

**AUSFERTIGUNG**

Die vorliegende Planzeichnung zur Satzung wird hiermit ausgefertigt.

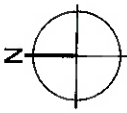
Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus der Begründung (Seiten 1 bis 13), den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 9) und der Planzeichnung in der Fassung vom 26.06.2025, redaktionell angepasst am 30.09.2025 dem Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Lauben, den 10.10.2025  
**Gemeinde Lauben**  
Erkheimer Straße 7  
87761 Lauben  
Reiner Rößle, 1. Bürgermeister (Unterschrift)



**VERFAHRENSVERMERKE**

Die Verfahrensvermerke befinden sich auf den textlichen Festsetzungen.



**Legende**

- Räumlicher Geltungsbereich
- Baugrenze
- Private Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf min 50% der Fläche
- Flurgrenzen und Flurnummern
- Bestehende Haupt- und Nebengebäude



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bda  
+ Stadtplaner  
Buchleer Straße 1  
86629 Wiedergeltingen  
Fon 09241 - 800 64 0  
info@daurerhasse.de  
www.daurerhasse.de



PROJEKTNR: 25-004  
Außenbereichssatzung  
"Eisenberg"

Landkreis Unterallgäu  
Gemeinde Lauben  
Erkheimer Straße 7  
87761 Lauben

PLANINHALT  
Endgültige Planfassung  
173 970 MASTAB  
DSS OFFENLICH 1:1.000

Fassung vom 26.06.2025,  
redaktionell angepasst am 30.09.2025

1910

1910

5

6



PROJEKTNR 25 004

## Außenbereichssatzung „Eisenberg“

Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Lauben  
Erkheimer Straße 7  
87761 Lauben

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

INHALT

**Textliche Festsetzungen**  
**Endgültige Planfassung**



**DAURER + HASSE**

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](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

DATUM

26.06.2025,  
redaktionell angepasst am  
30.09.2025

**Außenbereichssatzung „Eisenberg“  
der Gemeinde Lauben  
gemäß § 35 Abs. 6 BauGB**

in der Fassung vom 26.06.2025, redaktionell angepasst am 30.09.2025

Die Gemeinde Lauben erlässt aufgrund

- § 35 Abs. 6 des Baugesetzbuches (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- 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)
- 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 §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)

die Außenbereichssatzung mit der Bezeichnung „**Eisenberg**“ in der Gemarkung Frickenhausen, Gemeinde Lauben als Satzung.

## § 1

### Inhalt der Außenbereichssatzung

1. Die zeichnerische Darstellung der Außenbereichssatzung sowie die nachfolgenden textlichen Festsetzungen, jeweils in der Fassung vom 26.06.2025, redaktionell angepasst am 30.09.2025 bilden die Außenbereichssatzung.
2. Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 26.06.2025, redaktionell angepasst am 30.09.2025.
3. Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken dargestellt.  
Er beinhaltet die Grundstücke Fl.-Nrn. 123/2 Teilfläche (TF), 123/3 TF, 687 TF, 688 TF, 688/2, 688/3 TF, 698 TF, 714 TF jeweils der Gemarkung Frickenhausen.  
Die Größe des Geltungsbereiches umfasst eine Fläche von rund 0,9 ha (8.835 m<sup>2</sup>).

## § 2

### Zulässigkeit von Vorhaben

1. Innerhalb des in § 1 festgelegten räumlichen Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (Begriff gemäß § 29 Abs. 1 BauGB) nach den in der gegenständlichen Außenbereichssatzung getroffenen Festsetzungen, nach § 35 BauGB und im Übrigen nach den (auch in § 34 Abs. 1 BauGB) verankerten Kriterien: Ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.  
Von der Satzung bleibt die Anwendung des § 35 Abs. 4 unberührt.
2. Innerhalb des Geltungsbereiches kann
  - Wohnzwecken dienenden Vorhaben sowie
  - Kleineren Forst-, Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhabennicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

### **§ 3**

#### **Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Vorhaben zulässig, die Wohnzwecken oder kleineren Forst- Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen. Dabei kann es sich um An- oder Umbauten, aber auch um Ersatzbauten anstelle bestehender Gebäude und um zusätzliche Neubauten handeln, welche nach § 1 dieser Satzung (im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB) baurechtlich zu beurteilen sind. So müssen sich Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die nähere Umgebung (gemeint ist hier der Geltungsbereich der Satzung) einfügen und sich auch bezüglich der für das Ortsbild wesentlichen Faktoren wie Kubatur, Dachform, Dachneigung und Frischrichtung an den vorhandenen Hauptgebäuden im Geltungsbereich der Satzung orientieren.

#### **ZUSÄTZLICHER HINWEIS :**

Unabhängig davon, dass Neubauten wie ausgeführt im Sinne des § 34 Abs. 1 zu beurteilen sind, wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass sich die Splittersiedlung Eisenberg nach wie vor bauplanungsrechtlich im Außenbereich befindet.

### **§ 4**

#### **Anzahl der Wohnungen**

1. Die Anzahl der Wohnungen für neu zu errichtende Gebäude wird auf bis zu drei Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
2. Der Bestandsschutz bereits bestehender Nutzungen / Wohneinheiten zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung und die Regelung des § 35 Abs. 4 BauGB bleiben unberührt.

### **§ 5**

#### **Inkrafttreten der Außenbereichssatzung**

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

## § 7 Verfahrensvermerke

### **AUFSTELLUNGSBESCHLUSS** (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Lauben hat in seiner Sitzung vom 20.02.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung „Eisenberg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 05.03.2025 ortsüblich bekannt gemacht.

### **BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 13 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der Außenbereichssatzung wurde mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 20.02.2025, vom 17.03.2025 bis 24.04.2025 im Internet veröffentlicht sowie gleichzeitig in der Gemeindeverwaltung Lauben und in der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim öffentlich ausgelegt.

Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 05.03.2025 hingewiesen.

### **BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Zu dem Entwurf der Außenbereichssatzung mit Planzeichnung und Planzeichenerklärung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text und der Begründung, jeweils in der Fassung vom 20.02.2025, wurden die Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 3 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.03.2025 bis 24.04.2025 beteiligt.

### **ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT** (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB)

### **ERNEUTE BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE** (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf - 2 der Außenbereichssatzung wurde mit Planzeichnung und Planzeichenerklärung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text und der Begründung in der Fassung vom 26.06.2025 innerhalb eines angemessen verkürzten Zeitraumes nach § 4a Abs. 3 BauGB vom 21.07.2025 bis 14.08.2025 im Internet veröffentlicht und im Gemeindeamt Lauben und im Sitz der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim erneut öffentlich ausgelegt.

Auf die öffentliche Auslegung wurde mit Bekanntmachung vom 15.07.2025 hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt wurden alle Träger Öffentlicher Belange, deren Fachbereiche inhaltlich berührt werden, nach § 4a Abs. 3 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

## **SATZUNGSBESCHLUSS**

Die Gemeinde Lauben hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2025 die Außenbereichssatzung mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ gemäß § 35 Abs. 6 BauGB in der Fassung vom 26.06.2025, redaktionell angepasst am 30.09.2025 als Satzung beschlossen.

Lauben, den 10.10.2025

Gemeinde Lauben  
Erkheimstraße 7  
87719 Lauben

Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

## HINWEISE DURCH TEXT

### 1. Ausgleich für Naturhaushalt und Landschaftsbild

In der Begründung wurde der Eingriffsbedarf zwar abgeschätzt, allerdings sind die zuzuordnenden / zu erbringenden Ausgleichsflächen nicht rechtsverbindlich festgelegt. Im Rahmen des Bauantrages sind daher auch die naturschutzrechtlich erforderlichen Unterlagen vorzulegen und vom Landratsamt zu beurteilen.

### 2. Grünordnung und Artenschutz

- 2.1 Der ggf. zu beseitigende Großbaum auf Fl.-Nr. 714 Frickenhausen, weist auf der Nordseite und Südseite Höhlenstrukturen auf. Eine Fällung ist grundsätzlich nur mit artenschutzrechtlicher Ausnahme der Höheren Naturschutzbehörde möglich.
- 2.2 Baumfällungen und Gehölzschnitt (Hecken, Gebüsche, Sträucher) sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG zwingend außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode von Vögeln und Fledermäusen, d. h. im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar des Folgejahres, durchzuführen.
- 2.3 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 bis 52 AGBGB) wird verwiesen.
- 2.4 Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten !) sollte bei der Hausgartenbepflanzung ein hoher Anteil an einfach (nicht gefüllt) blühenden Laubgehölzen verwendet werden. Zumindest ein Teilbereich der Rasenflächen sollte mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung angesät werden. Auf monotone Schotterflächen sollte verzichtet werden
- 2.5 Außenbeleuchtung

Gemäß Art. 11a BayNatSchG sind Eingriffe in die Insektenfauna durch künstliche Beleuchtung im Außenbereich zu vermeiden. Bei Aufstellung von Beleuchtungsanlagen sind die Auswirkungen auf die Insektenfauna, insbesondere deren Beeinträchtigung und Schädigung, zu prüfen und die Ziele des Artenschutzes zu berücksichtigen. (Auf den geplanten § 41a des BundesNaturSchutzGesetzes (BNatSchG) „Schutz von Tieren und Pflanzen vor nachteiligen Auswirkungen von Beleuchtungen“ wird hingewiesen.)

Es soll insekten- und fledermausfreundliches Licht verwendet werden. Das heißt:

- Bewegungsmelder anstatt von Dauerbeleuchtung,
- geringe Lichtpunkthöhen (niedrige Pollerleuchten und Wegeleuchten, max. 0,90 m hoch),
- abgeschirmte Leuchten mit nach unten gerichtetem Lichtkegel,
- Leuchten mit geringem Anlockungsfaktor für Insekten und Fledermäuse, d. h. Leuchten ohne UV- bzw. Blauanteile; die besten Ergebnisse erzielen hierbei warmweiße LEDs, gefolgt von kaltweißen LEDs.

### 3. Boden und Wasser

#### 3.1 Bodenbeschaffenheit und Baugrund

Der Geltungsbereich befindet sich östlich im Bereich der Oberen Süßwassermolasse, westlich im Bereich quartärem Lehm;

Gesteinsbeschreibung: Wechselfolge aus Ton, Schluff, Mergel, Sand oder Schotter (östlicher Bereich), Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlern (westlicher Bereich). (Aufgrund dessen muss im gesamten Geltungsbereich von einer schlechten Sickerfähigkeit ausgegangen werden.

Bei Neubaumaßnahmen wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung eine Baugrunduntersuchung hinsichtlich der Trag- und Versickerungsfähigkeit sowie ggf. künstlicher Bodenauffüllungen durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung sind keine Altlastverdachtsflächen oder sonstigen schädlichen Bodenveränderungen bekannt und/oder im Flächennutzungsplan dargestellt.

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", der DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und der DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

### 3.2 Grund- und Hangwasser

Aufgrund der topografischen und geologischen Situation kann von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden. Das Auftreten von Schichten(-grund-)wasser ist möglich. Die Gefahr von wild abfließendem Hangwasser - insbesondere bei Starkregenereignissen - kann nicht ausgeschlossen werden.

Das Schichtenwasser (interflow) ist ggf. durch entsprechende Vorkehrungen schadlos abzuleiten und schadlos wieder zu versickern. Der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

### 3.3 Erd- und Tiefbauarbeiten

Anfallender Aushub im Rahmen von Baumaßnahmen ist vor der Entsorgung entsprechend zu untersuchen.

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub, der bei Bauarbeiten anfällt, ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Hierüber sind Nachweise zu führen und dem Landratsamt auf Verlangen vorzulegen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Die Versiegelung des Bodens ist möglichst gering zu halten.

### 3.4 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. Seitens der Gemeinde Lauben sind evtl. betroffene Bürgerinnen und Bürger auf diese Erlaubnispflicht hinzuweisen.

### 3.5 Grundsätzliche und aktuelle Hinweise für Planer & Bauherren :

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

Bebauungen sind auch fernab von oberirdischen Gewässern vielfältigen Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, Kanalarückstau) ausgesetzt.

Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z. B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.

Das Erdgeschoss der Gebäude, sowie Lichtschächte, Öffnungen und Treppenabgänge sollten zur Sicherheit vor Wassergefahren deutlich über dem vorhandenen Gelände bzw. sofern möglich über dem jeweiligen Straßenniveau liegen. Alles unter dieser Ebene sollte wasserdicht sein. Im Einzelfall ist auch die Geländeneigung und Gebäudeanordnung bei der Risikoanalyse zu beachten.

## 4. Niederschlagswasserbeseitigung

Aufgrund der Untergrundverhältnisse muss davon ausgegangen werden, dass eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers von Dach- und Hofflächen nicht möglich ist. Daher sollte das Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser zunächst gesammelt und dann gedrosselt in den Regenwasserkanal weitergeleitet werden (z. B. mit Hilfe einer Retentionszisterne). Im Rahmen von Baugrunduntersuchungen sollte auch beurteilt werden, ob tatsächlich die Untergrundverhältnisse eine Versickerung des Niederschlagswassers unmöglich machen. Die genauen Vorgaben werden im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigung festgelegt.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Versickerung darauf hingewiesen, dass das Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu versickern ist und einer punktuellen Versickerung (z.B. über Sickerschächte) nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden kann.

Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser - Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zu berücksichtigen.

Sofern die Niederschlagswassereinleitungen nicht unter die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung fallen, ist rechtzeitig vor Baubeginn für die Versickerung des Niederschlagswassers unter Vorlage prüffähige Planunterlagen nach der WPBV (3-fach) ein Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt Unterallgäu zu stellen.

Ist die kommunale Niederschlagswassereinleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgenden Daten mitzuteilen :

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z. B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s

Zusätzlich ist im Falle einer Erlaubnisfreiheit durch die Gemeinde Lauben ein Nachweis vorzulegen, dass bei einer Einleitung in das Grundwasser die Anforderungen der NWFreiV i. V. m. TRENGW erfüllt sind (vgl. Formular auf der Homepage des Landratsamtes).

Auf die Möglichkeit der Nutzung des Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung bzw. Toilettenspülung wird hingewiesen.

## 5. Immissionen

### 5.1 Landwirtschaft

Die von der Landwirtschaft (Hofstellen und landwirtschaftliche Nutzflächen) ausgehenden Geruchs-, Lärm- und Staubimmissionen, einschließlich Viehbetrieb, landwirtschaftlicher Verkehr, Maschineneinsatz, Tierlauten, etc. ... sind ortsüblich und trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung unvermeidlich und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden. Die landwirtschaftlichen Immissionen können auch zu unüblichen Zeiten, wie früh morgens oder spätabends sowie an Sonn- und Feiertagen, auftreten.

### 5.2 (Klein-)Gewerbe

Die im Einzelfall erforderlichen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

## 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. Gemäß Art. 8 Abs. 2 DSchG 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.

Der aktuelle Bestand der Denkmäler kann auf der Homepage des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege unter BayernViewer-Denkmal eingesehen werden.

## **7. Brandschutz und Abstandsflächen**

Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) sind einzuhalten. Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

## **8. Sicherheitshinweise zu bestehenden 1-kV-Freileitungen zur Stromversorgung**

Im Geltungsbereich verlaufen mehrere 1-kV-Freileitungen der LEW Verteilnetz GmbH.

Folgende Unfallverhütungsvorschriften und Mindestabstände sind bezüglich der 1-kV-Leitungen zu beachten:

- Bei jeder Annäherung an diese Versorgungsleitung sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV Vorschrift 3 (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro Medienerzeugnisse einzuhalten.
- Alle Personen sowie deren gehandhabte Maschinen und Werkzeuge, müssen so eingesetzt werden, dass eine Annäherung von weniger als 1,00 m an die 1-kV-Freileitung in jedem Fall ausgeschlossen ist. Jede auch nur kurzfristige Unterschreitung des Schutzabstandes ist für die am Bau Beschäftigten lebensgefährlich.
- Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden.

## **9. Grundlagen der Planung**

Die Außenbereichssatzung wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung).

Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn von Objektplanungen ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

## AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass diese Außenbereichssatzung, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 9) und der Begründung (Seiten 1 bis 13), jeweils in der Fassung vom 26.06.2025, redaktionell angepasst am 30.09.2025 dem Beschluss des Gemeinderates vom 09.10.2025 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Lauben, den 10.10.2025  
Gemeinde Lauben  
Erkheimer Straße 7  
87761 Lauben



Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

## UNTERRICHTUNG DES LANDRATSAMTES

Über die Unterrichtung des Landratsamtes Unterallgäu zum erfolgten Satzungsbeschluss sowie die Vorlage der notwendigen Planfassungen hinaus ist keine gesonderte Genehmigung notwendig.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Lauben ist der Geltungsbereich bisher als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

## RECHTSKRAFT

Die Außenbereichssatzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB (i.V.m. § 35 Abs. 6) mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 21.10. 2025.

Lauben, den 22.10.2025  
Gemeinde Lauben  
Erkheimer Straße 7  
87761 Lauben



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 /-planung bdlA





DAURER + HASSE

PROJEKTNR 25-004

**Außenbereichssatzung  
"Eisenberg"**

Landkreis Unterallgäu

**Gemeinde Lauben  
Erkheimer Straße 7  
87761 Lauben**

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdlb  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB  
ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

---

INHALT

**Begründung**

**Endgültige Planfassung**

DATUM

26.06.2025,

redaktionell angepasst am  
30.09.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>ZIEL, ANLASS UND ZWECK</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
2.1	Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB) .....	3
<b>3</b>	<b>GELTUNGSBEREICH</b> .....	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN</b> .....	<b>4</b>
4.1	Flächennutzungsplan .....	4
<b>5</b>	<b>BESTANDSSITUATION</b> .....	<b>4</b>
5.1	Topographie .....	4
5.2	Realnutzung und Grünstrukturen .....	4
<b>6</b>	<b>SCHUTZGÜTER</b> .....	<b>5</b>
6.1	Schutzgut Boden und Fläche .....	5
6.2	Schutzgut Wasser .....	6
6.3	Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel.....	6
6.4	Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt .....	7
6.5	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	7
6.6	Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz).....	7
6.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	8
6.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz .....	8
<b>7</b>	<b>PLANUNGSKONZEPT</b> .....	<b>8</b>
7.1	Ortsplanerische Konzeption und mögliche Art der baulichen Nutzung.....	8
7.2	Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden des Geltungsbereiches .....	9
<b>8</b>	<b>ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG</b> .....	<b>9</b>
<b>9</b>	<b>FLÄCHENSTATISTIK</b> .....	<b>10</b>
<b>10</b>	<b>BODEN / OBERFLÄCHENWASSER / NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG / GRUNDWASSER</b> .....	<b>11</b>
<b>11</b>	<b>TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG</b> .....	<b>11</b>
<b>12</b>	<b>BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE</b> .....	<b>11</b>
<b>13</b>	<b>QUELLENVERZEICHNIS</b> .....	<b>12</b>

## 1 ZIEL, ANLASS UND ZWECK

Ein grundsätzliches Ziel der Gemeinde Lauben ist es, in dem entlang der Eisenbergstraße nordwestlich von Frickenhausen gelegenen Weiler bedarfsgerechte bauliche Veränderungen durch Umnutzungen, Schließung von Lücken und Ersatzbauten für alte Gebäude zu ermöglichen.

Im Weiler Eisenberg, der im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Siedlungsbereich im bauleitplanerischen Außenbereich dargestellt ist, soll damit im Sinne einer flächensparenden baulichen Entwicklung, eine maßvolle bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Hierdurch soll unter anderem eine Abwanderung junger Menschen aus ihrem Heimatort vermieden und eine durchmischte Altersstruktur der Einwohner sichergestellt werden.

## 2 VERFAHREN

Der Gemeinderat Lauben hat mit Sitzung vom 20.02.2025 die Aufstellung der Außenbereichssatzung mit der Bezeichnung "Eisenberg" gemäß § 35 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Die darin geforderten Voraussetzungen werden erfüllt: Der Weiler Eisenberg stellt einen zusammengehörigen, bebauten Bereich im Außenbereich dar, der nicht mehr überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist. Der Weiler besteht aus einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit noch betriebenen forstwirtschaftlichen Aktivitäten, die durch ein neueres Stallgebäude auf der Nordseite ergänzt wurde, sowie aus mehreren Einfamilienhäusern.

Die aktuelle Planungsabsicht entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (gem. § 1 Abs. 3 bis 7 BauGB). Für das Vorhaben besteht keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass bei dieser Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von möglichen schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Das Verfahren für die Außenbereichssatzung wird gemäß § 35 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nrn. 2 und 3 (bzw. gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2) BauGB ohne frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchgeführt. Die Außenbereichssatzung unterliegt nicht der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist gemäß § 35 Abs. 6 Sätze 1 und 2 BauGB vorerst nicht erforderlich. Dies wird von der Gemeinde Lauben zu gegebener Zeit und anlassbezogen nachgeholt werden.

### 2.1 Ergänzungen und Anpassungen aufgrund der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger Öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 BauGB)

- Veränderung der Baugrenzen,
- Rücknahme von „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ auf Privatgrund, auf denen ursprünglich der Ausgleich für Naturhaushalt und Landschaftsbild erbracht werden sollte, inkl. der darin dargestellten Baumpflanzungen.
- Kleinräumige Veränderung der „Privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf min. 50 % der Fläche“ die der Eingrünung dienen.
- Kleinräumige Änderung des Geltungsbereiches.
- Redaktionelle Ergänzungen und Klarstellungen textlicher Festsetzungen insb. zur Art und dem Maß der baulichen Nutzung und der zulässigen Anzahl der Wohnungen.
- Ergänzungen der Hinweise zum Ausgleich für Naturhaushalt und Landschaftsbild, dem Artenschutz, der Bauwasserhaltung und der Niederschlagswasserbehandlung.

### 3 GELTUNGSBEREICH

Die die bebauten Bereiche beidseits der Eisenbergstraße der politischen Gemeinde Lauben betreffende Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 123/2 Teilfläche (TF), 123/3 TF, 687 TF, 688 TF, 688/2, 688/3 TF, 698 TF, 741 TF - jeweils der Gemarkung Frickenhausen mit einer Gesamtfläche von rund 8.850 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken gekennzeichnet. Er wird von allen Seiten von landwirtschaftlichen Nutzflächen umgeben (Fl.-Nrn. 714 TF, 715, 688 TF, 688/3 TF, 123/3 TF). Die Haupteinschließung führt von Südosten kommend in Richtung Nordosten mitten durch das Gebiet (Fl.-Nr. 698). Ein Flurweg biegt am östlichen Rand des Geltungsbereiches in Richtung Westen ab (Fl.-Nr. 687). Damit wird unter Berücksichtigung des randprägenden Gebäudebestandes der gesamte Bereich der dort schon bebauten Grundstücke miteinbezogen.

### 4 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

#### 4.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP, Genehmigungsstand von 2000) der Gemeinde Lauben ist der Geltungsbereich als landwirtschaftliche Fläche mit Gebäuden im bauleitplanerischen Außenbereich dargestellt.

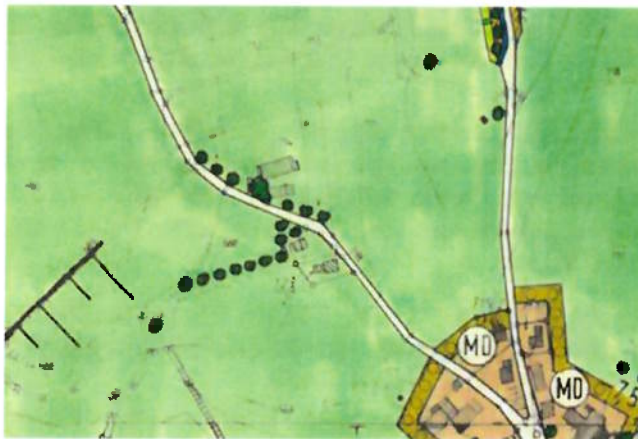


Abb. 1 Ausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan - ohne Maßstab

### 5 BESTANDSSITUATION

#### 5.1 Topographie

Der Weiler befindet sich nordwestlich von Frickenhausen auf dem sogenannten Eisenberg östlich oberhalb des Günztales auf einer mittleren Höhe von 615 m ü. N. N. Der höchste Punkt des Eisenbergs befindet sich bereits westlich der bebauten Grundstücke des Weilers. In Bezug auf das Plangebiet und den gewählten Geltungsbereich fällt das Gelände bereits wieder Richtung Osten (um ca. 8 m) ab. (BayemAtlas - Digitale Höhenlinienkarte, Online-Abfrage Januar 2025)

#### 5.2 Realnutzung und Grünstrukturen

Der Geltungsbereich umfasst mehrere Einfamilienhäuser und eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle. Aktive Landwirtschaft wird innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr betrieben. Nebenerwerblich werden noch gewisse land- und forstwirtschaftliche Produkte erzeugt. Eine Reaktivierung der Hofstelle kann zwar rechtlich nicht ausgeschlossen werden, erscheint jedoch nach Rückkoppelung mit Eigentümer und der Gemeindeverwaltung eher unwahrscheinlich. Grundsätzlich ist die Gebäudegruppe entlang der Eisenbergstraße gut durchgrünt.



Abb. 2 Luftbild (verkleinert) © BayernAtlas

## 6 SCHUTZGÜTER

Nachfolgend sind die Bestandssituation und die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens dargestellt.

### 6.1 Schutzgut Boden und Fläche

#### Bestand und Bewertung

Der östliche Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Bereich der Oberen Süßwassermolasse (Gesteinsbeschreibung: Wechselfolge aus Ton, Schluff, Mergel, Sand oder Schotter, v. a. alpenrandnah und im Untergrund auch Sandstein bis Konglomerat, vereinzelt Kalkstein, Braunkohle). Der westliche Teil befindet sich auf quartärem Lehm, (Gesteinsbeschreibung: Schluff, tonig, sandig, Frostbodenbildung, Hang- oder Schwemmlehm).

Bei den natürlich anstehenden Böden handelt es sich fast ausschließlich um Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2025).

Da die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches zu einem großen Teil bebaut oder schon befestigt sind, bestehen hier entsprechende Vorbelastungen. Lediglich kleinflächig ist mit einem natürlichen Bodenaufbau zu rechnen.

Baugrund:

Bei Neubaumaßnahmen wird den Bauherren empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung eine Baugrunduntersuchung hinsichtlich der Trag- und Versickerungsfähigkeit sowie ggf. künstlicher Bodenauffüllungen durch ein geologisches Fachbüro durchführen zu lassen.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Altlasten / Altlastverdachtsflächen oder sonstige schädlichen Bodenveränderungen bekannt bzw. im Flächennutzungsplan dargestellt.

#### Umweltauswirkungen

Der Geltungsbereich ist bereits überwiegend bebaut und befestigt. Lediglich im Sinne von füllen baulicher Lücken ist eine Neubeanspruchung bisher ungestörter Bodenflächen mit (Teil-)Versiegelung und Überformung möglich.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche**

## 6.2 Schutzgut Wasser

### Bestand und Bewertung

Im näheren Umfeld des Geltungsbereiches befindet sich kein Oberflächengewässer, entsprechend ist mit keiner Beeinträchtigung etwa durch Hochwasser etc. zu rechnen. Das Planungsgebiet befindet sich weder im wassersensiblen Bereich noch in einem Überschwemmungsgebiet. Wasserschutzgebiete sind im direkten räumlichen Umfeld nicht vorhanden und somit nicht betroffen (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2025).

Aufgrund der topografischen und geologischen Situation kann von einem hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen werden.

Aufgrund der Hanglage besteht grundsätzlich die Gefahr von wild abfließendem Hangwasser bei Starkregenereignissen. Allerdings befindet sich der Hochpunkt bereits 300 m westlich und fällt in allen Richtungen gleichmäßig ab.

Im UmweltAtlas Bayern ist der Verlauf eines potentiellen Fließweges (mäßiger Abfluss) bei Starkregen im unteren Teil der Erschließungsstraße des Weilers Eisenberg dargestellt.

Die Gefahr von wild abfließendem Hangwasser wird daher als gering bis mittel eingestuft.

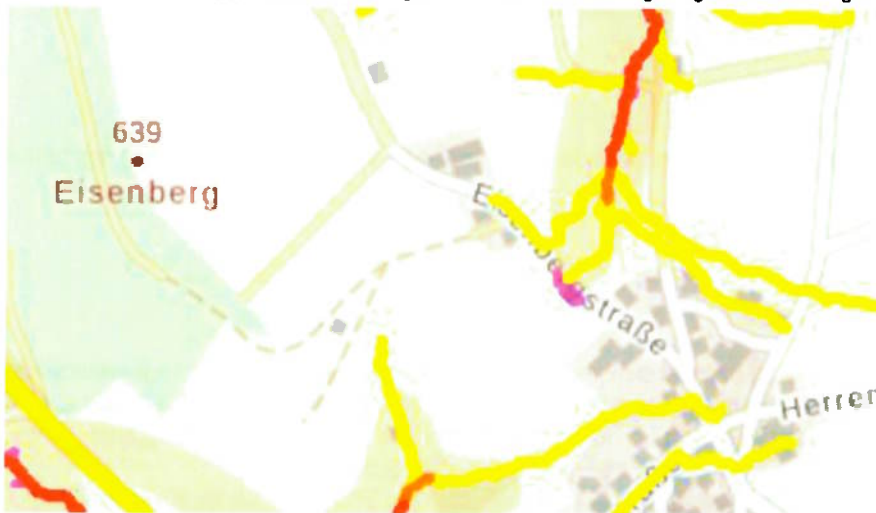


Abb. 3 Auszug aus dem Umweltatlas Bayern: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2024  
(gelb und rot: potentielle Fließwege bei Starkregen, violett: Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche, hellbraun: wassersensibler Bereich)

### Umweltauswirkungen

Durch die nur in geringem Umfang mögliche Erweiterung befestigter und versiegelter Flächen besteht somit auch nur eine geringe Gefahr eines vermehrten u. beschleunigten Oberflächenwasserabflusses und dadurch bedingt die Gefahr einer insgesamt verringerten Grundwasserneubildungsrate im Bereich bislang unversiegelter Flächen.

Aufgrund der geologischen Situation ist es vermutlich nicht möglich das von künftigen zusätzlichen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort vollständige zu versickern. Um die Abflussmenge bei Starkregenereignisse dennoch nicht zu erhöhen sollte jeweils ein Regenrückhalt vorgesehen werden .

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser**

## 6.3 Schutzgut Lokalklima und Lufthygiene / Klimawandel

### Bestand und Bewertung

Aus ortsklimatischer Sicht sind innerhalb des Geltungsbereiches nur wenige bauliche Lücken vorhanden, die der Kaltluftproduktion dienen, die unmittelbar umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flächen jedoch in großem Umfang. Der vorhandene Gehölzbestand dient grundsätzlich der Frischluftproduktion. Lufthygienisch-kleinklimatische Vorbelastungen bestehen nur in geringem Maße durch den Siedlungs- und Verkehrswegebestand.

#### Umweltauswirkungen

Durch eine mögliche Verdichtung der Bebauung kann es zwar grundsätzlich zu einer geringfügigen Erhöhung der Temperatur durch die Wärmeabstrahlung der Baukörper kommen und im Falle von Verlusten von Gehölzen auch zu einer reduzierten Frischluftproduktion dies allerdings nur in einem sehr geringen Ausmaß, insbesondere im Anbetracht der Umgebenden Kulturlandschaft.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene**

### 6.4 Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

#### Bestand und Bewertung

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete), liegen nicht innerhalb des Geltungsbereiches. Das nächstgelegene kartierte Biotop befinden sich rund 120 m südwestlich des Geltungsbereiches (7927-1038-001 Extensivweideland auf Steilhang nördlich Frickenhausen, Bayern Atlas, Online-Abfrage Januar 2025). Darüber hinaus sind innerhalb des Geltungsbereiches zahlreiche Gehölzstrukturen und Einzelbäume vorhanden. Besonders markant ist die Baumreihe entlang dem Flurweg westlich an den Geltungsbereich angrenzend.

Weiterhin werden auch durch die Kartendarstellungen des Arten- und Biotopschutzprogrammes Unterallgäu (ABSP) keine gesonderten Planungsaussagen getroffen.

Innerhalb des räumlich-funktionalen Umgriffes liegen keine Fundpunkte und/oder -flächen der Artenschutzkartierung (TK-Blattnummer: 7927 – Amendingen, ASK 2020).

#### Umweltauswirkungen

Durch die vorgesehenen baulichen Ergänzungen können durchaus Gehölzbestände betroffen werden. Dies ist bei der jeweiligen Planung zu berücksichtigen und möglichst zu vermeiden. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) sind mögliche Baumfällungen / Gehölzschnitt (gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) zwingend außerhalb der Brut- und Aufzuchtperiode, d. h. im Zeitraum von 01. Oktober bis 28. Februar, durchzuführen. Somit kann eine Zerstörung von Gelegen und/oder die Tötung von flugunfähigen Jungvögeln vermieden werden. Der ggf. zu beseitigende Großbaum auf Fl.-Nr. 714 Frickenhausen, weist auf der Nordseite und Südseite Höhlenstrukturen auf. (Eine Fällung ist nur mit artenschutzrechtlicher Ausnahme der Höheren Naturschutzbehörde möglich).

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

### 6.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

#### Bestand und Bewertung

Der Weiler hat keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung, hat jedoch im Zusammenhang mit der umgebenden Landschaft durchaus eine Bedeutung für die ortsnahe Erholung. Darüber hinaus haben im Weiler insbesondere die Hausgärten eine Funktion für die private Erholungsnutzung.

Durch die potentiellen baulichen Ergänzungen kommt es zu einer weiteren geringfügigen baulichen Überprägung. Eine funktionale oder optische Beeinträchtigung der Erholungslandschaft ist hierdurch nicht zu erwarten.

→ **geringe Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Erholung)**

### 6.6 Schutzgut Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)

#### Bestand und Bewertung

Potentielle Quellen für Emissionen sind im Weiler Eisenberg weitgehendst nicht vorhanden. Die Erschließungsstraße geht im weiteren Verlauf in Richtung Norden in einen Flurweg über. Aktive Landwirtschaft insbesondere mit Viehhaltung wird im Weiler nicht mehr betrieben.

Von den potentiellen baulichen Ergänzungen, die überwiegend dem Wohnen oder kleinen Gewerbebetrieben dienen, sind selbst keine nennenswerten oder dauerhaften Emissionen zu erwarten.

Durch das Nebeneinander der o. g. potentiell unterschiedlichen Nutzungen ist in Bezug auf die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz bzw. die Schutzwürdigkeit des Gebietes von den Anforderungen eines Mischgebietes dörflicher Art auszugehen.

→ **keine Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Wohnen-Immissionsschutz).**

## 6.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Weiler Eisenberg befindet sich inmitten landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Die Bebauung ist geprägt durch eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit entsprechend markanten Gebäude Kubaturen. Zudem befinden sich zwei typische Einfamilienhäuser innerhalb des Weilers. Die Dachlandschaft (der Hauptgebäude) ist geprägt durch Satteldächer mit Neigungen zwischen ca. 20° und 50° in rot-brauner Eindeckung.

Der Weiler ist u.a. mit zahlreichen Großbäumen durchgrünt und fügt sich auch damit gut in die Landschaft ein.

### Umweltauswirkungen

Aufgrund der bestehenden, überwiegend guten Durchgrünung des Weilers sowie einer nur geringfügig möglichen zusätzlichen baulichen Ergänzung ist keine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes zu erwarten.

→ **keine Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

## 6.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter / Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. (BayernAtlas, Online-Abfrage Januar 2025). Es wird an dieser Stelle nachdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 BayDSchG genießen und der sofortigen Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG unterliegen.

Als Sachgüter sind innerhalb des Planungsgebietes die bestehenden Gebäude vorhanden. Diese unterliegen dem Bestandsschutz.

→ Es besteht **keine Betroffenheit des Schutzgutes Kultur- und Sachgüter**.

# 7 PLANUNGSKONZEPT

## 7.1 Ortsplanerische Konzeption und mögliche Art der baulichen Nutzung

Ziel der Gemeinde Lauben ist es, den kleinen Weiler unterhalb des Eisenbergs zu stärken und eine Abwanderung der jüngeren Bewohnerschaft zu vermeiden. Daher sollen neben den gemäß § 35 BauGB zulässigen privilegierten Nutzungen im Außenbereich innerhalb des Geltungsbereiches zukünftig als Art der baulichen Nutzung auch Wohnnutzung, die nicht der Landwirtschaft zugeordnet ist, sowie kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe planungsrechtlich zugelassen werden. Somit wird eine sinnvolle bzw. zweckmäßige Nach- und Umnutzung bestehender (auch ehemaliger landwirtschaftlicher) Gebäude ermöglicht. Weiterhin wird ein Lückenschluss zwischen der vorhandenen Bebauung zugelassen.

Der Geltungsbereich und das direkte Umfeld weisen die im Gesetzestext genannte „Wohnbebauung von einigem Gewicht“ auf; deshalb kann im vorliegenden Fall die Satzung der Gefahr der Verfestigung oder Erweiterung einer Splittersiedlung hier auch nicht weiter Vorschub leisten. Dazu tragen auch die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen bei, indem sie die baulichen Ergänzungen entsprechend eingrenzen.

Um den aktuell und zukünftig möglicherweise bebauten Bereich (weiterhin) gut einzugrünen sind bereits entsprechende Bepflanzungen / raumwirksame Grünstrukturen vorausschauend vorüberlegt und in der Planzeichnung dargestellt.

Darüber hinaus ist dem Gemeinderat wichtig, den lockeren und gleichzeitig vielgestaltigen baulichen Charakter des Plangebietes zu erhalten. Es ist deshalb vorgesehen, zukünftige Bauanträge seitens der Gemeinde Lauben und ihrer Verwaltung in Anlehnung an die in § 34 Absatz 1 verankerten Kriterien zu beurteilen.

## 7.2 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden des Geltungsbereiches

Die Zahl der neu bzw. zusätzlich möglichen Wohnungen der Neubauten innerhalb des Geltungsbereiches wird abweichend von der sonst anzuwendenden Regelung des § 35 Abs. 4 Buchstabe f) auf maximal drei begrenzt und eindeutig auf die neu zu errichtenden Gebäude bezogen.

Diese Definition einer maximalen Zulässigkeit von Wohneinheiten berücksichtigt die Lage im ländlichen Außenbereich und die bestehenden Nutzungen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges und lässt für die Zukunft eine gewisse Flexibilität erwarten, ohne dort einen größeren Bevölkerungszuwachs oder gar Spekulationsabsichten auszulösen.

## 8 ABHANDLUNG DER NATURSCHUTZRECHTLICHEN EINGRIFFSREGELUNG

Die §§ 13 - 15 BNatSchG i. V. m. Art. 8 BayNatSchG sehen die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor, wenn bei einem Vorhaben Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Eine Abhandlung der Eingriffsregelung gemäß § 18 BNatSchG i. V. m. § 1a BauGB im Rahmen dieser Außenbereichssatzung ist nicht zwingend erforderlich und ist grundsätzlich auf der Ebene des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten. Als Planungsgrundlage für die einzelnen Grundeigentümer wird hier im Rahmen der im Moment vorgesehenen Bebauung bereits der voraussichtlich zu erbringende Ausgleichsbedarf ermittelt. **Der tatsächliche Bedarf richtet sich jedoch dann nach den genauen Bauplänen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.** Planungen zum Ausgleich und damit auch die zugehörige Bilanzierung werden hier noch nicht abgeschätzt und müssen vollständig auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt auf Grundlage der „Arbeitshilfe für einfache Bauvorhaben im Außenbereich“ zur Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV).

### Südlicher Teilbereich:

Beim Bestand handelt es sich um ein intensiv genutzte Grünlandfläche G 11 mit 3 Wertpunkten (WP)

330 m<sup>2</sup> x 3 WP = insgesamt 990 WP



Abb. 4 Südlicher Teilbereich mit Eingriffsbereich (orange Schraffur)

### Mittlerer Teilbereich:

Beim Bestand handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche G 11 mit 3 Wertpunkten (WP)

380 m<sup>2</sup> x 3 WP = insgesamt 1.140 WP

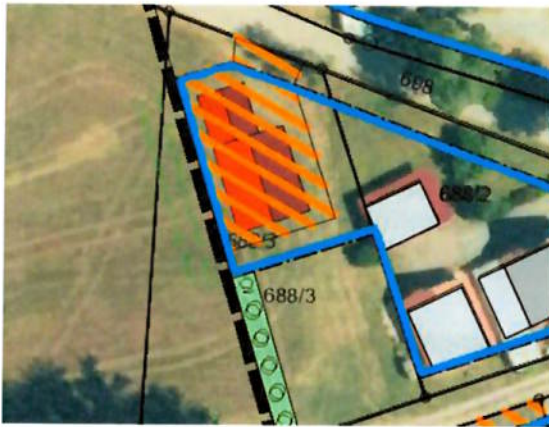


Abb. 5 Mittlerer Teilbereich mit Eingriffsbereich (orange Schraffur)

Nördlicher Teilbereich:

Beim Bestand handelt es sich um eine intensiv genutzte Grünlandfläche G 11 mit 3 Wertpunkten (WP)

Zusätzlich kommt es zum Verlust eines Einzelbaumes mittlerer Ausprägung (B312, 9 WP) mit einem Kronenbereich von ca. 90 m<sup>2</sup>

590 m<sup>2</sup> x 3 WP = 1.770 WP

90 m<sup>2</sup> x 9 WP = 810 WP

Insgesamt: 2.580 WP



Abb. 6 Nördlicher Teilbereich mit Eingriffszonen (orange Schraffur)

**9 FLÄCHENSTATISTIK**

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 8.850 m<sup>2</sup> und unterteilt sich nachfolgender Aufschlüsselung :

Bebaubarer Bereich (innerhalb der Baugrenzen)	ca. 4.840 m <sup>2</sup>	55 %
Erschließungsstraße / Weg	ca. 935 m <sup>2</sup>	11 %
Eingrünung	ca. 300 m <sup>2</sup>	3 %
Sonstige Grün- / Nebenflächen	ca. 2.775 m <sup>2</sup>	31 %
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>ca. 8.850 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## 10 BODEN / OBERFLÄCHENWASSER / NIEDERSCHLAGWASSERBESEITIGUNG / GRUNDWASSER

Die Versiegelung innerhalb des Geltungsbereiches soll auf das erforderliche Minimum beschränkt werden, damit die natürlichen Bodenfunktionen wie Puffer- und Filterfunktion sowie Wasserspeicherfunktion möglichst weitgehend erhalten und/oder wiederhergestellt werden können.

Aufgrund der geologischen Situation ist es vermutlich nicht möglich das von künftigen zusätzlichen versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vor Ort vollständige zu versickern. Um die Abflussmenge bei Starkregenereignisse dennoch nicht zu erhöhen sollte jeweils ein Regenrückhalt vorgesehen werden.

## 11 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG; VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Eisenbergstraße.

Die Wasserversorgung erfolgt über die gemeindliche Trinkwasserversorgung und kann nach derzeitigem Kenntnisstand im Hinblick auf Menge und Druckverhältnisse als gesichert angesehen werden.

Darüber hinaus kann von einer gesicherten Löschwasserversorgung ausgegangen werden.

Die Abwasser- bzw. Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das bestehende gemeindliche Kanalnetz.

Die Stromversorgung wird durch den Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz der Lechwerke AG (LVN) sichergestellt.

Da bei einer Kabelbeschädigung Lebensgefahr besteht und es zu umfangreichen Unterbrechungen der Stromversorgung kommen kann, sind vor der Aufnahme von Grab- und Baggerarbeiten die aktuellen Kabellagepläne zu beschaffen.

Im Planungsgebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

## 12 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der Digitalen Flurkarte des Bayerischen Landesamtes Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet. Zudem wurde als Bearbeitungsgrundlage das Luftbild / Orthophoto aus dem BayernAtlas verwendet.

### 13 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. 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-I), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) v. 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Digitale Orthophotos / Flurkarte; Stand: 2025
- Bayerisches Landesamt für Umwelt, BayernAtlas und BayernAtlasPLUS, <http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas>, Online-Abfrage Januar 2025 zu den Themen Geologie, Boden, Wasser, Naturgefahren, Schutzgebiete, Biotopkartierung, Denkmalatlas.
- 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)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lauben, Stand: 2000
- Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Lkr. Unterallgäu, Stand: 1999
- Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung TK-Blatt 7927, Stand: 2020

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 13) zur Außenbereichssatzung wird hiermit **ausgefertigt**.

Lauben, den 10.10.2025



(Siegel)

**Gemeinde Lauben**  
Erkheimer Straße 7  
87761 Lauben

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 / -planung



1950-1951  
1952-1953  
1954-1955

