STADT
LAUINGEN (DONAU)

Landkreis Dillingen an der Donau

BESCHLUSSVORLAGE

für die Sitzung am 29.07.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Theodor - Heuss - Straße“

- Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen, die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit vorgebracht wurden (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13a BauGB)

- Billigungs- und erneuter Auslegungsbeschluss

Fassung vom 23.07.2025

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: 24014
Bearbeitung: AG

Vorbemerkungen

Die Stadt Lauingen (Donau) plant mit dem Bebauungsplan „Theodor-Heuß-Straße“ die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, um dem Bevölkerungswachstum gerecht zu werden. Das Gebiet umfasst einen Schotterparkplatz im Süden und eine Grünfläche im Norden. Ziel ist die Nachverdichtung, um Zersiedelung zu vermeiden, und die Nutzung innerstädtischer Potenziale. Es sollen zwei Mehrfamilienhäuser entstehen, mit Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Photovoltaik und Bepflanzungen zur Klimaanpassung. Zudem wird die Verkehrsanbindung verbessert, um die Mobilität zu sichern. Insgesamt unterstützt der Plan eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.224 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1688/3 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1687.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung der Stadt Lau-ingen (Donau).

Im Flächennutzungsplan ist ein Teil des Planbereichs bereits als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen, der südliche Bereich als „Gemischte Baufläche“. Der Standort an der Theodor-Heuss-Straße ist gut an das Verkehrsnetz angebunden. Das geplante Vorhaben stimmt jedoch im Bereich der gemischten Baufläche nicht mit dem aktuellen Flächennutzungsplan überein, weshalb dieser im Rahmen einer Berichtigung angepasst werden muss.

Beteiligungsverfahren

Im vereinfachten Verfahren kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange kann innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben oder wahlweise die Auslegung nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.
Die nachfolgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in der Zeit vom 20.05.2025 bis 20.06.2025 am Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Die Planung wurde gem. § 3 Abs. 2 BauGB im selben Zeitraum öffentlich ausgelegt. Von Seiten der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Keine Stellungnahmen haben abgegeben:

06 Bayerischer Bauerverband
08 Bayerischen Landesamt für Umwelt
09 DB Services Immobilien GmbH
10 Bund Naturschutz Bayern e.V
14 Erdgas Schwaben GmbH
18 Kreisbrandrat des Landkreises Dillingen
19 Kreishandwerkerschaft Nordschwaben
20 Kreisheimatpflegerin des Landkreises Dillingen
21 Landesbund für Vogelschutz - Schwaben
23 Polizeiinspektion Dillingen
24 Regierung von Schwaben - Höhere Landesplanung
25 Regionaler Planungsverband Augsburg
27 Staatliches Bauamt Krumbach
28 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth
29 Wirtschaftsinitiative Lauingen e.V.
30 Große Kreisstadt Dillingen a.d. Donau
31 Stadt Gundelfingen
32 Markt Wittislingen
33 Gemeinde Haunsheim
34 Gemeinde Gundremmingen
35 Gemeinde Glött über VG Holzheim
36 Marktgemeinde Aislingen über VG Holzheim
37 Gemeinde Holzheim über VG Holzheim

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Bedenken oder Anregungen vorgebracht.

Stellungnahmen ohne Bedenken oder Anregungen haben abgegeben:

01-1 LRA-Wasserrecht ..... vom 20.05.2025
01-5 LRA-Fachbereich Tiefbau ..... vom 10.06.2025
03 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung ..... vom 12.06.2025
12 Deutsche Telekom Technik GmbH (Verspätet) ..... vom 18.07.2025

15 Gewerbeaufsichtsamt Augsburg ..... vom 20.05.2025
26 Schwaben netz GmbH ..... vom 28.05.2025

A. Stellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen haben vorgebracht:

1. TÖB

01 Landratsamt Dillingen a.d. Donau ..... vom 20.06.2025
02 Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben ..... vom 21.05.2025
04 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ..... vom 23.05.2025
07 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom17.06.2025
11 Donaustadtwerke Dillingen-Lauingen ..... vom 20.05.2025
16 Handwerkskammer für Schwaben ..... vom 23.05.2025
17 Industrie- und Handelskammer für Schwaben und Augsburg
22 LEW AG ..... vom 11.06.2025

B. Stellungnahmen mit Hinweisen

05 Amt für ländliche Entwicklung Schwaben ..... vom 23.05.2025
13 Eisenbahn-Bundesamt ..... vom 10.06.2025

17 Industrie und Handelskammer vom 17.06.2025

Az.: --

Stellungnahme	Fachliche Würdigung / Abwägung
Die IHK Schwaben begrüßt die geplante Schaffung von neuem Wohnraum im Zuge der Innenentwicklung. Durch die Planung rücken befinden sich allerdings künftig Wohnen und Gewerbe, zwei an und für sich konkurrierende Nutzungen, näher aneinander. Auch wenn das Autohaus bereits umgezogen ist und die aktuelle Nutzung des direkt südlich angrenzenden Grundstücks aufgeben wird, so ist doch im Zuge der Anlieferung für den Lebensmittelmarkt zumindest periodisch mit erhöhtem Verkehrslärm zu rechnen. Daher weisen wir darauf hin, dass für bestehende Betriebe der Bestandsschutz gewahrt bleiben muss. Darüber hinaus ergeben sich aus Sicht der IHK Schwaben aufgrund der vorliegenden baulichen Strukturen und wirtschaftlichen Gegebenheiten keine weiteren Anmerkungen bezüglich der vorgelegten Planunterlagen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das Plangebiet (Flurstücknummer 1687 und 1688/3), wird keine spezifische Art der baulichen Nutzung festgesetzt bzw. gestrichen. Die Schutzwürdigkeit richtet sich daher nach dem vorhandenen Umfeld. Im Zusammenhang mit der umliegenden Bebauung bewertet die Stadt Lauingen (Donau) das Gebiet als eine gemischte Nutzung, weshalb die Schutzwürdigkeit eines Mischgebiets oder einer vergleichbaren Nutzungsform zugrunde gelegt wird. Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich somit keine zusätzlichen Einschränkungen der umliegenden gewerblichen Nutzungen, insbesondere nicht für den benachbarten Lebensmittelmarkt oder den holzverarbeitenden Betrieb.
Beschlussvorschlag	
Der Bebauungsplanentwurf wird entsprechend der fachlichen Würdigung/ Abwägung geändert.	
Beschluss: ___:___	

C. Beschlussfassung

Billigungs- und Auslegungsbeschluss

Der Stadtrat Lauingen (Donau) billigt den vom Büro OPLA ausgearbeiteten Entwurf zum Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Theodor - Heuss - Straße“ in der Fassung vom 29.07.2025 mit den heute beschlossenen Änderungen.

Die Verwaltung wird beauftragt, die Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB erneut durchzuführen / das Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB durchzuführen.