



Gemeinde Lauben

Landkreis Unterallgäu

PROJEKTNR: 25-027

1. Änderung des Bebauungsplanes "Freiburg"

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

Endgültige Planfassung

Stand: 19.03.2026

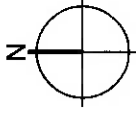
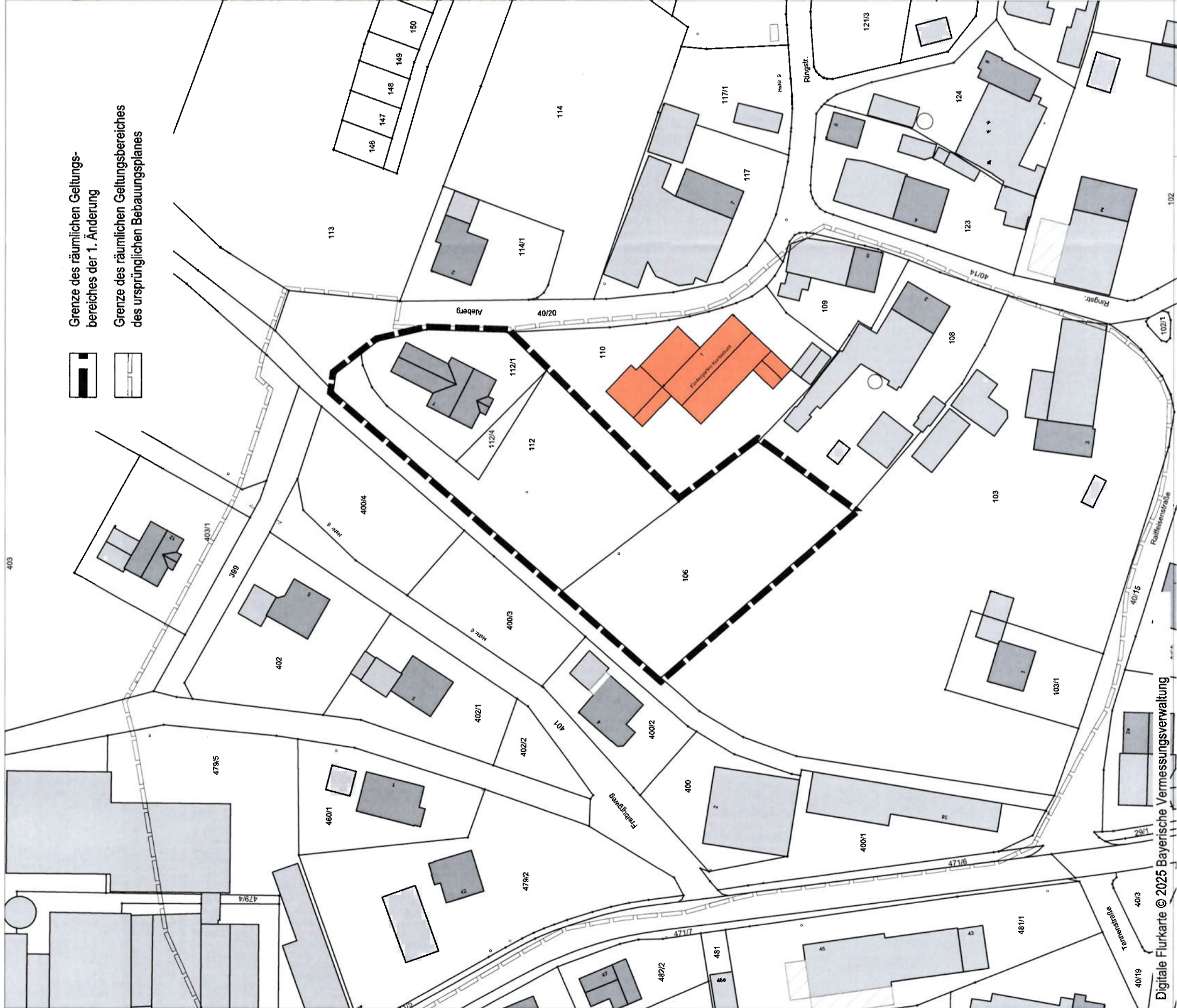
Planverfasser:



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



DAURER + HASSE
 Büro für Landschafts-
 Orts- und Freiraumplanung
 Partnerschaftsgesellschaft mbB
 Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
 Landschaftsarchitekten bda
 + Stadtplaner
 Buchhofer Straße 1
 86879 Wiedergeilingen
 Fon 08241 - 800 64 0
 info@daurenhasse.de
 www.daurenhasse.de

PROJEKTNR.: 24-038
**1. Änderung des
 Bebauungsplanes
 "Freiburg"**



Landkreis Unterallgäu
Gemeinde Lauben
 Erkheimer Straße 7
 87761 Lauben

PLANINHALT

Lageplan

Fassung vom 19.03.2026

MABSTAB

1:1.000

Bearbeiter: MZ

FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 1 BauNVO)



Dörfliches Wohngebiet (§ 5a BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO ff.)



Grundflächenzahl (GRZ)



Geschossflächenzahl (GFZ)



maximal zulässige Wandhöhe



maximal zulässige Gesamthöhe



zulässige Dachform: SD Satteldach



zulässige Dachneigung



Einzelhäuser und Doppelhäuser sind zulässig



Anzahl der Vollgeschosse

BAUWEISE, BAUGRENZEN (§ 22 und § 23 BauNVO)



offene Bauweise



Baugrenze

PLANUNGEN; NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT



Laubbaum II. Wuchsklasse / Strauchgruppe, anzupflanzen



Öffentliche Grünfläche

VERKEHRSFLÄCHEN



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Sichtdreieck

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Flurgrenze mit Flurnummer

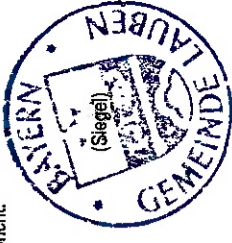


Vorhandene Gebäude

AUSFERTIGUNG

Die vorliegende Planzeichnung zum Bebauungsplan wird hiermit ausgeteilt.

Hiermit wird ebenfalls bestätigt, dass der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen (Seiten 1 bis 13) und der Begründung (Seiten 1 bis 14) in der Fassung vom 19.03.2026 dem Beschluss des Gemeinderates vom 23.04.2026 zu Grunde lag und diesem entspricht.

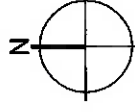


Lauben, den 23.04.2026

Reiner Rößle, 1. Bürgermeister (Unterschrift)

VERFAHRENSVERMERKE

Die Verfahrensvermerke befinden sich auf den textlichen Festsetzungen.



PROJEKTNR.: 25-027

1. Änderung des Bebauungsplanes "Freiburg"



Landkreis Unterallgäu

Gemeinde Lauben

Erkheimer Straße 7

87761 Lauben

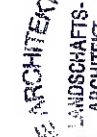


DAURER + HASSE
Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse
Landschaftsarchitekten bda

+ Stadtplaner
Buchloeer Straße 1
86879 Wiedergeltingen

Telefon 08241 - 800 64 0
info@daurehasse.de
www.daurehasse.de



ARCHITEXTE
LANDSCHAFTS-
ARCHITECT

PLANINHALT

Endgültige Planfassung

mit inhaltlichem Stand vom 19.03.2026

1:1.000

Bearbeiter: mzw/wd

Digitale Flurkarte © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung



Gemeinde Lauben

Landkreis Unterallgäu

PROJEKTNR: 25-027

1. Änderung des Bebauungsplanes "Freiburg"

Festsetzungen und Hinweise durch Text

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

Endgültige Planfassung

Inhaltlicher Stand vom 19.03.2026

Planverfasser:



DAURER + HASSE
Büro für Landschafts-
Orts- und Freiraumplanung

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

www.daurerhasse.de
info@daurerhasse.de

SATZUNG

der Gemeinde Lauben für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiburg“

Die Gemeinde Lauben erlässt - aufgrund der §§ 1, 2, 8, 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (**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), der 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), der Planzeichenverordnung (**PlanzV**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (**BayBO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2131-1-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), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (**GO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) -

die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiburg“ als Satzung.

A) FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

sind der Planzeichnung der Bebauungsplan-Änderung zu entnehmen.

B) FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

§ 1 Inhalt des Bebauungsplanes

- 1.1 Für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiburg“ gilt die vom Planungsbüro DAUERER + HASSE ausgearbeitete Satzung. Sie besteht aus der Bebauungsplanzeichnung (M : 1.000) mit integrierter Grünordnungsplanung und den nachstehenden Vorschriften (Textteil), jeweils in der Fassung vom 19.03.2026, redaktionell angepasst am __.__.2026.
Beigefügt ist die Begründung in der Fassung vom 19.03.2026, redaktionell angepasst am __.__.2026.
- 1.2 Der räumliche Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung mit schwarzen Balken umgrenzt und umfasst die Grundstücke mit Fl.-Nrn. 106, 112, 112/1 der Gemarkung Lauben.
- 1.3 Die bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Freiburg“ durch Planzeichen und Text werden für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung aufgehoben und ersetzt durch die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes.
- 1.4 Die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Freiburg“ außerhalb des Änderungsbereiches dieser 1. Änderung bleiben weiterhin gültig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung

- 2.1 Das Bauland im räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung wird als dörfliches Wohngebiet gemäß § 5a BauNVO festgesetzt.
- 2.2 Nicht zulässig - auch nicht ausnahmsweise - sind die gemäß § 5a Abs. 2 BauNVO sonst zulässigen Schank- und Speisewirtschaften und auch nicht die nach § 5a Abs. 3 BauNVO ansonsten ausnahmsweise zulässigen Tankstellen.

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

- 3.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die in der Planzeichnung eingetragene Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Anzahl der Vollgeschosse sowie die Höhe der baulichen Anlagen.
- 3.2 Die in der Planzeichnung angegebenen Höchstwerte dürfen nicht überschritten werden.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen

- 4.1 Die maximal zulässige traufseitige Wandhöhe (WH) beträgt 6,3 m.
Die Wandhöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut in der Wandflucht der Fassade.
- 4.2 Die maximal zulässige Gesamthöhe (GH) beträgt 8,5 m.
Die Gesamthöhe wird gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss bis zur Oberkante der Dachhaut.
- 4.3 Die Höhenlage der Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß ist bis max. 1,0 m über der natürlichen Geländeoberkante zulässig, gemessen am zukünftigen Haupteingang.

§ 5 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

- 5.1 Es gilt die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO.
- 5.2 Es sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.
- 5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen bestimmt.
Die maximal 50%-ige Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird zugelassen.
- 5.4 Hauptgebäude sowie Garagen dürfen nur innerhalb der in der Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen errichtet werden. Sonstige Nebenanlagen können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

§ 6 Garagen und Stellplätze

- 6.1 Vor den Garagen ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin, ein nicht eingefriedeter Vorplatz mit mindestens 6,0 m Tiefe zu schaffen.
- 6.2 Der Garagenfirst darf max. 6,50 m über OK Fertigfußboden (Hauptgebäude) liegen.
- 6.3 Die Errichtung von nicht eingefriedeten und nicht überdachten Stellplätzen ist auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 6.4 Sämtliche Hof- und Zufahrtsflächen sowie Stellflächen auf Privatgrundstücken dürfen (bei geringer Belastungsintensität bzw. Grundwassergefährdung) nicht vollständig versiegelt werden (keine Asphalt- oder Betonflächen, sondern mit Belägen wie z. B. wassergebundene Decke, Pflasterflächen oder Pflaster mit Rassenfugen). Als fachliche Grundlage heranzuziehen ist das DWA-Merkblatt M 153.

§ 7 Gebäudegestaltung

- 7.1 Der First ist über die Längsseite der Gebäude auszubilden.
- 7.2 Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer zulässig.
- 7.3 Als Dacheindeckung sind ausschließlich Dachbedeckungen aus (bezogen auf die einzelnen Grundstücke) einheitlichen, gleichartigen Materialien in erdfarbenen Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Helle, reflektierende, spiegelnde und glänzende Baustoffe sind als Bedachung nicht zulässig. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleiben davon unberührt. Alternativ sind begrünte Dächer zulässig.
- 7.4 Bei der Gestaltung der Gebäudeaußenflächen sind spiegelnde Fassadenelemente, Baustoffe oder Anstriche in grellen, unnatürlich wirkenden Farben, in einer stark kontrastierenden Farbgebung oder glänzende Oberflächen unzulässig. Glas als Baumaterial und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie bleiben davon unberührt.

§ 8 Einfriedungen

- 8.1 Einfriedungen haben zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Abstand von mind. 0,35 m einzuhalten, in diesem Seitenstreifen ist die Anordnung der Masten zur Straßenbeleuchtung und Kabelverteilerschränken zu dulden. Die Gesamthöhe der Einfriedungen darf 1,20 m nicht übersteigen.
- 8.2 Bei Einfriedungen ist als Bodenfreiheit ein Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberkante vorzusehen.

§ 9 Geländemodellierung

Die Geländehöhe ist an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und Nachbargrundstückshöhen anzugleichen. Abgrabungen können ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese einen untergeordneten Teil am Gebäude einnehmen, sich in das Gelände einfügen, max. 50 m² betreffen und nicht tiefer als 1,0 m unter dem natürlichen Gelände angelegt sind. Höhenunterschiede zum Nachbargrundstück von mehr als 0,5 m an der Grenze sind unzulässig. Geländehöhendifferenzen zwischen öffentlichem Straßenraum und privaten Baugrundstücken sind mit max. 45° (=Grad) Neigung abzuböschten und naturmah zu gestalten.

§ 10 Grünordnung

- 10.1 Die nicht mit Gebäuden oder sonstigen baulichen Anlagen überbauten Flächen der jeweiligen Grundstücke sind als unversiegelte Vegetationsflächen durch Bepflanzung und/oder Ansaat gärtnerisch zu gestalten und flächig zu begrünen sowie in dieser Weise dauerhaft zu unterhalten.
Kies- und Schotterflächen sowie Abdeckungen aus Folien, Textilgeweben, etc. stellen dabei keine gärtnerische Gestaltung dar.
- 10.2 Je 400 m² Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum der 2. oder 3. Wuchsordnung und drei einheimische Sträucher zu erhalten oder zu pflanzen und entsprechend zu unterhalten.
- 10.3 Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Nutzungsaufnahme der Hauptgebäude (Erstbezug) durchzuführen.
- 10.4 Auf der gesondert ausgewiesenen öffentlichen Grünfläche (Uferböschung sowie Gewässerschutz- bzw. -pufferstreifen) sind Bauten jeglicher Art, auch genehmigungsfreie Anlagen, unzulässig. Die Flächen dürfen nicht versiegelt werden.

§ 11 Niederschlagswasserbeseitigung

- 11.1 Der Anteil an versiegelten Verkehrs- und Erschließungsflächen ist auf das funktional erforderliche Mindestmaß zu beschränken.
- 11.2 Die Entwässerung privater Verkehrs- und Hofflächen sowie Stellplätze in öffentliche Flächen (Straßen und Straßennebenflächen, etc.) ist nicht zulässig.
- 11.3 Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser aus privaten Flächen ist möglichst vollständig und möglichst flächig über die belebte Bodenzone zu versickern. In begründeten Ausnahmefällen (Untergrundverhältnisse, Baugrundgutachten) kann auch eine punktuelle Versickerung erfolgen. Ggf. sind die schlecht sickerfähigen Bodenschichten zu durchstoßen und mit sickerfähigem Material aufzufüllen.

§ 12 Inkrafttreten des Bebauungsplanes

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

HINWEISE DURCH TEXT

1 Fernmeldeversorgung

Zur Aufnahme der Fernsprechversorgungsleitungen ist vom Gebäudeanschlussbereich bis zur Übergabestelle auf öffentlichem Grund ein Leerrohr G 50 mm (DN 50) zu verlegen.

2 Immissionsschutz

Hinsichtlich der maximal zulässigen Lärmpegel von stationären Geräten (z. B. Wärmepumpen, Lüftungs- oder Heizungsanlagen) in Gebieten, die dem Wohnen dienen, wird auf den Leitfaden der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (derzeitige Fassung vom August 2023) verwiesen. Der Leitfaden wird mit dem Online-Schallrechner des Landes Sachsen-Anhalt für Luftwärmepumpen umgesetzt.

Bauherren sollen sich von den Installateuren der jeweiligen Geräte bestätigen lassen, dass der Aufstellort des Gerätes den, laut Leitfaden erforderlichen Mindestabstand zu den Nachbarwohnhäusern einhält."

Eine Beurteilung kann mit dem interaktiven Assistenten zum „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen - 2023“ unter <http://wpapp.webyte.de/> durchgeführt werden.

3 Bodenbeschaffenheit, Baugrund, Bodenschutz

Altlasten und/oder Altlastverdachtsflächen sind innerhalb des Planungsgebietes nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Im Zuge von Erdbaumaßnahmen anfallender Bodenaushub ist entsprechend der einschlägigen Regelwerke und Richtlinien wiederzuverwerten.

Für den Fall, dass im Zuge durchzuführender Erdarbeiten schädliche Bodenveränderungen oder Altablagerungen (schadstoffbelastetes Auffüllmaterial) festgestellt werden, sind unverzüglich der amtliche Sachverständige am Wasserwirtschaftsamt Kempten sowie das Landratsamt Unterallgäu (SG 31, Bodenschutz) hiervon zu informieren. Die weiteren Erdarbeiten sind sodann von einem hinzugezogenen qualifizierten Fachbüro zu begleiten und zu dokumentieren.

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 vegetations-technische Zwecke", DIN 18320 "Grundsätze des Landschaftsbaus" und DIN 18300 "Erdarbeiten" zu beachten.

4 Grundwasser / Oberflächenwasser / Niederschlagswasserbeseitigung

Grundwasser

Es liegen keine Kenntnisse zum aktuellen Grundwasserflurabstand vor. Das Auftreten von Schichtenwasser - insbesondere nach langanhaltenden Niederschlägen - kann nicht ausgeschlossen werden.

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

Oberflächenwasser

Aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Bereich und insbesondere der Lage am Dornachgraben, in den direkt Regenwasserkanäle eingeleitet werden, muss bei Starkregenereignissen mit einem erhöhten Abfluss gerechnet werden. Auch aufgrund der Hanglage kann Wild abfließendes Hangwasser auftreten.

Den Bauherren wird empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitung zu prüfen, welche Art von Objektschutzmaßnahmen zur Eigenvorsorge erforderlich sind (z. B. schadhlose Ableitung Niederschlagswasser bzw. wild abfließendes Wasser, wasserdichte Bauausführung Keller, Zugänge, Lichtschächte, Installationsdurchführungen, etc.). Es dürfen im Zuge der Umsetzung des Vorhabens keine Maßnahmen durchgeführt werden, welche eine nennenswerte Abflussveränderung zu Ungunsten Dritter mit sich bringen. Bezüglich möglicher Gefährdungspotenziale durch Wasser

- des DWA-Themenheftes T1/2013 "Starkregen und urbane Sturzfluten - Praxisleitfaden zur Überflutungsvorsorge",
- des Merkblattes DWA-M 553 "Hochwasserangepasstes Planen und Bauen",
- DWA Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge - Analyse von Überflutungsgefährdungen und Schadenspotentialen zur Bewertung von Überflutungsrisiken“
- der entsprechenden DIN-Normen zu Entwässerungsanlagen für Gebäude und Grundstücke bei der Erstellung der Hausanschlüsse an die öffentliche Kanalisation, insbesondere zur Verhinderung von Rückstauereignissen durch die Bauherren und deren Planer hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Für die Versickerung von Niederschlagswasser wird auf die geltenden technischen Vorschriften und fachlichen Regeln verwiesen. Zu beachten sind für die Niederschlagswasserentsorgung die "Niederschlagswasserfreistellungsverordnung" (NWFreiV), die "technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von Niederschlagswasser in das Grundwasser" (TRENGW), das DWA Arbeitsblatt A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen", das DWA Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser", das DWA Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sowie das DWA Arbeitsblatt A 100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ (ISiE). Zur Bewertung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers sowie für die Bemessung von Versickerungsanlagen ist das Arbeitsblatt DWA A 138-1: Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb (Oktober 2024) maßgebend.

Die Versickerung von Niederschlagswasser hat vorrangig flächenhaft über die belebte Bodenzone zu erfolgen. Einer punktuellen Versickerung (z. B. über Sickerschächte) kann von Seiten der Behörden nur noch in begründeten Ausnahmefällen (z. B. ungünstige geologische Untergrundverhältnisse gemäß Baugrundgutachten) zugestimmt werden.

Ist die Einleitung gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung erlaubnisfrei, sind dem Landratsamt Unterallgäu dennoch folgende Daten mitzuteilen:

- Einleitungsstelle mit Flurnummer und Gemarkung
- Art der Versickerung (z.B. Muldenversickerung, Rohr-Rigolen-Versickerung etc.)
- Einleitungsmenge bzw. Sickerrate in l/s
- Nachweis darüber, dass die Einleitung in das Grundwasser den Anforderungen der NWFreiV i.V.m. TRENGW erfüllt (vgl. Formular auf der Homepage des Landratsamtes)

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

Es wird der Einbau von Regenwasserspeichern / Zisternen zur Gartenbewässerung bzw. Brauchwassernutzung empfohlen.

5 Grünordnung und Artenschutz

- 3.1. Baumfällungen, Auf den Stock Setzen, die Beseitigung von Gehölzen sowie Gehölzschnitt, Kroneneinkürzungen und Baumpflegemaßnahmen sind in Anlehnung an § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von 1. Oktober bis 28. / 29. Februar durchzuführen.
- 3.4 Auf die gesetzlichen Grenzabstände bei Pflanzungen (Art. 47 - 52 ABGB) wird verwiesen. Der Grenzabstand von Gehölzen mit einer Wuchshöhe größer 2 m beträgt 2 m. Durch nachbarschaftliche Vereinbarungen können die gesetzlichen Grenzabstände unterschritten werden.
- 3.5 Zur Förderung der heimischen Tierwelt (Insekten!) sollen bei der Bepflanzung der Hausgärten ein möglichst hoher Anteil einheimischer Laubgehölze und ausschließlich einfach blühende (nicht gefüllt blühende) Laubgehölze und Stauden verwendet werden.
- 3.6 Zumindest Teilabschnitte der Hausgärten sollen als arten- und blütenreiche Wiese entwickelt werden. Hierzu soll auf möglichst magerem Substrat eine Initialansaat mit einer arten- und kräuterreichen Saatgutmischung

3.7 Die Schaffung künstlicher Nist-, Quartier- und Brutmöglichkeiten an Gebäuden, insbesondere für die Tierartengruppen Vögel und Fledermäuse ist ebenfalls ein wichtiger Beitrag zum Naturschutz und zur Artenvielfalt. Hierfür steht bereits eine Vielzahl an wartungsfreien Modulen zur Verfügung, die in Außenfassaden und Dachbereichen eingebaut oder angebracht werden können.

3.8 Artenvorschläge Bäume und Sträucher

Bäume 2. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre	Feld-Ahorn	10 - 15 m	10 - 15 m
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn	20 - 30 m	15 - 22 m
„Allershausen“		15 - 20 m	8 - 10 m
„Cleveland“		10 - 15 m	7 - 9 m
„Emerald Queen“		10 - 15 m	8 - 10 m
Carpinus betulus	Hain-Buche	10 - 20 m	7 - 12 m
Tilia cordata* in Sorten	Winter-Linde	18 - 20 m	12 - 15 m
„Erecta“		15 - 18 m	5 - 10 m
„Greenspire“		15 - 18 m	6 - 12 m

Bäume 3. Wuchsordnung

Botanischer Name	Deutscher Name	Wuchshöhe m	Wuchsbreite m
Acer campestre „Elsrijk“	Feld-Ahorn	8 - 12 m	4 - 6 m
Acer platanoides „Columnare“	Spitz-Ahorn	8 - 10 m	3 - 7 m
Crataegus monogyna „Stricta“	Säulen-Weißdorn	5 - 7 m	2 - 3 m
Prunus x schmittii	Zier-Kirsche	8 - 10 m	3 - 4 m
Sorbus aucuparia	Eber-Esche	5 - 10 m	4 - 6 m
Sorbus aucuparia „Edulis“	Essbare Eber-Esche	12 - 15 m	5 - 7 m
Sorbus aria auch Sorten	Mehlbeere	6 - 12 m	4 - 7 m
„Lutescens“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Magnifica“		6 - 12 m	4 - 6 m
„Majestica“		8 - 10 m	4 - 7 m
Sorbus domestica	Speierling	5 - 10 m	4 - 6 m
Sorbus torminalis	Elsbeere	5 - 10 m	4 - 6 m
Tilia cordata „Rancho“	Winter-Linde	8 - 10 m	5 - 6 m

Obstbäume als Hoch- und/oder Halbstamm

Einheimische Sträucher

Botanischer Name	Deutscher Name
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche

Prunus spinosa	Schlehdorn
Rosa arvensis	Feld-Rose
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa majalis	Zimt-Rose
Rosa pendulina	Alpen-Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa villosa	Apfel-Rose
Rosa vosagiaca	Blaugrüne Rose
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Salix caprea	Sal-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Auswahl Kletterpflanzen für die Fassadenbegrünung

Eine Begrünung der Fassaden / Garagenfassaden mit sommer- oder wintergrünen Kletterpflanzen bzw. das Anlegen von Spalieren ist ausdrücklich erwünscht.

Waldrebe	Clematis in Arten und Sorten
Gewöhnlicher Efeu	Hedera helix
Kletterhortensie	Hydrangea petiolaris
Waldgeißblatt	Lonicera in Arten und Sorten
Wilder Wein	Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata
Echter Wein	Vitis vinifera
Kletterrosen	Rosa spec. in Arten und Sorten
Spalierobst in Arten und Sorten	

5. Denkmalschutz

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

Gemäß Art. 8 Abs. 2 BayDSchG sind die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzungen der Arbeiten gestattet.

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

6. Brandschutz

Auf die grundsätzliche Einhaltung der Brandschutzvorkehrungen nach Art. 12 sowie Art. 24 bis 30 BayBO wird besonders hingewiesen.

Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 405 ist in „Allgemeinen Wohngebieten“ eine Löschwasserbereitstellung von mindestens 800 l/min (48 m³/h) und in Gewerbegebieten mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) ausreichend über zwei Stunden, erforderlich. In Industriegebieten erhöht sich die Menge i. d. R. auf 3 200 l/min (192 m³/h) ausreichend über zwei Stunden.

Nach dem Bayerischen Feuerwehrgesetz Art. 1, Abs. 2, Satz 2 haben die Gemeinden die notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen bereitzustellen und zu unterhalten.

Soweit die Bebauung im Bereich des Mischgebietes abweicht bzw. größere Löschwassermengen erfordert, sind diese jeweils eigens zu ermitteln und in ausreichender Menge zur Verfügung zu stellen.

Für einzelne Nutzungseinheiten, die lt. Berechnung die o. g., benötigte Löschwassermenge überschreiten, ist die Löschwassermenge, auf das jeweilige Objekt bezogen, sicher zu stellen.

Der Hydrantenabstand sollte nach der Fachinformation zur Planung von Löschwasserversorgungseinrichtungen aus Sicht der Feuerwehr, des LFV Bayern erfolgen. Der Abstand zwischen Gebäudeeingang und Hydrant sollte zwischen 80 m und maximal 120 m liegen.

Es wird empfohlen Überflurhydranten (DN 80 nach DIN 3222) zu installieren. Im Falle der Verwendung von Unterflurhydranten (DN 80 nach DIN 3221) sind diese entsprechend zu beschildern.

Die Zufahrtsmöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sind entsprechend den Richtlinien „Flächen für die Feuerwehr“ in Bayern vorzusehen und entsprechend zu kennzeichnen.

7. Abfallvermeidung, Abfallverwertung, Abfallentsorgung

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

Jeder Benutzer der öffentlichen Abfallentsorgungseinrichtung hat die Menge der bei ihm anfallenden Abfälle und ihren Schadstoffgehalt so gering wie möglich und zumutbar zu halten. Es sind sämtliche Wertstoffe, die regelmäßig oder in größeren Mengen anfallen, getrennt zu erfassen und einer Wiederverwertung zuzuführen. Soweit Abfälle anfallen, die von der Entsorgungspflicht durch den Landkreis nicht ausgeschlossen sind oder bezüglich deren Umfang die Entsorgungspflicht nicht eingeschränkt ist, sind diese in zugelassener Form der öffentlichen Abfallentsorgung des Landkreises Unterallgäu zu überlassen.

8. Vermessungszeichen

Nach Art. 13 Abs. 3 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster (BayRS 219-1-F) muss jeder, der Arbeiten beabsichtigt oder durchführt, die den festen Stand oder die Erkennbarkeit von Vermessungszeichen gefährden, die Sicherung oder Versetzung der Vermessungszeichen beim Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Memmingen (ADBV Memmingen) beantragen.

9. Grundlagen der Planung

Der Bebauungsplan wurde auf der DFK gefertigt (© Bayer. Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung). Für Lage und Größengenauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Vor Beginn der Objektplanung ist das Gelände vor Ort zu vermessen.

VERFAHRENSVERMERKE

für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiburg“

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)

Der Gemeinderat Lauben hat in seiner Sitzung vom 11.12.2025 die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiburg“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 17.12.2025 sowie durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Lauben ortsüblich bekannt gemacht.

BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurf der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text sowie der Begründung, in der Fassung vom 11.12.2025, vom 29.12.2025 bis einschließlich 06.02.2025 auf der Homepage der Gemeinde Lauben veröffentlicht im Rathaus der Gemeinde Lauben sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim zur Einsichtnahme vorgehalten.

Auf die Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 17.12.2025 ortsüblich und auch durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Lauben, hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

ERNEUTE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT (§ 3 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 4a Abs. 3) sowie ERNEUTE BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGEN TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB)

Der vom Gemeinderat gebilligte Entwurfsstand 2 der Bebauungsplan-Änderung wurde mit Planzeichnung, Festsetzungen und Hinweisen durch Text sowie der Begründung, in der Fassung vom 19.03.2026, vom 30.03.2026 bis einschließlich 15.04.2026 auf der Homepage der Gemeinde Lauben erneut veröffentlicht im Rathaus der Gemeinde Lauben sowie in der Verwaltungsgemeinschaft Erkheim zur Einsichtnahme vorgehalten.

Auf die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit wurde mit Bekanntmachung vom 24.03.2026 ortsüblich auch durch Veröffentlichung auf der Homepage der Gemeinde Lauben, hingewiesen.

Gleichzeitig zu diesem Verfahrensschritt nach § 4a Abs. 3 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB wurde die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

SATZUNGSBESCHLUSS

Die Gemeinde Lauben hat gemäß § 10 Abs. 1 BauGB mit Beschluss des Gemeinderates vom 23.04.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Freiburg“ mit der Bezeichnung „Endgültige Planfassung“ mit inhaltlichem Stand vom 19.03.2026 als Satzung beschlossen.

Lauben, den 24.04.2026



Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

AUSFERTIGUNG

Die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke wird bestätigt.

Hiermit wird bestätigt, dass diese Bebauungsplan-Änderung, bestehend aus der Planzeichnung, den Festsetzungen und Hinweisen durch Text, (Seiten 1 bis 13) und der Begründung (Seiten 1 bis 14), jeweils in der Fassung vom 19.03.2026, dem Beschluss des Gemeinderates vom 23.04.2026 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Lauben, den 24.04.2026



Reiner Rößle, 1. Bürgermeister

RECHTSKRAFT

Die Bebauungsplan-Änderung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 28.04.2026

Hinweise:

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

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

Lauben, den 29.04.2026



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



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

Endgültige Planfassung

Inhaltlicher Stand vom 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

12.6 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

- Keine

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.

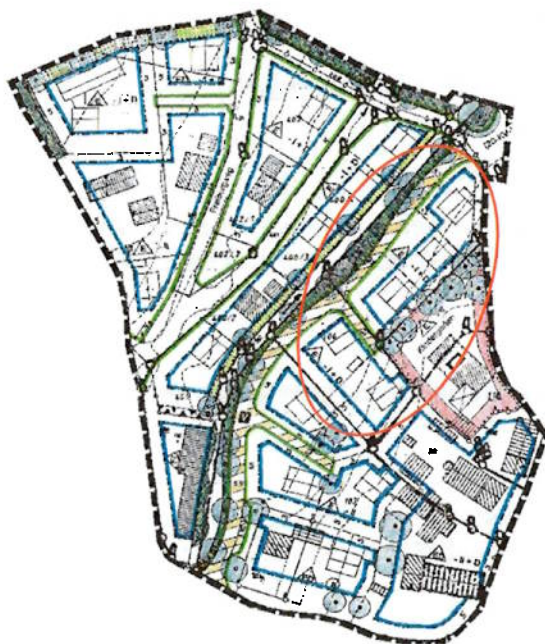


Abb. 2 Rechtsgültiger Bebauungsplan (ohne Maßstab)
rote Linie in Ellipsenform: Änderungsbereich

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 dem letzten Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Altlasten / Altlastenverdachts

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 Verkehrswegebestand (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 Baudenkmälern, 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 Domachgraben 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. Hauptausgangspunkt 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 Verkläuerungen 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 ge-

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 eine 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 24.04.2026



Reiner Rößle, 1. Bürgermeister



Planverfasser:



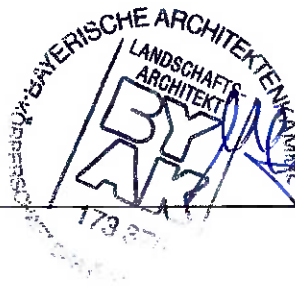
DAURER + HASSE

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