



Gemeinde Lauben

Landkreis Unterallgäu

PROJEKTNR: 25-027

1. Änderung des Bebauungsplanes "Freiburg"

Begründung

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

Entwurf-2

Stand: 19.03.2026

Planverfasser:



DAURER + HASSE
Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

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

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

Inhaltsverzeichnis

1	ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK.....	4
2	BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)	4
3	GELTUNGSBEREICH	4
4	ÄNDERUNGEN, ANPASSUNGEN 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	REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ERNEUTEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 I. V. M. § 4A ABS. 3 BAUGB	4
6	PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN	4
6.1	Flächennutzungsplan.....	4
6.2	Bebauungspläne.....	5
7	BESTANDSSITUATION	5
7.1	Lage und Topographie	5
7.2	Nutzung und Grünstrukturen	6
7.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	6
7.4	Boden	6
7.5	Wasser	7
7.6	Arten und Lebensräume	7
7.7	Immissionsschutz.....	7
7.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	7
7.9	Denkmalschutz	8
8	MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG	8
9	AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER.....	8
9.1	Schutzgut Boden und Fläche	8
9.2	Schutzgut Wasser.....	8
9.3	Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene.....	8
9.4	Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt.....	8
9.5	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Erholung).....	8
9.6	Schutzgut Landschaft (Ortsbild)	9
9.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	9
10	AUSGLEICH NACH DEM BAUGESETZBUCH UND NATURSCHUTZRECHT	9
11	PLANUNGSKONZEPT	9
11.1	Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept	9
11.2	Grünordnerisches Konzept	9
11.3	Verkehrerschließung.....	10
12	BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN	10
12.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
12.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
12.3	Höhe der baulichen Anlagen	10
12.4	Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	10
12.5	Garagen und Stellplätze.....	11

12.6 Gebäudegestaltung	11
12.7 Einfriedungen.....	11
12.8 Geländemodellierung.....	11
12.9 Grünordnerische Maßnahmen.....	11
12.10 Niederschlagswasser / Grundwasser	11
13 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG	12
14 FLÄCHENSTATISTIK.....	12
15 BEARBEITUNGS- UND KARTENGRUNDLAGE.....	12
16 QUELLENVERZEICHNIS	13

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan rote Linie: Änderungsbereich B-Plan	5
Abb. 2	Rechtsgültiger Bebauungsplan (ohne Maßstab)	5
Abb. 3	Luftbild mit Parzellenkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (ohne Maßstab).....	6
Abb. 4	Auszug aus dem Umweltatlas Bayern: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025	7
Abb. 5	Auszug aus dem Umweltatlas Bayern: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025	7

1 ANLASS, PLANUNGSZIEL UND ZWECK

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Freiburg“ stammt aus dem Jahr 1998. In diesem Bereich sind insbesondere die Flächen entlang dem Dornachgraben bisher nicht bebaut. Nun besteht ein konkretes Interesse auf dem Grundstück mit der Fl.-Nr. 106 ein Wohnhaus zu errichten. Die bisherigen Festsetzungen passen hierbei nicht mehr zu den heutigen Bauwünschen und sollen daher geändert werden.

2 BESCHLUSSSITUATION UND VERFAHREN GEMÄSS BAUGESETZBUCH (BAUGB)

Der Gemeinderat Lauben hat mit Sitzung vom 11.12.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiburg“ 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.-Nm. 106, 112 und 112/1 (Gemarkung Lauben) und weist eine Flächengröße von rund 4.610 m² auf.

4 ÄNDERUNGEN, ANPASSUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 BAUGB

- Verbreiterung Grünfläche - soweit möglich - auf 5,00 m aufgrund erforderlichem Gewässerrandstreifen
- Reduzierung der Straßenverkehrsbreite von 4,50 m auf 4,00 m auf Höhe Grundstück Fl.-Nr. 106
- Nachrichtliches Einfügen Sichtdreieck an der nördlichen Einmündung Aleberg zu informativen Zwecken
- Korrektur der Flächenstatistik
- Anpassung Präambel und Quellenverzeichnis (Gesetze)

5 REDAKTIONELLE ERGÄNZUNGEN UND KLARSTELLUNGEN AUFGRUND DER ERNEUTEN BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT UND DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE NACH § 3 ABS. 2 UND 4 ABS. 2 I. V. M. § 4A ABS. 3 BAUGB

- ...

6 PLANUNGSRECHTLICHE GRUNDLAGEN

6.1 Flächennutzungsplan

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



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

6.2 Bebauungspläne

Im gesamten rechtsgültigen Bebauungsplan „Freiburg“ ist die Art der baulichen Nutzung als „Dorfgebiet“ gemäß § 5 BauNVO festgesetzt.

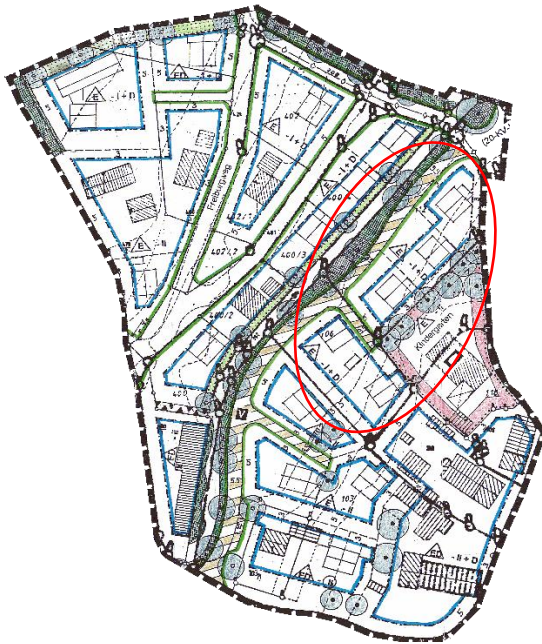


Abb. 2 Rechtsgültiger Bebauungsplan (ohne Maßstab)
rote Linie in Ellipsenform: Änderungsbereich

7 BESTANDSSITUATION

7.1 Lage und Topographie

Der Bebauungsplan Freiburg bzw. der Änderungsbereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Lauben. Der Änderungsbereich liegt auf einer mittleren Höhe von 588 m üNN und steigt in Richtung Osten an.

7.2 Nutzung und Grünstrukturen

Die Fl.-Nr. 106 die nun vorrangig bebaut werden soll, wird aktuell als Garten genutzt. Benachbart liegende Fl.-Nr. 112 wird grünlandartig gepflegt. Auf Fl.-Nr. 112/1 steht bereits ein größeres Wohnhaus mit Doppelgarage.



Abb. 3 Luftbild mit Parzellenkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025 (ohne Maßstab)

7.3 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,
- geschützten Landschaftsbestandteile nach Art. 16 BayNatSchG.

Der direkt nordwestlich an den Änderungsbereich angrenzende Dornachgraben ist als Biotop amtlich kartiert bzw. dessen begleitende feuchte und nasse Hochstaudenfluren sind grundsätzlich nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 BayNatSchG, geschützt.

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).

7.4 Boden

Der Änderungsbereich befindet sich gemäß der Digitalen Geologischen Karte M 1:25.000 entlang dem Richtung Norden entwässernden Dornachgraben im Bereich einer sehr schmalen Talfüllung, (polygenetisch, pleistozän bis holozän). Daran angrenzend werden rißzeitliche Schmelzwasserschotter angegeben.

Gesteinsbeschreibung: Lehm oder Sand, z. T. kiesig, bzw. Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig.

Der Boden wird entsprechend als Bodenkomplex bestehend aus Gleye und anderen grundwasserbeeinflusste Böden aus Schluff bis Lehm (mit größere, steinig-körnige Anteilen), selten aus Ton (Talsediment) angegeben.

Gemäß der Ingenieurgeologischen Karte M 1 : 25.000 sind die Böden insbesondere im unteren Bereich am Graben wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), es ist Staunässe möglich und die Böden sind entsprechend frostempfindlich und setzungsempfindlich. Zum Teil können besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich sein, Die Befahrbarkeit kann eingeschränkt sein. (BayernAtlas, Online-Abfrage September 2025)

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

7.5 Wasser

Der Änderungsbereich grenzt an den Dornachgraben und liegt innerhalb eines wassersensiblen Bereiches. In den Gräben wird auch direkt oberflächlich ablaufendes Niederschlagswasser eingeleitet.

Im UmweltAtlas Bayern (HIOS-Karten – nachfolgend abgebildet) ist im Grabenbereich entsprechend der Verlauf eines potentiellen Fließweges bei Starkregen eingezeichnet. Darüber hinaus ist aber auch aufgrund der Hanglage mit aus östlicher Himmelsrichtung oberflächlich und wild ablaufendem Hangwasser zu rechnen.



Abb. 4 Auszug aus dem Umweltatlas Bayern: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025
(braun: wassersensibler Bereich, gelb und rot: potentielle Fließwege bei Starkregen, violett: Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche)

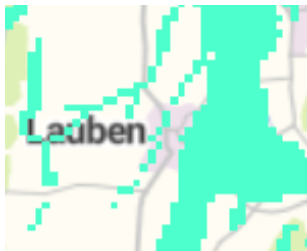


Abb. 5 Auszug aus dem Umweltatlas Bayern: © Bayerisches Landesamt für Umwelt 2025
(türkis : Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände)

In der Hinweiskarte „Hohe Grundwasserstände“ ist ein hoher Grundwasserstand entlang des Dornachgrabens angedeutet.

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

7.6 Arten und Lebensräume

Fl.-Nr. 112/1 und 112 weisen neben der grünlandartigen Pflege keinen besonderen Pflanzen und Nutzungstypen auf. Auf dem bisher rein als Garten genutzte Flurstück mit der Nr. 106 stehen einige Gehölze. Entlang dem Dornachgraben sind es nicht standortgerechte Robinien und einzelne Fichten. Im südöstlichen Gartenteil der zunächst nicht überbaut werden soll, stehen unter anderem Obstbäume und eine große Buche. In der Rasenfläche befinden sich darüber hinaus verschiedene Blumen- und Gemüsebeete.

7.7 Immissionsschutz

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

7.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Der Änderungsbereich und dessen unmittelbare Umgebung sind geprägt durch die innerörtliche Lage. Im Norden geht der Bereich in die offene Landschaft über.

7.9 Denkmalschutz

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

8 MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND VERRINGERUNG

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

Schutzgüter Boden, Wasser, Lokalklima

- Keine vollständige Versiegelung von Hofflächen und Stellplätzen;
- Festsetzung zur möglichst vollständigen Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers;
- Beschränkung der Versiegelung auf das funktional notwendige Mindestmaß;
- [Einhaltung eines Mindestabstandes von 10 m jeglicher Gebäude oder sonstiger Bauten vom westseitig angrenzenden Dornachgraben.](#)

Schutzgüter Arten und Lebensräume, Landschafts- und Ortsbild

- Mindest-Durchgrünung der Baugrundstücke durch die flächenbezogene Festsetzung von einheimischen Laubbäumen und Sträuchern;
- [Festsetzung von initialen Gehölzpflanzungen auf dem einzuhaltenden 5 m-Puffer- und Schutzstreifen entlang der Ostseite des Dornachgrabens;](#)
- Festsetzungen zum Maß der Bebauung und zur baulichen Gestaltung.

9 AUSWIRKUNGEN AUF DIE SCHUTZGÜTER

9.1 Schutzgut Boden und Fläche

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes kommt es zu keiner westlichen Erhöhung der Überbauung und Versiegelung des Bodens

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

9.2 Schutzgut Wasser

Durch die gegenständliche Änderung bleibt die Grundwasserneubildungsrate weitestgehend unverändert. Die grabenbegleitenden Grünflächen können jedoch aufgrund der Grundstücksverfügbarkeit nicht ganz so großzügig gestaltet werden wie im bisherigen rechtswirksamen Stand des Bebauungsplanes und ursprünglich geplant.

→ **geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser**

9.3 Schutzgut Lokalklima / Lufthygiene

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplanes wird die bebaubare Fläche nicht erhöht. Die Einzelgehölze entlang dem Dornachgraben entfallen jedoch gegenüber der ursprünglichen Planung.

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

9.4 Schutzgut Pflanzen und Tiere, biologische Vielfalt

Verlust der ursprünglich geplanten Einzelbäumen entlang dem Dornachgraben. Reduzierung des Uferstreifens gegenüber der ursprünglichen Planung.

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

9.5 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz / Erholung)

Die Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan sind im Bezug auf das Schutzgut Mensch sehr gering.

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

9.6 Schutzgut Landschaft (Ortsbild)

Bis auf die fehlenden Einzelbäumen und anderer Geschossigkeit keine wesentlichen Änderungen in Bezug auf das Schutzgut Landschaft (Ortsbild).

→ geringe Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft (Ortsbild)

9.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

→ keine Betroffenheit von Baudenkmalern, voraussichtlich keine Betroffenheit von Bodendenkmälern

→ keine Betroffenheit von Sachgütern

Fazit:

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

10 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 1.532 m² (3.830 m² x 0,4) weit unter der Grundfläche von 20.000 m² und ist damit der Fallgruppe 1 des § 13a Abs. 1 BauGB zuzuordnen. Damit gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Es ist kein Ausgleich erforderlich (§ 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB).

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

11 PLANUNGSKONZEPT

11.1 Städtebaulich-ortsplanerisches Konzept

Die bisherigen Festsetzungen zu den Gebäuden passen nicht mehr zu den heutigen Bauwünschen und sollen daher geändert werden. Dies betrifft insbesondere die Geschossigkeit, welche neu bzw. zukünftig auch zwei Vollgeschosse ermöglichen soll und beeinflusst damit auch die möglichen Dachneigungen und die Dachfarbe.

Darüber hinaus wird die Höhenlage der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe angehoben und damit mehr Hochwassersicherheit bei evtl. Starkregenereignissen geschaffen. [Nach wie vor ist die Einhaltung eines Mindestabstandes von 10 m jeglicher Gebäude oder sonstiger Bauten vom westseitig angrenzenden Dornachgraben geboten und wird auch eingehalten.](#)

[Aufgrund der aktuell vorgefundenen Grundstücksverhältnisse werden die Baugrenzen sowie die Straßenverlauf etwas verändert. Bei der mindestens 5 m breiten, als Gewässerschutz- und Pufferstreifen dienenden Grünfläche entlang der Ostseite des Dornachgrabens steht der Fokus auf einen optimalen Abfluss bei Starkregenereignissen und einer entsprechenden Zugänglichkeit von Einsatzkräften in solchen Situationen. Deshalb wird von einer lückenlosen oder durchgängigen Gehölzpflanzung auf diesem Grünstreifen abgesehen.](#)

11.2 Grünordnerisches Konzept

Ursprünglich waren entlang dem Dornachgraben Einzelbäume geplant. Nachdem der Graben eine wichtige Entwässerungsfunktion hat und bei Starkregenereignissen frei zugänglich sein muss und keine Gefahr für Verklausungen, die evtl. zu Rückstaus führen könnten, bestehen darf, wird mit der Änderung [im nördlichen Abschnitt auf diese Einzelbäume verzichtet und im südlichen Abschnitt auf dem einzuhaltenden 5 m-Puffer- und Schutzstreifen entlang der Ostseite des Gewässers mit initialen Gehölzpflanzungen, welche auch der Randeingrünung Richtung Westen dienen, gearbeitet. Darüber hinaus wurde im Sinne einer akzeptablen Durchgrünung wurde ein Pflanzgebot auf den privaten Grundstücken festgelegt.](#)

11.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die bestehende Straße „Aleberg“. Davon wird eine neue schmal ausgebildete Straße in Richtung Südwesten abzweigen, **welche seitens der Gemeinde langfristig auch mit einer Einbahnregelung versehen werden könnte**. Langfristig soll diese entlang dem Dornachgraben bis auf die „Raiffeisenstraße“ führen. Mittelfristig wird es aber nur im Bereich der aktuellen Änderung zu einer Realisierung der Straße mit Erschließungsfunktion kommen.

Aus Gründen der Verkehrssicherheit wurde den im Beteiligungsverfahren erhaltenen Anregungen folgend ein Sichtdreieck an der nördlichen Einmündung Aleberg zu informativen Zwecken noch nachrichtlich in der Planzeichnung eingefügt.

12 BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

12.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt. In den Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes ist bisher ein Dorfgebiet und entsprechend im wirksamen Flächennutzungsplan eine gemischte Baufläche dargestellt. Aufgrund dessen, dass mittlerweile keine landwirtschaftlichen Hofstellen mehr im räumlichen Umfeld des Änderungsbereiches vorhanden sind wird die Art der baulichen Nutzung auf ein dörfliches Wohngebiet geändert.

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

12.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Die Grundflächenzahl und die Geschossflächenzahl bleiben gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan unverändert. Die Anzahl der Geschosse wird von I+D (ein Vollgeschoss + Dachgeschoss) auf zwei Vollgeschosse erhöht. Dies entspricht den derzeitigen Wünschen der Bauwerber und wird aus Sicht des Ortsbildes als verträglich eingestuft.

12.3 Höhe der baulichen Anlagen

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

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

Die bisher maximal zulässige Sockelhöhe von 0,35 m wird auf bis zu 1,0 m erhöht. Diese höhere Lage verbessert den Hochwasserschutz bei Starkregenereignissen, darf aber nicht zu unzulässigen Benachteiligungen benachbarter Dritter bzw. deren Grundstücken führen.

12.4 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenzen bestimmt. Der Verlauf der Baugrenzen wurde vom bestehenden Bebauungsplan abgeleitet und teilweise in Richtung Nordwesten ausgedehnt. Auf Fl.-Nr. 102/2 wurden die Baugrenzen auf das bereits erstellte Wohngebäude angepasst. Für sämtliche Hauptgebäude und Garagen sollte diese Begrenzung ausreichend sein. Da sonstige Nebenanlagen eine geringere räumliche Wirkung entfalten, können diese aus Sicht des Gemeinderates ortsbild- und nachbarverträglich auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

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

Als Hausformen sind neu neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser zulässig. Dies würde aus Sicht der Gemeinde eine verträgliche Verdichtung bzw. Ausnutzung der Grundstücke ermöglichen.

12.5 Garagen und Stellplätze

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

12.6 Gebäudegestaltung

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

Die Spanne der zulässigen Dachneigungen wird von ursprünglich 38° - 45° erweitert. Zulässig sind nun auch flachere Dachneigungen ab 25° 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.

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

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.

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.

Grundsätzlich wurden die ursprünglichen Festsetzungen im Bezug auf die Gebäudegestaltung reduziert, da der Ursprüngliche Festsetzungskatalog aus heutiger Sicht zu umfangreich war.

12.7 Einfriedungen

Beibehalten wurde insbesondere der Abstand von Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche für entsprechende Infrastruktur. Ansonsten wurden die Festsetzungen reduziert, da aus heutiger Sicht zu detaillierte Festsetzungen hierbei als nicht mehr Zielführend erachtet werden. Für die Kleintierdurchlässigkeit, wurde neu eine Bodenfreiheit festgesetzt.

12.8 Geländemodellierung

Die Festsetzungen wurden weitgehend aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen, da sie nach wie vor als Zielführend erachtet werden. Sie ermöglichen eine gewisse Anpassung des Geländes in Bezug auf die neuen Wohngebäude und verhindert gleichzeitig große Geländeänderungen.

12.9 Grünordnerische Maßnahmen

Um Verklausungen im Bereich des Dornachgrabens zu vermeiden, wurde auf die im ursprünglichen Planstand vorgesehenen gewässerbegleitenden Baumpflanzungen verzichtet. Nunmehr wird in den Bebauungsplan die Festsetzung von flächenbezogenen Pflanzungen von Laubbäumen und Sträuchern auf den privaten Flächen mit aufgenommen. [Auf dem jetzt in 5 Meter Breite ausgeprägten Gewässerschutz- und Pufferstreifen am ostseitigen Ufer des Dornachgrabens sollen aus gewässerökologischen Gründen initiale Gehölzpflanzungen die Wasserqualität auf Dauer stützen und verbessern.](#)

Mit der auf die Baugrundstücke bezogenen 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.

12.10 Niederschlagswasser / Grundwasser

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

Zur Erhaltung der Grundwasserneubildung, zur Entlastung der Kanalisation und des Vorfluters sowie zur Hochwasservorsorge wird durch die vorliegende Änderung festgelegt, dass das unverschmutzte Niederschlagswasser möglichst vollständig und möglichst über die belebte Bodenzone zu versickern ist. Aufgrund der vorhandenen Untergrundverhältnisse ist es dabei eventuell notwendig, undurchlässige Schichten zu durchstoßen.

13 TECHNISCHE ERSCHLIESSUNG, VER- UND ENTSORGUNG

Die Verkehrerschließung erfolgt über die Straße „Aleberg“. Von da aus zweigt ein gesonderte Zufahrt ins Gebiet ab, die zunächst nur als Stichstraße ausgebildet werden soll und langfristig bis zur Raiffeisenstraße durchführen soll.

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. Solange die neue Erschließungsstraße nicht durchgängig ist, sind die Müllbehälter etc. an die nächste mit dem Sammelfahrzeug befahrbare Straße (Einmündung Aleberg) zu bringen.

14 FLÄCHENSTATISTIK

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung umfasst eine Gesamtfläche von rund 4.610 m.

Flächen	Ursprünglicher B-Plan „Freiburg“		1 Änderung B-Plan „Freiburg“	
	Fläche in m ²	Verteilung in %	Fläche in m ²	Verteilung in %
Öffentliche Grünfläche	630	14	395	9
Verkehrsfläche	660	14	510	11
Dörfliches Wohngebiet	3.320	72	3.705	80
Geltungsbereich	4.610	100	4.610	100

15 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.

16 QUELLENVERZEICHNIS

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch [Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 \(BGBl. 2025 I Nr. 348\)](#)
- 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 [§ 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 \(GVBl. S. 657\)](#), durch [§ 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 \(GVBl. S. 667\)](#) und durch [§ 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 \(GVBl. S. 699\)](#)
- 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 „Freiburg“, rechtsverbindliche Fassung von 1998
- 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. 89)

Die vorliegende Begründung (Seiten 1 bis 14) 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