



Gemeinde Lauben

Landkreis Unterallgäu

PROJEKTNR: 24-038

1. Änderung des Bebauungsplanes "Straßäcker"

Begründung

Für Verfahren nach § 13a BauGB ohne verpflichtende Durchführung
einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB

Entwurf

Stand: 21.11.2024

Planverfasser:



DAURER + HASSE
Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdlA
+ Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen
Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK.....	4
2	BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	4
3	GELTUNGSBEREICH	4
4	REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB	4
5	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
5.1	Flächennutzungsplan.....	4
5.2	Bebauungspläne.....	5
6	BESTANDSSITUATION	5
6.1	Lage und Topographie	5
6.2	Nutzung und Grünstrukturen	5
6.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	6
6.4	Boden	6
6.5	Wasser	7
6.6	Arten und Lebensräume	7
6.7	Immissionsschutz.....	7
6.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	7
6.9	Denkmalschutz	7
7	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	7
8	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER.....	8
8.1	Schutzgut Boden und Fläche	8
8.2	Schutzgut Wasser.....	8
8.3	Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene.....	8
8.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	8
8.5	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Erholung).....	8
8.6	Schutzgut Landschaft (Ortsbild).....	9
8.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	9
9	AUSGLEICH NACH DEM BAUGESETZBUCH UND NATURSCHUTZRECHT	9
10	PLANUNGSKONZEPT	9
10.1	Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept	9
10.2	Grünordnerisches Konzept	9
10.3	Verkehrerschließung.....	9
11	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	9
11.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
11.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
11.3	Höhe der baulichen Anlagen	10
11.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	10
11.5	Garagen und Stellplätze.....	10
11.6	Gebäudegestaltung	10
11.7	Einfriedungen.....	11
11.8	Immissionsschutz.....	11
11.9	Geländemodellierung.....	11

11.10 Grünordnerische Maßnahmen.....	11
11.11 Niederschlagswasser / Grundwasser	11
12 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	11
13 FLÄCHENSTATISTIK.....	12
14 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	12
15 QUELLENVERZEICHNIS	13

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan rote Linie: Umgriff 1. Änderung B-Plan	4
Abb. 2	Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (ohne Maßstab).....	5
Abb. 3	Luftbild mit Parzellenkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024 (ohne Maßstab).....	5
Abb. 4	Blick auf den Änderungsbereich in Richtung Nordosten	6
Abb. 5	Auszug aus dem Umweltatlas Bayern: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2024	7

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Auf Fl.-Nr. 738/4 Gemarkung Lauben ist im rechtsgültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1987 bisher eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz vorgesehen. Diese Planung wurde allerdings nie umgesetzt und entspricht auch nicht mehr dem aktuellen Bedarf. Die Fläche soll daher im Sinne der Entwicklung ungenutzter innerörtlicher Flächen als Wohnbauland entwickelt werden.

2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Lauben hat mit Sitzung vom 21.11.2024 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Straßäcker“ beschlossen.

Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Von einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13a Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

3 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 738/4 und 738/5 und weist eine Flächengröße von rund 1.130 m² auf.

4 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGGUNG UND BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB

- ...

5 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

5.1 Flächennutzungsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lauben aus dem Jahr 2001 als gemischte Baufläche dargestellt. Damit entspricht die gegenständliche Planung der Darstellung im Flächennutzungsplan.

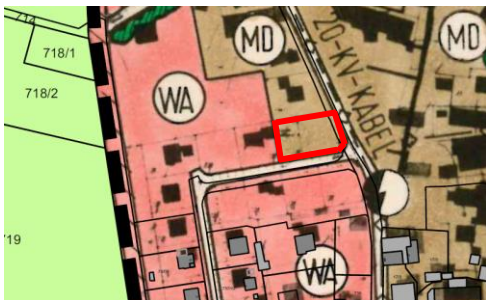


Abb. 1 Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan rote Linie: Umgriff 1. Änderung B-Plan

5.2 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Straßäcker“ aus dem Jahr 1987. Der vorliegende Änderungsbereich ist rechtskräftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

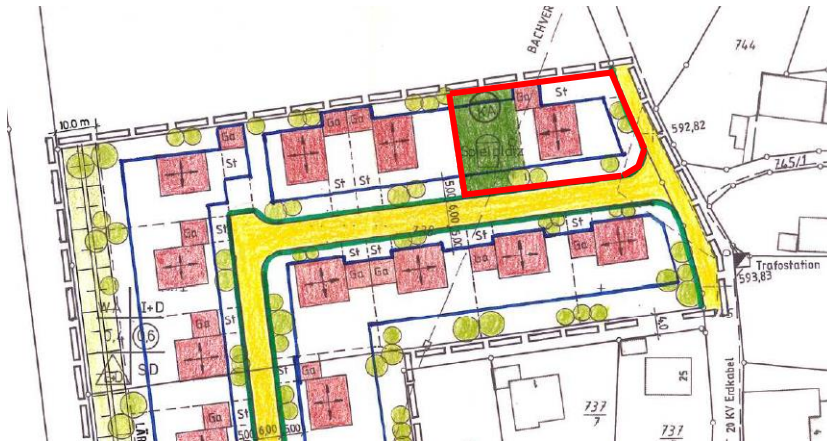


Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (ohne Maßstab)
rote Linie: Umgriff 1. Änderung B-Plan

6 BESTANDSSITUATION

6.1 Lage und Topographie

Der Bebauungsplan Straßäcker bzw. der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Lauben. Der Änderungsbereich liegt auf einer mittleren Höhe von 593 m üNN und ist weitgehend eben.

6.2 Nutzung und Grünstrukturen

Der Änderungsbereich ist aktuell noch unbebaut. Die Fl.-Nr. 738/4 wird aktuell wiese- / rasenartige gepflegt. Auf Fl.-Nr. 738/5 steht noch ein Apfelbaum die umgebenden Grünflächen werden etwas weniger häufig gemäht wie auf Fl.-Nr. 738/4. Die Bereiche entlang der Tannenstraße und am westlichen Grundstücksrand sind befestigt und werden als Abstellfläche genutzt. Kleinfächig wird die Fläche auch zur Ablagerung von Bodenmaterial genutzt.



Abb. 3 Luftbild mit Parzellenkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024 (ohne Maßstab)



Abb. 4 Blick auf den Änderungsbereich in Richtung Nordosten

6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete / Schutzobjekte / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage Oktober 2024) keine

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG,
- amtlich kartierten Biotope und/oder geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG,
- geschützten Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG.

Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet (BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2024).

Schutzgebiete / Schutzobjekte nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet (BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2024).

6.4 Boden

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 im Bereich einer sehr schmalen Talfüllung, (polygenetisch, pleistozän bis holozän). Am Gelände lässt sich dieses kleine Seitentälchen heute kaum mehr ablesen. Im ursprünglichen Bebauungsplan ist eine entsprechende Bachverrohrung eingetragen. In den Historischen Karten ist jedoch kein ständiger Bachlauf eingezeichnet.

Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z. T. kiesig,

Der Boden wird entsprechend angegeben als fast ausschließlich Kolluvisol (durch Baschwemmung verlagertes, humoser Boden) aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)

Gemäß der Ingenieurgeologischen Karte M 1:25.000 liegen Bindige, fein- bis gemischtkörnige Lockergesteine, gering bis mäßig konsolidiert, teils mit organischen Einlagerungen vor.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen.

(BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2024)

6.5 Wasser

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befindet sich kein (offen geführtes) Oberflächengewässer. Das oberflächlich abfließende Niederschlagswasser wird in diesem Bereich (vermutlich) gefasst und unterirdisch in einer Verrohrung abgeführt.

Im UmweltAtlas Bayern ist der Verlauf eines potentiellen Fließweges bei Starkregen etwas westlich des Änderungsbereiches eingezeichnet. Im Bereich der Fl.-Nr. 738/4 ist zudem ein kleiner potentieller Aufstaubereich dargestellt.



Abb. 5 Auszug aus dem Umweltatlas Bayern: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2024
(gelb und rot: potentielle Fließwege bei Starkregen, Violett: Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche)

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in der Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes (BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2024). Kenntnisse zum Grundwasserflurabstand liegen nicht vor, aufgrund der topographischen Lage ist von einem mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand auszugehen. Es kann jedoch Schichten(grund)wasser auftreten.

6.6 Arten und Lebensräume

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich ein Apfelbaum.

6.7 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb einer dörflichen Mischbaufläche. Nordöstlich befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Betonsteinwerk. Der Änderungsbereich liegt nicht an einer Durchfahrtsstraße. Ansonsten ist mit typischen Emissionen bzw. Immissionen durch den Siedlungs- und Verkehrswegebestand (CO₂-Emissionen durch Gebäudeheizung, Lärm- und Schadstoffemissionen durch Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen.

6.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind geprägt durch die innerörtliche Lage. Östlich angrenzend befinden sich älteren dörflichen Gebäude zum Teil mit gewerblichen und (ehemaligen) landwirtschaftlichen Nutzungen. Westlich befinden sich überwiegend die neueren Wohngebiete mit typischen Einfamilienhäusern.

6.9 Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet (BayernAtlas, Online-Abfrage Oktober 2024).

7 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

Zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes werden nachfolgende grünordnerische und gesamtplanerische Maßnahmen festgesetzt.

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Beschränkung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Minimum;
- Keine vollständige Versiegelung von Hofflächen und Stellplätzen;
- Veränderung der Oberflächengestalt nur in dem für die Bauausführung erforderlichen Maße;
- Festsetzung zur möglichst vollständigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers;

Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschafts- und Ortsbild

- Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke durch die flächenbezogene Festsetzung von einheimischen Laubbäumen und Sträuchern; Erhaltung wertgebender Laubbäume und Sträucher;
- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung;
- Festsetzung zur Gestaltung der Einfriedungen;

8 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

8.1 Schutzgut Boden und Fläche

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird eine bisherige Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz als gemischte Baufläche festgesetzt. Damit erhöht sich die bebaubare Fläche geringfügig. Die zulässige Grundflächenzahl wird nicht erhöht.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden und Fläche**

8.2 Schutzgut Wasser

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird die bebaubare Fläche geringfügig erhöht.

Im Gegenzug wird die Verpflichtung zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers neu in die Bebauungsplan-Änderung aufgenommen. Dies dient der Grundwasserneubildung, die gemeindliche Kanalisation und der Vorfluter werden entlastet und der Hochwassergefahr wird entgegengewirkt.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser**

8.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird die bebaubare Fläche geringfügig erhöht.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Lokalklima / Lufthygiene**

8.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Bei Realisierung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kommt es voraussichtlich zum Verlust eines Obstbaumes. Die Entfernung des Baumes ist jedoch auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes bereits zulässig.

Es wird eine flächenbezogene Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern festgesetzt.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

8.5 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird anstelle einer öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz und eines allgemeinen Wohngebietes ein dörfliches Wohngebiet festgesetzt. Im dörflichen Wohngebiet sind grundsätzlich höhere Schallemissionen möglich als in einem allgemeinen Wohngebiet, allerdings sind auch höhere Immissionswerte zu akzeptieren. Damit kann eine gute Staffelung von einem Dorfgebiet (im Norden und Osten angrenzend) über das dörfliche Wohngebiet zum allgemeinen Wohngebiet (restlicher B-Plan westlich und südlich angrenzend) erreicht werden. Es kann dadurch nur zu einer geringen Erhöhung der Emissionen am Standort kommen. Es kann derzeit davon ausgegangen werden, dass die Fläche hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt wird. Und es damit tatsächlich zu keiner Verschlechterung kommt.

Zum Schutz vor Geräuschimmissionen durch Luftwärmepumpen werden Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung in Abhängigkeit der Schalleistungspegel verbindlich festgesetzt.

Der Wegfall der ursprünglich vorgesehen Grünfläche bzw. des Spielplatzes könnte als Verlust im Sinne der Erholungsfunktion betrachtet werden. Allerdings wurde der Spielplatz nie umgesetzt, da auch kein Bedarf vorhanden war. Eine tatsächliche negative Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist daher nicht gegeben.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz / Erholung)**

8.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird die zulässige Gebäudehöhe geringfügig erhöht. Im Übergang zum Dorfgebiet stellt dies eine stimmige Abstufung dar.

→ **keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft (Ortsbild)**

8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

→ keine Betroffenheit von Baudenkmalern, voraussichtlich keine Betroffenheit von Bodendenkmalern

→ keine Betroffenheit von Sachgütern

Fazit:

Insgesamt sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

9 AUSGLEICH NACH DEM BAUGESETZBUCH UND NATURSCHUTZRECHT

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit einer zulässigen Grundfläche von 452 m² (1.130 m² x 0,4) weit unter der Grundfläche von 20.000 m² und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

Die gewählten Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, den Eingriff auszugleichen.

10 PLANUNGSKONZEPT

10.1 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept

Im Änderungsbereich soll insbesondere durch den Wegfall des ursprünglich vorgesehenen Spielplatzes die Baufläche etwas erweitert werden. Vom Grundeigentümer der Fl.-Nr. 738/5 besteht das Interesse mit dem hinzuziehen der Fl.-Nr. 738/4 ein Doppelhaus zu bauen. Doppelhäuser waren grundsätzlich auch im ursprünglichen Bebauungsplan bereits möglich. In den Festsetzungen wurden im Änderungsbereich die maximalen Bauhöhen etwas erweitert, um (über „I+D“ hinaus) zwei Vollgeschosse zu ermöglichen. Im Übergangsbereich zwischen dem allgemeinen Wohngebiet des ursprünglichen Bebauungsplanes zum nördlich und vor allem östlich angrenzenden Dorfgebiet ist diese Erhöhung städtebaulich verträglich.

10.2 Grünordnerisches Konzept

Das grünordnerische Konzept sieht eine Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke mit einheimischen Laubbäumen und Sträuchern vor.

10.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Straße „Straßäcker“ und die Tannenstraße.

11 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

11.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. Dies entspricht zwar nicht den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes aber der Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan. Das dörfliche Wohngebiet stellt hier einen guten Übergang zwischen dem im Norden und Osten angrenzenden Dorfgebiet und dem allgemeinen Wohngebiet dar. Insbesondere, da sich direkt östlich angrenzend ein Gewerbebetrieb befindet wurde diese Staffelung gewählt.

Nicht zulässig (auch nicht ausnahmsweise) sind Tankstellen, da diese nicht dem Gebietscharakter entsprechen und aufgrund der vorhandenen Grundstücksgrößen auch nicht realisierbar sind.

11.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ) der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl bleiben gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert. Die Anzahl der Geschosse wird von I+D (ein Vollgeschoss + Dachgeschoss) auf zwei Vollgeschosse erhöht.

11.3 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximalen Wand- und Gesamthöhe waren im ursprünglichen Bebauungsplan anders definiert und werden mit den neuen Festsetzungen faktisch etwas erhöht. Wie bereits erläutert wird dies an dieser Stelle jedoch als absolut verträglich erachtet.

Auf die Festsetzung von Kniestockhöhen wird verzichtet, da die Baukörper durch die zulässige Wandhöhe und Gesamthöhe ausreichend definiert sind.

Die maximal zulässige Sockelhöhe von 0,50 m wird beibehalten.

11.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt. Der Verlauf der Baugrenzen wurde vom bestehenden Bebauungsplan abgeleitet. Die bereits ursprünglich möglichen Grenzgaragen am nördlichen Grenzverlauf, werden nicht mehr mit einer Ausbuchtung der Baugrenze ermöglicht, sondern mit einer Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, um frei auf dem Grundstück stehende Baukörper zu erreichen und die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung aufzunehmen.

Als Hausformen sind auch weiterhin Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

11.5 Garagen und Stellplätze

Der uneingefriedete Vorplatz vor den Garagen dient der Verkehrssicherheit und gleichzeitig als Besucherparkplatz. Eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit bei uneingefriedeten und nicht überdachten Stellplätzen wird nicht gesehen, daher können diese auch außerhalb der Baugrenze direkt entlang der öffentlichen Verkehrsfläche erstellt werden. Um eine orts- und oberflächennahe Versickerung des Niederschlagswassers sicherzustellen, dürfen Hofflächen etc. nicht vollständig versiegelt werden.

11.6 Gebäudegestaltung

In Bezug auf die Gestaltung der Gebäude werden die bestehenden Festsetzungen im rechtsgültigen Bebauungsplan in einigen Punkten dem aktuellen Standard angepasst.

Die ursprüngliche Festsetzung der möglichen Firstrichtungen wird beibehalten. Damit fügt sich die Bebauung in den bereits entstandenen Gebäudebestand innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplanes ein.

Die Spanne der zulässigen Dachneigungen wird von ursprünglich 38° - 42° erweitert. Zulässig sind nun auch flachere Dachneigungen ab 25°. Damit soll den modernen Bauformen Rechnung getragen werden, was in der heterogenen Bebauung entlang der Tannenstraße auch städtebaulich vertretbar ist.

Da in der Umgebung Satteldächer absolut dominieren bleibt dies die einzige mögliche Dachform für die Hauptgebäude.

Die mögliche Dachfarben von Rot- und Brauntönen wurden durch Grautöne erweitert. Insbesondere Anthrazitfarbige Dächer werden heute häufig nachgefragt und in der Umgebung sind auch bereits Dächer in den Farbtönen gedeckt. Hauptausschlaggeben ist jedoch, dass im Zusammenhang mit der energetischen Nutzung der Dachflächen, anthrazitfarbige Dächer am einheitlichsten wirken.

Grelle Farbtöne, spiegelnde Materialien, Putze mit auffälligen Mustern und groben Strukturen, glänzende Metallflächen, Fassadenmalereien sind in den Wandfassaden nicht zulässig. Diese Regelung dient dem Schutz des Ortsbildes, der Nachbarn und der Tierwelt. Ausdrücklich ausgenommen davon sind Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

11.7 Einfriedungen

Die Festsetzungen zu den Einfriedungen wurden weitgehend aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Die beibehaltenen Festsetzungen sind zwar durchaus streng, werden aber als immer noch umsetzbar erachtet.

11.8 Immissionsschutz

Um gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen, wird der Mindestabstand von Luftwärmepumpen zum nächsten Wohngebäude in Abhängigkeit zum Schalleistungspegel der Wärmepumpe festgelegt.

11.9 Geländemodellierung

Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Diese Festsetzung dient der Erhaltung der natürlichen Oberflächengestalt. Davon ausgenommen sind erforderliche Geländeänderungen im Zuge der Niederschlagswasserbeseitigung, z. B. Versickerungsmulden.

11.10 Grünordnerische Maßnahmen

Um eine Mindestdurchgrünung zugunsten des Naturhaushaltes und des Ortsbildes zu erhalten wurden neu in den Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen mit aufgenommen. Dazu dient insbesondere die Festsetzung von flächenbezogenen Pflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern.

Mit der Festsetzung zur Begrünung von unversiegelten Vegetationsflächen soll die naturferne Gestaltung der Freiflächen mit Kies, Schotter oder ähnlichen Materialien, vor allem in Kombination mit wasserdichten Folien und Vlies, verhindert werden, insbesondere da hierdurch Pflanzen gar nicht oder nur in geringer Zahl vorkommen. Stein-, Schotter- und Kiesflächen stellen einen Lebensraumverlust für Insekten dar, die wiederum eine Nahrungsbasis für Amphibien, Reptilien, Vögel und Kleinsäuger sind.

11.11 Niederschlagswasser / Grundwasser

Aus ökologischen Gründen (Boden-, Gewässer-, Klima- und Artenschutz) ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten.

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und des Vorfluters sowie zur Hochwasservorsorge wird durch die vorliegende Änderung festgelegt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser möglichst vollständig und möglichst über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Falls eine Versickerung nachweislich nicht möglich ist, ist zumindest eine Rückhaltung mit einem gedrosselten Überlauf vorzusehen.

12 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Tannenstraße und der Straße „Straßäcker“.

Der Änderungsbereich wird an die bestehende Trinkwasserversorgung der Gemeinde Lauben angeschlossen. Die Dimensionierung des Leitungsnetzes entspricht den versorgungstechnischen Erfordernissen.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden. Die Situierung ggf. erforderlicher bzw. neu zu installierender Löschwasserhydranten erfolgt in Abstimmung mit den verantwortlichen Stellen.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über die Kläranlage Oberes Günztal im Ortsteil Frickenhausen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG und ist als gesichert anzusehen.

Telekommunikation

Im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben erfolgen die Hausanschlüsse an das bestehende Netz der Telekommunikationsleitungen.

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

13 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Gesamtfläche von rund 1.130 m.

Flächen	Ursprünglicher B-Plan „Straßacker“		1 Änderung B-Plan „Straßacker“	
	Fläche in m ²	Verteilung in %	Fläche in m ²	Verteilung in %
Grünfläche	405	36	0	0
Allgemeines Wohngebiet	725	64	0	0
Dörfliches Wohn- gebiet	0	0	1.130	100
Geltungsbereich	1.130	100	1.130	100

14 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet, die dem unterzeichnenden Büro durch die Gemeinde Lauben als Auftraggeber überlassen worden waren. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage aktuelle Luftbilder aus dem BayernAtlas verwendet. Für Lage und Größengenauigkeit wird von der Gemeinde Lauben und dem Planungsbüro DAURER + HASSE keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände zu vermessen.

15 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 5 des Gesetzes vom 23. Juli 2024 (GVBl. S. 257)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Flurkarte Stand: 2024
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Datenabruf Oktober 2024
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de>, Datenabruf Oktober 2024 zu den Themen Geologie und Boden, Bodenschätzung, Wasser, Naturgefahren, Natur (Schutzgebiete, Biotopkartierung), Denkmaldaten
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lauben, Stand: 2001
- Gemeinde Lauben: Bebauungsplan „Straßacker“, rechtsverbindliche Fassung von 1987
- Gemeinde Lauben: Bebauungsplan „Straßacker - Nord“, rechtsverbindliche Fassung von 1995
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis __) zur Bebauungsplan-Änderung wird hiermit **ausgefertigt**.

Lauben, den

(Siegel)

.....
Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner
Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Monika Zeiler
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner