut Klima/Luft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.03.2013:

Bestandsaufnahme:

Die Änderungsbereiche befinden sich am nordwestlichen Ortsrand von Lauben in leichter Hanglage. Die Bereiche weisen eine Jahresmitteltemperatur zwischen 7°C und 8°C auf. Die Jahresniederschläge sind mit 1.100 mm bis 1.300 mm relativ hoch. Die offenen Flächen dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Die Luftqualität ist sowohl durch die umliegende landwirtschaftliche Nutzung (temporäre Geruchs-Immissionen) sowie durch den Kfz-Verkehr der "Dietmannsrieder Straße" leicht vorbelastet. Die Bereiche besitzen insgesamt eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima/Luft.

Prognose bei Durchführung:

Durch die mögliche Errichtung der Baukörper entfallen die Flächen für die Kaltluftentstehung, ebenso die von der Grünlandnutzung verursachten, u.U. belästigenden Geruchs-Emissionen. Durch die mögliche Versiegelung der Flächen erfolgt eine verstärkte Wärmeabstrahlung, die zu nachteiligen Verdunstungsverhältnissen führt. Zudem ist eine geringfügige Erhöhung der vorhandenen Vorbelastung umliegender Gebiete durch Abgase des Anliegerverkehrs möglich. Die Gehölzpflanzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf den Grünflächen, den privaten Grundstücken und im Straßenraum fördern als schutzgutbezogene Minimierungsmaßnahme wiederum die Frischluftproduktion und tragen zur Verbesserung der Luftqualität in den Änderungs-bereichen bei. Des Weiteren sind bei Einhaltung der gültigen Wärmestandards und Einbau moderner Heizanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen durch Schadstoffemissionen zu erwarten. In Verbindung mit den getroffenen Minimierungsmaßnahmen wird das Schutzgut durch das Vorhaben nicht erheblich beeinträchtigt.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.03.2013:

Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Schiebelhang II":

Die landschaftlichen Bezüge werden durch die zum voralpinen Moor- und Hügelland gehörende Landschaft der Iller-Vorberge geprägt. Der Änderungsbereich befindet sich in leichter Hanglage am nordwestlichen Ortsrand vom Hauptort Lauben. Der Bereich ist Teil einer größeren Grünlandfläche im weiteren Talraum der Iller. Wichtige Blickbezüge bestehen bei Ortseinfahrt über die "Dietmannsrieder Straße" von Norden sowie teilweise vom 600 m nördlich gelegenen Ellensberg, wo sich ein Aussichtspunkt auf den Ort Lauben mit Alpenblickbezug auf Grund der höheren Lage des Ortes bietet. Zum Aussichtspunkt in Ellensberg führt ein regionaler Wanderweg, welcher östlich am Änderungsbereich entlang über den "Hochgratweg" verläuft. Die Fläche selbst weist eine hohe Nutzungsintensität auf und beinhaltet somit keine bedeutenden Elemente der Kulturlandschaft, wie Feldgehölze oder blühende Randstreifen, welche Vielfalt und Eigenart einer Landschaft verstärken.

Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II":

Die landschaftlichen Bezüge werden durch die zum voralpinen Moor- und Hügelland gehörende Landschaft der Iller-Vorberge geprägt. Der Änderungsbereich befindet sich in leichter Hanglage, am nordwestlichen Ortsrand vom Hauptort Lauben. Der Bereich ist Teil einer größeren Grünlandfläche im weiteren Talraum der Iller. Wichtige Blickbezüge bestehen bei der Ortseinfahrt über die

"Dietmannsrieder Straße" von Norden sowie teilweise vom 800 m nördlich gelegenen Ellensberg, wo sich ein beliebter Aussichtspunkt auf den Ort Lauben mit Alpenblickbezug auf Grund der höheren Lage des Ortes bietet. Zum Aussichtspunkt in Ellensberg führt ein regionaler Wanderweg, welcher südöstlich am Änderungsbereich entlang über den "Gottesackerweg" verläuft. Im Bereich des Illerufers und den begleitenden Wäldern befinden sich ebenfalls Spazierwege, welche von Nah- und Fernerholungssuchenden genutzt werden. Im Südwesten grenzt der örtliche Friedhof mit der "Alten Kirche" und einem Besucherparkplatz an. Die Fläche selbst weist eine hohe Nutzungsintensität auf und beinhaltet somit keine bedeutenden Elemente der Kulturlandschaft, wie Feldgehölze oder blühende Randstreifen, welche Vielfalt und Eigenart einer Landschaft verstärken. Lediglich die Baumreihe ist prägend für das Landschaftsbild. Insgesamt hat das Gebiet für das Schutzgut eine mittlere Bedeutung.

Prognose bei Durchführung für den Änderungsbereich "Schiebelhang II":

Durch die mögliche Bebauung verändert sich das Landschaftsbild, indem Offenlandflächen weichen und sich der bisherige Ortsrand in die westliche Richtung nach vorn verlagert. Durch die erhöhte Lage der Gebäude im Hangbereich sind diese im Talraum der Iller gut sichtbar. Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Form einer Ortsrandeingrünung durch Bäume und Sträucher können die Wohngebäude jedoch gut in die Landschaft eingebunden werden. Die dort enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen zu privaten Grundstücken gewährleisten eine Durchgrünung mit heimischen Arten. So werden Hecken aus Nadelgehölzen generell ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes weitestgehend zu erhalten. Festsetzungen zur Höhe sowie zur Dachform und Dachfarbe der Gebäude gewährleisten eine gute optische Anbindung an die bereits bestehende Umgebungsbebauung. Bei Betrachtung der Maßnahmen und der Planung einer lockeren Wohnbebauung ist der Eingriff in das Landschaftsbild als gering einzustufen.

Prognose bei Durchführung für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II":

Durch die mögliche Bebauung verändert sich das Landschaftsbild, indem Offenlandflächen weichen und sich der bisherige Ortsrand in nordwestliche Richtung nach vorn verlagert. Durch die erhöhte Lage der Gebäude im Hangbereich sind diese im Talraum der Iller gut sichtbar. Durch die Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Form einer Ortsrandeingrünung durch Bäume und Sträucher, welche die bestehende Friedhofsbegrünung optisch fortführt sowie die Baumreihenpflanzung entlang der "Dietmannsrieder Straße" können die entstehenden Wohngebäude gut in die Landschaft eingebunden werden. Die dort enthaltenen grünordnerischen Festsetzungen zu privaten Grundstücken gewährleisten eine Durchgrünung mit heimischen Arten. So werden Hecken aus Nadelgehölzen generell ausgeschlossen, um die Eigenart des Landschaftsbildes weitestgehend zu erhalten. Festsetzungen zur Höhe sowie zur Dachform und Dachfarbe der Gebäude gewährleisten eine gute optische Anbindung an die bereits bestehende Umgebungsbebauung. Bei Betrachtung der Maßnahmen und der Planung ei-

ner lockeren Wohnbebauung ist der Eingriff in das Landschaftsbild als gering einzustufen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.03.2013:

Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Schiebelhang II":

In einer Entfernung von etwa 100 m in nordöstlicher bis nördlicher Richtung beginnt das aus fünf Teilen bestehende Biotop "Haldenwanger Bach und Öschbach nördlich Lauben" (Nrn. 8227-0088, Teilflächen 001- 005). Bei dem Biotop handelt es sich um naturnahe Bachläufe des Haldenwanger Baches und des Öschbachs.

Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Dietmannsrieder Straße II":

Teile der sich im Südwesten befindlichen Auwald- und Offenlandbereiche gehören zum fast 300 ha großen Landschaftsschutzgebiet "Iller", welches sich in einer Distanz von etwa 500 m zum Änderungsbereich befindet. In einer Entfernung von etwa 200 m Luftlinie in südlicher bis westlicher Richtung (nicht direkt angrenzend) beginnt ein größerer Biotopkomplex, welcher sich teilweise mit dem Landschaftsschutzgebiet "Iller" überschneidet. Dabei handelt es sich um eschenreiche Feuchtwälder sowie Auwaldkomplexe an der Iller (Nrn. 8227-0089-001, 8227-0089-002, 8227-0083-002).

Prognose bei Durchführung für die Änderungsbereiche:

Auf die o.g. Biotope sind auf Grund der Distanz zu den Änderungsbereichen keine nachhaltigen oder erheblichen Auswirkungen durch die Änderung zu erwarten. Wesentliche Biotop-Verbundfunktionen sind nicht betroffen. Weitere Schutzgebiete, Biotope oder Wasserschutzgebiete werden nicht berührt.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.03.2013:

Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch für den Änderungsbereich "Schiebelhang II":

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Wesentliche Immissionsquellen können die

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

Bestandsaufnahme Schutzgut Mensch für den Änderungsbereich "An der Dietmannsrieder Straße II":

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

Prognose bei Durchführung Schutzgut Mensch für den Änderungsbereich "Schiebelhang II":

Durch die Änderung rückt die mögliche Wohnbebauung näher an die genannten Emissionsorte heran. Das Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes Kempten stellt hierbei auf Grund der ausreichenden Distanz von etwa 750 m Luftlinie keine Beeinträchtigung der Wohnqualität dar. Die heutigen Anforderungen zum Wärmeschutz bei Neubauten beinhalten in aller Regel Schallschutzfenster der Klasse II der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau". Diese sind ausreichend, um eine Beeinträchtigung durch die Überschreitungen der Orientierungswerte nachts zu vermeiden. Da die landwirtschaftliche Hofstelle im Westen einen genügenden Abstand aufweist (120 m) und lediglich zur Heulagerung genutzt wird, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm- oder Geruchsmissionen dar. Gelegentlich ist jedoch mit An- und Abfahrten der landwirtschaftlichen

Fahrzeuge zu rechnen. Der östlich verlaufende Wander- und Spazierweg nach Ellensberg bleibt bei Änderung des Flächennutzungsplanes erhalten. Er wird in diesem Bereich auf einer Strecke von etwa 100 m statt an einer Kuhweide mit Ausblick auf das Illertal an Wohnbebauung vorbeiführen. Da es sich hier um lockere Wohnbebauung handelt, welche sich durch die getroffenen Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sowie die privaten und öffentlichen Grünflächen gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügen werden, ist keine Beeinträchtigung der Erholung und der Erlebbarkeit des Wander- und Spazierweges gegeben. Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes als gering einzustufen.

Prognose bei Durchführung Schutzgut Mensch für den Änderungsbereich "An der Dietmannsrieder Straße II":

Bei Änderung des Flächennutzungsplanes kann die Wohnbebauung näher an die genannten Emissionsorte ("Dietmannsrieder Straße" und landwirtschaftliche Hofstelle) heranrücken. Das Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes Kempten stellt hierbei auf Grund der ausreichenden Distanz von etwa 550 m Luftlinie keine Beeinträchtigung der Wohnqualität dar. Der Verkehr der östlich angrenzenden Kreisstraße kann zu Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit führen. Dies betrifft im Wesentlichen das östlich geplante Wohnbaugrundstück an der Straße. Folgende Maßnahmen dienen innerhalb der verbindlichen Bauleitplanung der Reduzierung der Immissionswirkungen des Verkehrs der östlich angrenzenden "Dietmannsrieder Straße" für das genannte Grundstück: Der Grundriss ist so festzulegen, dass keine Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich zur Ost-Fassade hin orientiert werden. Notwendige Lüftungsöffnungen an der Nord-, West- oder Südfassade müssen vorhanden sein. Alle Fenster und Fenstertüren von Aufenthaltsräumen an der Ostfassade und den entsprechenden Dachflächen des Gebäudes sind als Schallschutzfenster auszuführen. Die Ermittlung der Schallschutzfensterklasse hat nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zu erfolgen. Da die landwirtschaftliche Hofstelle im Westen einen genügenden Abstand aufweist (100 m) und lediglich zur Heulagerung genutzt wird, stellt sie keine erhebliche Beeinträchtigung durch Lärm- oder Geruchsimmissionen dar. Gelegentlich ist jedoch mit An- und Abfahrten der landwirtschaftlichen Fahrzeuge zu rechnen. Der östlich verlaufende Wander- und Spazierweg nach Ellensberg bleibt bei Durchführung der Änderung erhalten. Er wird in diesem Bereich auf einer Strecke von etwa 200 m statt an einer Rinderweide mit Ausblick auf das Illertal an Wohnbebauung vorbeiführen. Da es sich hier aber um Wohngebäude handelt, welche sich durch die getroffenen Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für die privaten und öffentlichen Grünflächen gut in das Landschafts- und Ortsbild einfügen, ist keine Beeinträchtigung der Erholung und der Erlebbarkeit des Wander- und Spazierweges gegeben. Insgesamt ist die Beeinträchtigung des Schutzgutes als gering einzustufen.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.03.2013:

Bestandsaufnahme:

Es befinden sich keine Kulturgüter in den Änderungsbereichen.

Prognose bei Durchführung:

Da keine Kulturgüter in zu ändernden Bereichen vorhanden sind, entsteht keine Beeinträchtigung.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.04.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Immissionsschutz:

Äußerung:

Standort 1: Die bestehende Hofstelle im Westen ist aufgelassen und wird nicht mehr aktiv landwirtschaftlich genutzt. Das westlich gelegene Gruppenklärwerk des Abwasserverbandes Kempten weist einen ausreichend großen Abstand zum Standort auf. Es bestehen keine Bedenken, dass es zu unzulässigen Geruchseinwirkungen aus den vorgenannten Nutzungen kommt. Die Kreis-Straße OA 24 grenzt an den Standort an. Es ist mit Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet (WA) zu rechnen. Derzeit lässt die Gemeinde eine Verkehrszählung durchführen. Sobald die aktuellen Verkehrszahlen vorliegen, errechnet Herr Lehnberger den Konfliktbereich für den Standort. Dieser Konfliktbereich ist im Flächennutzungsplan als "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" darzustellen. In der verbindlichen Bauleitplanung sind geeignete Festsetzungen zu treffen, um den Konflikt zu lösen (z.B. Lärmschutzwand, Orientierung von Ruheräumen).

Standort 2: Für Standort 2 gilt die Äußerung zu Standort 1 entsprechend.

Standort 3: Aus Sicht des Immissionsschutzes ist der Standort 3 der mit dem meisten Konfliktpotential. Östlich an den Standort angrenzend verläuft die Bahnlinie Kempten—Memmingen in Nord-Süd-Richtung. Es ist mit Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005-1, Bei-

blatt 1 für ein allgemeines Wohngebiet zu rechnen. Der Konfliktbereich auf Grund der Schienenlärm-Immissionen wäre im Flächennutzungsplan als "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes" darzustellen. In der verbindlichen Bauleitplanung sind dann geeignete Festsetzungen zu treffen, um den Konflikt zu lösen (z.B. Lärmschutzwand, Orientierung von Ruheräumen). Östlich der Bahnlinie befindet sich das Betriebsgelände der Käserei "Champignon". Auf den Trennungsgrundsatz wird hingewiesen (vgl. Punkt 4.3). Bei der Käserei handelt es sich um eine nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG) genehmigungsbedürftige Anlage. Südlich von Standort 3 existiert eine Wohnsiedlung ("Blumenstraße" und "Wendelinstraße"; ohne Bebauungsplan) und daran südlich angrenzend befindet sich ein allgemeines Wohngebiet (WA) (Bebauungsplan "Auf dem Bühl"). Nördlich dieser Wohnsiedlungen existiert eine Wohnnutzung im Außenbereich. Durch die Geräuschemissionen der Käserei kam es bereits zu Lärmkonflikten an den o.g. bestehenden Wohnbebauungen. Eine vom Technischen Umweltschutz des Landratsamtes Oberallgäu durchgeführte Geräuschemessung ergab, dass am nordöstlichsten Gebäude der bestehenden Wohnbebauung (Blumenstraße) nachts der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) gerade eingehalten wird. Weiter ergab die Messung, dass an der Wohnnutzung im Außenbereich nachts der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm von 45 dB(A) gerade eingehalten wird. Es ist zu erwarten, dass am Standort 3, der sich zwischen diesen beiden Messpunkten befindet, nachts der zulässige Immissionsrichtwert der TA Lärm für ein allgemeines Wohngebiet von 40 dB(A) nicht eingehalten werden kann. Um das tatsächliche Konfliktpotential zwischen Gewerbe und Wohnen an dieser Stelle abschätzen zu können, ist eine schalltechnische Untersuchung erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass die Käserei "Champignon" aus Gründen der Standortsicherung Einwände gegen die Ausweisung von Wohnbauflächen in direkter Nachbarschaft haben könnte, da dies zu Einschränkungen des Betriebes führen kann. Der Standort wird von einer 20 kV-Freileitung gequert. Auf die einzuhaltenden Abstände zur Freileitung wird hingewiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Überplanung der bestehenden Wohnsiedlung an der "Blumenstraße" (nördlich des Bebauungsplanes "Auf dem Bühl") mit einem allgemeinen Wohngebiet (WA) keine schalltechnische Untersuchung erforderlich ist.

Stellungnahme vom 11.01.2013 zur Fassung vom 10.12.2012 des Landratsamtes Oberallgäu, Abfallrecht, Immissionsschutz, technischer Umweltschutz:

Stellungnahme:

Die Gemeinde Lauben plant die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes. Anforderungen an den Immissionsschutz wurden hervorragend in die Planung eingearbeitet. In der Begründung Nr. 4.2.1.9 auf Seite 22, Absätze 2 und 3, müsste es nach unserer Ansicht lauten: "...Wohnbebauung näher an die genannten Emissionsorte heran..." Gegen die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus fachlicher Sicht keine Bedenken.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Der Umweltbericht wird entsprechend geändert.

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.03.2013:

Bestandsaufnahme:

Relevante Emissionen sind bereits unter dem Punkt "Schutzgut Mensch" aufgeführt. Es gibt keine Hinweise auf Altlasten.

Prognose bei Durchführung:

Die Auswirkungen der Emissionen sind beim Schutzgut Mensch aufgeführt. Durch die mögliche Wohnbebauung fallen neue Abwässer und Abfälle für die Gebiete an. Die Entsorgung der häuslichen Abfälle der Änderungsbereiche ist gesichert. Die Abwässer werden in den Änderungsbereichen über ein Misch-System entsorgt. Diese werden dann über die bestehenden Kanäle der gemeindlichen Kläranlage zugeführt.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.03.2013:

Bestandsaufnahme:

Der Änderungsbereich "Schiebelhang II" weist eine Hanglage in Nordost-Südwest-Ausrichtung auf. Der Änderungsbereich "An der Dietmannsrieder Straße II" weist eine Hanglage in etwa Ost-West-Ausrichtung auf.

Prognose bei Durchführung:

Auf Grund der Topografie ist beim Änderungsbereich "Schiebelhang II" eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Errichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung voraussichtlich nicht auf allen Grundstücken möglich. Beim Änderungsbereich "An der Dietmannsrieder Straße II" ist jedoch eine Ausrichtung zukünftiger Baukörper zur optimalen Ausrichtung von Sonnenkollektoren in Ost-West-Ausrichtung möglich. Anlagen zur Gewinnung von regenerierbarer Energie (z.B. thermische Solar- und Fotovoltaikanlagen) sind in beiden Bereichen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.04.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.04.2010 der Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde:

Stellungnahme:

Ziele der Raumordnung, die eine Anpassungspflicht nach § 1 Abs. 4 BauGB auslösen sowie Grundsätze der Raumordnung, als Vorgabe für die nachfolgende Abwägungsentscheidung:

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP)

B VI 1 (G) Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild achten

B VI 1.5 Abs. 1 (G) Siedlungsgebiete möglichst schonend in die Landschaft einbinden

Zu den drei von der Gemeinde Lauben in Erwägung gezogenen Standorten für Wohnbebauung (am "Hochgratweg", am "Gottesackerweg" und nördlich der "Blumenstraße") können wir Folgendes mitteilen:

Die Flächen überschneiden sich nicht mit Vorrang- und Vorbehaltsgebieten des Regionalplanes der Region Allgäu

Durch die Flächen im Nordwesten der Gemeinde ("Hochgratweg" und "Gottesackerweg") verläuft eine Erdgashochdruckleitung.

Eine möglichst schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild sollte an allen drei Standorten erfolgen."

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.04.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 28.04.2010 des Regionalen Planungsverbandes Allgäu:

Stellungnahme:

"Von den drei Standorten sind weder Vorrang- noch Vorbehaltsgebiete des Regionalplans der Region Allgäu berührt. Zum derzeitigen Kenntnisstand sind keine Konflikte mit Festlegungen des Regionalplans erkennbar. An allen drei Standorten sollte jedoch bei einer Realisierung eine möglichst schonende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild erfolgen."

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.03.2013:

Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "Schiebelhang II":

In einer Entfernung von etwa 100 m in nordöstlicher bis nördlicher Richtung vom Änderungsbe-

reich beginnt das aus fünf Teilen bestehendes Biotop "Haldenwanger Bach und Öschbach nördlich Lauben" (Nrn. 8227-0088, Teilflächen 001-005). Bei dem Biotop handelt es sich um die Bachläufe des Haldenwanger Baches und des Öschbachs. Weitere Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Landschaftsschutzgebiete etc.) befinden sich nicht in räumlicher Nähe zum Änderungsbereich. Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im oder in des Bereichs. Der Landschaftsplan sieht im westlichen Bereich eine Eingrünung von Bauten im Außenbereich sowie eine wichtige Begrenzungslinie für bauliche Nutzung vor. Der Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft" trifft für den Bereich keine Aussage.

Bestandsaufnahme für den Änderungsbereich "An der Dietmannsrieder Straße II":

Teile der sich im Südwesten befindlichen Auwald- und Offenlandbereiche gehören zum fast 300 ha großen Landschaftsschutzgebiet "Iller", welches sich in einer Distanz von etwa 500 m zum Bereich befindet. In einer Entfernung von etwa 200 m Luftlinie in südlicher bis westlicher Richtung (nicht direkt angrenzend) beginnt ein größerer Biotopkomplex, welcher sich teilweise mit dem Landschaftsschutzgebiet überschneidet. Dabei handelt es sich um eschenreiche Feuchtwälder sowie Auwaldkomplexe an der Iller (Nrn. 8227-0089-001, 8227-0089-002, 8227-0083-002). Es befinden sich keine Wasserschutzgebiete im oder in der Nähe des Änderungsbereichs. Der Landschaftsplan sieht im nordwestlichen Bereich (Übergang zur freien Landschaft) eine Eingrünung von Bauten im Außenbereich sowie eine wichtige Begrenzungslinie für eine bauliche Nutzung vor. Entlang der "Dietmannsrieder Straße" ist eine straßenbegleitende Pflanzung dargestellt. Die Baumreihe, welche den Bereich im Süden entlang des "Gottesackerwegs" verläuft ist als Baumreihe erfasst. Der Regionalplan Allgäu, Karte 3 "Natur und Landschaft" trifft für den Bereich keine Aussage.

Prognose bei Durchführung für die Änderungsbereiche:

Schutzgebiete für Natur und Landschaft sowie Wasserschutzgebiete sind von der Änderung weder direkt noch indirekt betroffen. Zu den Darstellungen sonstiger Pläne besteht kein Widerspruch.

1.1.13 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. h BauGB):

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.03.2013:

Bestandsaufnahme:

Es liegen keine Messdaten zur Luftqualität vor. Die landwirtschaftliche Nutzung (Weide) kann temporär zu Geruchs-Immissionen führen. Des Weiteren ist die Luftqualität durch den Verkehr an der "Dietmannsrieder Straße" vorbelastet.

Prognose bei Durchführung:

Eine erhebliche Verschlechterung der Luftqualität ist auf Grund des Verkehrs bei Änderung des Flächennutzungsplanes nicht gegeben, da es sich hier lediglich um Wohnbebauung handeln wird. Die landwirtschaftlichen Emissionen bleiben erhalten und werden auf die umliegenden Flächen beschränkt und somit teilweise für die umgebenden Anwohner reduziert.

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

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Umweltbericht gem. § 2a BauGB in der Fassung vom 18.03.2013:

Bestandsaufnahme:

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern sind sehr vielfältig und bereits bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt.

Prognose bei Durchführung:

Erhebliche Effekte durch Wechselwirkungen sind vor allem auf ökologischen Extremstandorten zu erwarten, da das Ökosystem in solchen Bereichen empfindlich reagiert. Dies ist jedoch bei beiden Änderungsbereichen nicht der Fall.

2 Berücksichtigung der sonstigen Belange auf Grund der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

2.1 Die sonstigen Belange wurden bei der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich der Bebauungspläne "Schiebelhang II" und "An der Dietmannsrieder Straße II" wie folgt berücksichtigt:

2.1.1 Planungs-/Baurecht:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.04.2010 gemäß §4 Abs.1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Bauleitplanung und Ortsplanung:

Äußerung:

Standort 1: Der Standort ist zu begrüßen, da die Kompaktheit des Siedlungsbereiches gewahrt bleibt. Die neue Bebauung befindet sich im Hangbereich. Es ist darauf zu achten, dass das Maß der Bebauung an der umgebenden, östlich angrenzenden Bebauung orientiert wird, d.h. eine zweigeschossige Bebauung ist möglich. Die Ausrichtung der Gebäude kann, sofern eine gute Eingrünung vorliegt, relativ frei gestaltet werden. Weiterhin ist darauf zu achten, dass zwischen den Grundstücken keine großen Stützmauern entstehen.

Standort 2: Für Standort 2 gilt die Äußerung zu Standort 1 entsprechend.

Standort 3: Für Standort 3 gilt die Äußerung zu Standort 1 ebenfalls entsprechend. Darüber hinaus ist für eine an das Betriebsgelände der Käserei "Champignon" heranrückende Wohnbebauung der allgemeine Trennungsgrundsatz heranzuziehen, der besagt, dass die Belange der Wirtschaft und des Umweltschutzes beachtet werden müssen.

2.1.2 Erschließungsplanung und Belange der Bahn:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.04.2010 gemäß §4 Abs.1 BauGB, Landratsamt Oberallgäu, Tiefbau:

Äußerung:

Standort 1: Die Erschließung der zu überplanenden Flächen muss über den bestehenden "Hoch-

gratweg" erfolgen.

Standort 2: Die Erschließung der zu überplanenden Flächen muss über den bestehenden "Gottesackerweg" erfolgen. Eine direkte Zufahrt von der Kreisstraße OA 24 ist nicht zulässig. Von dieser Kreisstraße ist mit Hauptgebäuden ein Abstand von 15,00 m zum Fahrbahnrand einzuhalten. Nebenanlagen wie Garagen sind auch innerhalb der 15,00 m zulässig. Die Sichtflächen für den Knotenpunkt "Gottesackerweg"/"Dietmannsrieder Straße" sind zu prüfen. Die Schenkellängen des Sichtdreiecks betragen gem. RAS 06 bei einer zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der übergeordneten Straße von 50 km/h 70 m. Die Geometrie des Einmündungsbereiches des "Gottesackerweges" ist zu prüfen.

Standort 3: Kreisstraßen sind an diesem Standort nicht betroffen.

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.04.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 19.04.2010 der Allgäuer Überlandwerke GmbH, Kempten (Allgäu):

Stellungnahme:

"Die Versorgung der ausgewiesenen Bebauung werden wir über ein Niederspannungskabelnetz vornehmen. In dieses Netz können wir aus einer benachbarten Trafostation einspeisen. Voraussetzung für die Verlegung des Kabelnetzes ist, dass Straßen und Gehwege mindestens in der Rohplanie vorhanden sind sowie Kanal-, Wasser- und evtl. Gasanschlüsse verlegt sind. Außerdem müssen für die Kabelverlegung die Straßen- oder Wegeachse sowie die beiderseitigen Begrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen einwandfrei sichtbar sein. Evtl. vorgesehene Pflasterrinnen und/oder Randsteine sind vor den AÜW-Verlegearbeiten zu setzen. Wir weisen dringend darauf hin, dass Baugenehmigungen erst dann erteilt werden, wenn das zur Versorgung nötige Kabelnetz mit evtl. nötigen Anschlusspunkten vollständig verlegt und montiert ist und von der Station eingespeist wird. Die Kabelverlegung ist notwendiger und wichtiger Teil der Erschließung und nach Baubeginn im Allgemeinen nicht mehr möglich. Die Lagerung von Baumaterial, das Errichten von Bauhütten, Kranbahnen, Silos u.a. im Bereich der Kabeltrasse verhindert einen ordnungsgemäßen Netzaufbau. Über den in Ihrem Verfahren genannten Standort 1 entlang des Hochgratweges verläuft entlang der Flurstücke 28/24 und 28/3 auf der Flurnummer 30/3 ein Versorgungskabel unseres Unternehmens. Durch die Baumaßnahme werden elektrische Anlagen unseres Unternehmens tangiert bzw. gekreuzt. Eventuelle erforderliche Änderungsarbeiten an unseren Anlagen, werden wir verursachergerecht durchführen und abrechnen. Zum Bebauungsplan haben wir weiter keine Anregungen oder Bedenken."

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.04.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 13.04.2010 des Eisenbahn-Bundesamtes, München:

Stellungnahme:

"Grundsätzlich bestehen von Seiten des Eisenbahn-Bundesamtes keine Einwände und Bedenken gegen die vorgesehenen 3 Standorte für die Wohnbebauung. Die Standorte 1 und 2 befinden sich

nicht in unmittelbarer Nähe zu Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes. Der Aufgabenbereich des Eisenbahn-Bundesamtes ist durch die Standorte 1 und 2 nicht berührt.

Der mögliche Geltungsbereich für die Wohnbebauung am Standort 3 reicht im östlichen Bereich lediglich durch die Rieppstraße getrennt, an die Bahnlinie 5400 "Kempten-Neu-Ulm". Aufgrund der Nähe zu der Bahnlinie ist folgendes zu beachten:

Der Eisenbahnbetrieb darf durch eine mögliche Bebauung nicht beeinträchtigt werden. Betriebsnotwendige Flächen für den Eisenbahnbetrieb dürfen nicht überplant werden. Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes, ist zu beachten, dass die von dem gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionsbelastungen hinzunehmen sind und Vorkehrungen zur Bewältigung von bestehendem Schall und bestehender Erschütterungen im künftigen Bebauungsplan zu berücksichtigen und zu regeln sind. Zu beachten ist weiterhin, dass im Nahbereich der Bahnlinie ggf. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.a.) erfolgen können. In der Eigenschaft als Planfeststellungsbehörde möchte ich Sie davon in Kenntnis setzen, dass derzeit im möglichen Geltungsbereich für den Standort 3 kein planungsrechtliches Verfahren der DB AG für den Neubau oder die Änderung von Betriebsanlagen der Eisenbahn nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) beim Eisenbahn-Bundesamt beantragt ist bzw. ein Verfahren für ein solches Vorhaben anhängig ist. Ggf. zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigte Vorhaben an Betriebsanlagen der Bahn im Nahbereich zu dem Standort für die Wohnbebauung bitte ich bei der DB AG zu erfragen. Hinsichtlich der Freistellung von Bahnflächen, auf denen sich Betriebsanlagen der Eisenbahn befinden, die aber für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind, ist folgendes zu beachten. Grundsätzlich unterliegen Bahnflächen der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes. Für den Übergang solcher Flächen aus der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes in die Planungshoheit der Gemeinde ist eine Freistellung von Bahnbetriebszwecken - vormals Entwidmung - (§ 23 AEG), erforderlich. Sie wird durch das Eisenbahn-Bundesamt ausgesprochen. Hierfür ist beim Eisenbahn-Bundesamt ein Antrag durch die Gemeinde, das Infrastrukturunternehmen bzw. den Eigentümer des Flurstückes zu stellen. Aktuell liegen derzeit dem Eisenbahn-Bundesamt ein Freistellungsantrag durch die DB Services Immobilien GmbH für Flurstücke der Bahn in den Gemarkungen Lauben und Haldenwang, Flurstücke 236/11, 236/12, 251/8, 628/27 (Gemarkung Lauben) 886/7 (Gemarkung Haldenwang) vor. Die freizustellenden Flurstücke befinden sich jedoch nicht in unmittelbarer Nähe zu dem möglichen Standort 3 der Wohnbebauung.

Abschließend möchte ich darauf hinweisen, dass im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange auch die zuständigen Eisenbahnunternehmen der DB AG am Verfahren zu beteiligen sind. Die hat über die DB Services Immobilien GmbH (NL München, Barthstraße 12, 80339 München) zu erfolgen."

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.04.2010 gemäß §4 Abs.1 BauGB, schriftliche Stellungnahme vom 16.04.2010 der DB Services Immobilien GmbH, München:

Stellungnahme:

"Aus Sicht der DB AG besteht mit den Standorten 1 + 2 Einverständnis, da weder die Belange der DB Services Immobilien GmbH noch sonstige Eisenbahnanlagen (Gleis- und Signalanlagen, Kabeltrassen u. ä.) betroffen sind. Diese geplante Bauleitplanung befindet sich in einer Entfernung von ca. 1,5 km zur Bahnstrecke "Kempten-Neu-Ulm".

Zum geplanten Standort 3 ergeht aus Sicht der DB AG folgende Stellungnahme :

TÖB-Angelegenheiten: Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach §1004 in Verbindung mit §906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz(BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. In der Bauleitplanung sind wegen der Bahnanlage Auflagen zur Sicherung umweltgerechter Wohnverhältnisse aufzunehmen. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Deutschen Bahn ist entsprechend der örtlichen Gegebenheiten sicher zu verhindern. Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen. Wir bitten deshalb, entsprechende Neupflanzungen in unmittelbarer Bahnnähe von vornherein auszuschließen. Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale der Deutschen Bahn dürfen nicht entfernt, verändert oder verschüttet werden. Anfallende Kosten einer Neuvermarkung gehen zu Lasten des Verursachers.

Immobilienrelevante Angelegenheiten: Bahneigener Grundbesitz innerhalb des Geltungsbereiches ist nicht vorhanden.

Allgemeines: Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt. Dessen Beteiligung als Träger öffentlicher Belange ist vom Antragsteller gesondert zu

veranlassen. Die Deutsche Bahn AG bitten wir bei den weiteren Planungen zu beteiligen. Als Eingangsstelle der Deutschen Bahn AG für die Vorgänge Träger Öffentlicher Belange fungiert die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München.

Zuständigkeiten: Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herr Hötscher, zu wenden."

Stellungnahme vom 17.01.2013 zur Fassung vom 10.12.2012 der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH, München:

Stellungnahme:

In beiden Planbereichen befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei Bauausführungen zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Eigene Maßnahmen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH zur Änderung bzw. Erweiterung des Telekommunikationsnetzes sind in den genannten Planbereichen nicht vorgesehen. Eine Erschließung der Gebiete erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie zu einer solchen Mitfinanzierung in der Lage sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung. Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. bei der Bauausführung berücksichtigt. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine unmittelbare Relevanz

Stellungnahme vom 21.01.2013 zur Fassung vom 10.12.2012 der Allgäuer Überlandwerk GmbH, Kempten:

Stellungnahme:

Flächennutzungsplan: Alle geplanten Maßnahmen sind so durchzuführen, dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt unserer unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Insbesondere sind die nach den geltenden VDE-Vorschriften notwendigen Abstände (z.B. durch Bepflanzung oder Gebäude) zu unseren Anlagen einzuhalten. Die im Plangebiet ausgewiesene Be-

bauung werden wir durch Erweiterung des vorhandenen Niederspannungsnetzes versorgen. [...]

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt, so dass der Bestand, Betrieb und Unterhalt der unter- und oberirdischen Anlagen nicht beeinträchtigt wird. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes besteht keine unmittelbare Relevanz.

2.1.3 Land-/Forstwirtschaft:

Vorliegende Erkenntnisse bzw. Stellungnahmen mit Berücksichtigung bzw. Abwägung des Gemeinderates:

Behördenunterrichtungs-Termin vom 29.04.2010 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Kempten):

Äußerung:

Standort 1: Die bestehende Hofstelle im Westen ist aufgelassen und wird von dem Landwirt selbst nicht mehr aktiv landwirtschaftlich genutzt. Dennoch wird die Heubergehalle durch andere Landwirte noch als Heulageraum genutzt. Mit entsprechenden Lärmemissionen ist daher nach wie vor zu rechnen (An- und Abfahrt des Heus). Es bestehen keine Bedenken.

Standort 2: Für Standort 2 gilt die Äußerung zu Standort 1 entsprechend.

Standort 3: Für Standort 3 ist die Landwirtschaft nicht betroffen.

Stellungnahme vom 24.01.2013 zur Fassung vom 10.12.2012 des Amtes für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Kempten:

Stellungnahme:

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage

Landwirtschaftliche Flächen gehen durch die Bebauung unwiederbringlich für die Nahrungsmittelproduktion verloren.

Abwägung bzw. Berücksichtigung:

Die Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Eine Abwägung bzw. Berücksichtigung war nicht erforderlich.

3 Wahl des Planes in Bezug auf in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

3.1 Allgemeines Planungserfordernis:

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes "Schiebelhang II" sowie zur Aufstellung des Bebauungsplanes "An der Dietmannsrieder Straße II".

Die Änderung des Flächennutzungsplanes in den Bereichen der Bebauungspläne "Schiebelhang II" und "An der Dietmannsrieder Straße II" dient der Vorbereitung zur Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der ortsansässigen Bevölkerung. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung waren in der Gemeindeverwaltung zahlreiche konkrete Anfragen zu Wohnbaugrundstücken registriert. Der rechtgültige Flächennutzungsplan stellt bei Betrachtung des gesamten Gemeindegebietes noch nicht verbindlich beplante Wohnbauflächen (W), v.a. im Hauptort Lauben, südlich der "Afrastraße"/"Allgäustraße" sowie im Ortsteil Heising zwischen der "Leubastalstraße", der "Eichenstraße" sowie der "Lindenstraße" dar. Diese Flächen scheiden allerdings auf Grund der Eigentumsverhältnisse für eine Überplanung aus, da es der Gemeinde derzeit nicht möglich ist, die Flächen zu erwerben. Die Gemeinde plant daher nach Norden hin eine Abrundung des Hauptortes Laubens. Im nördlichen Bereich befinden sich hier westlich und östlich der "Dietmannsrieder Straße" zwei Erschließungsstraßen, welche im Falle des "Hochgratweges" zum Teil bzw. im Falle des "Gottesackerweges" in Gänze lediglich auf einer Straßenseite bebaut sind. Um diese vorhandenen Erschließungsstraßen für die Ausweisung neuer Bauplätze zu nutzen, erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes für die an die Straßen angrenzenden, noch unbebauten Flächen.

3.2 Alternative Planungs-Möglichkeiten:

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

Friedhofs ein Doppelhausgrundstück vorgesehen. Aus dieser Alternative wurde der Bebauungsplan weiterentwickelt.

3.2.1 Standort-Wahl:

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

.....
(Hr. Ziegler, Bürgermeister)

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)
(i.A. K. Meyer)