



Gemeinde Lauben

Landkreis Unterallgäu

3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Frickenhausen - Nordwest“

Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

Stand: 22.05.2025

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft
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	Einführung	4
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	4
1.2	Beschluss - Situation und Verfahren	4
1.3	Lage und Größe des Änderungsbereiches	4
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Fachplanungen	4
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023	4
2.2	Regionalplan der Region Donau-Iller (15)	5
3	Bedarfssituation an Gewerbeflächen und Abwägung der Standortalternativen	7
4	Bestandssituation	12
4.1	Geologie, Topographie und Boden	12
4.2	Wasserwirtschaft	13
4.3	Realnutzung	13
4.4	Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche) für Natur und Umwelt	14
4.5	Denkmalschutz	14
4.6	Altlastenverdachtsflächen	14
4.7	Verkehrliche Erschließung	14
4.8	Versorgung / Technische Infrastruktur	14
5	Flächennutzungsplanung	14
5.1	Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	14
5.2	Flächenaufteilung und Art der Nutzung der gegenständlichen Änderung	15
5.3	Landschaftsplanung	15
5.4	Immissionsschutz	15
6	Umweltbericht	16
6.1	Darstellung von in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung	16
6.2	Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie schutzgutbezogene Bewertung	17
6.2.1	Schutzgut Boden und Fläche	17
6.2.2	Schutzgut Wasser	18
6.2.3	Schutzgut Klima / Lufthygiene	19
6.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	19
6.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung)	20
6.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)	20
6.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	20
6.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	20
6.2.9	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	21
6.2.10	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)	21
6.2.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	21
6.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Änderungsbereiche	22
6.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	22

6.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich	22
6.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	22
6.4.2	Flächenausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch	22
6.5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	23
6.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	23
6.7	Zusammenfassung	23
7	Quellenverzeichnis	25
8	Verfahrensvermerke	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Regionalplan Donau-Iller: Raumnutzungskarte (rechts mit überlagertem Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplan-Umgriffes)	7
Abb. 2	Hangneigung im Ortsumgriff von Frickenhausen	8
Abb. 3	Tatsächliche Nutzung / immissionsschützerische Belange im Ortsteil Frickenhausen. (Bedarf genauer immissionsschützerischer Betrachtung und entsprechender Schutzmaßnahmen)	9
Abb. 4	Überörtliche verkehrliche Anbindung von Frickenhausen.	10
Abb. 5	Einschränkung der gewerblichen Entwicklung von Frickenhausen aufgrund der verkehrlichen Anbindung.	11
Abb. 6	Gewerbeflächenpotentiale im Ortsteil Lauben	12
Abb. 7	Digitales Orthophoto : © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Gegenüberstellung der Flächenaufteilung.....	15
Tabelle 2	Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen	24

1 Einführung

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes soll insbesondere ortsansässigen Frickenhauser Handwerks- oder Gewerbebetrieben dienen. Aktuell besteht insbesondere eine dringliche Nachfrage von einem örtlichen Bauunternehmen, der an seinem derzeitigen innerörtlichen Standort räumlich sehr beengt ist. Darüber hinaus gibt es weitere konkrete Anfragen von einem Zimmereibetrieb einer Kfz-Werkstatt sowie einer Firma aus dem Bereich Garten- und Landschaftsbau.

1.2 Beschluss - Situation und Verfahren

Der Rat der Gemeinde Lauben hat mit Sitzung vom 11.07.2024 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Gewerbegebiet Frickenhausen - Nordwest“ in nunmehr veränderter Lage beschlossen. Es wird das Regelverfahren gemäß §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und der Träger öffentlicher Belange waren lediglich Änderungen im parallel aufgestellten Bebauungsplan veranlasst.

1.3 Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich befindet sich nordwestlich von Frickenhausen an der Kreisstraße MN 32.

Der Geltungsbereich weist eine Fläche von rund 32.000 m² auf und beinhaltet folgende Grundstücke (jeweils der Gemarkung Frickenhausen): die jeweils östlichen Teilflächen (TF) der Fl.-Nrn. 588, 589, 590 und 591.

Der Geltungsbereich wird wie folgt umgrenzt :

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Fläche auf Fl.-Nr. 587 (Gemarkung Frickenhausen),
- im Nordosten durch die Kreisstraße MN 32 auf der Fl.-Nr. 681 (Gemarkung Frickenhausen),
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 577, 592 (Flurweg) und 593 (Gemarkung Frickenhausen),
- im Westen durch die verbleibenden landwirtschaftlich genutzten Teilflächen der Fl.-Nrn. 588 und 589 (Gemarkung Frickenhausen).

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2023

Raumstruktur

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern gehört die Gemeinde Lauben zum „allgemeinen ländlichen Raum“ und stellt eine Einzelgemeinde mit besonderem Handlungsbedarf dar. D. h. um

gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen, bedarf diese Gemeinde besonderer Unterstützung.

Als Grundsatz (2.2.5) für diesen Raum ist darin u. a. formuliert, dass er so entwickelt und geordnet werden soll, dass er *seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln* kann. Mit der gegenständlichen Planung zur Stärkung örtlicher Handwerksbetriebe wird diesem Grundsatz des LEP Bayern entsprochen.

Siedlungsstruktur

Zur Siedlungsstruktur sind im LEP u. a. folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) formuliert :

3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, Flächensparen

3.1.1 Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

(G) Die Entwicklung von Flächen für Wohnzwecke, gewerbliche Zwecke sowie für Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen soll abgestimmt erfolgen. Ergänzend kann auf der Grundlage interkommunaler Entwicklungskonzepte ein Ausgleich zwischen Gemeinden stattfinden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn (...)

Die gegenständliche Planung dient der Bewahrung und Weiterentwicklung der örtlich gewachsenen Wirtschaftsstruktur und leistet damit einen Beitrag, um gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Die Flächenausdehnung entspricht dem bei der Gemeinde bereits seit mehreren Jahren angefragten Bedarf.

Innenentwicklungspotentiale stehen sowohl im Ortsteil Frickenhausen als auch im Ortsteil Lauben nicht zur Verfügung (vgl. Kapitel 7).

Eine räumliche Anbindung an den Ortsteil Frickenhausen ist mit der gegenständlichen Planung geschaffen.

2.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (15)

Gemäß dem Regionalplan der Region Donau-Iller (Stand 21.12.2024) zählt die Gemeinde Lauben zum Ländlichen Raum. Für diesen sind u. a. folgende Grundsätze formuliert :

A II 2 Ländlicher Raum

G (1) Der ländliche Raum der Region Donau-Iller soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.

G (2) Der Zuwachs an Arbeitsplätzen im ländlichen Raum soll so erfolgen, dass eine möglichst ausgewogene Arbeitsplatzverteilung gewährleistet und damit die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des gesamten ländlichen Raums gestärkt wird.

(...)

B III 1 Allgemeine Siedlungsentwicklung

G (1) Die gewachsene dezentrale Siedlungsstruktur in der Region Donau-Iller soll erhalten und unter Rücksichtnahme auf die natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft weiterentwickelt werden. Dabei sollen die innerhalb der Region unterschiedlichen, landschaftsspezifischen Siedlungsformen erhalten werden.

(...)

G (3) Die weitere Siedlungstätigkeit soll sowohl im Wohnsiedlungsbereich als auch im gewerblichen Siedlungsbereich zur Stärkung des ländlichen, insbesondere strukturschwachen Raumes der Region Donau-Iller beitragen. Die Eigenständigkeit des ländlichen Raumes soll erhalten und ausgebaut werden.

(...)

G (5) Bei der Planung neuer Wohn- und Gewerbegebiete soll unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten auf eine flächensparende Bauweise geachtet werden.

(...)

Z (6) Bei der Siedlungsentwicklung sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

(...)

Z (8) Zur klaren Trennung zwischen bebauten und unbebauten Flächen sind die für das Landschaftsbild bedeutsamen Ortsränder und neuen Baugebiete durch Gehölzpflanzungen in die Landschaft einzubinden.

Die gegenständliche Planung soll den Bedürfnissen der Bevölkerung und der Wirtschaft dienen und den ländlichen Raum stärken. Innenentwicklungspotentiale stehen in der Gemeinde Lauben leider nicht zur Verfügung.

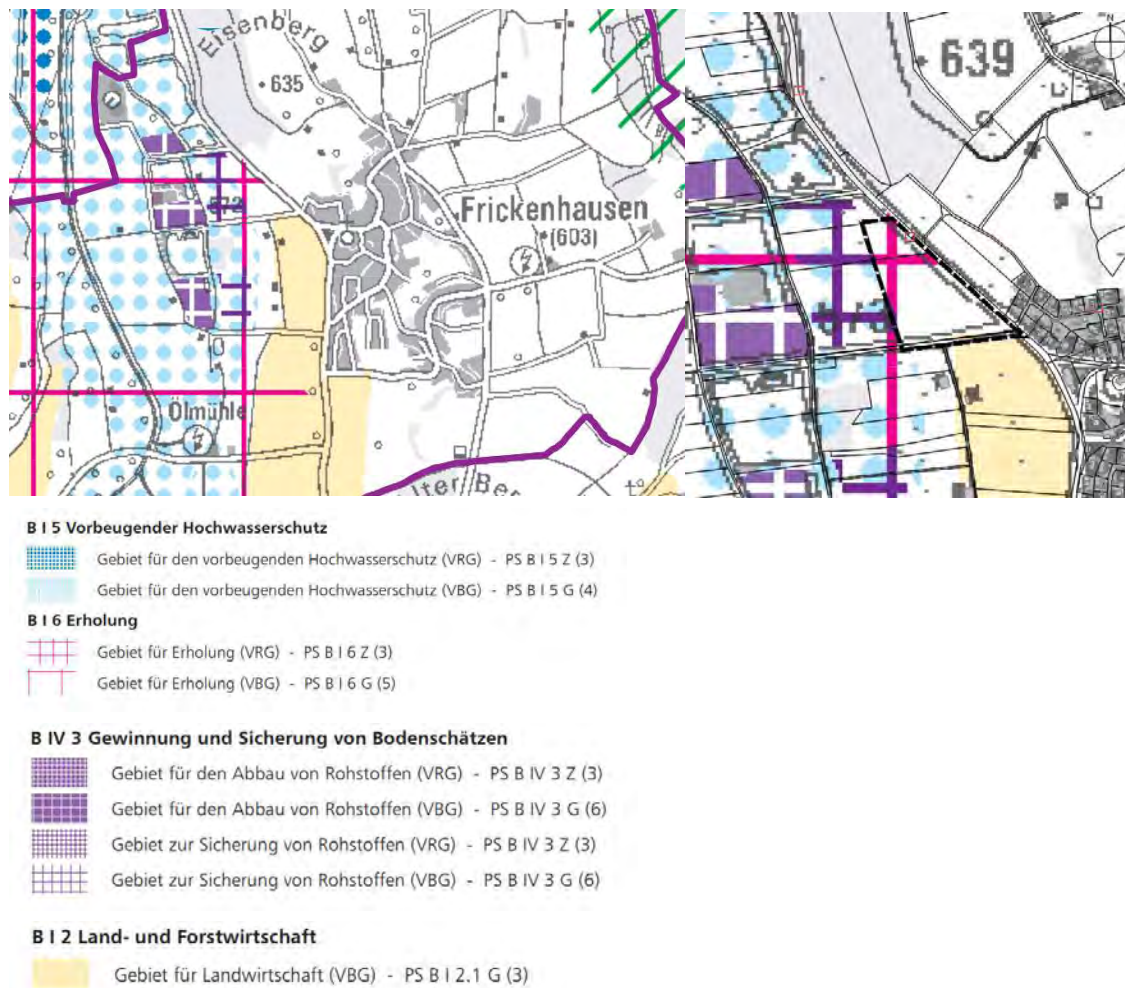


Abb. 1 Regionalplan Donau-Iller: Raumnutzungskarte (rechts mit überlagertem Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplan-Umgriffes)

Gemäß der Raumnutzungskarte liegt der Geltungsbereich lediglich am Rand des sehr großflächig abgegrenzten Gebietes für Erholung (VBG).

Dennoch hat sich die Gemeinde Lauben nach intensiver Auseinandersetzung mit Standortalternativen nach einer entsprechenden Abwägung für den gegenständlichen Standort entschieden (vgl. Kapitel 3).

3 Bedarfssituation an Gewerbeflächen und Abwägung der Standortalternativen

Ziel der gegenständlichen Planung ist, einen neuen Gewerbebestandort zu entwickeln für eine räumliche Verlagerung bzw. Erweiterung bestehender mittelständischer, handwerklich ausgerichteter Gewerbebetriebe. Insbesondere die in Frickenhausen ortsansässige Baufirma mit entsprechendem Verkehrsaufkommen sowie An- und Abfahrten für Materiallieferungen befindet sich in derzeit ortsintegrierter, jedoch in beengter und keine Erweiterungsmöglichkeiten aufweisender Lage. Dieser Betrieb hat einen Flächenbedarf von ca. 7.000 m² angegeben. Hinzukommen Anfragen von einem Zimmerreibetrieb von ca. 5.000 m² und einer Kfz-Werkstatt von ca. 1.500 m². Daraus ergibt sich ein gesicherter Flächenbedarf von

13.500 m². Aktuell ausgewiesen werden sollen rund 19.000 m² Gewerbeflächen. Damit entsteht durch die Planung eine Reservefläche für einen weiteren Handwerksbetrieb über rund 5.500 m².

Grundsätzlich gestaltet es sich im Ortsteil Frickenhausen sehr schwierig, geeignete Standorte für einen künftigen Gewerbestandort zu finden. Insbesondere aufgrund der stark bewegten topographischen Lage ist die bestehende Siedlungsfläche für eine gewerbliche Nutzung ungeeignet. D. h. der gesamte bisherige Siedlungsbereich befindet sich auf vergleichsweise extrem steiler Hanglage. Es gibt nur kleinflächige terrassierte Bereiche mit einer Hangneigung kleiner 10 % Neigung/Steilgefälle.



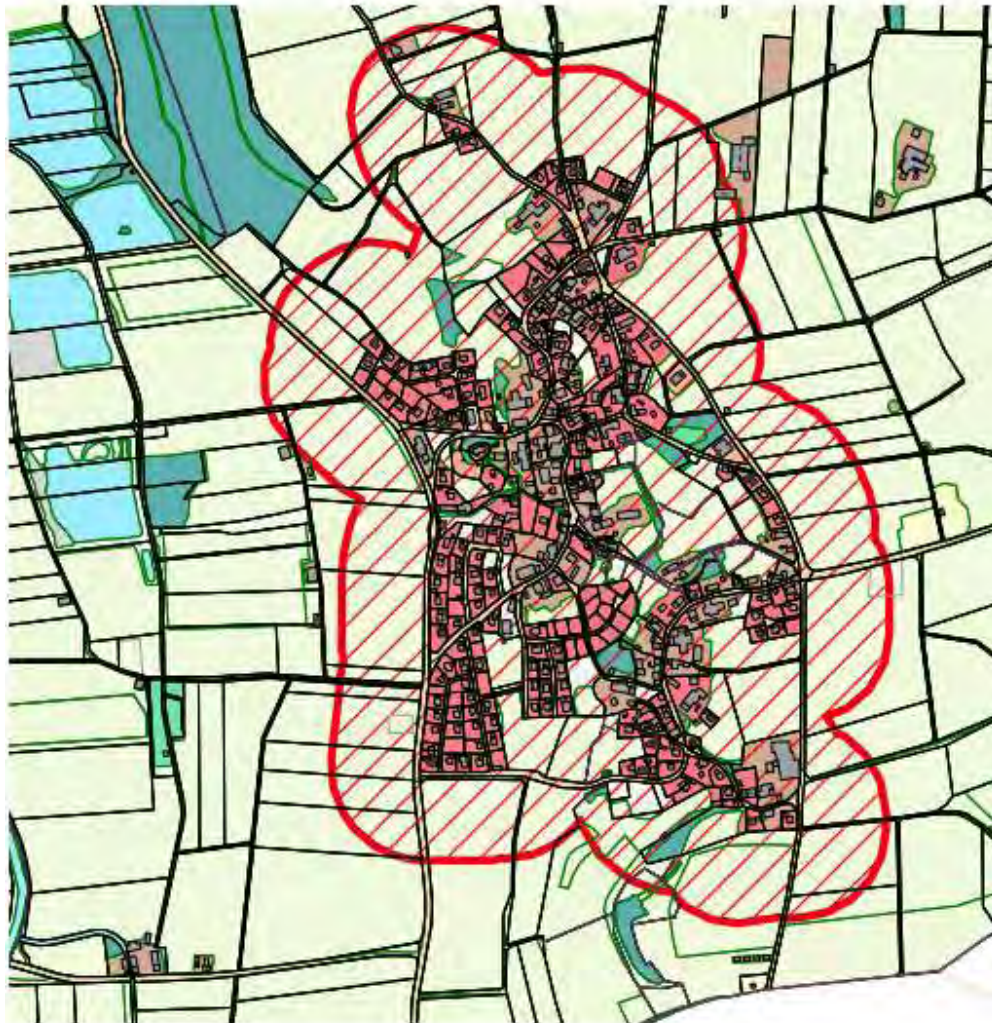
Abb. 2 Hangneigung im Ortsumgriff von Frickenhausen

Anmerkung: Die im Nordwesten fehlende Farbdarstellung ist auf fehlendes digitales Datenmaterial zurückzuführen. Der gegenständliche Geltungsbereich fällt in die oberste Kategorie der Staffel (= 0 bis 5 % Geländeneigung).

Dementsprechend gibt es bisher auch nur einzelne kleinere Gewerbebetriebe innerhalb von gemischten Bauflächen und keine Gewerbeflächen innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches von Frickenhausen. Daraus resultiert wiederum, dass sich im gesamten Ortsbereich schutzbedürftigen Wohnnutzungen

befinden, welche natürlich auch Auswirkungen auf potentielle siedlungsnahen Außenbereichsflächen mit sich bringen.

Ein pauschal geltendes Ausschlussargument soll hiermit jedoch nicht begründet werden, da diese wenigen siedlungsnahen Potentialbereiche in jedem Fall einer genaueren immissionsschützerischen Untersuchung bedürfen und einer entsprechenden Einschränkung der Lärmemissionen bzw. Gliederung auf Bebauungsplanebene.





-  tatsächliche Nutzung: Wohnen
-  Aus immissionsschützerischen Gründen ungünstige Fläche für eine gewerbliche Entwicklung (Abstand zu Wohnnutzungen ca. 150 m)

Abb. 3 Tatsächliche Nutzung / immissionsschützerische Belange im Ortsteil Frickenhausen.
(Bedarf genauer immissionsschützerischer Betrachtung und entsprechender Schutzmaßnahmen)

Ein weiterer gewichtiger Standortfaktor ist die jeweilige verkehrliche Anbindung. Das heißt im vorliegenden Falle, dass überhaupt nur der westliche Ortsrand / Siedlungsbereich eine geeignete Verkehrsanbindung aufweist. In Richtung Osten gibt es nur sehr untergeordnete und damit schmale, einfach ausgebaute Ortsverbindungen und aufgrund der Topographie ist eine verkehrliche Erschließung durch den gesamten Hanglagen-Ort ebenfalls nicht zielführend. Die Straßen im Ort hinauf zur Hangleite sind allesamt sehr steil und teilweise eng und für größere LKWs nur sehr schwer oder gar nicht zu befahren.

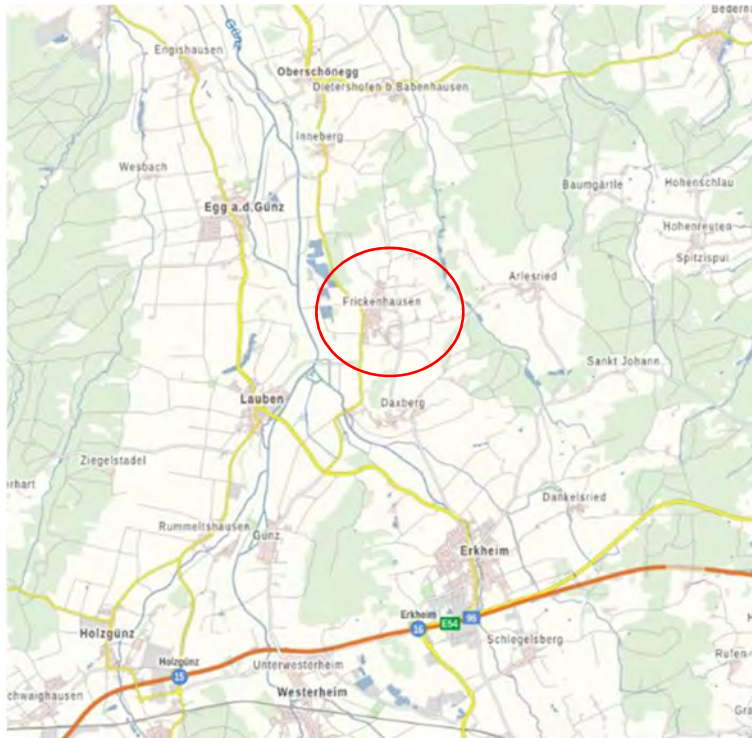


Abb. 4 Überörtliche verkehrliche Anbindung von Frickenhausen.

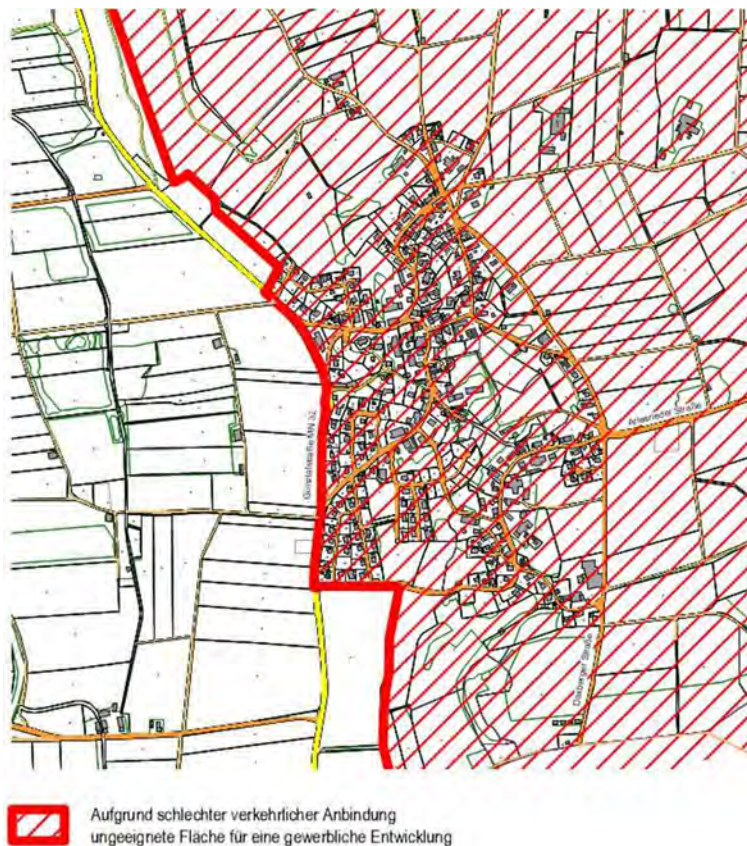


Abb. 5 Einschränkung der gewerblichen Entwicklung von Frickenhausen aufgrund der verkehrlichen Anbindung.

Aus dieser Betrachtung kommen nur noch Standorte am westlichen Ortsrand von Frickenhausen in Betracht. Die Flächen östlich der Kreisstraße nördlich und südlich des bestehenden Siedlungsbereiches weisen bereits viele Meter Höhenunterschied auf und verfügen nicht über die gewünschte Flächenausdehnung.

Im nach dieser abschichtenden Betrachtung verbleibenden Alternativbereich westlich der Kreisstraße gibt es jedoch noch einige Zielkonflikte mit der nun fortgeschriebenen und mittlerweile rechtskräftigen Regionalplanung (vgl. Kapitel 2.2) :

- Gebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz (Vorbehaltsgebiet - VBG),
- Gebiet für Erholung (VBG)
- Gebiet zur Sicherung von Rohstoffen (Vorranggebiet - VRG)
- Gebiet für die Landwirtschaft (VBG)

Die Ausdehnung des nun zur Beurteilung stehenden Geltungsbereiches wurde daher so gewählt, dass lediglich das großflächig abgegrenzte und in pinkfarbener Schraffur dargestellte Gebiet für Erholung (VBG) an seinem östlichen Rand überlagert wird. Mangels realistischer Alternativen wurde der aktuell beabsichtigte Gewerbestandort aus folgender Argumentation heraus dennoch gewählt : Das VBG für Erholung verläuft in einer sehr großräumigen Kennzeichnung von Babenhausen im Norden bis Erkheim im Süden innerhalb des östlichen Talraumes der Günz und hat damit eine relativ große Flächenausdehnung, die unter rein plangraphischen Gesichtspunkten auch unscharf abgegrenzt ist. Da der nunmehr geplante Bereich direkt entlang der Kreisstraße MN 32 wird aufgrund mangelnder Aufenthaltsqualität und gewisser

optischer Vorbelastungen eine Einschränkung am betreffenden Rand dieser Erholungszone als verträglich erachtet. Dennoch soll an dieser Stelle auf Bebauungsplanebene dem Standort durch besondere gestalterische Festsetzungen für die Gebäudegestaltung, der Durchgrünung sowie zur Randeingrünung und Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen werden.

Aufgrund der schutzbedürftigen Wohnnutzungen muss zur Anbindung an den bestehenden nordwestlichen Siedlungsrand Frickenhausens eine gestaffelte Nutzung entwickelt werden.

Der gewählte Standort meidet zum einen aus regionalplanerischer Sicht wertvolle landwirtschaftliche Böden (Gebiet für die Landwirtschaft (VBG)), liegt sowohl außerhalb des Gebietes für den vorbeugenden Hochwasserschutz (VBG) wie auch ostseitig außerhalb des Vorranggebietes zur Sicherung von Rohstoffen (VRG). Im Hinblick auf die Erholungsfunktion bzw. das Orts- und Landschaftsbild, ist der Standort jedoch durchaus sensibel, so dass der zugehörige Bebauungsplan mit den ihm zur Verfügung stehenden Festsetzungsinstrumentarien darauf ausreichend reagieren sollte.

Obwohl es für den Ortsteil Frickenhausen von großem Interesse ist, eigene Gewerbeflächen in fußläufig erreichbarer zu haben, wurde der Vollständigkeit halber in der folgenden Darstellung die Situation im namensgebenden zweiten gemeindlichen Ortsteil Lauben beleuchtet (siehe nachfolgend abgebildete Luftbildgrafik).

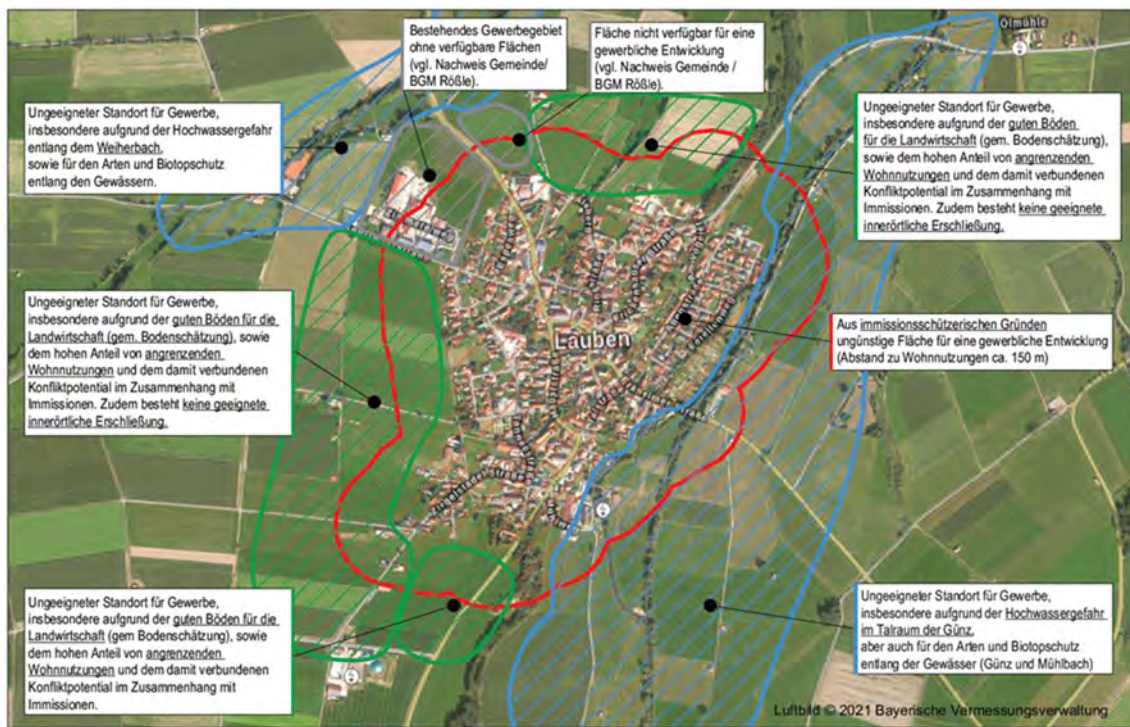


Abb. 6 Gewerbeflächenpotentiale im Ortsteil Lauben

4 Bestandssituation

4.1 Geologie, Topographie und Boden

Der Geltungsbereich liegt in der Talebene der Günz auf einer Höhe von 570 bis 580 m ü. NN und fällt damit nur sehr leicht in Richtung Nordenwesten ab. Er erstreckt sich vom nordöstlichen Ortsrand von Frickenhausen weiter Richtung Nordosten. Anders als der bisherige Siedlungsbereich von

Frickenhausen, der östlich der Kreisstraße MN 32 an der Hangleite der Günz liegt, kommt der Geltungsbereich westseitig dieser Kreisstraße in der Talebene zu liegen.

Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 zum einen im Bereich holozäner Flussablagerungen. Gesteinsbeschreibung: Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Bereich wärmzeitlicher Schmelzwasserschotter. Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig.

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich zum einen gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 um „fast ausschließlich kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum“. Im Bereich der Schmelzwasserschotter wird „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter)“ angegeben. (Bayernatlas Onlineabfrage April 2024)

4.2 Wasserwirtschaft

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich kein natürliches Oberflächengewässer. In ausreichend erscheinendem räumlichem Abstand westlich des Geltungsbereiches verläuft der Gießbrunnenbach.

Der westliche Teil des Geltungsbereiches liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. (BayernAtlas, Online-Abfrage April 2024). Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Günz beginnt ca. 100 m westlich des gegenständlichen Geltungsbereiches.

Anhand des benachbarten Baggersees lässt sich der Grundwasserstand erschließen, das heißt, dass mit Grundwasser in einer Tiefe von ca. 1 bis 3 Metern unter aktueller Geländeoberkante (GOK) zu rechnen ist.

4.3 Realnutzung

Der größte Teil des gegenständlichen Geltungsbereiches wird aktuell ackerbaulich genutzt.



Abb. 7 Digitales Orthophoto : © 2023 Bayerische Vermessungsverwaltung, ohne Maßstab

4.4 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche) für Natur und Umwelt

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

- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete oder Vogelschutzgebiete),
- Schutzgebiete und -objekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG .

Die benachbarten Baggerseen sowie der Gießbrunnenbach sind teilweise als Biotop amtlich kartiert und zum überwiegenden Teil auch nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG, geschützt eingestuft.

4.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt (BayernAtlas, Online- Abfrage April 2024).

4.6 Altlastenverdachtsflächen

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine bekannten Altlastenverdachtsflächen.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt von Norden oder Süden kommend über die MN 32 auf die in ihrem Einmündungsbereich umzubauende und in der Breite auszubauende Flurwegeverbindung (Fl.-Nr. 591) Richtung Westen zur Talmitte. Von dieser Wegeverbindung soll in Richtung Norden ein neuer Abzweig als Stichstraße mit normgerechter Wendemöglichkeit für Lkw's, Müll- sowie Einsatz- und Rettungsfahrzeuge zur inneren verkehrlichen Erschließung des zukünftigen Gewerbegebietes gebaut werden. Für den nicht motorisierten Verkehr ist eine neue Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Kreisstraße in Richtung Norden zu den Baggerseen und Zufahrtsstraße zur Gruppenkläranlage geplant.

4.8 Versorgung / Technische Infrastruktur

Der Planungsbereich ist aktuell noch nicht an ein Versorgungsnetz angeschlossen. Die bestehenden Netze (Strom, Kommunikation, Wasser, Abwasser, etc.) im nördlichen Ortsbereich von Frickenhausen müssen entsprechend erweitert werden.

5 Flächennutzungsplanung

5.1 Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Das Planungsgebiet (PG) ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lauben aus dem Jahr 2001 noch nicht als Gewerbefläche dargestellt, sondern als „Flächen für die Landwirtschaft“ .

Sowohl nördlich als auch in einem mehrere hundert Meter betragenden Abstand westlich des Gebietes befinden sich Kiesabbauflächen bzw. bereits entstandene Baggerseen. Südlich und östlich befinden sich ebenfalls „Flächen für die Landwirtschaft“. Die künftige Anbindung des Gewerbegebiets erfolgt über den bestehenden nordwestlichen Ortsrand.

5.2 Flächenaufteilung und Art der Nutzung der gegenständlichen Änderung

Innerhalb des Änderungsbereiches wird der größte Teil neu als gewerbliche Baufläche mit entsprechender Eingrünung dargestellt.

Tabelle 1 Gegenüberstellung der Flächenaufteilung

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Fläche für die Landwirtschaft	28.000 m ²	88 %	0 m ²	
Landwirtschaftliche Nutzfläche mit besonderer Bedeutung für Ökologie und Landschaftsbild	2.060 m ²	7 %	0 m ²	
Straßenverkehrsfläche / Wege	1.620 m ²	5 %	5.265 m ²	17 %
Gewerbliche Bauflächen	0 m ²		19.315 m ²	61 %
Ortsrandeingrünung	0 m ²		7.100 m ²	22 %
Summe	31.680 m²	100 %	31.680 m²	100 %

5.3 Landschaftsplanung

Wie bereits erläutert sollen die neuen Gewerbeflächen wirksam eingegrünt werden. Wie bereits erläutert ist der gegenständliche Standort das Orts- und Landschaftsbild betreffend als durchaus sensibel einzustufen. Dagegen können jedoch die ertragreicheren Böden der näheren Umgebung geschont werden und auch dem Hochwasserschutz im Sinne der Freihaltung von Retentionsräumen im Talgrund der Günz kann hinreichend Rechnung getragen werden.

5.4 Immissionsschutz

Um den schutzbedürftigen Wohnnutzungen am nordwestlichen Ortsrand Rechnung tragen zu können, bedarf es einer Einschränkung in Form von Lärmkontingenten auf Bebauungsplanebene im direkt an die bestehende Ortsrandbebauung angrenzenden Bereich des Plangebietes.

Von Seiten der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen können Emissionen, insbesondere Lärm, Stäube und Gerüche ausgehen. Diese sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung als ortsüblich und unvermeidlich zu bewerten und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

6 Umweltbericht

6.1 Darstellung von in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

Fachgesetze / Schutzgebiete / geschützte Flächen	
Europäische Schutzgebiete Natura 2000, FFH / SPA-Gebiete, Vogelschutzgebiete	Keine Betroffenheit
Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG	Keine Betroffenheit
Geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG; Geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG	Keine direkte Betroffenheit; Die benachbarten Baggerseen sowie der Gießbrunnenbach sind teilweise als Biotope amtlich kartiert und zum überwiegenden Teil auch nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG, geschützt.
Wiesenbrüterkulissen Feldvogelkulissen	Beim nächstgelegenen Gebiet handelt es sich um die Feldvogelkulisse (Kiebitz) Egg- Süd (ca. 1 km südöstlich).
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	Waldflächen (Art. 2 BayWaldG) befinden sich nicht innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches. Es besteht keine Betroffenheit.
Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	Es sind keine Bodendenkmäler im Geltungsbereich bekannt.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Es befinden sich keine Trinkwasserschutzgebiete innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Geltungsbereiches.
Fachpläne und Kartierungen	
Landesentwicklungsprogramm (LEP); Regionalplan Region Donau-Iller	(vgl. Kapitel 2)
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Unterallgäu	Für den Änderungsbereich und dessen räumlichen Umgriff sind keine gesonderten Aussagen getroffen bzw. Ziele und/oder Maßnahmen formuliert.
Biotopkartierung Bayern	Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung.
Artenschutzkartierung (ASK)	Keine dokumentierten Vorkommen bzw. zu berücksichtigende Fundpunkte/-flächen innerhalb + im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches. Im Bereich der benachbarten Baggerseen sind hauptsächlich Vorkommen von verschiedenen Vögeln dokumentiert.

6.2 Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie schutzgutbezogene Bewertung

Die nachfolgenden Ausführungen beinhalten jeweils die Schutzgüter mit Bestandsaufnahme sowie die zu erwartenden Umweltauswirkungen durch die neu dargestellten Gewerbeflächen.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet.

Weiterhin werden die schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgeführt, sofern sie in die Bewertung der Auswirkungen eingeflossen und auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung relevant sind.

Im Folgenden werden die zu erwartenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen in Bezug auf die neu in Anspruch genommene Flächen für Gewerbe, beschrieben.

6.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

<p>Bestand</p> <p>Quellen: BayernAtlas-plus, Online-Abfrage April 2024, Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“;</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Der Geltungsbereich befindet sich gemäß der digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 zum einen im Bereich holozäner Flussablagerungen. Gesteinsbeschreibung: Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Der südöstliche Teil des Geltungsbereiches liegt im Bereich würmzeitlicher Schmelzwasserschotter. Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. - Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1:25.000 um „fast ausschließlich kalkhaltigen Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum“. Im Bereich der Schmelzwasserschotter wird „fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter)“, angegeben. - Die Bodenschätzung gibt im nördlichen Bereich als Bodenart Moor auf lehmigem Sand (Mo/IS) an. Es handelt sich um Wechselland zwischen Grünland und Acker mit der Klassifizierung Mo/IS – b2 47/47 (Klimastufe b, Wasserstufe 2; Boden- / Grünlandgrundzahl 47, Acker-/ Grünlandzahl 47). Der westliche Rand des Gebietes liegt in einer Fläche für die in der Bodenschätzung Moor mit Lehm MoL-b2 48/48 (Klimastufe b, Wasserstufe 2, Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl 48) angegeben wird. Beim größten Teil der Fläche im südöstlichen Bereich handelt es sich wiederum um Wechselland für das die Bodenart Lehm L II b2 56/56 (Bodenstufe II, Klimastufe b, Wasserstufe 2, Boden- / Grünlandgrundzahl 56, Acker- / Grünlandzahl 56) angegeben wird. (Bayernatlas Onlineabfrage April 2024)
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> - Die Ertragsfähigkeit liegt daher in einem Teilen unter der durchschnittlichen Ackerzahl von 55 und der durchschnittlichen Grünlandzahl von 50 des Landkreises Unterallgäu und in einem Teil lediglich geringfügig über der durchschnittlichen Ackerzahl (gem. Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV)).
Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Überformung, Veränderung und (Teil-)Versiegelung des Bodens mit einem zu erwartendem hohen Versiegelungsgrad;
Ergebnis	Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit

6.2.2 Schutzgut Wasser

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Keine direkte Betroffenheit von Fließgewässern; - Lage im wassersensiblen Bereich, jedoch außerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebietes und außerhalb des HQ-extrem (Beim Hochwasserereignis im Juni 2024 war der gegenständliche Geltungsbereich nicht vom Hochwasser betroffen); - Keine Betroffenheit von Trinkwasserschutzgebieten; - Grundwasserflurabstand schwankt vermutlich zwischen ca. 1 und 3 m; - Vermutlich mittlere Empfindlichkeit gegenüber Grundwasserverschmutzung; - Untergrund lässt auf eine gute Versickerungsfähigkeit schließen; - Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft mit Pflanzenschutz- und Düngemiteleintrag;
Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - (Teil-)Versiegelung der Fläche mit einem zu erwartendem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad; - Gefahr der Beschleunigung und Verstärkung des Oberflächen - Abflusses; - Gefahr der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate;
Ergebnis	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit

6.2.3 Schutzgut Klima / Lufthygiene

Bestand	<ul style="list-style-type: none"> - Intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen mit Funktion für die Kaltluftproduktion, jedoch ohne besondere Bedeutung für den Siedlungsbestand; - Ortsübliche Emissionen durch die Landwirtschaft (Ausbringung organischer Düngemittel);
Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Umgebungstemperatur durch Wärmespeicherung der Baukörper und Erschließungsflächen; - Erhöhung des CO₂-Ausstoßes durch Gebäudeheizung und evtl. durch Produktionsprozesse;
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit

6.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Bestand Quelle: BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Mai 2022	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Betroffenheit von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, FFH- und SPA-Gebieten, Wiesenbrüteregebieten und/oder Feldvogelkullissen; - Keine Betroffenheit amtlich kartierter Biotop- bzw. gesetzlich geschützter Biotop- gemäß Art. 23 BNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG; - Keine dokumentierten Vorkommen bzw. zu berücksichtigender ASK-Fundpunkte/-flächen innerhalb des Geltungsbereiches; - Intensive Acker- und Grünlandnutzung → Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung, insbesondere für seltene, gefährdete Tierarten; - daher untergeordnete Bedeutung als (Teil-) Nahrungs- und Ruhehabitat für Offenlandarten der Vögel; - Brutvogelvorkommen (Bodenbrüter) unwahrscheinlich aufgrund der intensiven Nutzung
Umweltauswirkungen	<ul style="list-style-type: none"> - Verlust von (Teil-)Nahrungshabitaten für Vogelarten des Offenlandes (z. B. Greifvögel); - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nachhaltige Beeinträchtigung gegenüber seltenen und/oder gefährdeten Arten bzw. keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie keine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems zu erwarten.
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

6.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

Bestand	- Keine besondere Bedeutung für die direkte Erholungsnutzung;
Umweltauswirkungen	- Weitere technische und bauliche Überprägung der (Erholung-) Landschaft;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Darstellung zur Ortsrandeingrünung.
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

6.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)

Bestand	- Schutzbedürftige Immissionsorte am bestehend Ortsrand durch den der Geltungsbereich angebunden wird;
Umweltauswirkungen	- Weitere bauliche Entwicklung mit gewerbegebietstypischen Emissionen durch betrieblichen Lärm und Verkehrsgeräusche.
Ergebnis	Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit

6.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Bestand	- Ebene Lage ohne Vorbelastung; - Intensiv landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche; - von oben gut einsehbar vom ostseitig angrenzenden Talhang;
Umweltauswirkungen	- Weitere bauliche und technische Überprägung der freien Landschaft;
Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	- Darstellung einer wirksamen Eingrünung der neuen Gewerbeflächen.
Ergebnis	Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit

6.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand Quelle: BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Mai 2022	Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden.
Ergebnis	Voraussichtlich keine Betroffenheit von Bodendenkmälern

6.2.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bei Realisierung der Bauflächen sind insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Nutzungsbedingt werden voraussichtlich insbesondere Wertstoffe aus Gewerbe (z. B. Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe), Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle (bzw. gewerbliche Siedlungsabfälle) erzeugt werden. Die Erzeugung von gewerblichen Produktionsabfällen kann nicht ausgeschlossen werden.

Die durch die Gewerbebetriebe anfallenden Abfälle sind einer Wiederverwertung oder Entsorgung durch den Landkreis Unterallgäu - Kommunale Abfallwirtschaft zuzuführen. Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der Durchschnittsmengen liegen werden. Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

6.2.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld der Flächennutzungsplan-Änderung befinden. Ein besonderes Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplante Änderung besteht nicht. Es grenzen keine besonders empfindliche Landschaftsbestandteile an bzw. stehen in keinen Räumlichen Zusammenhang.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 6.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in den Kap. 6.2.1 bis 6.2.7 beschrieben.

6.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden bewirkt nicht nur eine Reduzierung von landwirtschaftlichen Flächen i.V.m. dem Verlust der natürlichen Ertragsfähigkeit, sondern es erfolgt auch eine Beeinträchtigung der Bodenfunktionen wie Speicher-, Puffer- und Filtervermögen. Als Folge von Bodenabtrag ergibt sich insbesondere aufgrund des geringen Grundwasserflurabstandes eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser durch möglichen Eintrag von Schadstoffen.

Die Vermeidungsmaßnahme „Ortsrandeingrünung“ bewirkt die Schaffung neuer Gehölzlebensräume (Schutzgut Tiere und Pflanzen), welche sich als Frischluft-Produktionsflächen und Staubfilter auch positiv auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene sowie das Orts- und Landschaftsbild und die Erholungslandschaft auswirken. Des Weiteren wirken sie als Abstandspuffer in Bezug auf Emissionen / Immissionen.

Durch die Bauflächen entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 6.2.1 bis 6.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehenden.

6.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Änderungsbereiche

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im räumlichen Umgriff keine Vorhaben geplant, von denen erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären.

6.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Planungsgebietes würde bei Nichtdurchführung der Planung zunächst - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt.

Die in den Kap. 6.2.1 bis 6.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplanten Bauflächen würden weitgehend unterbleiben, wenn die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur An-, Umsiedlung und Erweiterung von gewerblichen Handwerksbetrieben nicht genutzt. Das Ziel der Gemeinde, ortsansässige Betriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe zu fördern und damit den Wirtschaftsstandort zu stärken, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich

6.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Zur Vermeidung und Verringerung von negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft wird eine großzügige Ortsrandeingrünung dargestellt.

6.4.2 Flächenausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben ist für die zu erwartenden Eingriffe, welche durch die Änderung des Flächennutzungsplanes planungsrechtlich zulässig werden, ein Ausgleich nach dem Baugesetzbuch zu erbringen. Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht erforderlich.

Die detaillierte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs wird im Rahmen des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Frickenhausen - Nordwest“ durchgeführt.

Eine **Vorabschätzung** auf der Ebene der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung ergibt unter Zugrundelegung des Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2021) den nachfolgend ermittelten ungefähren Bedarf :

Gewerbliche Bauflächen:

Ausgangszustand BNT geringer Bedeutung (Acker intensiv) $2 \text{ WP} \times 17.000 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (GRZ)} = 27.200$
Wertpunkte (WP) - 5 % Planungsfaktor (Ortsrandeingrünung) = 25.840 Wertpunkte (WP) Ausgleichsbedarf

Ausgangszustand BNT geringer Bedeutung (Grünland intensiv) $3 \text{ WP} \times 6.000 \text{ m}^2 \times 0,8 \text{ (GRZ)} = 14.400$
Wertpunkte (WP) - 5 % Planungsfaktor (Ortsrandeingrünung) = 13.680 Wertpunkte (WP) Ausgleichsbedarf

Der überschlägig ermittelte Ausgleichbedarf (in Flächennutzungsplangenaugigkeit) beträgt insgesamt gerundet ca. 39.500 Wertpunkte .

6.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da die gegenständliche Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, ist auch kein Monitoring erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist allerdings die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Überwachung zu prüfen und diese ggf. festzulegen.

6.7 Zusammenfassung

Mit der gegenständlichen 3. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Lauben die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Frickenhausen - Nordwest“.

Die Fläche wird aktuell größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Durch die Planung bzw. infolge der Realisierung der Bebauung sind gegenüber dem Schutzgut Boden und Fläche, Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit zu erwarten. Einerseits entstehen starke Verluste der Bodenfunktionen durch die Versiegelung von Böden mit mittlerer Ertragsfähigkeit und insgesamt mittlerer Schutzwürdigkeit.

Das Schutzgut Wasser ist mit einem geringen Grundwasserflurabstand und der Möglichkeit zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers mit mittlerer Erheblichkeit betroffen.

Für das Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene sind geringe Erheblichkeiten zu erwarten.

Aufgrund der Überbauung von Offenlandlebensräumen bzw. (Teil-) Nahrungshabitaten und die weitere technische Überprägung der Landschaft sind bei dem Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Mensch (Immissionsschutz-Wohnen), sowie für die Schutzgüter Mensch (Erholung) geringe bis mittlere Erheblichkeiten zu erwarten.

Für das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild sind mittlere Erheblichkeiten zu erwarten.

Durch eine qualitätsvolle Eingrünung des Gewerbegebietes können die Beeinträchtigungen der (Erholungs-) Landschaft minimiert werden. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist voraussichtlich nicht betroffen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

Tabelle 2 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Schutzgut	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Boden und Fläche	mittel bis hoch
Wasser	mittel
Lokalklima / Luft	gering
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering bis mittel
Mensch (Erholung)	gering bis mittel
Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	gering bis mittel
Orts- und Landschaftsbild	mittel
Kulturgüter	voraussichtlich nicht betroffen
Sachgüter	nicht betroffen

Aufgrund der Bestandssituation und der Realnutzung mit überwiegend intensiver ackerbaulicher Nutzung und dementsprechender Artenausstattung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie relevant geschädigt oder gestört werden bzw. dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden.

Die verbleibenden Eingriffe können durch den zu erbringenden Flächenausgleich nach Baugesetzbuch ausgeglichen werden. Konkrete Maßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung festzulegen.

7 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- 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)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-I), 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)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: Digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2023
- Bayerisches Landesamt für Umwelt / Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft", 2021
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 7927, Stand: 2020
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas Bayern, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Online-Abfrage April 2024
- Bayerisches Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage April 2024 zu verschiedenen Themenbereichen
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, Landesentwicklung und Heimat: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand: 2023
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lauben-Frickenhausen, Stand 2001
- Regionalverband Donau-Iller: Regionalplan: Stand vom 21.12.2024
- Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünland-zahlen gemäß § 9 Abs. 2 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16. Oktober 2014
- Ergebnisdokumentation Gewerbeflächenverfügbarkeit für die Flurnummern 459, 501, 502, 503, 505 der Gemarkung Lauben, Stand: 13.11.2021

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis __) zur 3. Änderung des Flächennutzungsplanes wird hiermit ausgefertigt.

Lauben, den

(Siegel)

.....
Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



DAURER + HASSE

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

Wilhelm Daurer
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

Monika Zeiler
Dipl. Ing. (FH) Landschaftsarchitektur bdla

8 **Verfahrensvermerke**

1. Die Gemeinde Lauben hat mit Sitzung des Gemeinderates vom 11.07.2024 die Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom 29.07.2024 bis einschließlich 02.09.2024 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 22.07.2024.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit zum Entwurf der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan, Begründung und Umweltbericht fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom _____.2024 bis einschließlich _____.2024 statt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
4. Die Gemeinde Lauben hat mit Sitzung des Gemeinderates vom _____.2024 die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom _____.2024, redaktionell ergänzt am _____.2024, festgestellt.

Lauben, den

.....
Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

5. Mit Schreiben vom _____ wurde die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan vom Landratsamt Unterallgäu mit Bescheid vom _____

AZ _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Mindelheim, den

.....
Landratsamt Unterallgäu

