

---

# GEMEINDE LAUGNA



Landkreis Dillingen an der Donau

---

## BEBAUUNGSPLAN „Talstraße“

### C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Hinweis:

Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 16.04.2025 sind **gelb** markiert.

ENTWURF

Fassung vom 25.06.2025

---

# OPLA

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 24100  
Bearbeitung: MK

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.	Beschreibung des Planbereichs .....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
4.	Übergeordnete Planungen .....	6
5.	Umweltbelange .....	10
6.	Planungskonzept .....	10
7.	Begründung der Festsetzungen .....	11
8.	Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen .....	15
9.	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	15
10.	Flächenstatistik .....	16
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>18</b>
1.	Grundlagen .....	18
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	19
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	27
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	28
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	29
6.	Monitoring .....	29
7.	Beschreibung der Methodik .....	30
8.	Zusammenfassung .....	31

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Der Bebauungsplan ist in zwei Teilräumliche Geltungsbereiche unterteilt.

Der nördliche Teil des Bebauungsplans, der teilräumliche Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans, der das MD1 umfasst, ist bereits bebaut und wird als sog. einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB festgesetzt, da dieser ausschließlich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung trifft. Da die Voraussetzungen des § 30 Abs. 1 BauGB nicht erfüllt werden, richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB.

Der Anlass für die Aufstellung des Teilräumlichen Geltungsbereiches 2 ergibt sich aus dem Bedarf der Gemeinde Laugna an zusätzlichen Hofstellen und Wohnbauflächen, insbesondere im Bereich der Familienheimbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern. Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage, angrenzend an bereits bestehende gemischte bauliche Flächen im Norden und Osten, für die Ausweisung als Dorfgebiet und stellt somit einen geeigneten Standort für Wohnbebauung und landwirtschaftlichen Hofstellen dar. Für diese als MD2 ausgewiesenen Bauflächen wird gem. § 30 Abs. 1 BauGB ein sog. qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die angestrebte Wohnbebauung sowie für weitere nicht störende Nutzungen am südöstlichen Ortsrand von Laugna geschaffen. Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche sowie grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

---

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Teilräumliche Geltungsbereich 1 des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 11.712 m<sup>2</sup> und beinhaltet vollständig die Fl.-Nrn. 175, 176 und 177 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 174 und 55.

Der Teilräumliche Geltungsbereich 2 des Bebauungsplans ergibt sich ebenfalls aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 4.525 m<sup>2</sup> und beinhaltet Teilflächen der Fl.-Nrn. 178, 179, 180 und 55.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Laugna.

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

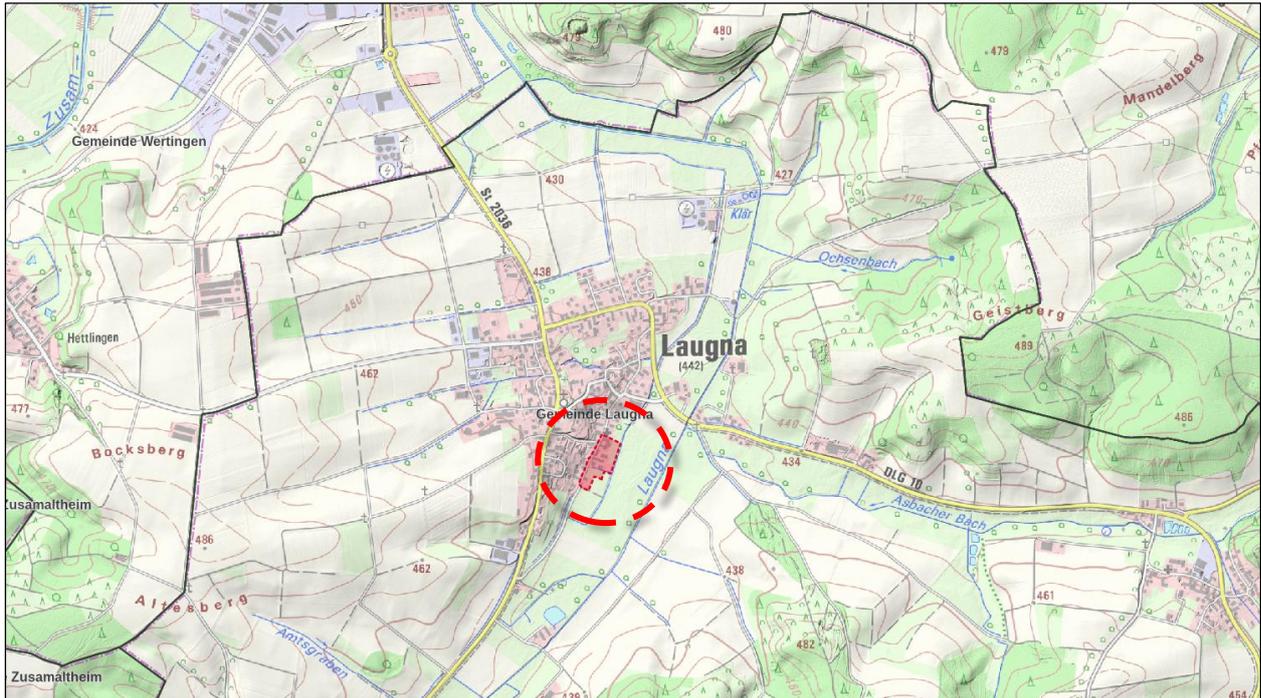


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch bestehende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Betriebe
- Im Osten und Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch die Talstraße sowie angrenzende Wohnbebauung und landwirtschaftliche Betriebe

## 2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

### 2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet liegt am Fuß eines Hangs und ist weitgehend eben. Der höchste Punkt des Plangebiets liegt westlichen Bereich bei ca. 428,50 m ü. NHN. In Richtung Nordosten fällt das Gelände auf etwa 426 m ü. NHN ab, sodass der Höhenunterschied innerhalb des Plangebiets lediglich rund zweieinhalb Meter beträgt.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine kartierten Biotopie vorhanden.

Es wird darauf hingewiesen, dass nach Inkrafttreten des Bebauungsplans „Talstraße“ Art. 23 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG) in der Fassung vom 23. Februar 2021 (zuletzt geändert durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024, GVBl. S. 98) Anwendung findet, falls sich nachfolgend Vegetationsstrukturen entwickeln.

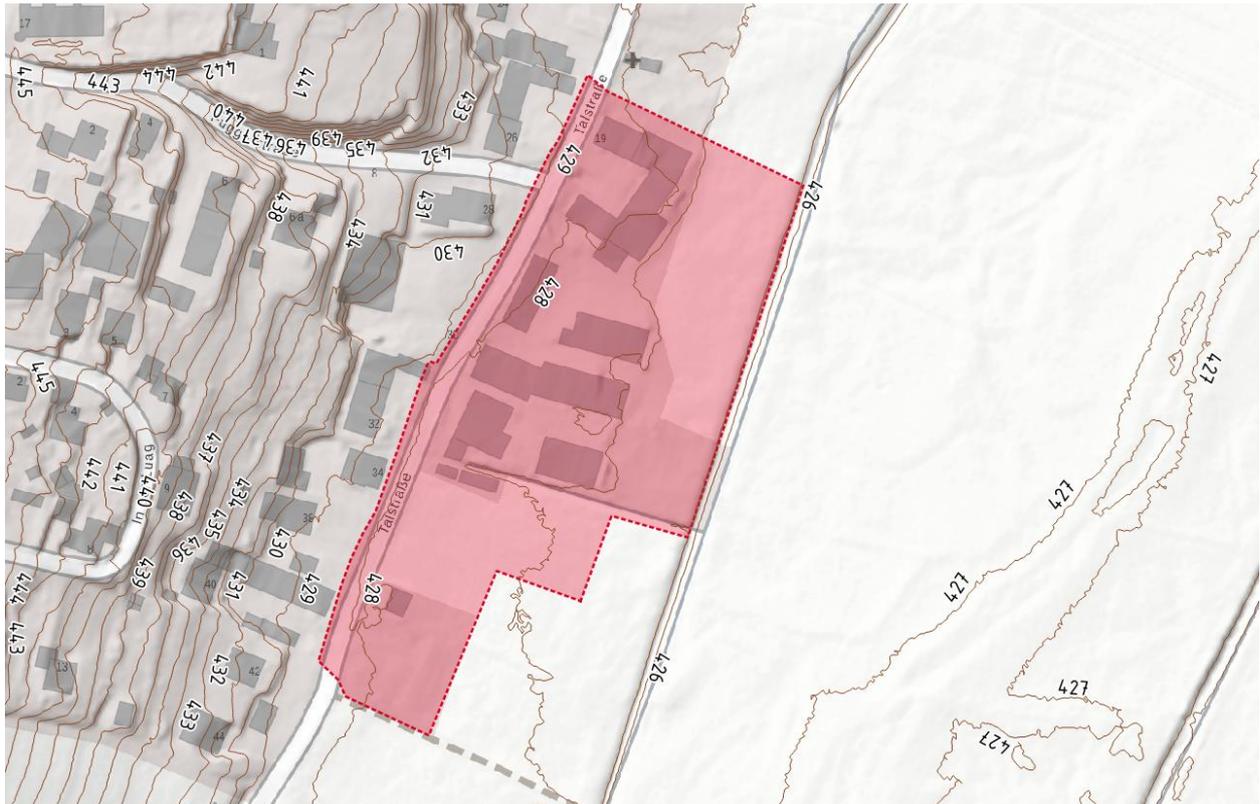


Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (weiß umrandet) mit Höhenschichtlinien, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 2.3.2 Schutzgebiete

Der Planungsumgriff befindet sich abseits jeglicher Hochwassergefahrenflächen, Fauna-Flora-Habitate und Vogelschutzgebiete. Ebenso liegen innerhalb des Geltungsbereichs oder in dessen Umfeld keine Naturschutzgebiete, Trinkwasserschutzgebiete oder Biotope.

Das Plangebiet liegt jedoch im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“. Das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) grenzt im Osten je nach Lage in etwa 10 – 70 m an das Plangebiet an.

Weiter sind keine Nationalparks, Naturwälder oder Biosphärenreservate im näheren Umfeld vorhanden.

Das nächste Ökoflächenkataster befindet sich in ca. 250 m südwestlicher Richtung.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Laugna stellt den zu überplanenden Bereich als Dorfgebiet (gemischte Bauflächen) dar und entspricht damit der geplanten Nutzung.



Abbildung 3: Wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

#### 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Talstraße“ sind für den Gemeinde Laugna in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

#### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Gemeinde Laugna liegt im Allgemeinen ländlichen Raum der Region Augsburg (RP 9) im Landkreis Dillingen an der Donau. Sie wird als Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf dargestellt. Gemäß dem LEP Bayern ist die ca. 4 km entfernte Stadt Wertingen als Mittelzentrum klassifiziert.

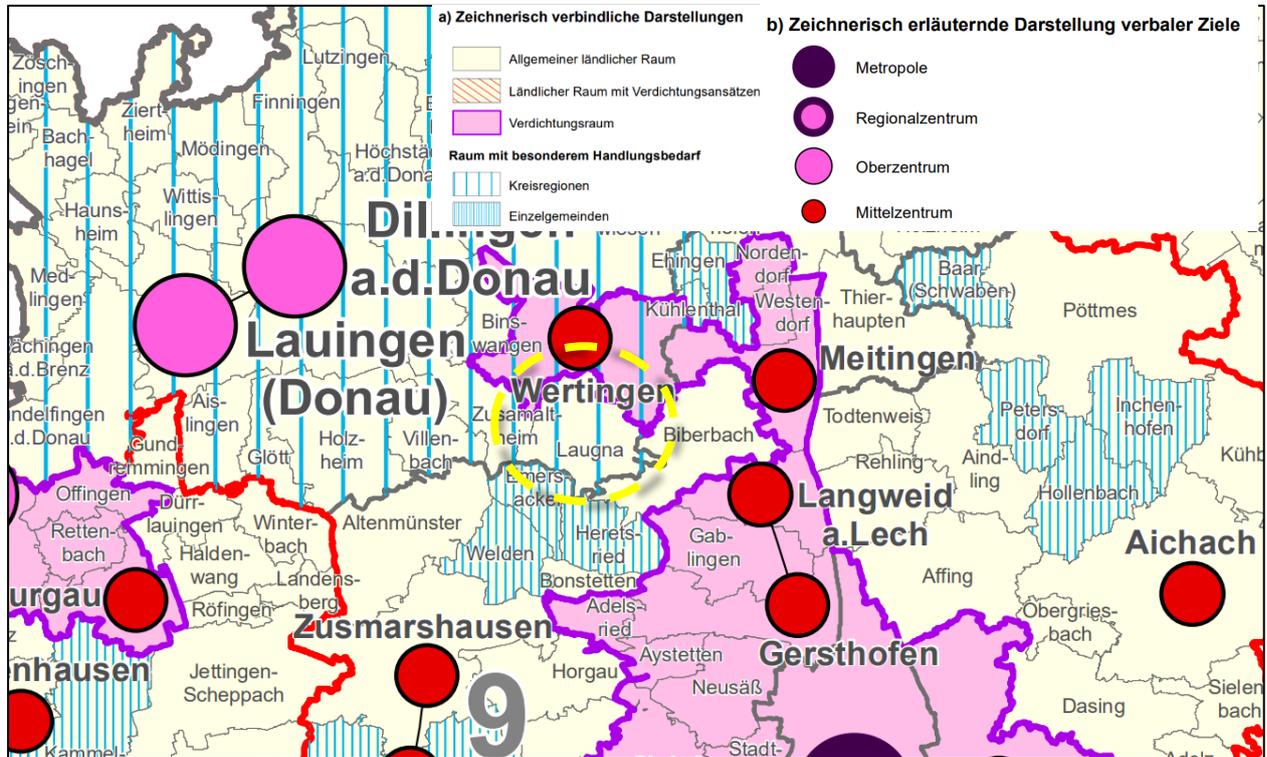


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2023

Unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten sollen flächen- und energie-sparende Siedlungs- und Erschließungsformen angewandt werden (vgl. 3.1.1 (G)). In den Siedlungsgebieten sind darüber hinaus die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Wenn Potenziale der Innenentwicklung jedoch begründet nicht zur Verfügung stehen, sind auch Ausnahmen (d.h. Außenentwicklungen) zulässig (vgl. 3.2 (Z)). Dabei ist jedoch zu berücksichtigen, dass eine Zersiedelung der Landschaft vermieden werden soll (vgl. 3.3 (G)). In diesem Zusammenhang sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbin-dung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (vgl. 3.3 (Z)).

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf die bedarfsadaptierte und ressourcenschonende Weiterentwicklung des ländlichen Raums als Lebensraum den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

#### 4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthält.

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Laugna im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

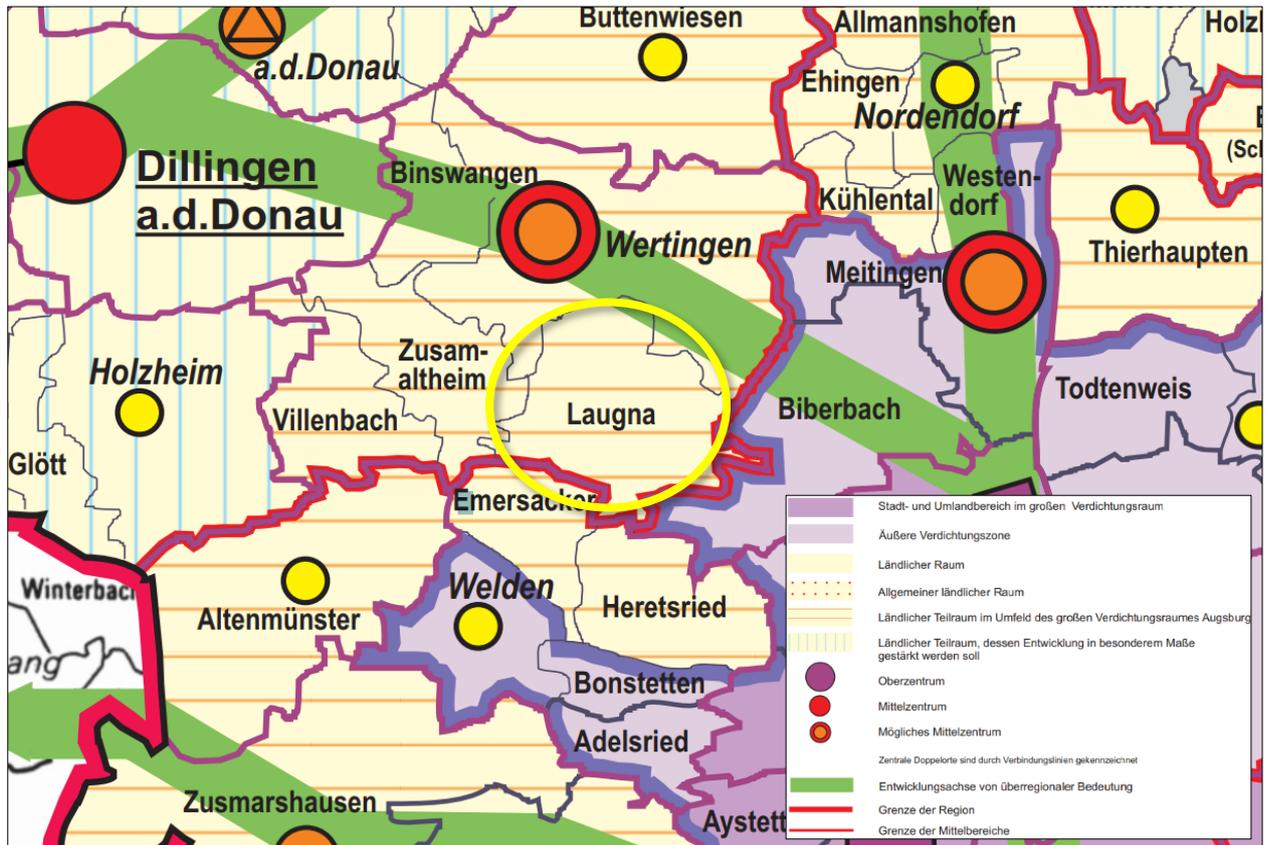


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur



Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

Der Regionalplan trifft für das Planungsgebiet keine besonderen Aussagen zur Natur und Landschaft. Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines Regionalen Grünzugs sowie eines landschaftlichen Vorbehaltsgebiets. Regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

#### 4.3 Auseinandersetzung mit den landes- und regionalplanerischen Zielen/Grundsätzen

Der Bebauungsplan „Talstraße“ bildet zum einen die im nördlichen Bereich bereits realisierte Bebauung ab, zum anderen unterstützt sie eine geordnete Entwicklung des ländlichen Raumes im Sinne seiner Funktion als Siedlungsraum. Das Bauleitplanvorhaben trägt damit sowohl dem LEP-Grundsatz zum Flächensparen als auch den landesplanerischen Zielen zur vorrangigen Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen und zur Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten sowie den daraus abgeleiteten regionalplanerischen Zielen und Grundsätzen Rechnung. Da Teilfläche des einfachen Bebauungsplanes bereits landwirtschaftlich genutzt werden und auch die Umgebungsbebauung sich durch dörfliche Strukturen auszeichnet, ist die Ausweisung eines Dorfgebietes an dieser Stelle sinnvoll. Die hier vorliegende zusätzliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen (Grünland) ist, wie dem Ziel 3.2 des LEP entnommen werden kann, möglich, da das Anbindungsziel berücksichtigt wird.

Die Planung entspricht und unterstützt die Grundsätze und Zielvorgaben des LEPs im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den weiteren Zielen und Grundsätzen des LEPs Bayern sowie des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) ist nicht erkennbar.

## 5. UMWELTBELANGE

---

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan.

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Auf derzeit landwirtschaftlich als Wiese genutzten Flächen sollen bedarfsadaptiert und flächenschonend neue Wohnbauflächen und mögliche Hofstellen im Teilräumlichen Geltungsbereich 2 entstehen und die im nördlichen bereits vorhandene Flächen erweitern. Geplant ist die Zulässigkeit von maximal zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern insbesondere im Bereich der Familienheimbebauung. Unter Berücksichtigung sowohl der im nördlichen Geltungsbereich (Teilräumlicher Geltungsbereich 1) bereits vorhandenen Bebauung als auch der Struktur der westlich gelegenen Bebauung soll der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten werden. Außerdem sollen sich auch die Gestaltungsfestsetzungen an der Umgebungsbebauung orientieren.

### 6.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. An der Verkehrsführung wird keine Änderung vorgenommen. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die bereits vorhandene Talstraße im Westen des Geltungsbereiches.

### 6.3 Niederschlagswasser und Abwasser

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen wird auf dem jeweiligen Grundstück versickert. Ist eine direkte Versickerung auf den einzelnen Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, werden für Niederschlagswasser Rückhaltmaßnahmen durch beispielsweise ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Regenwasserzisternen, etc. getroffen.

Innerhalb des Planbereichs verlaufen zwei Verrohrungen, die der Straßenentwässerung (Niederschlagswasser) dienen. Der bestehende namenlose Graben auf der Flurnummer 177 soll die geplanten Bauflächen zusätzlich bei Starkregenereignissen vor Überflutungen aus dem Außengebiet schützen.

Das häusliche Schmutzwasser wird in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet.

## 6.4 Grünordnungskonzept

Grundlegendes Ziel der Planung ist der Leitgedanke des nachhaltigen Bauens. So sollen die Auswirkungen des Klimawandels sowie die sparsame Nutzung der Ressource Fläche während des gesamten Prozesses einer besonderen Berücksichtigung unterliegen, weshalb entsprechende Festsetzungen zur Grünordnung erfolgten.

Im Westen des Teilräumlichen Geltungsbereichs 2 sind Ausgleichsfläche geplant, die sowohl als Ortsrandeingrünung dienen als auch trennend zur angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche wirken.

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Zulässigkeiten im Teilräumlichen Geltungsbereich 1 sowie im Teilräumlichen Geltungsbereich 2 begründen sich auf § 5 BauNVO und orientieren sich zum einen am bestehenden Siedlungsumfeld und zum anderen an den Bedürfnissen der Bewohner der Gemeinde. Zulässig sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, sonstige Wohngebäude, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse und sonstige Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind hierbei Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, da diese Nutzungen einerseits keinen Bedarf aufweisen und andererseits an diesem Ort nicht zweckdienlich sind.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Höhe der baulichen Anlagen mit ihren Höhenbezugspunkten, die Anzahl der Vollgeschosse sowie der Geschoßflächenzahl (GFZ) bestimmt.

Zur Gewährleistung einer angemessenen Verdichtung der Wohnnutzungen sowie der gewerblichen und landwirtschaftlichen Nutzungen wird für das Dorfgebiet eine maximale GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird sich an die umgebende Bebauung orientiert sowie gleichzeitig die Versiegelung auf das erforderliche Minimum begrenzt.

Für das Dorfgebiet liegt die maximale Wandhöhe (WH) bei 7,5 m sowie die Gesamthöhe (GH) bei 11,0 m. Als Bezugspunkt für diese Wandhöhe gilt die Oberkante des Rohfußbodens (OK RFB) des Erdgeschosses, welche sich durch einzeln festgelegte Höhenkoten in m ü. NHN auf das bestehende Gelände beziehen. Von diesem Punkt darf im Zuge der Gebäudeplanung um max. 30 cm nach oben und unten abgewichen werden, um u. a. die Entwässerung der baulichen Anlagen sicher zu stellen.

Durch diese Festsetzungen wird die Positionierung im Gelände sowie der Höhenverlauf der Gebäude im Geltungsbereich gesteuert, wodurch eine angemessene Belichtung gewährleistet wird.

Die Geschossigkeit wird auf die Ausführung von maximal zwei Vollgeschossen beschränkt. Die GFZ wird mit maximal 0,8 festgesetzt. Die Festsetzungen sind hierbei gem. § 20 BauNVO gewählt, entsprechen einer angemessenen Verdichtung und orientieren sich an den Höhen der Umgebungsbebauung.

### 7.3 Bauweise und Grenzabstände

Im gesamten Teilräumlichen Geltungsbereich 2 gilt eine offene Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, welche die städtebauliche Gestalt der Umgebung unterstützt.

Im Dorfgebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig, um den Bedarf an unterschiedlichen Wohnraumgrößen und Gebäudetypen zu decken.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird die Überlastung der Infrastruktur, wie Straßen, Versorgungsleitungen und öffentliche Einrichtungen, vermieden. Dies trägt zur Erhaltung der Lebensqualität in der Nachbarschaft bei.

Um eine auf das Siedlungsumfeld angepasste Bebauung sowie die Lage der zu versiegelnden Flächen sicher zu stellen, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

Im gesamten Plangebiet gilt zudem die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine zukunftsweisende Nachverdichtung. Dadurch wird die Bereitstellung des dringend benötigten Wohnraums, mit Rücksichtnahme auf eine verträgliche Versiegelung von Flächen unter der Beachtung der naturräumlichen Gegebenheiten, ermöglicht.

### 7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Um die damit einhergehende Versiegelung zu begrenzen gilt aus städtebaulichen Gründen dabei die Ausnahmeregelung, dass untergeordnete Nebenanlagen einen Abstand von mind. 1,50 m zu öffentlichen Straßen einhalten müssen und der Stauraum der Garagen und Carports ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 5,00 m Tiefe zu betragen hat.

Um ausreichend Stellplätze zu gewährleisten, sind für jede Wohneinheit auf einer Parzelle zwei Stellplätze zu errichten. Der Stauraum vor Garagen ist dabei nicht als Stellplatz zu bewerten.

### 7.5 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen, einschließlich Strom- und Telefonleitungen, sind vorbehaltlich anderer gesetzlicher Regelungen - unterirdisch zu führen.

Das auf den einzelnen privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser von Dach- und Belagsflächen ist falls möglich auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für Niederschlagswasser Rückhaltmaßnahmen (z. B. in Retentionszisternen) vorzusehen. Diese sind mit einem Notüberlauf an die Regenwasserkanalisation der Gemeinde anzuschließen. Durch diese Maßnahme wird die Belastung des öffentlichen Kanalsystems reduziert, was bei Starkregenereignissen zur Vermeidung von Überflutungen beiträgt. Die Maßnahme fördert eine nachhaltige Bewirtschaftung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken. Gespeichertes Regenwasser kann beispielsweise zur Bewässerung von Gärten genutzt werden, was den Frischwasserverbrauch senkt.

## 7.6 Grünordnung

Für die privaten Grundstücksflächen gilt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen sind. Die Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen, insbesondere von Kunstrasen oder Kunstpflanzen, sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig, da diese negativen Auswirkungen im Zuge der Oberflächenaufheizung und Wasserspeicherung aufweisen. Gleichzeitig wirken diese künstlichen Elemente der Erhöhung der Biodiversität entgegen.

Eine Mindestanzahl an Baumpflanzungen in den Baugrundstücken wird mit Bezug zu den Grundstücksflächen festgesetzt, um eine Durchgrünung des Grundstücks zu erreichen und das örtliche Kleinklima zu verbessern. Dabei ist die Verwendung fremdländischer Großgehölze, sowie Koniferen und Formhecken an Grundstücksgrenzen, welche das Gesamtbild des Baugebietes beeinflussen, nicht zulässig.

Mit den getroffenen Festsetzungen soll der Anteil der Versiegelung auf das erforderliche Minimum reduziert sowie eine dörflich angemessene Begrünung und Bepflanzung der Grundstücke erzielt werden. Gleichzeitig kann eine umfassende Ein- und Durchgrünung und Erhöhung der Biodiversität vorangetrieben werden und ein wichtiger Beitrag zum Klimaschutz erfolgen.

## 7.7 Boden- und Grundwasserschutz

Bezüglich dem Boden- und Grundwasserschutz gem. § 1a Abs. 2 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind private Hof- und Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine). Durch diese Festsetzungen wird eine maximale Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers und somit eine Minimierung eines potentiell auftretenden Oberflächenabflusses angestrebt.

## 7.8 Ausgleichsflächen

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist dem Umweltbericht D)4 zu entnehmen. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist demnach ein Ausgleich von ca. 312 m<sup>2</sup>

bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt intern auf Teilflächen der Flurnummern 178 und 180, Gemarkung und Gemeinde Laugna.

## 7.9 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie die Entwässerung zu gewährleisten sind Aufschüttungen und Abgrabungen nur zur Erschließung der Grundstücke und zur Herstellung von Freisitzen und Terrassen zulässig. Abgrabungen zur Gewährleistung der natürlichen Belichtung der Kellerräume sind zulässig. Darüber hinaus ist das natürliche Gelände so weit wie möglich zu erhalten. Höhenunterschiede sind durch natürliche Böschungen ohne Stützmauern auszugleichen, um ein attraktives Ortsbild im Baugebiet zu schaffen.

Mit den getroffenen Festsetzungen kann das städtebauliche Planungskonzept gewahrt und ein verträgliches Landschaftsbild geschaffen werden.

## 7.10 Gestaltungsfestsetzungen

Die Festsetzungen zur Gestaltung betreffen neben der Dachgestaltung auch die Ausführungsvorgaben der Doppelhäuser, die Gestaltung der Fassaden sowie Regelungen zu den Einfriedungen. Mit den Festsetzungen sollen sich die geplanten Gebäude sowie die Einfriedungen in die Eigenart der Umgebung einfügen und Bestandsstrukturen berücksichtigen.

### Dachformen, Dachneigungen

Im Sinne einer größtmöglichen Gestaltungsfreiheit werden keine besonderen Festsetzungen zu den Dachformen und Dachneigungen getroffen. Es sind Sattel-, Walm-, Pult- und Flachdächer zulässig. Um ein städtebauliches Gesamtbild zu schaffen, ist jedoch bei Doppelhäusern eine gemeinsame Gestaltung der einzelnen Hälften gewünscht. Dabei sind die aneinanderggebauten Doppelhaushälften profilgleich und in gleicher Gestaltung zu errichten.

### Dachaufbauten

Mit den ausführlichen Festsetzungen zu den Dachaufbauten wird ein städtebaulich geordnetes Bild einer geschlossenen und ruhigen Dachlandschaft erzielt. Dabei wird sich stets an der Umgebung orientiert und das Ortsbild gewahrt.

### Fassadengestaltung, Dacheindeckung

Damit reflektierende Wirkungen und optische Beeinträchtigungen von Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen durch die geplanten Gebäude vermieden werden, sind Einschränkungen zur Farb- und Materialgestaltung für Haupt- und Nebengebäude getroffen worden.

### Einfriedungen

Um den dörflichen Charakter auch im Plangebiet herzustellen, sind auch bei den Einfriedungen Festsetzungen zur Höhe und Art getroffen worden.

Einfriedungen dürfen zu den Verkehrsflächen eine Höhe von max. 1,0 m (einschließlich Sockel) über Oberkante der Straße bzw. des Gehwegs nicht überschreiten. Diese Höhe ist bis zu einer Entfernung von 3,0 m zum öffentlichen Raum auch zwischen den Grundstücken einzuhalten.

Massive Einfriedungen in Form von Gabionen, Beton- oder Mauerwerksbauten zur freien Landschaft sind nicht zugelassen.

Diese Einschränkungen sorgen für ein einheitliches Quartiers- und Straßenbild.

Um Kleintieren zu ermöglichen, in die Gartenbereiche zu gelangen und eine Vernetzung der Habitate sicherzustellen, wird eine Festsetzung über die Unterkante der Einfriedungen getroffen.

### **7.11 Erweiterter Artenschutz**

Die Beleuchtung von Gehölzen, Sträuchern, Teichen, Außenanlagen, Parkplätzen und Wegen sowie das Anstrahlen von Gebäudeaußenwänden ist zum Schutz von Insekten und Fledermäusen zu vermeiden bzw. notwendige Beleuchtungen in ihrer Beleuchtungsdauer und –zeit zu beschränken. In Bereichen in denen eine Beleuchtung unumgänglich ist, sind nur „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden. „Insektenfreundliche“ Leuchtmittel sind nach oben abgeschirmte LED-Leuchten und Natriumdampflampen mit einer Farbtemperatur von max. 3.000 Kelvin und einer maximalen Leuchtdichte von 2 cd/m<sup>2</sup>. Wegen der Wärmeentwicklung und der direkten Gefahr für Insekten sind nur voll abgeschlossene Lampengehäuse zu verwenden, deren Oberfläche sich zudem nicht auf mehr als 60°C aufheizt (vgl. Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (StMUV) und Leitfaden zur Neugestaltung und Umrüstung von Außenbeleuchtungsanlagen (BfN)).

## **8. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMAßNAHMEN**

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ermittelt.

Die Ermittlung der Ausgleichsverpflichtung erfolgt im Umweltbericht unter D) 4.2. Die Ausgleichsflächen werden intern hergestellt.

## **9. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG**

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Im vorliegenden Bebauungsplan wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche zu begrünen. Dies wirkt einer Aufheizung der Flächen entgegen.
- Flächen im Osten sind als 3 - reihige Heckenstruktur mit autochthonen, standortgerechten Laubgehölzen gem. Artenliste anzulegen. Dies wirkt ebenfalls einer Aufheizung der Flächen entgegen.
- Das Gebiet wird an vorhandene Bebauung ausgewiesen, damit sind kürzere Erschließungswege gewährleistet.
- Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück gespeichert.

### Solarenergie

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffs kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Dachflächen bzw. der Gebäudefassaden kann unter Berücksichtigung der Verschattung, Neigungswinkel sowie die zur Verfügung stehenden Flächen eine bestmögliche Energieausschöpfung erreicht werden und somit ein Beitrag zur Energiewende geleistet werden.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Im Falle eines Neubaus bestehen außerhalb des Bebauungsplans bereits gesetzliche Bestimmungen insbesondere zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

## 10. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>16.237 m<sup>2</sup></b>	
<b>Teilräumlicher Geltungsbereich 1</b>	<b>11.712 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Bauflächen (Dorfgebiet MD1)	10.652 m <sup>2</sup>	90,9 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.060 m <sup>2</sup>	9,1 %
<b>Teilräumlicher Geltungsbereich 2</b>	<b>4.525 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Bauflächen (Dorfgebiet MD2)	2.560 m <sup>2</sup>	56,6 %
Öffentliche Verkehrsflächen	721 m <sup>2</sup>	15,9 %

Grünflächen	312 m <sup>2</sup>	6,9 %
Landwirtschaftliche Flächen	932 m <sup>2</sup>	20,6 %

## D) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für die angestrebte Wohnbebauung sowie für weitere nicht störende Nutzungen am südöstlichen Ortsrand von Laugna geschaffen werden. Um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche sowie grünordnerische Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

Der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung notwendig werdende Ausgleichsbedarf wird gemäß des „Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ ermittelt.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt“ zu berücksichtigen.

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i.d.F. vom 01.06.2023), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

##### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet bereits als Dorfgebiet dargestellt.

### 1.3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“. Der Planungsumgriff befindet sich abseits jeglicher Schutzgebiete, schutzwürdiger Biotop- oder Naturdenkmälern.

### 1.3.4 Denkmalschutz

Es finden sich keine bekannten Denkmäler oder Bodendenkmäler innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des Umgriffs des Geltungsbereichs.

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

---

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten und werden daher im Weiteren nicht weiter betrachtet:

Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.

Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.

Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

## 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet charakterisiert sich durch eine strukturarme offene (Acker-)Feldflur und befindet sich in keinem Schutzgebiet. Allerdings befindet es sich großräumig im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“. Innerhalb sowie im näheren Umfeld des Vorhabengebietes sind keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vorhanden.

Aufgrund der Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung, gemischte bauliche Nutzungen im Norden und Westen sowie die direkt anschließende Talstraße im Westen kann für die recht störepfindliche Arten Kiebitz und Feldlerche zum jetzigen Kenntnisstand davon ausgegangen werden, dass ein Brutvorkommen dieser Arten im Plangebiet nicht anzunehmen ist.

Wachtel und Rebhuhn sind toleranter als Kiebitz oder Feldlerche. Aufgrund der ausgeprägten Siedlungsnähe ist jedoch auch bei diesen Arten nicht von optimalen Bruthabitaten auszugehen.

### Auswirkungen:

#### *Baubedingt*

Baubedingt erfolgt eine Schädigung der vorhandenen Vegetationsdecke. Außerdem ist während der Bauzeit mit erhöhten Schall- und Lichtemissionen sowie stofflichen Emissionen zu rechnen. Dies kann bei lärmempfindlichen Arten zu temporären Störungen führen.

#### *Anlagenbedingt*

Durch die Bodenversiegelung gehen Lebensräume für Offenlandarten verloren. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist davon auszugehen, dass die Ackerfläche aufgrund ihrer derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung eine geringe Wertigkeit als Lebensraum für Tiere und Pflanzen aufweist. Des Weiteren wird im Zuge der Planung durch die Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern das Struktureichtum im Vergleich zum Ausgangszustand erhöht.

### Bewertung:

Die biologische Vielfalt ist aufgrund der derzeitigen Nutzung und der fehlenden unterschiedlichen Lebensraumstrukturen als gering einzustufen. Es ist folglich davon auszugehen, dass das Plangebiet nur eine geringe Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna hat. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist daher insgesamt von einer **geringen Erheblichkeit** der Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen auszugehen. Die biologische Vielfalt wird durch die Grünmaßnahmen und Schaffung von Lebensräumen sogar erhöht, wodurch eine Aufwertung und somit eine positive Auswirkung auf die Biodiversität erwartet werden kann.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Bestandsaufnahme:

Gemäß der Übersichtsbodenkarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erstreckt sich über den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Talstraße“ ausschließlich die Bodentypen 12a und 73b:

- 12a: fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium)
- 73b: fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment).

Die Geologische Einheit bildet eine Limnische Untere Serie. Die Gesteinsbeschreibung beinhaltet Lockergesteins-Grundwassergeringleiter mit geringen Durchlässigkeiten, in Feinsand-Bereichen Poren-Grundwasserleiter mit geringen bis mäßigen Durchlässigkeiten und geringen Ergiebigkeiten, häufig Mischverfilterung mit über- oder unterlagernden Einheiten.

Ein Bodengutachten ist nicht vorhanden, wird aber vor jeder Baumaßnahme den Bauherren empfohlen.

Der Teilräumliche Geltungsbereich 2 wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Eine Überbauung der Flächen liegt im nördlichen Bereich (Teilräumlicher Geltungsbereich 1) bereits vor.



Abbildung 7: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte, Geltungsbereich (rot), o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### Auswirkungen:

#### *Baubedingt*

Durch Abtragungen und Aufschüttungen sind Erdbewegungen zu erwarten. Während der Bauphase wird durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen Boden verdichtet.

#### *Anlagebedingt*

Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die neuen Gebäude gegenüber der jetzigen Nutzung als landwirtschaftliche Fläche, dies jedoch innerhalb der Baugrenzen in vergleichsweise geringem Umfang.

Durch Festsetzungen werden im Bebauungsplan die negativen Auswirkungen von Versiegelung minimiert (Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Reduzierung der zulässigen Grundfläche, etc). Düngeeinträge durch die Landwirtschaft bleiben zukünftig aufgrund der Nutzungsänderung aus.

### Bewertung:

Es ist insgesamt von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

## **2.3 Schutzgut Fläche**

### Bestandsaufnahme:

Der Teilräumliche Geltungsbereich 1 wird bereits als gemischte Bauflächen genutzt. Hier findet durch den Bebauungsplan „Talstraße“ keine Änderung der real bereits vorhandenen Flächennutzung statt.

Auf dem mit etwa 4.525 m<sup>2</sup> anteilmäßig kleinerem Teil des Geltungsbereiches (Teilräumlicher Geltungsbereich 2) findet derzeit eine landwirtschaftliche Nutzung als Wiese statt.

### Auswirkungen:

#### *Baubedingt*

Baubedingt ist eine temporäre Einschränkung der Flächennutzbarkeit durch den Baustellenbetrieb unvermeidbar.

#### *Anlagebedingt*

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird landwirtschaftliche Fläche dauerhaft der Nutzung entzogen.

### Bewertung:

Aufgrund der vergleichsweise kleinen Fläche ist die Auswirkung auf das Schutzgut Fläche dennoch als lediglich **gering** einzustufen.

## 2.4 Schutzgut Wasser

### Bestandsaufnahme:

Der Geltungsbereich befindet sich außerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes in einem wassersensiblen Bereich und grenzt an das amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet HQ extrem an. Wassersensible Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als Wiese ist potentiell Düngeeintrag anzunehmen.

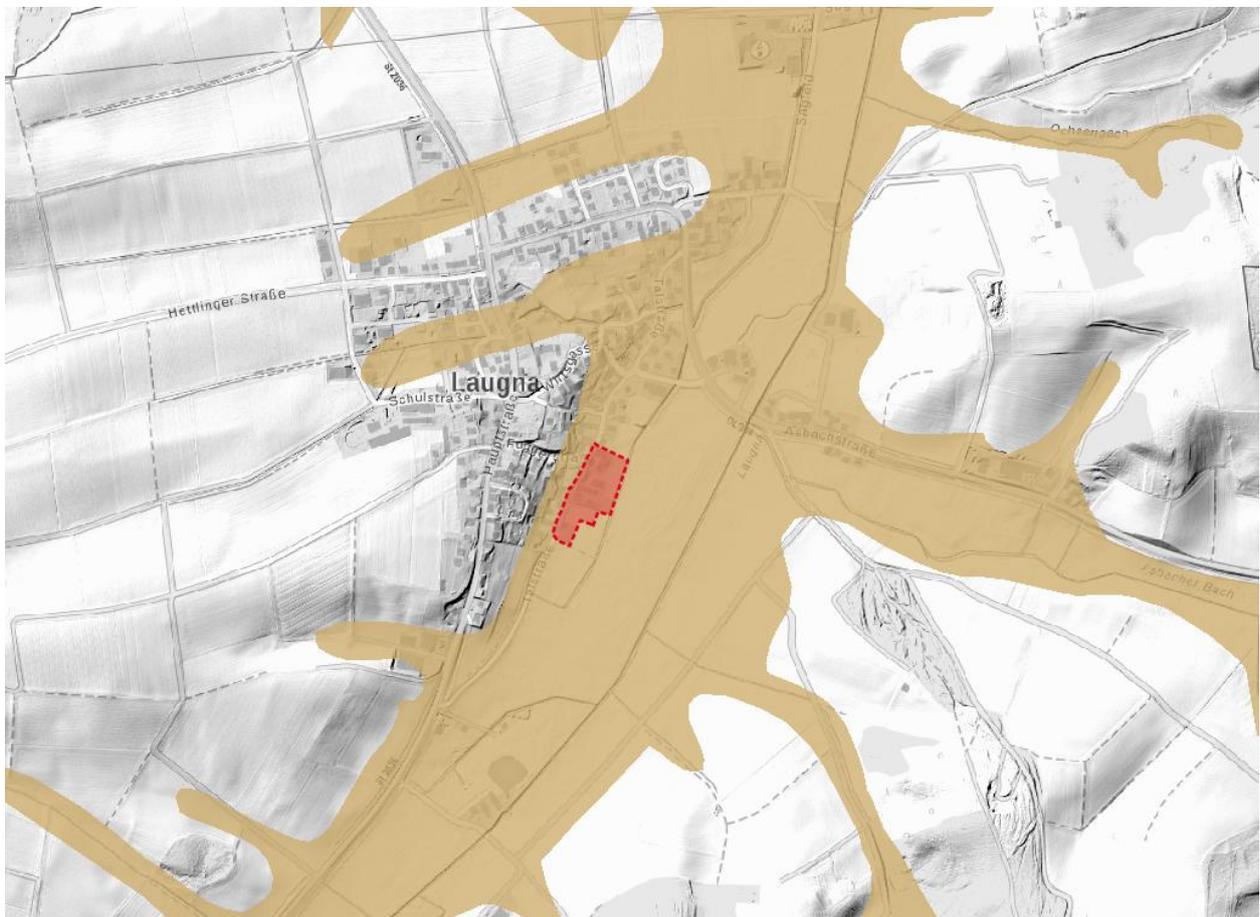


Abbildung 8: Ausschnitt Wassersensible Bereiche, Geltungsbereich (rot), o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

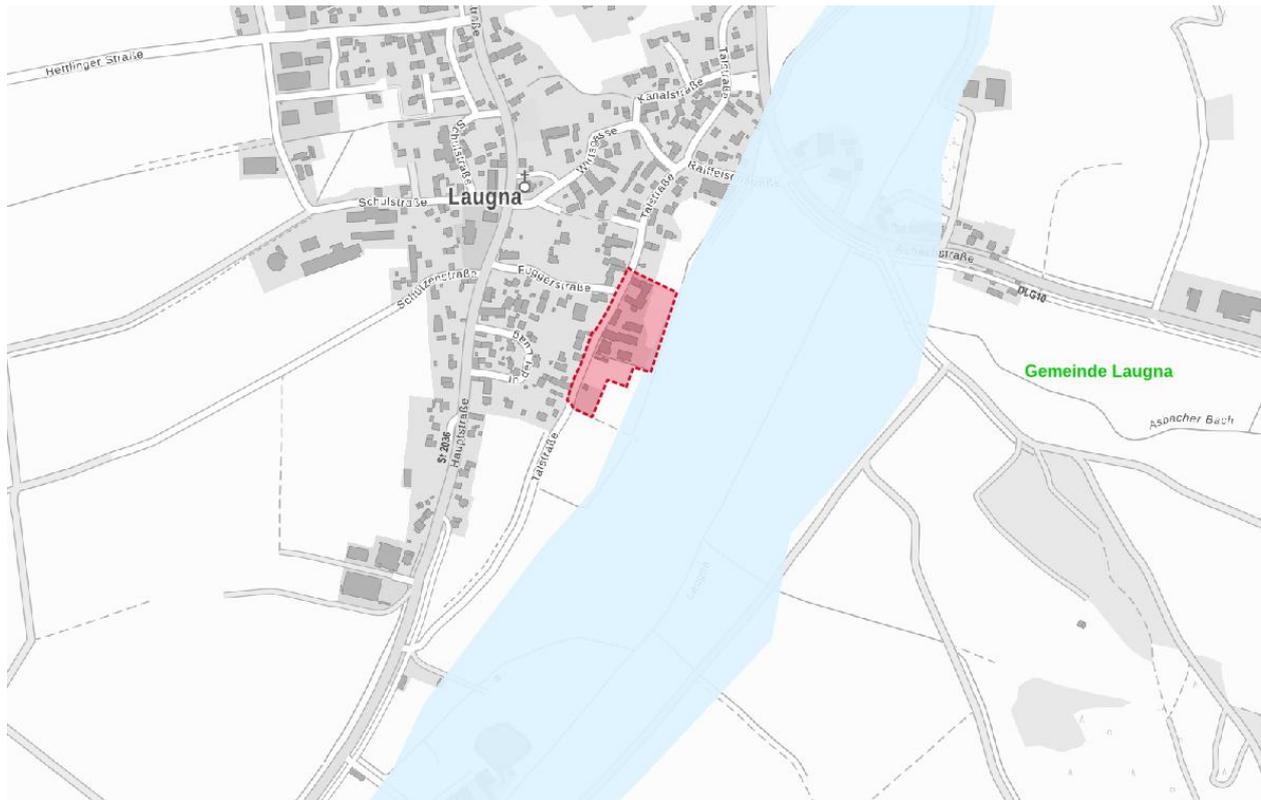


Abbildung 9: Ausschnitt HQ extrem, Geltungsbereich (rot), o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### Auswirkungen:

#### *Baubedingt*

Während der Bauphase kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustellen- einrichtungen und Lagerplätzen zur Verdichtung des Bodens. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert somit die Grundwasserneubildung.

#### *Anlagebedingt*

Die zulässige Flächenversiegelung im Plangebiet führt grundsätzlich zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Der Untergrund im Plangebiet weist gemäß der Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landes- amtes für Umwelt prinzipiell geringe bis mäßige Durchlässigkeiten auf, welche lediglich durch Beimengungen von Schluff und Lehm etwas herabgesetzt sein könnte. Eine Versickerung von unverschmutztem Niederschlagswasser ist im gesamten Plangebiet möglich.

Ein möglicher Düngemiteleintrag bleibt mit Durchführung der Planung aufgrund der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung an dieser Stelle aus.

### Bewertung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist insgesamt von Auswirkungen **geringer bis mittlerer Er- heblichkeit** auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

### Bestandsaufnahme:

Der östliche Teil des Plangebiets dient als Wiese infolge der nächtlichen schnellen Abkühlung als Kaltluftentstehungsgebiet mit positiven Effekten für die Umgebung. Durch die landwirtschaftliche Nutzung können phasenweise geruchsbelästigende Immissionen von den Flächen in das Siedlungsgebiet gelangen. Die Fläche hat eine nur geringe Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft.

### Auswirkungen:

Die unvermeidbare Versiegelung im Bereich der zu errichtenden Gebäude führt zu einer lokalen Abnahme des Kaltluftentstehungsgebietes. Jedoch werden durch Eingrünung und Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern schattenspendende Strukturen geschaffen, die im Vergleich zu offenem Grünland einen größeren Kühleffekt aufweisen. In Gesamtzusammenschau dürften sich die beiden Effekte in etwa aufheben.

### Bewertung:

Insgesamt ist mit lediglich **geringen** Auswirkungen auf das Schutzgut Klima /Luft zu rechnen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

### Bestandsaufnahme:

Derzeit erfüllt das Plangebiet als landwirtschaftliche Nutzfläche eine gewisse Versorgungsfunktion und bindet Arbeitskraft an die Gemeinde. Mit der Errichtung von Wohnbebauung wird die Bindung ortsansässiger Bevölkerung an die Gemeinde erhöht, die Biodiversität durch Festsetzungen bezüglich der Ausgleichsfläche erhöht und mittelbar ein gewisser Erholungswert des Geländes hergestellt.

Relevante Einflüsse sind die aus der Landwirtschaft zu erwartenden Immissionen wie Gerüche aus der Düngung sowie möglicher Lärm bei der Bewirtschaftung der Betriebe und der landwirtschaftlichen Flächen.

### Auswirkungen:

Mit Realisierung des Bebauungsplans „Talstraße“ werden Flächen der landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen. Insgesamt ist der betroffene Anteil jedoch derart gering, dass keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion oder die Arbeitsplatzsituation vor Ort zu befürchten sind. Demgegenüber steht die neu gewonnene Nutzung als Wohnbaufläche sowie als mögliche Hofstellen.

### Bewertung:

Es ist mit **keinen** Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme:

Das Gebiet dient derzeit nicht als Naherholungs- oder Freizeitgebiet. Die Talstraße ist Teil des Radwegs „Dillinger Land - Hügelland aktiv“. Landschaftlich dominieren im Osten und Süden landwirtschaftliche Nutzflächen und im Norden und Westen angrenzende Wohnbebauung sowie landwirtschaftlich genutzte Hofstellen.

Das Plangebiet befindet sich im Naturpark „Augsburg – Westliche Wälder“. Das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ (LSG-00417.01) grenzt im Osten je nach Lage in etwa 10 – 70 m an das Plangebiet an.

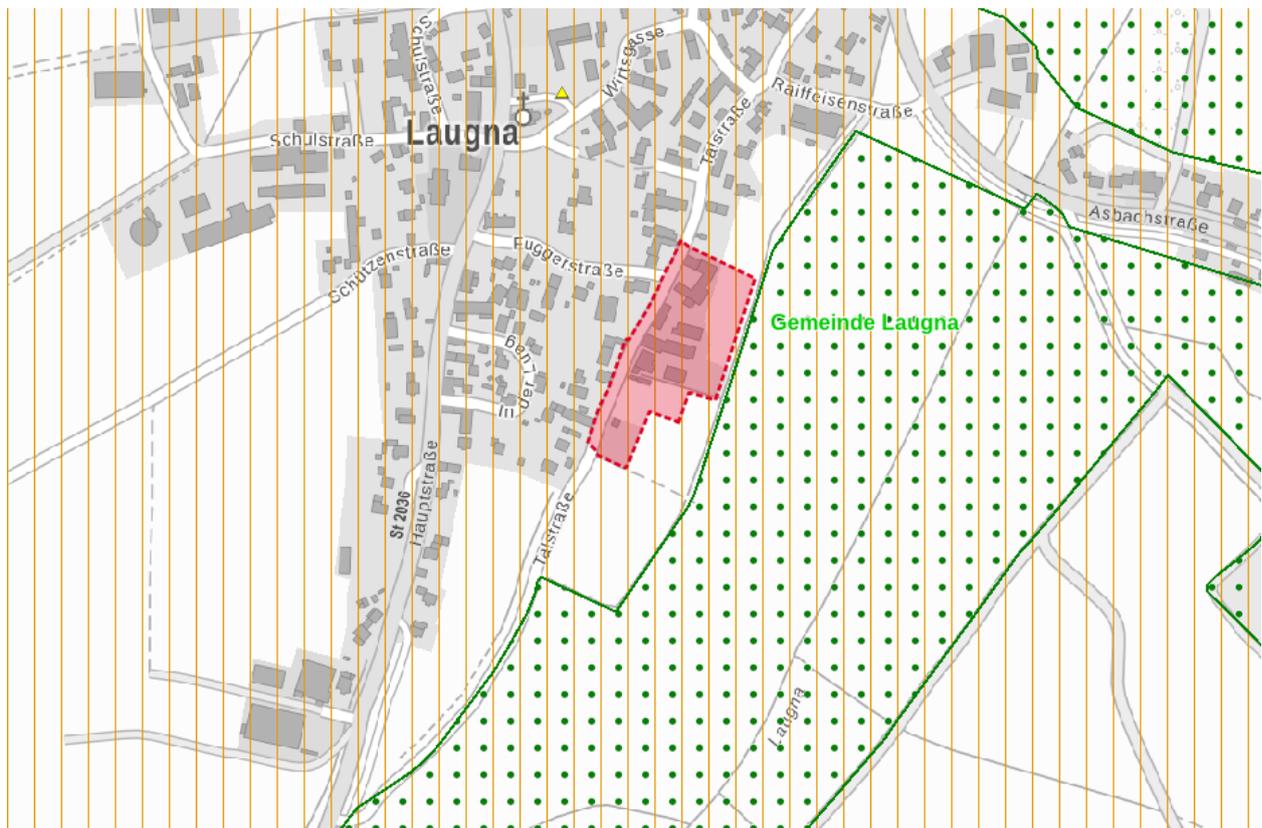


Abbildung 10: Ausschnitt Naturparke und Landschaftsschutzgebiete, Geltungsbereich (rot), o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### Auswirkungen:

#### *Baubedingt*

Baubedingt kommt es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch den Baustellenbetrieb.

#### *Anlagebedingt*

Anlagebedingt fügt sich das Vorhaben nahtlos in die bereits vorhandene Struktur zwischen landwirtschaftlicher Nutzung im Osten und Süden sowie Wohnbebauung und Hofstellen im Norden und Westen ein. Festsetzungen im Bebauungsplan sichern eine gestalterische Eingliederung an die vorhandene Bebauung, insbesondere auch durch die Höhenbegrenzung auf lediglich zwei Vollgeschosse.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich hinsichtlich der Art und Dichte der Bebauung keine wesentlichen Veränderungen gegenüber der bestehenden Siedlungsstruktur. Es sind keine relevanten Auswirkungen auf das städtebauliche Erscheinungsbild oder die Ökologie zu erwarten.

Bewertung:

Da das Planvorhaben zur Ortsabrundung und zur Herstellung eines orts- und landschaftsverträglichen Übergangs zwischen Bebauung und Außenbereich beiträgt, ist von Auswirkungen mit einer **geringen Erheblichkeit** auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches oder in dessen unmittelbarer Umgebung befindet sich kein kulturhistorisch bedeutsames Objekt. Hinweise zur Anzeigepflicht unerwartet aufgefundener Bodendenkmäler im Zuge der Erdarbeiten wurden in den textlichen Hinweisen mitaufgenommen.

Bewertung:

Es findet **keine** Auswirkung auf das Schutzgut Kultur und Sachgüter statt.

## 2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich aufgrund der Kleinräumigkeit des Bebauungsplans und der durch Festsetzungen garantierten Minimierung negativer Eingriffsfolgen nicht.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

## 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

---

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bereits vorhandenen Wohngebäude und Hofstellen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches fortbestehen. Daran angrenzend wäre weiterhin die als landwirtschaftliche Wiese genutzte Fläche mit potentiell hohem Düngemittelinput ohne besonderen gestalterischen Wert oder besondere Eignung als biodiversitätsförderndes Habitat.

## 4. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

---

### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

- Eingrünung
- Erhöhung der Lebensraumvielfalt

Schutzgut Boden und Fläche

- Begrenzung der GRZ auf 0,4
- Durchführung von Erdarbeiten nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731
- Verweis auf Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden e.V.

Schutzgut Wasser

- Wasseraufnahmefähige Beläge nicht überbauter Grundstücksflächen
- Maßnahmen zum Schutz vor Überflutung infolge Starkregenereignisse

Schutzgut Klima und Luft

- Baum- und Strauchpflanzungen

Schutzgut Landschaftsbild

- Begrenzung der Geschosshöhe
- Eingrünung des ortsrandsbildenden östlichen Bereiches

### 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nach § 1a (3) Satz 1 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung nach dem BNatSchG im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Dezember 2021), im Rahmen des jeweiligen Bebauungsplans ermittelt.

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich keine relevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind dennoch auszugleichen.

#### Berechnung Ausgleich

Im Folgenden wird die Berechnung der Eingriffsermittlung sowie des Ausgleichsumfangs tabellarisch dargestellt:

Eingriffsermittlung BP "Talstraße"					
Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Intensivgrünland	gering	2.000,00	3	0,4	2.400,00
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>					<b>2.400,00</b>
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung	% (max. 20%)
Naturnahe Gestaltung der Grünflächen	Lebensraum für Tiere und Pflanzen, stellen vielfältige Ökosystemleistungen für Menschen bereit				5
Versickerungsfähige Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens				5
<b>Summe</b>					<b>10</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>					<b>2.160,00</b>

Abbildung 11: Eingriffsermittlung

Ausgleichsumfang BP "Talstraße"									
Maßnahmen-Nr	Bewertung des Ausgleichsumfangs für das Schutzgut Arten und Lebensräume								
	Ausgangszustand nach BNT-Liste			Prognosezustand nach BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche	Aufwertung	Ausgleichsumfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	B112	Mesophile Gebüsche/Hecken	10,00	312,00	7,00	2.184
<b>Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten</b>									<b>2.184</b>

Abbildung 12: Ausgleichsumfang

### Ausgleichsmaßnahmen

Der erforderliche naturschutzfachliche Ausgleich von 312 m<sup>2</sup> erfolgt intern auf Teilflächen der Flurnummern 178 und 180.

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch die vorhandenen Wohngebäude und Hofstellen sowie der vorhandenen Erschließung verhältnismäßig niedrig.

## 6. MONITORING

Die Gemeinde Laugna überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan „Talstraße“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden. (Januar 2003)
- Bay. Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Ein Leitfaden. (Dezember 2021)
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 03.07.2024
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Laugna i. d. F. v. 23.07.2003
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg (RP 9) in der Fassung vom 20.11.2007, Teilfortschreibung Ziel BIV 3.1.3 in der Fassung vom 03.03.2021.
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Um den zu erwartenden Eingriff beurteilen zu können, wurden die möglichen Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, Boden, Fläche, Wasser, Klima / Luft, Mensch, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter bewertet.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass für das Schutzgut Wasser Auswirkungen mit einer geringen bis mittleren Erheblichkeit zu erwarten sind, für die anderen Schutzgüter jedoch lediglich Beeinträchtigungen geringer Erheblichkeit gegeben sind. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch das Planvorhaben nicht betroffen.

Abschließend lässt sich feststellen, dass durch die Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der naturschutzfachliche Ausgleich erfolgt intern auf Teilflächen der Flurnummern 178 und 180.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	gering
Fläche	gering
Wasser	gering bis mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	keine
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine