



Gemeinde Lauben
Landkreis Unterallgäu

Bebauungsplan

„Gewerbegebiet Frickenhausen - Nordwest“

Festsetzungen und Hinweise durch Text

Entwurf

Stand: 22.05.2025

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bdl

Buchloer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0
Telefax 08241 - 99 63 59
www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

SATZUNG (Festsetzungen durch Text)

der Gemeinde Lauben für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Frickenhausen- Nordwest“

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Lauben erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9 und 10 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (**BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 378), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) - folgenden **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung „**Gewerbe Frickenhausen - Nordwest**“ als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen.

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1

Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1. Die Planzeichnung mit Legende (innerhalb des mit schwarzen Balken markierten Geltungsbereiches), der nachfolgende Textteil und der Anlage zur Ausgleichsfläche, jeweils in der Fassung vom 22.05.2025, bilden den Bebauungsplan als Satzung.
Beigefügt ist eine Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 22.05.2025, inklusive der Anlagen
 1. Themenkarte: Bestand und Eingriffsermittlung (Stand: 22.05.2025),
 2. Sieber Consult BmgH, Lindau: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Frickenhausen – Nordwest“ der Gemeinde Lauben im Unterallgäu, Stand 21.05.2025
 3. fm geotechnik, Amtzell / Altusried: Geotechnischer Bericht, Stand 09.12.2024
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplanes umfasst Teilflächen der Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 588, 589, 590 und 591 jeweils der Gemarkung Frickenhausen. Der naturschutzrechtliche Ausgleich wird auf Fl.-Nr. 1669/1 Gemarkung Lauben und Fl.-Nr. 700 Gemarkung Frickenhausen erbracht.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird gemäß der Baunutzungsverordnung festgesetzt als :

Gewerbegebiet (GE) (gemäß § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art (außer Einzelhandelsbetriebe), Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden

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

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO als bauliche Nutzungen ausnahmsweise zulässigen „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse unter geordnet sind“ sowie „Vergnügungsstätten“ und „Anlagen für sportliche Zwecke“ sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe sind unabhängig von ihrer Größe oder Verkaufsfläche grundsätzlich (und auf rechtlicher Basis des § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.

§ 3

Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen (GRZ) sowie die Wand- (WH) und Gesamthöhen (GH) bestimmt.
- 3.2 Die festgesetzten Höhen werden durch die Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss und die Oberkante der Dachhaut am First (Gesamthöhe) bestimmt. Bei einem Pultdach entspricht die angegebene Gesamthöhe der oberen / höheren Wandseite.
- 3.3 Technisch erforderliche Dachaufbauten wie Kamine, Lüfter u. ä. dürfen maximal eine Höhe von 3 m über der maximal festgesetzten Gebäudehöhe erreichen.

§ 4

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 4.1 Im Bebauungsplangebiet gilt die offene Bauweise (§ 22 Abs. 1 und 2 BauNVO).
Abweichend davon sind auch Baukörper mit einer Länge von über 50 m bis zu maximal 75 m Länge zulässig (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO).
- 4.2 Die überbaubare Fläche wird durch die Baugrenzen bestimmt.
- 4.3 Höhenlage der baulichen Anlagen:
 - 4.3.1 Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe aller Gebäude darf maximal 0,50 m über der Oberkante (OK) der gebiets-internen Erschließungsstraße (von der Gebäudemitte in senkrechter Einmessrichtung) liegen. Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe muss mindestens 0,10 m über dem Gelände liegen.
 - 4.3.2 Den Bauantragsunterlagen sind Geländeschnitte oder Plandarstellungen mit Angabe der N.N.-Höhen beizufügen; dabei sind das bestehende Gelände und die geplante Geländeprofilierung darzustellen.
- 4.4 Der Anschluss an das Nachbargrundstück oder an öffentliche Flächen hat ohne Stützmauern und Erdwälle zu erfolgen.
- 4.5 Die natürliche Geländeoberfläche ist soweit wie möglich in ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Davon nicht betroffen sind Geländeanpassungen in Bezug auf die Angleichung auf das Straßenniveau sowie zum Erreichen einer Mindestüberdeckung des Grundwassers im Bereich von Sickeranlagen.

§ 5

Verkehrs- und Erschließungsflächen, Lager- und Stellplätze

- 5.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- / Erschließungsflächen (z. B. intensiv genutzte Hofraum- und Lagerflächen sowie Zufahrtbereiche) ist auf das jeweils funktional notwendige Ausmaß bzw. auf das aus betriebsorganisatorischen Gründen erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 5.2 Stellplätze für Pkw und Lagerflächen sind mit sickerfähigem Belag (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit offenen Fugen oder Rasenfugen) auszubilden.

Hinweis :

Bei Flächen mit hoher Belastungsintensität bzw. eventueller Grundwassergefährdung hat die Ausbildung der Beläge und die Abführung des Oberflächenwassers entsprechend der gesetzlichen Regelungen und gültigen Richtlinien zu erfolgen (z. B. Sammeln von Oberflächenwasser, Abscheiden wassergefährdender Stoffe, ...).

- 5.3 Die Höhe von Ablagerungen und Materialhäufen darf 4,00 m nicht überschreiten.
- 5.4 Schrottplätze sind nur in eingehauster Form und Ausprägung sowie in Lagerhallen zulässig.
- 5.5 Ladeinfrastruktur bzw. Ladepunkte für elektrisch betriebene Fahrzeuge sind im Gewerbegebiet zulässig, jedoch innerhalb des öffentlichen Straßenraumes nur im Zusammenhang mit einer dazu notwendigen, ausgewiesenen Stellfläche für die entsprechenden Fahrzeuge.

§ 6

Gestaltung der Gebäude / Werbeanlagen / Objektschutzmaßnahmen

- 6.1 Im Plangebiet sind Satteldach- und Pultdachformen (auch mit Versatz) sowie Flachdächer zulässig. Der Dachfirst ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.
- 6.2 Flachdächer müssen aus ökologischen und klimatischen Gründen (Rückhaltung bzw. Speicherung von Niederschlagswasser) sowie zur Minimierung des Eingriffes in das Orts- und Landschaftsbild begrünt werden. Aufgrund der gesetzlichen Pflicht zur Nutzung der Solarenergie auf den Dachflächen ist eine Kombination von Begrünung und Sonnenenergienutzung über Photovoltaik auszubilden.
- 6.3 Werbeanlagen
 - 6.3.1 Werbeanlagen dürfen durch Größe und Gestaltung nicht aufdringlich wirken oder das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich stören (im Sinne Art. 8 BayBO). Selbstleuchtende bzw. beleuchtete Anlagen insbesondere bewegliche Lichtwerbung sind unzulässig.
 - 6.3.2 Werbeanlagen an Gebäuden sind auf die Fassadengestaltung abzustimmen und nur an den Außenwänden, nicht im Dachbereich / auf der Dachfläche zulässig. Die Größe darf insgesamt 10 % der jeweiligen Fassadenflächen und maximal 20 m² je Gebäudeseite nicht überschreiten.
 - 6.3.3 Freistehende Werbeanlagen dürfen maximal 3 m hoch (über dem Geländeniveau) und maximal 4 m² groß sein.
- 6.4 Unter Verweis auf die sogenannte Insektennovelle des BNatSchG mit entsprechenden Regelungen in § 41a (Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen) ist die Beleuchtung der Betriebsgelände und insbesondere von Gebäuden insektenfreundlich auszugestalten und auf das Notwendigste (Betriebszeiten, Notbeleuchtung) zu reduzieren.
- 6.5 Keller sind wasserdicht auszuführen (Weiße Wanne) und gegen Auftrieb zu sichern. Gegen Hochwasser ungesicherte Kellerfenster und Türen dürfen nicht unter dem Straßenniveau angeordnet werden. Lichtschächte sind gegen drückendes Grundwasser zu sichern.

§ 7

Grünordnung

- 7.1 Auf den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte, gebietsheimische hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.
Die Mindestpflanzgröße beträgt: Hochstämme mit Drahtballierung, StU 14-16.
Die Pflanzungen sind zu pflegen und zu unterhalten. Bei Pflanzenausfall ist in der nächstfolgenden Vegetationsperiode gemäß Artenliste (Ziffer 3.1 der Hinweise durch Text) nachzupflanzen.
- 7.2 Auf den öffentlichen Grünflächen zur Anlagen- bzw. Baugebietseingrünung mit Pflanzbindung ist die Pflanzung von ausschließlich standortgerechten, gebietsheimischen Gehölzen bindend vorgeschrieben. Dabei ist eine mindestens (!) 2-reihige, artenreiche Hecke zu entwickeln. Als flächiges Pflanzraster für die Gehölzpflanzungen wird ein Abstand von 2,0 m x 2,0 m, versetzt auf Lücke, festgesetzt. Die Pflanzen sind dabei in Gruppen von je 3 bis 5 Pflanzen gleicher Gattung und Art auszubringen. Die Pflanzengröße hat mindestens 100 – 150 cm zu betragen.
- 7.3 Auf den einzelnen Gewerbegrundstücken ist je angefangene 2.000 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

§ 8

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

- 8.1 Zur Kompensation der infolge der Realisierung der Planung zu erwartenden Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleichs- / Kompensationsflächenbedarf von 36.541 Wertpunkten nach Bayerischer Kompensationsverordnung zu erbringen (gemäß §§ 1, 1a und 9 BauGB i.V.m. §§ 13 bis 15 BNatSchG sowie Art. 8 BayNatSchG).
Auf die Abhandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im entsprechenden Textteil der Begründung und die Anlage 1 zur Begründung wird verwiesen.
- 8.2 Der naturschutzrechtliche Ausgleichs- / Kompensationsbedarf wird gebietsextern auf Fl.-Nr. 1669/1 Gemarkung Lauben und Fl.-Nr. 700 Gemarkung Frickenhausen, beide im Eigentum der Gemeinde Lauben, festgesetzt. Für das Aufwertungskonzept wird auf die zugehörige Anlage zur Satzung verwiesen, welche auch in der Begründung erläutert wird.

§ 9

Einfriedungen

Als Einfriedung sind Zäune ohne Sockel bis zu einer Gesamthöhe von 2,00 m zulässig. Bezugspunkt ist dabei die gemittelte vorhandene Geländeoberkante im direkten Umfeld oder die nächstliegende Erschließungsstraße. Stacheldraht i.V.m. der Einfriedung oder als Einfriedung selbst ist unzulässig. Die Zäune müssen aus Gründen der ökologischen Durchlässigkeit und des Artenaustausches eine Bodenfreiheit von 15 cm einhalten.

§ 10

Niederschlagswasserbehandlung

- 10.1 Im Bebauungsplangebiet ist das gesamte von privaten Grundstücken innerhalb von versiegelten Flächen (Dach- und Lagerflächen, Nebengebäude, innere Erschließungsflächen und Zufahrten) anfallende unverschmutzte und gering verschmutzte Oberflächenwasser über geeignete Sickeranlagen auf den Baugrundstücken möglichst flächig und über die belebte Bodenzone zu versickern. Nur in begründeten Ausnahmefällen (z. B. bei sehr schlechten Untergrundverhältnissen) kann auch eine punktuelle Versickerung (z. B. über Sickerschächte) erfolgen.

10.2 Von privaten Grundstücken darf kein Niederschlagswasser auf die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden oder gelangen.

§ 11

Immissionsschutz

- (1) Innerhalb des Gewerbegebietes sind nur solche Vorhaben (Anlagen und Betriebe) zulässig, deren Geräusche folgende Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO):

Gebiet	Bezugsfläche in m ² (Größe der überbaubaren Grundstücksflächen)	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) tags (6:00 bis 22:00 Uhr)	Emissionskontingente L_{EK} in dB(A) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
GE 1 (Fl.-Nr. 588 (Teilfläche), 589 (Teilfläche))	5.430	64	60
GE 2 (Fl.-Nr. 589 (Teilfläche))	5.880	64	45
GE 3 (Fl.-Nr. 589 (Teilfläche), 588 (Teilfläche))	8.210	63	42

- (2) Die Prüfung zur Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 (archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt). Die maßgeblichen Immissionspunkte befinden sich auf den Fl.-Nrn. 585/1, 584/1, 582/7. Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse sind für die Immissionsorte innerhalb des Plangebietes (z.B. Büroarbeitsplätze) zudem die geltenden Immissionsrichtwerte nach Nr. 6.1 b) der TA Lärm einzuhalten.

§ 13

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB tritt der als Satzung beschlossene Bebauungsplan mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Hinweise durch Text

1. Sichtdreiecke und Lichtraumprofil der Straßen

- 1.1 Die in der Bebauungsplanzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von baulichen und nichtbaulichen Anlagen bzw. Anpflanzungen, Ablagerungen, Stapelungen usw. ab einer Höhe von 0,80 m über der Straßenoberkante bis 3,50 m Höhe freizuhalten.
- 1.2 Das Lichtraumprofil der öffentlichen Verkehrsflächen ist freizuhalten.

2. Boden / Grund- und Oberflächenwasser

2.1. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Bei den durchgeführten Rammkernsondierungen am 18.11.2024 (im Rahmen der Erstellung des Geotechnischen Berichtes) wurden die tragfähigen Terrassenkiese in einer Tiefe zwischen 1,4 und 3,4 m unter der Geländeoberfläche angetroffen. Der Grundwasserstand wurde in einer Tiefe zwischen 1,05 m und 2,2 m unter Gelände (Bohrende) festgestellt (vgl. Anlage 3 der Begründung).

2.2. Bodenschutz

Das Gelände soll möglichst in seinem natürlichen Verlauf erhalten bleiben. Gemäß § 202 BauGB ist der Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Bei Arbeiten im Oberbodenbereich sind die Richtlinien der DIN 18915 "Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

2.3. Altlasten

Im Planungsgebiet sind der Gemeinde Lauben keine Altlasten bekannt. Falls im Rahmen der Erschließungs- oder Baumaßnahmen schadstoffbelasteter Boden und Aushub festgestellt werden, sind der amtliche Sachverständige beim Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Unterallgäu, Sachgebiet - Bodenschutz zu informieren. Das weitere Vorgehen (insbesondere das Erfordernis von Deklarationsanalysen) ist mit allen Beteiligten abzustimmen.

2.4. Niederschlagswasserbehandlung

Die Verwitterungsdecke (Auelehm, Auesand) ist gemäß dem Geotechnischen Bericht nicht ausreichend Sickerfähig. Die darunterliegende Terrassenkiese sind ausreichend durchlässig. Zu beachten ist jedoch, dass eine Mindestüberdeckung des mittleren höchsten Grundwasserstandes von einem Meter für Sickeranlagen gefordert ist (vgl. Anlage 3 der Begründung).

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in Oberflächengewässer" (TREN OG), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE).

Ferner gilt zu beachten, dass bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke anzuwenden sind.

Sofern die Einleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, sind für die Versickerung des Niederschlagswassers beim Landratsamt Unterallgäu prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) mit einem Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis einzureichen.

2.5. Gewässer- und Hochwasser- / Überflutungsschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass im Planungsgebiet mit einem geringen Grundwasserflurabstand zu rechnen ist.

Dementsprechend sind geeignete Objektschutzmaßnahmen für Gebäude (u. a. wasserdichte Keller, Schutz gegen Auftrieb, Sicherung von Lichtschächten, Kellerfenstern, Türen gegen drückendes Grundwasser) erforderlich. Weiterhin wird auf die besonderen Anforderungen an die Statik und Auftriebssicherheit bei der Aufstellung von Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Lagerbehälter für Heizöl) hingewiesen.

Für den Gewässer- und Hochwasserschutz wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten ist das DWA Merkblatt M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen", das DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“ sowie das DWA-Themenheft T1/2013 „Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge“.

3. Bauwasserhaltung

Bauwasserhaltungen im Plangebiet stellen eine Gewässerbenutzung dar und bedürfen daher einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Beginn der Bauwasserhaltung beim Landratsamt Unterallgäu (2-fach) zu beantragen.

4. Grünordnung und Artenschutz

4.1 Empfohlene Artenauswahl für zu pflanzende Bäume und Sträucher :

Bäume 1. Wuchsordnung

Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata

Bäume 2. Wuchsordnung

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Traubenkirsche	Prunus padus
Vogelkirsche	Prunus avium

Sträucher

Hartriegel	Cornus sanguinea
Gemeine Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Traubenkirsche	Prunus padus
Schlehdorn	Prunus spinosa
Hunds-Rose	Rosa canina
Strauchrosen	Rosa spec. (heimische Arten)
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Trauben-Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

4.2 Bodenbrüter :

Um Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausschließen zu können, sollen die Baufeldräumungen außerhalb der Brutzeiten stattfinden und auch entstehende Brachestadien in diesem Zeitraum vermieden werden.

4.3 Insekten- und Fledermausfreundliche Beleuchtung :

Auf den Entwurf des § 41a BNatSchG „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ und den Art. 11a BayNatSchG „Himmelstrahler und Beleuchtungsanlagen“ wird hingewiesen. Demnach sind Tiere und Pflanzen wildlebender Arten vor nachteiligen Auswirkungen durch Lichtimmissionen zu schützen und Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden.

Es ist insekten- und fledermausfreundliches Licht zu verwenden. Dies bedeutet z. B. :

Außenbeleuchtung auf ein Minimum reduzieren, Nutzung von Zeitschaltuhren und/oder Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung, geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),

abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,

Leuchten mit geringer Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten mit möglichst wenig blauen und ultravioletten Lichtanteilen; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs mit Farbtemperaturen von 1.800 bis maximal 3.000 K.

vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten,

Leuchten / Gehäuse, deren Oberflächen nicht heißer als 60°C werden,

Abschirmung von Licht aus Innenräumen durch Rollläden, Rollos, Jalousien.

Weitere Informationen: Bayerisches Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung, September 2020

5. Emissionen / Immissionen

Aufgrund der seitens der Gemeinde beabsichtigten Gliederung der bestehenden oder zukünftigen Gewerbestandorte über das gesamte Gemeindegebiet hinweg, wird für das Plangebiet keine klassische Lärmkontingentierung unter Berücksichtigung der jeweils betriebsspezifischen Bedürfnisse (z. B. lärmintensive Produktion oder Maschineneinsatz in den Freibereichen) vorgenommen, so dass auch stärker lärmemittierende ortsansässige Betriebe und Firmen hier angesiedelt werden können.

Die von der Landwirtschaft aus den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ausgehenden meist kurzfristigen Geruchs- und Lärmimmissionen (diese können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spät-abends, sonn- und feiertags auftreten) sind ortsüblich und trotz einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung unvermeidlich. Sie müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

6. Denkmalschutz

Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, genießen Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG und unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Abs.1 BayDSchG. Danach ist, wer Bodendenkmäler auffindet, verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Die aufgefundenen Gegenstände sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen. Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

7. Brandschutz

Bei der Erstellung von Baueingabeplänen ist darauf zu achten, dass diese Vorschriften und Bestimmungen mindestens eingehalten werden. Es handelt sich hierbei um:

- Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge und deren Kennzeichnung entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern;
- Löschwasser-Bereitstellung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nach Arbeitsblatt W 405 des DVGW; in Gewerbegebieten ist eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 1.600 l/min (96 m³/h), ausreichend über zwei Stunden, erforderlich.

- Für einzelne Nutzungseinheiten, die laut Berechnung die o. g. benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge auf das jeweilige Objekt bezogen sicherzustellen.
 - Auslegung des Hydrantenabstandes nach der „Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr; der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.
 - Es wird empfohlen, Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.
 - Auf das Merkblatt „Fachinformation für Feuerwehren zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus der Sicht der Feuerwehr“ wird verwiesen.
8. Begrünung von Nicht-Flachdächern
Neben der bereits festgesetzten Flachdach-Begrünung ist eine extensive Dachbegrünung auch bei allen flach geneigten Dächern aus ökologischen und ortsklimatischen Gründen ausdrücklich erwünscht.
9. Anschluss an die öffentliche Kanalisation
Bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen, sind die entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke zu beachten.
Bezüglich der Abwasserbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass die Einleitungen von nicht hausabwasserähnlichen Abwässern aus Industrie- und Gewerbebetrieben sowie aus sonstigen privaten, kommunalen und gewerblichen Einrichtungen in öffentliche Abwasseranlagen nur unter Einhaltung der Bestimmungen der geltenden Entwässerungssatzung erfolgen dürfen. Die Einleitung dieser Abwässer ist vorab mit dem Betreiber der öffentlichen Abwasseranlage abzustimmen.
Außerdem ist zu prüfen, ob für derartige Einleitungen zusätzlich eine Genehmigungspflicht nach § 58 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) besteht (Indirekteinleiter). Sollte dies der Fall sein, ist beim Landratsamt Unterallgäu rechtzeitig vor Beginn der Einleitung ein entsprechender Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu stellen.
10. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung
Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.
11. Fassadengestaltung
Aufgrund der sensiblen Lage des Gebiets wird empfohlen, zumindest Teile der Fassade zu begrünen oder natürlich anmutende, den ländlichen Charakter unterstreichende Materialien (z.B. Holz) zu verwenden.
12. Vermessungszeichen
Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) beantragen.
13. Grundlagen der Planung
Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

VERFAHRENSVERMERKE

für den **Bebauungsplan** mit der Bezeichnung „**Gewerbegebiet Frickenhausen - Nordwest**“ im Bereich des nord-westlichen Ortsrandes von Frickenhausen.

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Lauben hat in seiner Sitzung am 11.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Frickenhausen - Nordwest“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 1 BauGB) sowie der **BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 11.07.2024 gebilligte Vorentwurfsplan mit Satzungstext und der Begründung mit integriertem Umweltbericht wurde in der Fassung vom 11.07.2024 vom 29.07.2024 bis einschließlich 02.09.2024 auf der gemeindlichen Website (www.Gemeinde-Lauben.de) eingestellt sowie über das zentrale Landesportal <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungauskunft/> veröffentlicht. Außerdem wurde der vom Gemeinderat gebilligte Vorentwurf des Bebauungsplanes mit dem Satzungstext und der Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom 11.07.2024 während des oben genannten Zeitraumes im Rathaus Lauben sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim vorgehalten.

Auf die frühzeitige Unterrichtung wurde mit Bekanntmachung vom 22.07.2024 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG - BÜRGERBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat mit Sitzung vom 22.05.2025 gebilligte Entwurfsplan mit Satzungstext und der Begründung mit integriertem Umweltbericht wurde in der Fassung vom 22.05.2025 auf der gemeindlichen Website (www.Gemeinde-Lauben.de) eingestellt sowie über das zentrale Landesportal <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungauskunft/> veröffentlicht.

Außerdem wurde der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplanes mit dem Satzungstext und der Begründung mit integriertem Umweltbericht in der Fassung vom _____.2025 vom _____.2025 bis einschließlich _____.2025 im Rathaus Lauben öffentlich ausgelegt.

Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom _____.2025 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Lauben hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Sitzung des Gemeinderates vom _____.2025 den Bebauungsplan „Gewerbe Frickenhausen - Nordwest“ in der Fassung vom _____.2025, redaktionell ergänzt am _____.2025, mit der Bezeichnung "Endgültige Planfassung" als Satzung beschlossen

Lauben, den

(Siegel)

.....

Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text (Seiten 1 bis __) und der Begründung mit integriertem Umweltbericht (Seiten 1 bis __), jeweils in der Fassung vom __.__.2025, redaktionell ergänzt am __.__.2025, dem Beschluss des Gemeinderates vom __.__.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Lauben, den

(Siegel)

.....

Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Der aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungsplan tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am __.__.2025.

Hinweise :

In der Bekanntmachung ist gemäß § 10 Abs. 3 Satz 3 BauGB darauf hinzuweisen, wo der Bebauungsplan nebst Begründung und zusammenfassender Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten wird und wo jedermann dazu Auskunft erlangen kann.

Außerdem ist darin auf die Voraussetzungen und Fristen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften oder von Mängeln in der Abwägung (§ 214 und § 215 Abs. 1 BauGB) sowie auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 und Abs. 4 BauGB bezüglich des Erlöschens von Entschädigungsansprüchen aus den §§ 39 - 42 BauGB hinzuweisen.

Gemäß § 2a BauGB wurde ein eigener Umweltbericht erstellt.

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

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Monika Zeiler
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur