
GEMEINDE LAUGNA



Landkreis Dillingen an der Donau

1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Gewerbegebiet West“

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 17.12.2025

OPLA

Büro für Ortsplanung
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 25090
Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

C)	BEGRÜNDUNG	3
1.	Ziele und Zwecke der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereichs	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4.	Anpassungen der Festsetzungen	6
5.	Umweltbelange	7

C) BEGRÜNDUNG

1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ ist die fortgeschrittene Detailplanung des Gewerbegebiets sowie eine eingegangene Anfrage zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs im östlichen Bereich des Plangebiets. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Erschließung wurde festgestellt, dass zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Anpassungen an der bestehenden Planung erforderlich sind.

Ziel der Planänderung ist die Sicherstellung einer funktionalen und abgestimmten Erschließung des Gewerbegebiets, insbesondere im Hinblick auf die Straßenführung, die Entwässerung und die Höhenfestsetzungen. Hierfür sind Änderungen sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen notwendig. Die 1. Änderung des Bebauungsplans dient somit der Optimierung der städtebaulichen Struktur und der Anpassung an die aktuellen Erfordernisse der Gebietsentwicklung.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 17.418 m² und beinhaltet vollständig die Flurnummern 270 und 271 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 272 und 231.

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 wird im Norden durch einen Graben und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch ein Gewerbegebiet, im Süden durch die Hettlinger Straße und dahinterliegende landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

Das Plangebiet befindet sich an einem exponierten Hang, der von Südwesten nach Nordosten abfällt. Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Südwesten auf etwa 452 m ü. NHN. Das Gelände fällt in Richtung Nordosten auf ca. 447 m ü. NHN ab. Im Plangebiet befinden sich eine Ortsrandeingrünung.



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

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am XX.XX.XXXX gefasst und am XX.XX.XXXX im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Ausfolgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- [13a] Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- [13a] Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

3.2 Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom 27.09.2023.



Abbildung 3: rechtskräftige Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom 27.09.2023

4. ANPASSUNGEN DER FESTSETZUNGEN

4.1 Straßenverkehrsfläche

Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße für das Plangebiet vorgesehen. Diese Erschließungsstraße wurde in die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen und dient der verbesserten verkehrlichen Anbindung sowie der geordneten Erschließung der vorgesehenen Bauflächen.

4.2 Höhen

Die Höhenfestsetzungen werden aufgrund der Geländevermessung und genaueren Planungen angepasst. Die Garagenhöhe wird separat ermittelt. Die festgesetzten Höhen in der Planzeichnung bilden eine schiefe Ebene, die zur Interpolation der Höhen an den Gebäudeecken dient. Dadurch werden Wand- und Gesamthöhen, Abstandsflächen sowie mittlere Wandhöhen von Garagen/Nebengebäuden baurechtlich eindeutig bestimmbar.

Die Festsetzung zu P1, P2 und P4, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss an der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke maximal 15 cm über dem festgesetzten Gelände liegen darf, dient der Sicherstellung einer maßstäblichen, geländebezogenen Bebauung. Dadurch wird verhindert, dass Gebäude durch künstliche Aufschüttungen oder Anhebungen des Erdgeschossniveaus optisch überhöht wirken oder sich unnatürlich vom natürlichen Gelände absetzen.

Im Bereich P3 wird aufgrund topografischer Besonderheiten ein maximaler Höhenversatz von 25 cm zugelassen. Dies berücksichtigt die örtlichen Geländeverhältnisse und ermöglicht eine technisch sinnvolle Gründung und Entwässerung der Gebäude, ohne dass durch übermäßige Aufhöhung städtebauliche Nachteile entstehen.

4.3 Entwässerung

Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Versickerungsversuche haben ergeben, dass der Untergrund nur eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweist. Auf dieser Grundlage wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, dass die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers regelt. Zur Umsetzung des Konzepts wird die bisherige Festsetzung zur Entwässerungsplanung angepasst. Das Wasser wird in einem Rückhaltebecken gesammelt und von dort aus gedrosselt in eine Regenwasserbehandlung geleitet. Nach Durchströmen einer belebten Bodenzone (Oberboden) wird das gereinigte und gedrosselte Niederschlagswasser mittels einer Rohrrigole gesammelt und schließlich in den Entwässerungsgraben im Norden des Gewerbegebietes abgeleitet.

Die Grundwasserverhältnisse werden durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinflusst.

Der Konzepterstellung lagen die gültigen ATV-Richtlinien sowie regeln und Merkblätter zugrunde (DWA-A 117, DWA-A 138-1, DWA-A 102 -2, DWA-M 153, Kostra DWD 2020, LfU M Nr. 4.4/22).

Die Ableitung des Niederschlagswassers vom östlich der Parzelle 2 und 3 verlaufenden schmalen Grundstücks (dient ausschließlich für die Betriebserweiterung des bestehenden

Gewerbebetriebes) kann aufgrund der Topographie nicht in das Rückhaltebecken und somit in das Regenwasserbehandlungsbecken eingeleitet werden. Die aktuellen Planungen sehen eine geringe Versiegelung des Grundstücks vor. Der Eigentümer ist dafür verantwortlich, die Ableitung des Niederschlagswassers eigenständig und gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu regeln.

4.4 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die Verpflichtung zur Herstellung des festgesetzten Geländes dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und verhindert bauliche Eingriffe, die das Erscheinungsbild des Plangebietes oder die Nachbargrundstücke nachteilig beeinflussen könnten. Durch die Festsetzung werden einheitliche Bezugshöhen geschaffen, die für die Bemessung der Gebäudehöhen, Abstandsflächen und Geländeanpassungen maßgeblich sind.

Die Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf maximal 1,5 m gewährleistet, dass das natürliche Relief in seinen wesentlichen Strukturen erhalten bleibt und übermäßige Geländemodellierungen vermieden werden. Dies trägt sowohl zur Stabilität und Entwässerung der Grundstücke als auch zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes bei.

Notwendige Geländeänderungen im Bereich der Gebäude – wie etwa für Zugang, Zufahrt, Terrassen, Wintergärten, Lichtgräben oder Kellerabgänge – werden zugelassen, um funktionale Anforderungen zu erfüllen. Durch die Beschränkung dieser Eingriffe auf den unmittelbaren Gebäudebereich und einen begrenzten Übergangsbereich (max. 1 m) wird verhindert, dass großflächige Aufschüttungen oder Abgrabungen entstehen.

Die Möglichkeit, unvermeidbare Höhenunterschiede mittels Abtreppungen oder Stützmauern abzufangen, sorgt für eine technisch und gestalterisch geordnete Umsetzung der Geländeübergänge, ohne das Landschafts- und Siedlungsbild übermäßig zu beeinträchtigen.

4.5 Baugrenzen

Die Baugrenzen werden aufgrund der Erschließungsstraße, der Festsetzung von Retentionsbecken und der Betriebserweiterung des im Osten liegenden Betriebes angepasst.

5. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Es wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Umweltprüfung zu dem Plangebiet durchgeführt. Durch die vorgesehenen Anpassungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.