



# Gemeinde Lauben

Landkreis Unterallgäu

PROJEKTNR: 25-026

## 1. Änderung des Bebauungsplanes "Straßäcker-Nord"

### Begründung

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

### Entwurf

Stand: 11.12.2025

Planverfasser:



**DAURER + HASSE**  
Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

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

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

## Inhaltsverzeichnis

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

---

11.10 Grünordnung.....	11
12 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG .....	11
13 FLÄCHENSTATISTIK.....	12
14 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	12
15 QUELLENVERZEICHNIS .....	13

### **Abbildungsverzeichnis**

Abb. 1	Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan .....	4
Abb. 2	Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (ohne Maßstab) mit Geltungsbereich der 1. Änderung .....	5
Abb. 3	Luftbild mit Parzellenkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024 (ohne Maßstab).....	5
Abb. 4	Blick auf den Änderungsbereich vom westlichen Rand in Richtung Osten und bereits hergestellter Einmündungsbereich von der Tannenstraße. ....	6
Abb. 5	Auszug aus dem Umweltatlas Bayern: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2024 .....	7
Abb. 6	Auszug aus dem Umweltatlas Bayern: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025 .....	7

### **Anlagenverzeichnis**

Anlage 1: Geotechnischer Bericht, Baugebiet „Straßäcker Nord“, Lauben, fm geotechnik GbR vom 08.07.2025

## **1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK**

Der Großteil des ursprünglichen Geltungsbereiches insbesondere der Bereich des Allgemeinen Wohngebiets innerhalb des Bebauungsplanes „Straßacker-Nord“ aus dem Jahr 1995 ist noch nicht bebaut. Aktuell besteht nun ein konkretes Interesse einen Großteil der noch unbebauten Grundstücke zu bebauen und damit auch die geplante Erschließung umzusetzen. Die gegenständliche Änderung soll die bereits 30 Jahre alten Festsetzungen auf heutigen Bedürfnisse aktualisieren.

## **2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)**

Der Gemeinderat Lauben hat mit Sitzung vom 11.12.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Straßacker-Nord“ beschlossen.

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

## **3 GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 494 Teilfläche (TF), 739, 739/2, 739/3, 739/4, 739/5, 739/6, 739/7, 739/9, 740 TF, und weist eine Flächengröße von rund 7.670 m<sup>2</sup> auf.

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

- ...

## **5 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

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

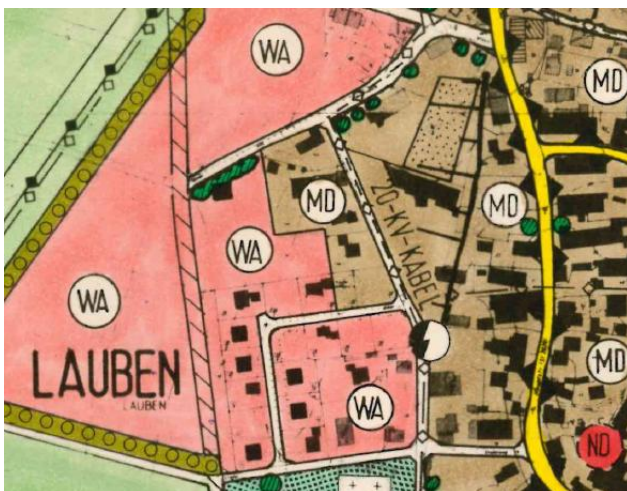


Abb. 1 Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan

## 5.2 Bebauungspläne

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Straßäcker-Nord“ aus dem Jahr 1995. Der vorliegende Änderungsbereich ist überwiegend rechtskräftig als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem rechtsgültigen Bebauungsplan (ohne Maßstab) mit Geltungsbereich der 1. Änderung

## 6 BESTANDSSITUATION

### 6.1 Lage und Topographie

Der Bebauungsplan Straßäcker bzw. der Änderungsbereich befindet sich am westlichen Ortsrand von Lauben. Der Änderungsbereich liegt auf einer mittleren Höhe von 595 m üNN und ist weitgehend eben.

### 6.2 Nutzung und Grünstrukturen

Der Änderungsbereich ist aktuell noch weitgehend unbebaut und wird zum größten Teil als Wiese genutzt. Dort wo künftig die Zufahrt in das Gebiet liegen soll, befindet sich aktuell eine kleine Obstwiese, die von Schafen beweidet wird.



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



Abb. 4 Blick auf den Änderungsbereich vom westlichen Rand in Richtung Osten und bereits hergestellter Einmündungsbereich von der Tannenstraße.

### 6.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

#### Schutzgebiete / Schutzobjekte / geschützte Flächen nach dem Naturschutzrecht

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches befinden sich gemäß BayernAtlas (Online-Abfrage September 2025) keine

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

#### Schutzgebiete nach dem Wasserhaushaltsgesetz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff befindet sich kein Trinkwasserschutzgebiet (BayernAtlas, Online-Abfrage September 2025).

#### Schutzgebiete / Schutzobjekte nach dem Denkmalschutzgesetz

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- und/oder Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet (BayernAtlas, Online-Abfrage September 2025).

### 6.4 Boden

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 westlich einer sehr schmalen Talfüllung, (polygenetisch, pleistozän bis holozän). Im Übergang zu den mit Löß oder Lößlehm bedeckten Flächen wird ein Streifen rißzeitlicher (Hochterrasse) Schmelzwasserschotter angegeben. Am Gelände lässt sich dieses kleine Seitentälchen heute kaum mehr ablesen.

Der Boden wird im Bereich der Talsenke entsprechend angegeben als fast ausschließlich Kolluvisol (durch Erosion verlagerter, humoser Boden) aus Schluff bis Lehm (Kolluvium). Im Bereich der Lößdecke liegen gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern „überwiegend pseudovergleyte Braunerden, verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Lehm bis Schluffton (Lösslehm, verfestigt)“ vor.

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

(BayernAtlas, Online-Abfrage September 2025)

### 6.5 Wasser

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

Im UmweltAtlas Bayern ist der Verlauf eines potentiellen Fließweges bei Starkregen östlich des Änderungsbereiches eingezeichnet.



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

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in der Nähe eines Trinkwasserschutzgebietes (BayernAtlas, Online-Abfrage September 2025).

Aufgrund der topographischen Lage ist von einem mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand gegenüber der Günz auszugehen. In der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände lässt sich entlang dem oben beschriebenen Oberflächenabfluss auch ein hoch anstehendes Schichten(grund)wasser erahnen.

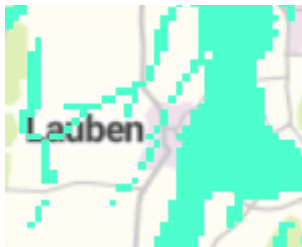


Abb. 6 Auszug aus dem Umweltatlas Bayern: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025  
(türkis : Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände)

Bei der am 28.04.2025 vorgenommenen geotechnischen Untersuchung wurde bei keinem Aufschluss Wasser angetroffen bzw. lediglich geringe Schichtwasservorkommen festgestellt. Nach langanhaltenden Niederschlägen ist in den kiesigen Bereichen mit Schichtwasser, bzw. mit Grundwasser zu rechnen.

## 6.6 Arten und Lebensräume

Der Änderungsbereich wird bisher größtenteils als Grünland genutzt am nördlichen Rand befinden sich mehrere Obstbäume.

## 6.7 Immissionsschutz

Der Änderungsbereich befindet sich angrenzend an eine dörfliche Mischbaufläche. Östlich an den ursprünglichen Geltungsbereich angrenzend befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Betonsteinwerk. Der Änderungsbereich liegt nicht an einer Durchfahrtsstraße. Ansonsten ist mit typischen Emissionen bzw. Immissionen durch den Siedlungs- und Verkehrswegebestand (CO<sub>2</sub>-Emissionen durch Gebäudeheizung, Lärm- und Schadstoffemissionen durch Ziel- und Quellverkehr) zu rechnen.

## **6.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Der Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind geprägt durch die bereits bestehende umgebende Bebauung. Größtenteils besteht diese aus Einfamilienhäusern. Im Nordosten innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches besteht die Bebauung aus ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstellen. Lediglich am westlichen Rand grenzt das Gebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen im Außenbereich.

## **6.9 Denkmalschutz**

Innerhalb des Änderungsbereiches und im räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Bau- oder Bodendenkmäler im Bayerischen Denkmal-Atlas verzeichnet (BayernAtlas, Online-Abfrage September 2025).

## **7 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG**

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

### **Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima**

- Beschränkung der versiegelten Flächen auf das erforderliche Minimum;
- Keine vollständige Versiegelung von Hofflächen und Stellplätzen;
- Festsetzung zur möglichst vollständigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers;

### **Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschafts- und Ortsbild**

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

## **8 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER**

### **8.1 Schutzgut Boden und Fläche**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird insbesondere die Geschossigkeit verändert. Die zulässige Grundflächenzahl wird nicht erhöht. Gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan ergibt somit keine Zunahme der Bebaubarkeit

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

### **8.2 Schutzgut Wasser**

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

Die Verpflichtung zur Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan enthalten. Die Änderung führt daher nicht zu einer Verschlechterung für das Schutzgut Wasser.

→ **keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser**

### **8.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene**

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

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

### **8.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt**

Bei Realisierung der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes kommt es voraussichtlich zum Verlust mehrerer Obstbäume. Die Entfernung der Bäume ist jedoch auf Grundlage des rechtsgültigen Bebauungsplanes bereits zulässig. Die Ein- und Durchgrünung des Gebietes wird grundsätzlich beibehalten.

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

### **8.5 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Erholung)**

Die Bebaubarkeit verändert sich nicht im Sinne einer Beeinträchtigung der Erholungsfunktion sowie der Immissionen.  
→ **keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch (Immissionsschutz / Erholung)**

### **8.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)**

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird lediglich die Geschossigkeit und damit auch die zulässige Gebäudehöhe geringfügig erhöht.  
→ **keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft (Ortsbild)**

### **8.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

→ keine Betroffenheit von Baudenkmälern, voraussichtlich keine Betroffenheit von Bodendenkmälern  
→ keine Betroffenheit von Sachgütern

#### **Fazit:**

Insgesamt sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

## **9 AUSGLEICH NACH DEM BAUGESETZBUCH UND NATURSCHUTZRECHT**

Die Änderung des Bebauungsplanes wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB durchgeführt. Die Grundfläche (im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO) liegt mit einer zulässigen Grundfläche von 2024 m<sup>2</sup> (5.060 m<sup>2</sup> x 0,4) weit unter der Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

## **10 PLANUNGSKONZEPT**

### **10.1 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept**

Im Änderungsbereich soll insbesondere durch die Zulassung von zwei Vollgeschossen eine aktuell moderne Bebaubarkeit zugelassen werden.

### **10.2 Grünordnerisches Konzept**

Das grünordnerische Konzept sieht eine Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke mit Laubbäumen und Sträuchern vor. Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehenen Standorte haben sich teilweise als nicht geeignet herausgestellt und werden entsprechend verändert bzw. durch ein allgemeines Pflanzgebot pro Grundstück ersetzt. Ziel der Planung ist es die Ein- und Durchgrünung insgesamt nicht zu reduzieren.

### **10.3 Verkehrserschließung**

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Tannenstraße.

## **11 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

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

Als Art der baulichen Nutzung bleibt im Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Östlich daran angrenzend bleibt ein Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO. Diese Aufteilung hat nach wie vor seine Berechtigung, da sich im östlichen Bereich ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen befinden mit einer entsprechenden Gebäudestruktur. Der noch unbebaute Teil wird jedoch, wie auch ursprünglich geplant ein klassisches Wohngebiet darstellen.

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

### **11.2 Maß der baulichen Nutzung**

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

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl wurden ursprünglich an die früheren Maximalwerte der BauNVO angelehnt. Mit der gegenständlichen Änderung wird die GFZ auf ein, aus Sicht der Gemeinde für eine dörfliche (überwiegende) Einfamilienhausbebauung völlig ausreichende Maß, reduziert. Die Anzahl der Geschosse wird von I+D (ein Vollgeschoss + Dachgeschoss) auf zwei Vollgeschosse erhöht.

### **11.3 Bauweise**

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

### **11.4 Garagen und Nebenanlagen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt. Der Verlauf der Baugrenzen wurde vom bestehenden Bebauungsplan abgeleitet. Für sämtliche Hauptgebäude, Garagen und Carports sollte diese Begrenzung ausreichend sein, lediglich an einer Stelle wurde eine Umgrenzung für Garagen mit aufgenommen. Da sonstige Nebenanlagen eine geringere räumliche Wirkung entfalten, können diese auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

### **11.5 Zahl der Wohnungen im Wohngebäude**

Aufgrund der geplanten / vorhandenen Infrastruktur bzw. der Erschließung des Gebietes über eine Wendeanlage wird die maximale Anzahl der Wohnungen auf 2 begrenzt.

### **11.6 Höhenlage, Gelände und Gebäude**

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

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

Die vorgegebenen Einschränkungen zur Geländemodellierung wurden weitgehend aus dem bisherigen Bebauungsplan übernommen. Sie geben nach wie vor einen guten Rahmen vor, die gleichzeitig eine gewisse Flexibilität ermöglicht.

### **11.7 Einfriedung**

Beibehalten wurde insbesondere ein Abstand von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche für entsprechende Infrastruktur (z.B. Straßenbeleuchtung). Hier kommen auch Beton- und Kieseile für die öffentliche Straßenbegrenzung zum Liegen. Ansonsten wurden die Festsetzungen zu den Einfriedungen reduziert, da aus heutiger Sicht zu detaillierte Festsetzungen hierbei als nicht mehr Zielführend erachtet werden. Für die Kleintierdurchlässigkeit, wurde neu eine Bodenfreiheit festgesetzt.

### **11.8 Gebäudegestaltung**

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

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

Da in der Umgebung Satteldächer absolut dominieren, bleibt dies die einzige mögliche Dachform für die Hauptgebäude. Die Spanne der zulässigen Dachneigungen wird von ursprünglich 38° - 42° erweitert. Zulässig sind nun auch flachere Dachneigungen ab 20° wie sie bei zwei Vollgeschossen bei den maximalen Gebäudehöhen auch notwendig sind. Damit soll den modernen Bauformen Rechnung getragen werden, was in der heterogenen Bebauung auch städtebaulich vertretbar ist.

Schräge Dacheinschnitte und insbesondere negative Dacheinschnitte sind aus Gründen des Ortsbildes weiterhin nicht zulässig. Aus Gründen des Ortsbildes wurden auch die Festsetzungen zu den Garagen getroffen. Nachdem sowohl die Erschließung als auch die einzelnen Grundstücke rechtwinklig zueinander geplant wurden sollen auch die Firstrichtungen dieser Ordnung entsprechen.

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

### **11.9 Niederschlagswasserbehandlung**

Aus ökologischen Gründen (Boden-, Gewässer-, Klima- und Artenschutz) ist der Anteil an versiegelten Flächen so gering wie möglich zu halten. Um die Entwässerung der öffentlichen Flächen nicht zu überlasten darf Niederschlagswasser nicht von privaten Flächen auf öffentliche Flächen abfließen.

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und des Vorfluters sowie zur Hochwasservorsorge wird durch die vorliegende Änderung festgelegt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser möglichst vollständig und möglichst über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Deshalb sind auch sämtliche private befestigte Flächen nicht vollständig zu versiegeln.

### **11.10 Grünordnung**

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

Um eine Mindestdurchgrünung zugunsten des Naturhaushaltes und des Ortsbildes zu erhalten wurden neu in den Bebauungsplan grünordnerische Maßnahmen mit aufgenommen. Dazu dient insbesondere die Festsetzung von flächenbezogenen Pflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern. Damit können auch die ursprünglich vorgesehen Baumpflanzungen innerhalb des Wendebereiches, die aufgrund der notwendigen Verkehrsflächen nicht mehr möglich sind, ausgeglichen werden.

## **12 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG**

Die Verkehrerschiessung erfolgt über die Tannenstraße. Von dort zweigt eine Sackgasse mit Wendeanlage ab. Zum Zeitpunkt der Änderung waren die Grundstücke bereits abgemarkt, sodass für eine Wendeschleife keine Flächenverfügbarkeit bestand.

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

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

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

### Stromversorgung

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

### Telekommunikation

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

Die Abfallentsorgung liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Unterallgäu.

### 13 FLÄCHENSTATISTIK

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

	Ursprünglicher B-Plan „Straßacker“		1 Änderung B-Plan „Straßacker“	
Flächen	Fläche in m <sup>2</sup>	Verteilung in %	Fläche in m <sup>2</sup>	Verteilung in %
Grünfläche	1.220		1.370	18
Allgemeines Wohngebiet	5.020		5.060	66
Verkehrsflächen	1.030		1.240	16
Geänderter Gel- tungsbereich	400			
<b>Geltungsbereich</b>	<b>7.670</b>	<b>100</b>	<b>7.670</b>	<b>100</b>

### 14 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE

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

## 15 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 (GVBl. S. 254)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 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 Flurkarte Stand: 2025
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz - FIN-WEB, <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Datenabruf September 2025
- Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de>, Datenabruf September 2025 zu den Themen Geologie und Boden, Wasser, Naturgefahren, Natur (Schutzgebiete, Biotopkartierung), Denkmaldaten
- Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Lauben, Stand: 2001
- Gemeinde Lauben: Bebauungsplan „Straßacker - Nord“, rechtsverbindliche Fassung von 1995
- Verordnung zur Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung der Planinhalte (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)

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

Lauben, den .....

(Siegel)

.....  
Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



**DAURER + HASSE**

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

---

Monika Zeiler  
Dipl.-Ing. (FH) Landschaftsarchitektur

---

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner