

---

# STADT LAUINGEN



Landkreis Dillingen an der Donau

---

## BEBAUUNGSPLAN

„Im Kirchfeld“

Ortsteil Frauenriedhausen

**C) BEGRÜNDUNG  
MIT D) UMWELTBERICHT**

ENTWURF

Fassung vom 26.03.2026

---

**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: 24078  
Bearbeitung: CN

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.	Beschreibung des Planbereichs .....	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	6
4.	Übergeordnete Planungen .....	7
5.	Umweltbelange .....	15
6.	Planungskonzept .....	15
7.	Begründung der Festsetzungen .....	16
8.	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	22
9.	Flächenstatistik .....	23
<b>D)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>24</b>
1.	Grundlagen .....	24
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	26
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	39
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen .....	39
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	43
6.	Monitoring .....	43
7.	Beschreibung der Methodik .....	43
8.	Zusammenfassung .....	44

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für eine Wohnbebauung, für freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser geschaffen, umso den vorhandenen Wohnraumbedarf der Stadt Lauingen im Ortsteil Frauenriedhausen zu decken.

Durch die Überplanung der aktuell als Ackerland genutzten Fläche kann das Grundstück belebt und in das bestehende Siedlungsgefüge integriert werden. Damit wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogramm 2023 durch das Vorhaben, u.a. in Bezug auf neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen, nachgekommen.

Da das Plangebiet direkt an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließt, werden die Flächen, welche aktuell als Außenbereichsflächen zu definieren sind, in den Innenbereich einbezogen.

Das Ziel der Stadt Lauingen ist, alle derzeitigen und heute bereits absehbaren zukünftigen Wohnbedürfnisse abbilden zu können und vor allem und insbesondere bezahlbaren Wohnraum für die Ortsansässigen zu schaffen.

Um die Errichtung der Wohnbebauung zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung und Weiterentwicklung zu gewährleisten und verkehrliche, grünordnerische und immissionschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Damit soll dem Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung getragen werden.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

---

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von **12.622 m<sup>2</sup>**.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummer 169, **169/1 sowie Teilflächen der Flurnummern 40 und 170.**

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Lauingen und der Gemarkung Frauenriedhausen.

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

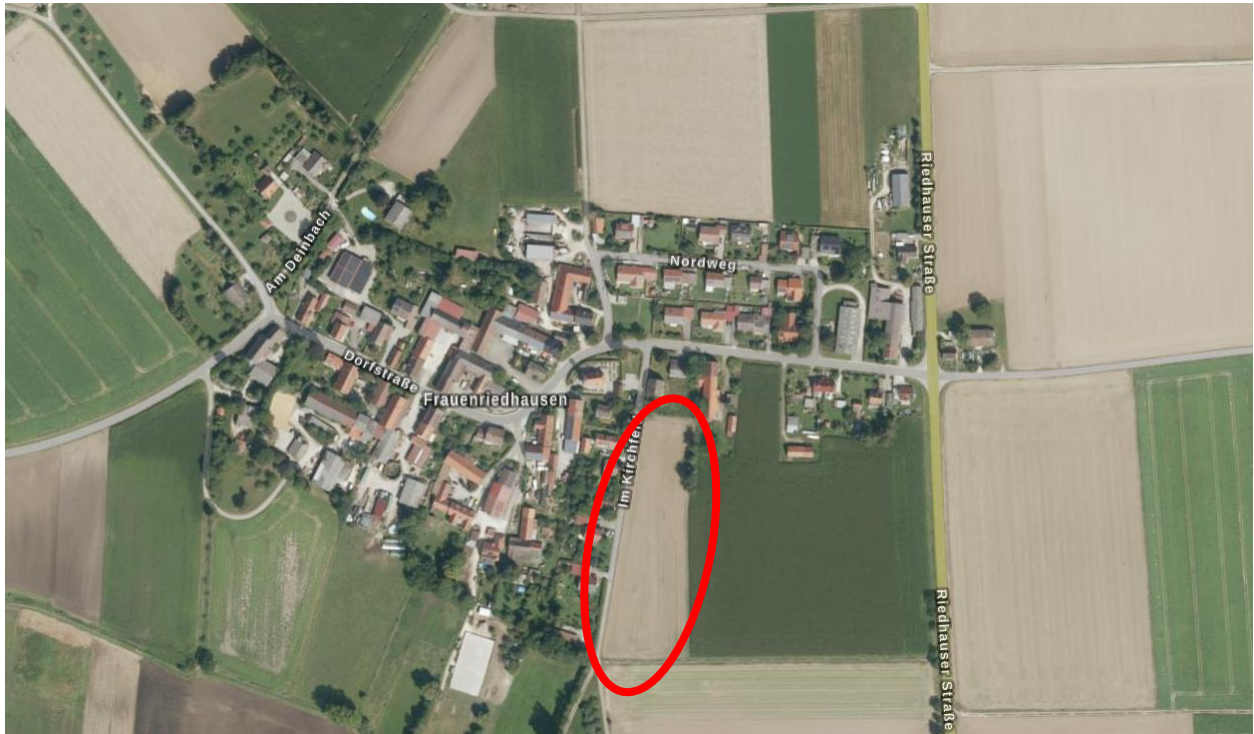


Abbildung 1: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Frauenriedhausen und wird wie folgt begrenzt:

Im Norden durch bestehende angrenzende Wohnungsbebauung sowie durch eine ehemalige Hofstelle.

Im Osten durch eine kleineren Gehölzgruppe mit anschließenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Süden durch einen landwirtschaftlich genutzten Weg mit anschließender landwirtschaftlicher Fläche.

Im Westen durch die öffentliche Erschließungsstraße „Im Kirchfeld“ mit anschließender Wohnungsbebauung.

## 2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

### 2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Gelände innerhalb des Bebauungsplanumgriffs liegt auf einer Höhe von etwa 441 m ü. NHN und ist relativ eben. Der zu überplanende Bereich stellt sich im Bestand komplett als intensiv landwirtschaftliche Fläche (Ackerflächen) dar. Diese verfügt daher über keine innere Erschließung oder sonstige Gehölzstrukturen. Im nordöstlichen Bereich grenzt eine kleinere bestehende Gehölzstruktur an das Plangebiet.

### 2.3.2 Schutzgebiete Wasserversorgung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Einzugsgebiete für die Wasserversorgung mit den Objektkennzahlen 2150732800002 „Juratiefbrunnen Dillingen“ und 2150732800001 „Brunnen Lauingen“ des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth.

Zudem liegt der Bebauungsplanumgriff im Vorranggebiet Nr. T132 für die öffentliche Wasserversorgung der St. Lauingen, Markt Wittislingen, Gde. Haunsheim mit der Object ID 240 und der Projekt Nr 0/090128/00/00.

Die Fl. Nrn. 169/1 Gemarkung Frauenriedhausen befinden sich in der Schutzzone IIIA im geplanten neuen Wasserschutzgebiet „Vogelhölzle“.

### 2.3.3 Schutzgebiete Denkmalschutz

Nordwestlich innerhalb des geschlossenen Ortslages befindet sich das Bodendenkmal D-7-7428-0441 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Frauenriedhausen“ sowie das Baudenkmal D-7-73-144-253 an der Dorfstraße 37 „Ehem. Gasthaus zum Goldenen Kreuz, jetzt Bauernhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit gewölbtem Stall im erneuerten Wirtschaftsgebäude, um 1800“.

In ca. 200 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal D-7-7428-0515 unterhalb der heutigen Riedhauser Straße „Straße der römischen Kaiserzeit“.

### 2.3.4 Schutzgebiete Biotopkartierung

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Frauenriedhausen befindet sich die Biotopkartierte Fläche mit der Biotophaupt Nr. 7428-0121, Biotopteilflächen Nr. 7428-0121-001 mit dem Hauptbiotoptyp „Hecken, naturnah (100%)“.

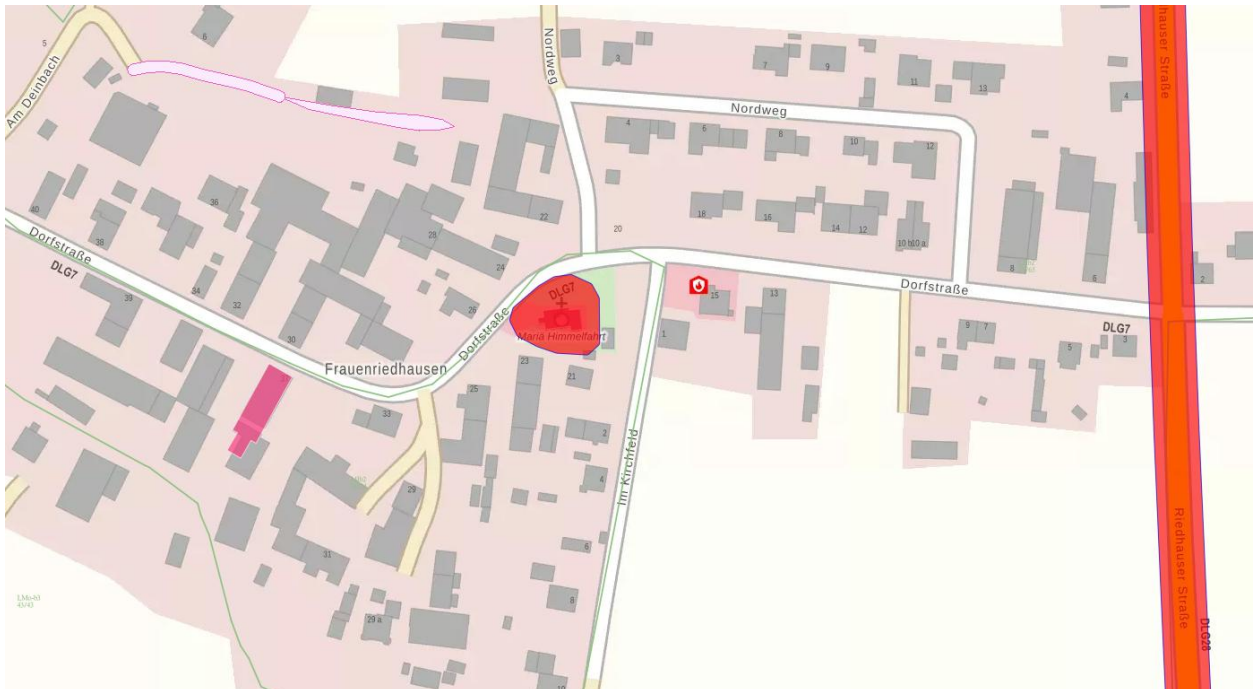


Abbildung 2: Auszug Schutzgebiete (rot Bodendenkmäler, pink Baudenkmal, rosa Biotop), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

---

#### 3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Stadtrates wurde am 30.07.2024 gefasst und am 12.08.2024 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

Da es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Außenbereich handelt, ist das Vorhaben planungsrechtlich gemäß § 35 BauGB zu bewerten.

Voraussetzung für die Erweiterung im Außenbereich ist daher eine Bauleitplanung mit der Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB sowie die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich unterrichtet und ihr Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel hierzu werden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beteiligt, entsprechend § 3 Absatz 1 Satz 1 Halbsatz 1 über die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit benachrichtigt sowie insbesondere auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 aufgefordert. Anschließend erfolgt das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB.

#### 3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen i.d.F.v. 24.11.2024 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich eine Ausweitung der gemischten Baufläche mit Grünfläche vor.

Die Planung sieht im Geltungsbereich ausschließlich Wohnbebauung vor. Dem-nach ist ein Mischgebiet nicht vorgesehen. Die Planung orientiert sich an dem faktischen Wohngebiet westlich der Straße „Im Kirchfeld“.

Die Entwicklung der Wohnbaufläche mit Eingrünung kann daher als Erweiterung der Siedlungsfläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

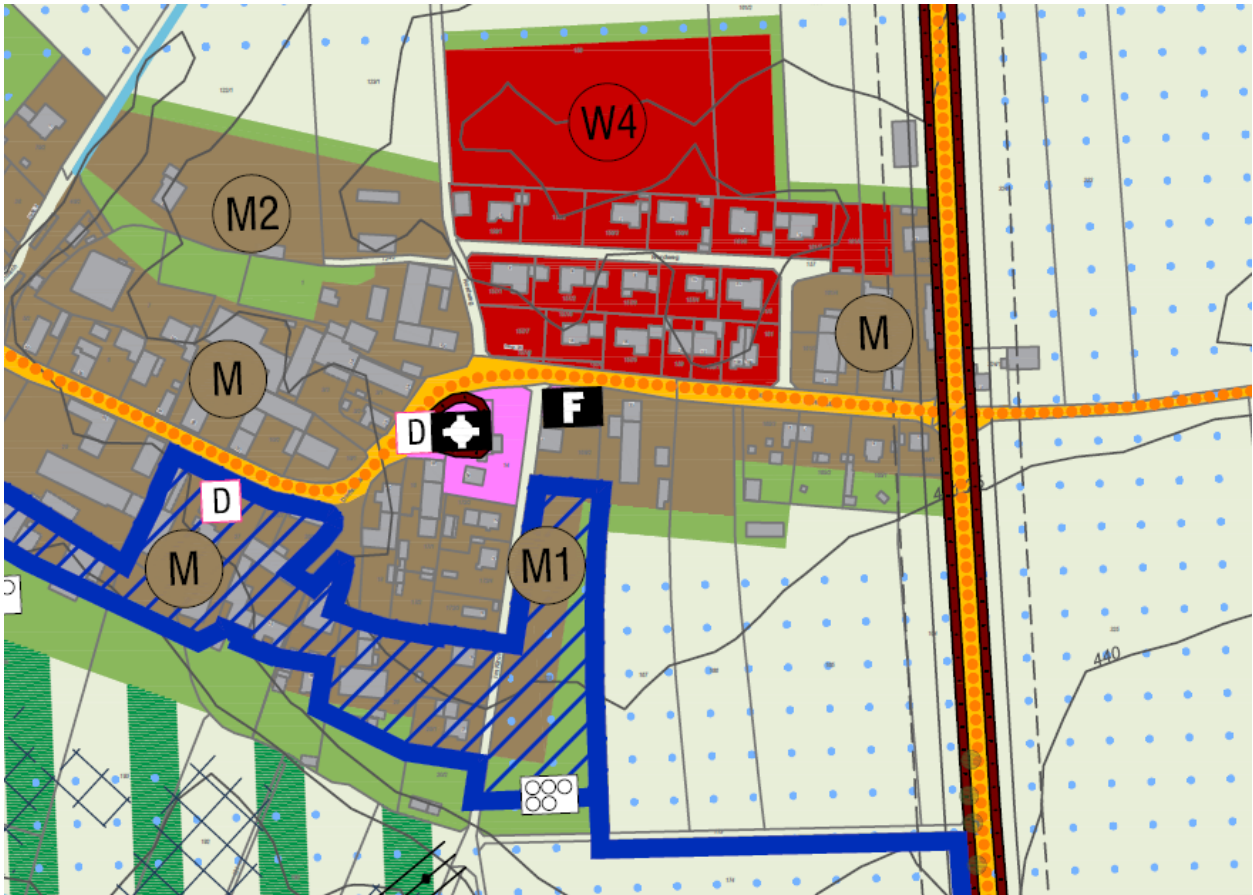


Abbildung 3: Auszug aus dem wirksamer Flächennutzungsplan, o. M.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb der Plangebiets sowie in näherer Umgebung befinden sich keine rechtswirksamen Bebauungspläne.

## 4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Stadt Lauingen liegt im ländlichen Raum der Region Augsburg (9), dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, und ist zusammen mit Dillingen a. d. Donau als Oberzentrum eingestuft. Zudem liegt Lauingen in einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Im Kirchfeld“ sind die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) einschlägig.



- **(1.1.3 G))** Ressourcen schonen: *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

#### 4.1.2 Demographischer Wandel

- **(1.2.2 G))** Abwanderung vermindern und Verdrängung vermeiden: *Bei der Ausweisung von Bauland soll auf die Sicherstellung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere, weniger begüterte Bevölkerungsgruppen durch entsprechende Modelle zur Erhaltung und Stabilisierung gewachsener Bevölkerungs- und Sozialstrukturen hingewirkt werden.*

#### 4.1.3 Gebietskategorien

- **(2.2.5 G))** Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums: *Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann*

#### 4.1.4 Siedlungsstruktur

- **(3.1.1 G))** Integrierte Siedlungsentwicklung und Harmonisierungsgebot: *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*
- *Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- **(3.3 G))** Vermeidung von Zersiedlung – Anbindegebot: *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- **(3.3 Z))** *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

#### 4.1.5 Straßeninfrastruktur

- **(4.2 G))** *Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen.*

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf

- *die Sicherung und bedarfsgerechte Bereitstellung von Wohnraum sowie relevanter Infrastruktur zur Unterstützung gleichwertiger Lebensbedingungen in allen Teilräumen*  
**(1.1.1 (Z u.G))**

- *den Ressourcenverbrauch landesweit nachhaltig zu reduzieren und unvermeidbare Eingriffe ressourcenschonend zu gestalten (1.1.3 G)*
- *die Sicherung eines ausreichenden Wohnangebots für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen bei der Baulandausweisung, um Abwanderung zu vermindern und Verdrängung zu vermeiden sowie gewachsene Bevölkerungs- und Sozialstrukturen zu stabilisieren (1.2.2 G)*
- *die Nachhaltige Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums, um seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum zu sichern, sowie die Bewahrung und Weiterentwicklung seiner gewachsenen Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur (2.2.5 G)*
- *eine Nachhaltige, bedarfsorientierte Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, Mobilitätsanforderungen, Ressourcenschonung und Stärkung der Landschaftsräume, mit flächen- und energiesparenden Siedlungs- und Erschließungsformen angepasst an ortsspezifische Gegebenheiten (3.1.1 G)*
- *die Vermeidung von Zersiedlung und ungegliederter Siedlungsstruktur durch Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten (3.3 G)*
- *die Bevorzugung des Ausbaus des bestehenden Straßennetzes gegenüber dem Neubau bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur (4.2 G)*

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.

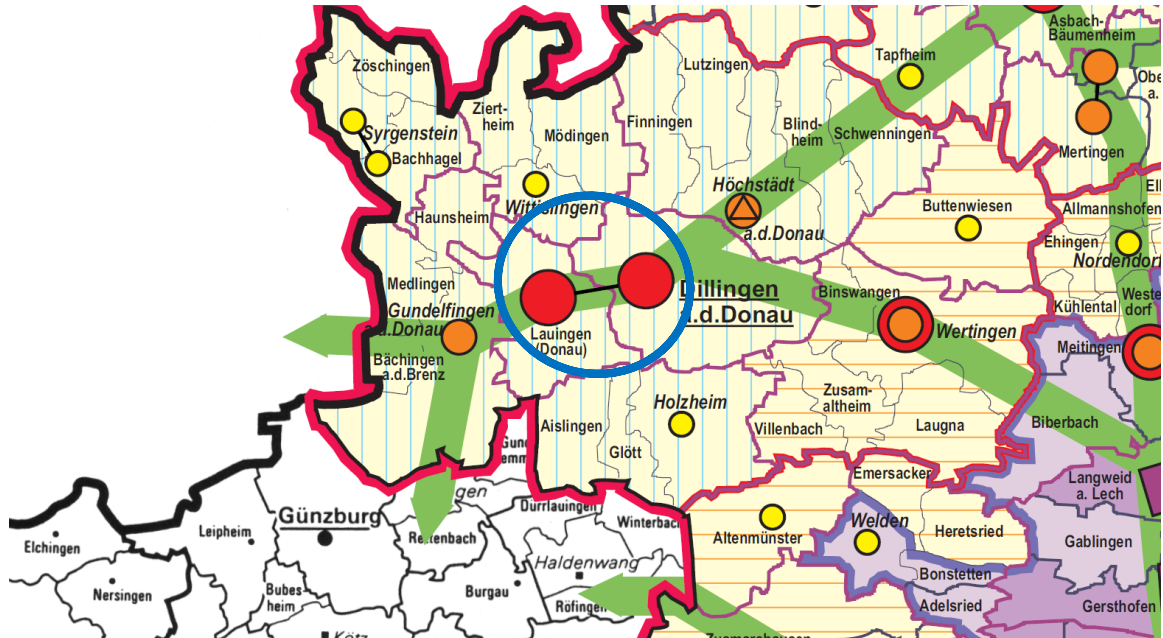
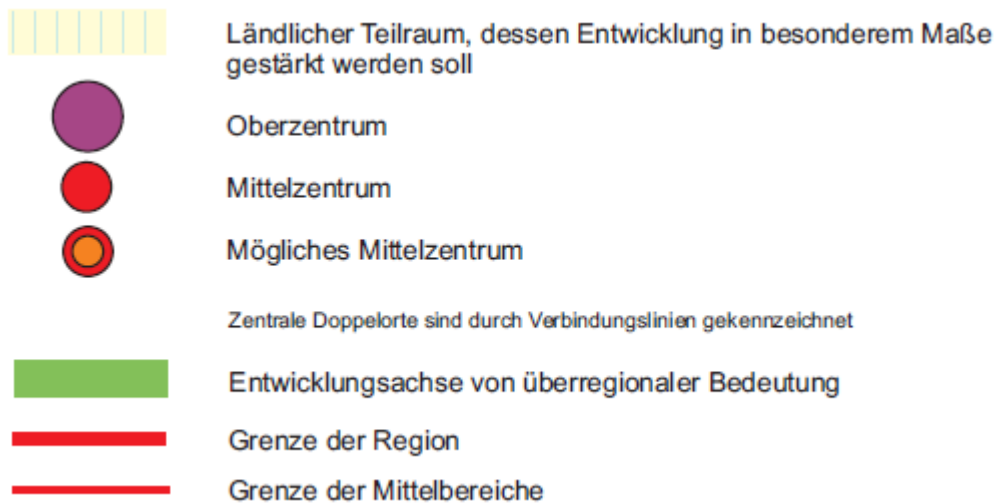


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur



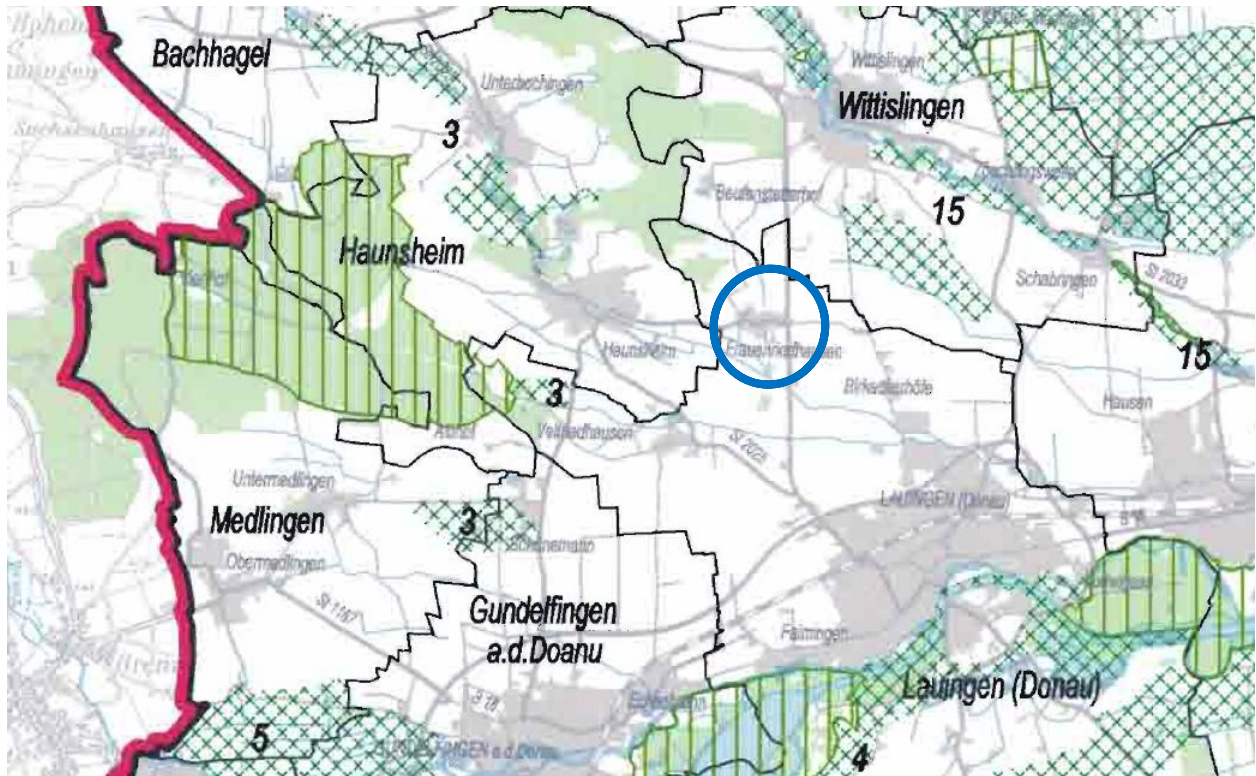


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft, o.M.

Der Regionalplan trifft keine direkt betreffenden Aussagen für den Ortsteil Frauenriedhausen zur Natur und Landschaft.

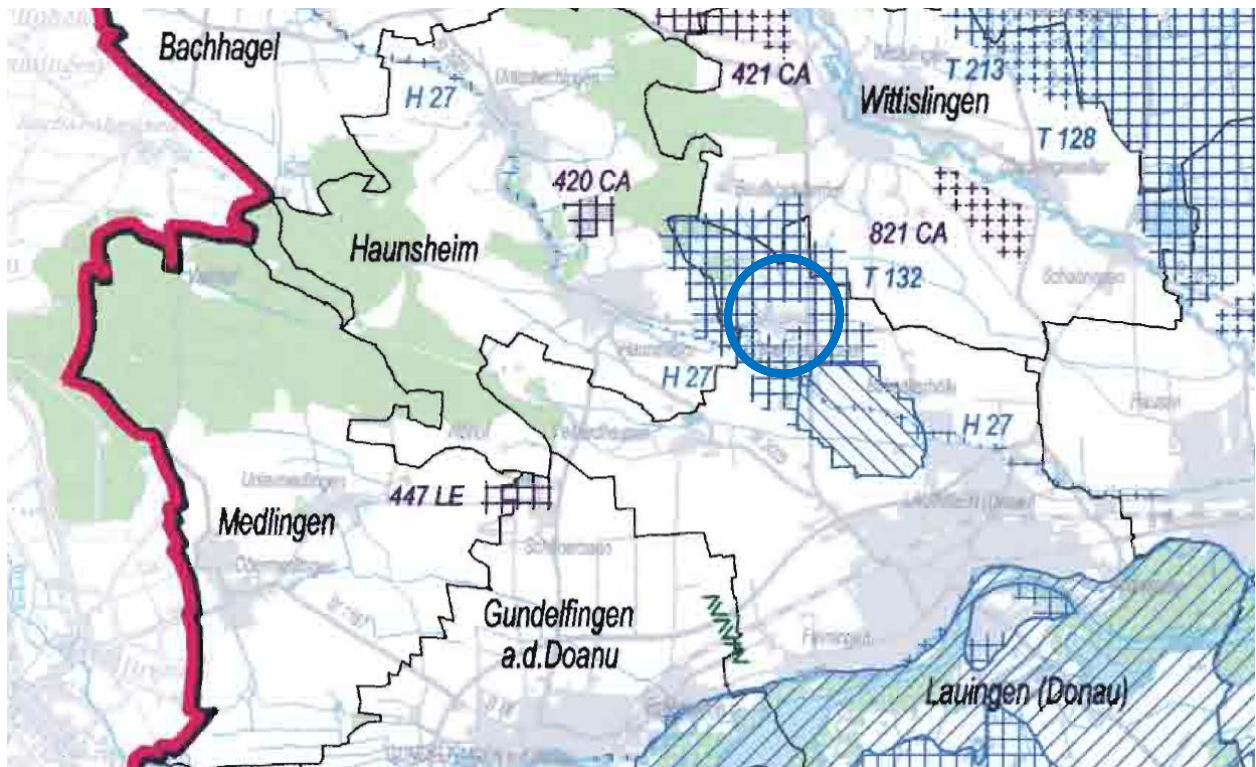
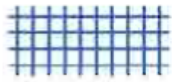


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 2a, Siedlung und Versorgung, o.M.

## Wasserwirtschaft



Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung / T Nr...  
(Vorranggebiet Wasserversorgung)

### - von bestehenden Nutzungen und Festsetzungen



Festgesetztes Wasserschutzgebiet

Der Regionalplan trifft Aussagen für den Ortsteil Frauenriedhausen zu Wasserwirtschaft.

Wie bereits unter **2.3.2 Schutzgebiete Wasserversorgung** beschrieben befindet sich das Plangebiet innerhalb der Einzugsgebiete für die Wasserversorgung mit den Objektkennzahlen 2150732800002 „Juratiefbrunnen Dillingen“ und 2150732800001 „Brunnen Lauingen“ des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth.

Zudem liegt der Bebauungsplanumgriff im Vorranggebiet Nr. T132 für die öffentliche Wasserversorgung der St. Lauingen, Markt Wittislingen, Gde. Haunsheim mit der Object ID 240 und der Projekt Nr 0/090128/00/00.

### 4.2.1 B I Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

- **(4.2.1.1 (G)) Grundwasser- und Bodenschutz:** *Der Schutz des Grundwassers in der Fläche sowie die Verminderung von Belastungen ist insbesondere in den hydrogeologisch und wasserwirtschaftlich empfindlichen Bereichen der Karstgebiete der Schwäbischen und Fränkischen Alb sowie der Riesalb, im Donau-Isar- Hügelland sowie im Lech-/Wertach- und Donautal anzustreben.*
- **(4.3.4.1 (Z)) Vorranggebiete für die öffentliche Wasserversorgung (WVR Wasserversorgung):** *Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung werden die nachfolgend aufgeführten Vorranggebiete ausgewiesen. In den Vorranggebieten soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen der Sicherung von Trinkwasser Vorrang eingeräumt werden. Ihre Lage und Abgrenzung bestimmt sich nach Karte 2 a „Siedlung und Versorgung“, die Bestandteil des Regionalplans ist.*

### 4.2.2 A I Allgemeine Grundsätze

- **(1 G)** *Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen.*

### 4.2.3 B V Siedlungswesen

- **(1.1 (G)) Siedlungsstruktur:** *Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen gering gehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.*
- **(1.5 (Z)) Siedlungsstruktur:** *Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.*
- **(2.2 (Z)) Stadt- und Dorferneuerung:** *Die Dörfer im ländlichen Raum der Region sowie in den weniger dicht besiedelten Gebieten des Verdichtungsraumes Augsburg sollen in ihrer Funktion, Struktur und Gestalt erhalten und weiterentwickelt werden. [...]*

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf

- *den Schutz des Grundwassers und Verminderung von Belastungen, insbesondere in empfindlichen hydrogeologischen Bereichen des Donautals (4.2.1.1 (G))*
- *die Sicherung von Trinkwasser für die öffentliche Wasserversorgung in den Vorranggebieten (4.3.4.1 (Z))*
- *die nachhaltige Weiterentwicklung der Region als Lebens- und Wirtschaftsraum unter besonderer Berücksichtigung der Nutzung vorhandener regionaler Potenziale in allen Teilräumen (1 G)*
- *die Erhaltung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur unter Berücksichtigung der natürlichen Lebensgrundlagen, mit einer abgestimmten Zuordnung von Wohn- und Gewerbenutzung zur Minimierung des Verkehrsaufkommens und Vermeidung lärmbeeinträchtigender Mischnutzung (1.1 (G))*
- *Vorrangige Nutzung von Siedlungsbrachen, Baulücken und Verdichtungspotenzialen für die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der örtlichen Siedlungsstruktur in allen Teilen der Region (1.5 (Z))*
- *Erhaltung und Weiterentwicklung der Funktion, Struktur und Gestalt der Dörfer im ländlichen Raum (2.2 (Z))*

den Grundsätzen und Zielvorgaben des RPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des RPs 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 D) der Begründung zum Bebauungsplan.

## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Frauenriedhausen hat sich historisch zu einem radial gewachsenen Haufendorf entwickelt. Der geplante Siedlungsteil setzt diese städtebauliche Struktur konsequent fort, ergänzt das bestehende Dorf und erfüllt in hohem Maße das Anbindegebot gemäß Grundsatz 3.3 des LEPs, indem eine Zersiedlung der Landschaft durch eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll.

Ziel der Aufstellung des Bebauungsplans ist vorrangig die Schaffung von Wohnbauland. Dabei liegt ein besonderer Fokus auf der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien mit Kindern. Zur Förderung eines flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB wird im nördlichen Bereich des Gebiets eine verdichtete Bebauung in Form von Mehrfamilienhäusern angestrebt und durch die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (WA1 / WA2) festgesetzt. Die geplanten Grundstücksschnitte innerhalb des WA2 sind dagegen überwiegend für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern ausgelegt um u.a. die städtebauliche Struktur ortsgerecht weiterzuentwickeln.

### 6.2 Verkehrserschließung und Grünordnungskonzept

Das Neubaugebiet wird über die bestehende öffentliche Erschließungsstraße „Im Kirchfeld“ von Norden an das Verkehrsnetz angebunden. Die Einmündung Im Kirchfeld I DLG 7 ist für den bereits jetzt vorliegenden schwachen Verkehr nicht ausreichend ausgebaut. Die Straße „Im Kirchfeld“ wird auf eine Breite von 6,5 m ausgebaut. Auch das erforderliche Anfahrtsfeld in Richtung Westen ist derzeit nicht gegeben. Die Stadt Lauingen hat sich mit dem Hochbauamt und der Kreisstraßenverwaltung dem Thema angenommen. Es ist die Errichtung einer Lichtsignalanlage vorgesehen. Diese ist so konzipiert, dass der Verkehr auf der Dorfstraße grundsätzlich freigegeben ist und lediglich bei Annäherung eines Fahrzeugs aus der Kirchstraße eine Rotphase ausgelöst wird. Das führt dazu, dass sich gleichzeitig in die DLG 7 einbiegende und von der DLG 7 abbiegende Fahrzeuge nicht gegenseitig behindern.

Durch die Schaffung einer ausreichend dimensionierten öffentlichen Verkehrsfläche mit einer Breite von 6 m im Plangebiet wird künftig auch eine Erschließung der neuen Wohngebäude von Osten ermöglicht. Zudem wird diese Verkehrsfläche mit der bestehenden Erschließungsstraße verbunden, wodurch eine Ringerschließung entsteht. Die bereits geplanten Abfahrten nach Osten ermöglichen eine zukünftige effiziente Weiterentwicklung des Plangebiets in östlicher Richtung.

Der öffentliche Grünraum, der in der aktuellen Planung als Ortsrandeingrünung vorgesehen ist, kann bei einer zukünftigen Weiterentwicklung in einen Grünanger umgestaltet werden und so zur Durchgrünung des Siedlungsgebiets beitragen. Zudem soll im Süden des Bebauungsplans im Bereich des zukünftigen Wasserschutzgebietes der Ausgleich für den Eingriff stattfinden.

## 7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan soll östlich entlang der bestehenden Erschließungsstraße „Im Kirchfeld“ eine Weiterentwicklung der bestehenden Siedlungsfläche erfolgen. Diese Entwicklung ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und folgerichtig, wie bereits im Planungskonzept beschrieben.

Aufgrund des anhaltenden Strukturwandels in der Landwirtschaft ziehen sich landwirtschaftliche Betriebe zunehmend aus den Ortskernen zurück. Dadurch verändern sich die ehemals ortstypischen, gemischten Bauflächen, insbesondere Dorfgebiete, immer stärker in Richtung reiner Wohngebiete. Um den Gebietscharakter nachhaltig zu sichern, ist die Entwicklung einer allgemeinen Wohnbaufläche zielführend und zukunftssicher.

Daher hat sich die Stadt entschieden, ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, um den dringend benötigten bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen und gleichzeitig die bestehende Infrastruktur effizient auszunutzen und weiterzuentwickeln.

Festgesetzt wird daher ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO.

### 7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse, der maximal zulässigen Anzahl der Wohnungen, der Höhe baulicher Anlagen (Wandhöhe) sowie der zulässigen Dachneigung bestimmt.

Um den städtebaulichen Charakter unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung weiterzuentwickeln, ist auf den gesamten Wohnbauflächen eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorgesehen.

Für die Bereiche WA 1 und WA 2 wird eine maximale GRZ von 0,40 und eine maximale GFZ von 1,20 festgelegt, entsprechend der in § 17 BauNVO empfohlenen Obergrenze für allgemeine Wohngebiete. Im Vergleich zum Dorfgebiet, für das eine GRZ von 0,60 vorgeschlagen ist, führt dies zu einer deutlich geringeren Flächenversiegelung.

Um den Bauherren Spielraum bei der Gestaltung ihrer Grundstücke zu ermöglichen, sind im gesamten Gebiet Überschreitungen der maximal zulässigen GRZ durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen zulässig.

Im nördlich gelegenen Bereich WA 1 wird eine maximale Geschossigkeit von drei Vollgeschossen festgesetzt. Mit der Ausschöpfung dieser drei Vollgeschosse sowie der maximal

zulässigen Anzahl von acht Wohneinheiten soll die Realisierung von Mehrfamilienhäusern ermöglicht werden. Diese tragen zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei und bieten eine flexible Grundrissgestaltung, die auf die individuellen Bedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung eingeht (z. B. Barrierefreiheit, kleine und große Wohneinheiten oder pandemie-sichere Gemeinschaftsbereiche, welche aus sozioökonomischer Sicht im mehrgeschossigen Wohnungsbau umsetzbar sind).

Durch die solaroptimierte Anordnung des WA 1 mit den drei zulässigen Vollgeschossen wird eine Verschattung der zulässigen zwei Vollgeschosse im WA 2 mit maximal zwei Wohneinheiten vermieden. Auch auf die bestehende Bebauung wird hinsichtlich der Verschattung, durch die Anlage der Freifläche im Norden sowie durch die angrenzende Erschließungsstraße „im Kirchfeld“, Rücksicht genommen.

Der untere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens (OK FFB) des Erdgeschosses. Diese darf maximal 0,30 m über der Stelle liegen, an der die höchstgelegene Gebäudeecke das natürliche Gelände schneidet. Diese Regelung dient dazu, den Hochwasserschutz und die Entwässerung der baulichen Anlagen zu gewährleisten und gleichzeitig das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die Wandhöhe nicht unnötig zu beschränken.

Um den mehrgeschossigen Wohnungsbau innerhalb des WA 1 zu ermöglichen wird eine maximale Wandhöhe von 9,75 m festgesetzt. Innerhalb des WA 2 ist eine Wandhöhe für die Einzel- und Doppelhausbebauung von angemessenen 6,50 m zulässig.

Bezüglich der Dachgestaltung wird das ortstypische Satteldach festgesetzt, um eine angemessene Weiterentwicklung des Ortsbildes zu gewährleisten. Die zulässige Dachneigung liegt zwischen 30° und 48°.

### **7.3 Bauweise und Grenzabstände**

Es wird die offene Bauweise gemäß § 22 BauNVO festgesetzt, um seitliche Grenzabstände zu gewährleisten und eine durchgehende Bebauung über 50 Meter zu verhindern. Zusätzlich findet die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO Anwendung.

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 B) festgesetzt.

### **7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze**

Der festgesetzte Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzung für Garagen und Carports gewährleistet ausreichend Abstand zur Straße und damit ein harmonisches Straßenbild. Dieser Abstand trägt auch zur Verkehrssicherheit bei, da ausreichend Raum zwischen Gebäuden und Straßenbereich bleibt.

Die Vorgabe eines mindestens 5,0 m langen „Stauraums“ zwischen Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche sichert, dass Fahrzeuge beim Ein- und Ausfahren nicht in den Straßenraum ragen. Dies verhindert Verkehrsbehinderungen und fördert die Verkehrssicherheit.

Ein Abstand von mindestens 5,0 m zwischen einer Einfriedung (z. B. einem Zaun) und der öffentlichen Verkehrsfläche ermöglicht eine bessere Übersichtlichkeit an Zu- und Abfahrten.

Die Festsetzung dient somit der Gewährleistung von Verkehrssicherheit und Sichtfeldfreiheit. Dies verringert zudem das Risiko von Kollisionen, da die Fahrzeugführer die Straße frühzeitig einsehen und Fahrzeuge von anderen Verkehrsteilnehmenden rechtzeitig wahrgenommen werden können.

Die zusätzliche Regelung, dass keine Einfriedung zwischen angrenzenden Zu- und Abfahrten errichtet werden darf, wenn der Abstand weniger als 2,5 m beträgt, vermeidet schmale, schwer einsehbare Bereiche. Solche Bereiche könnten die Sicht auf den Verkehr und auf Fußgänger weiter beeinträchtigen, insbesondere bei gleichzeitiger Nutzung der Zufahrten durch die Grundstückseigentümer. Die Festsetzung trägt somit sowohl zur Verkehrssicherheit als auch zur konfliktfreien Nutzung der Zu- und Abfahrten bei.

Die Festsetzung zur maximalen Breite der Zu- und Abfahrten bei Doppelhausgrundstücken dient mehreren Zielen. Sie begrenzt die Breite auf maximal 6,0 m bei gemeinsamer Zufahrt und auf jeweils 3,0 m bei getrennten Zufahrten. Dadurch wird eine effiziente Flächennutzung sichergestellt und der Versiegelungsgrad reduziert, was die Versickerung von Regenwasser fördert und den Anteil unversiegelter, begrünter Flächen erhält. Gleichzeitig trägt die Regelung zum Erhalt eines harmonischen Orts- und Straßenbildes bei, da übermäßig breite Zu- und Abfahrten das Erscheinungsbild durch eingeschränkte Vorgärten und Grünflächen beeinträchtigen können.

Zudem erhöht die Begrenzung der Breite die Verkehrssicherheit, indem sie klare, geordnete Zufahrten schafft und unübersichtliche oder zu breite Verkehrsflächen vermeidet, die potenziell zu Konflikten zwischen Fahrzeugen, Fußgängern und Radfahrern führen könnten. Schließlich hilft die Festsetzung, Nutzungskonflikte zu minimieren, indem sie eine klare Trennung der Zu- und Abfahrten gewährleistet und unkontrolliertes Parken auf überdimensionierten Flächen verhindert.

Die Festsetzung zur Regelung der Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO erlaubt die Errichtung von Garagen und Stellplätzen sowie von Nebenanlagen auf dem gesamten Grundstück, auch außerhalb der festgelegten Baugrenzen. Damit wird den Grundstückseigentümern eine flexible und bedarfsgerechte Nutzung ihres Grundstücks ermöglicht. Die Regelung berücksichtigt individuelle Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der Freiflächen und stellt sicher, dass ausreichend Platz für Stellplätze und Nebenanlagen wie Abstellflächen oder technische Einrichtungen zur Verfügung steht, ohne die bauliche Hauptnutzung einzuschränken.

Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze ist entsprechend der Stellplatzsatzung der Stadt Lauingen zu erbringen.

## **7.5 Gestaltungsfestsetzungen**

### **7.5.1 Dachformen, Dachneigung, Dachaufbauten**

Um die Homogenität und den bestehenden Charakter des Ortsteils Frauenriedhausen zu bewahren, werden die Dachform, -neigung und -gestaltung von Dachaufbauten reguliert.

Für Hauptgebäude ist ein Satteldach mit einer maximalen Neigung von 30° bis 48° festgesetzt. Die Dacheindeckung muss aus dem rot- oder rotbraunen Farbspektrum erfolgen um die bestehende Dachlandschaft ortsgerecht weiter fort zu führen.

Für bauliche Nebenanlagen und Garagen sind Satteldächer erlaubt, ebenso wie begrünte Flachdächer mit einer Mindestsubstratschicht von 8 cm, um die Flächenversiegelung zu minimieren. Bei untergeordneten Bauteilen bestehen keine Vorgaben für Dachform und Material.

Die Festsetzung zur Gestaltung von Dachaufbauten dient der Sicherstellung eines einheitlichen und harmonischen Erscheinungsbildes der Gebäude und des Ortsbildes. Indem Dachaufbauten ausschließlich bei Hauptgebäuden erlaubt und in ihrer Länge auf ein Drittel der Gesamtdachlänge begrenzt werden, wird ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dachfläche und Aufbauten gewahrt. Die Vorgabe, pro Dachfläche nur eine Gaubenart zuzulassen, trägt zusätzlich zu einer klaren und geordneten Gestaltung bei.

Die Zulässigkeit von Zwerchgiebeln, Giebelgauben und Schleppdachgauben ermöglicht eine gestalterische Vielfalt innerhalb klar definierter Grenzen. Die Mindestabstände von 1 m zum First und zum Ortgang gewährleisten eine optische Zurückhaltung der Aufbauten, wodurch die ursprüngliche Dachform erkennbar bleibt und nicht dominiert wird. Die Unzulässigkeit von Gauben in einer zweiten oberen Reihe unterstreicht dieses Ziel, indem die Klarheit und Einfachheit der Dachgestaltung bewahrt wird.

Zudem wird durch die Festsetzung von maximalen Wandhöhen bei Zwerchgiebeln sichergestellt, dass die baulichen Proportionen eingehalten und das Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird. Innerhalb des Baugebiets WA 1 darf die Wandhöhe 11,25 m und im WA 2 8,0 m nicht überschreiten, wodurch das Gebäude sich in die Umgebung einfügt und eine übermäßige bauliche Dominanz vermieden wird. Die Firsthöhe des Hausdaches darf dabei nicht überschritten werden, um eine harmonische Einbindung in das städtebauliche Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Doppelhaushälften müssen einheitlich gestaltet werden, das heißt, sie erhalten die gleiche Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung.

### **7.5.2 Fassadengestaltung, Bauweise**

Für die Fassaden sind grelle und leuchtende Farben, wie beispielsweise die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038, ebenso wie stark reflektierende Materialien ausgeschlossen. Ebenso sind Ortsuntypische Klinkerfassaden sowie Holzhäuser welche in Blockhaus-Bauweise ausgeführt werden unzulässig.

### **7.5.3 Einfriedungen**

Die Höhe der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche wird auf maximal 1,2 m beschränkt, um den offenen und durchgrüneten Charakter der geplanten Bebauung zu fördern. Ein Sockel mit einer Höhe von bis zu 10 cm ist ausschließlich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Dies soll Kleintieren in Straßennähe eine wanderungsfreundliche Barriere bieten und so ihre Sicherheit erhöhen, während die Durchlässigkeit der Einfriedungen in den übrigen Bereichen gewährleistet bleibt.

Die Festsetzung zur Einfriedung dient der Wahrung des harmonischen und dörflichen Charakters des Ortes sowie der funktionalen Sicherheit. Die Zulassung ausschließlich von senkrechten Holzlattenzäunen zur Straßenverkehrsfläche trägt dazu bei, das Dorfbild zu bewahren und eine natürliche, zurückhaltende Optik zu fördern. Holzlattenzäune fügen sich gut in die

ländliche Umgebung ein und unterstützen das gepflegte, offene Erscheinungsbild ohne störende visuelle Barrieren.

Die Unzulässigkeit von geschlossenen Elementen aus Edelstahl, Stahl oder Kunststoff (die mehr als 70 Prozent geschlossen sind), waagrechten Holzlattenzäunen („Westernzaun“) und Gabionen sowie von Einflechtungen aus Kunststoffelementen verhindert den Einsatz von Materialien und Designs, die zu modern oder unpassend für das dörfliche Umfeld wären. Zu massive oder blickdichte Zäune würden das ländliche Ambiente beeinträchtigen und das offene, naturnahe Erscheinungsbild des Dorfes stören.

Die Ausnahme für Gartentüren, die von der Regelung zu geschlossenen Elementen ausgenommen sind, ermöglicht es den Dorfbewohnern, praktische Zugänge zu ihren Grundstücken zu schaffen, ohne das Gesamtbild der Einfriedung negativ zu beeinflussen.

Die Zulässigkeit von Maschendrahtzäunen zwischen den Baugrundstücken bietet eine kostengünstige und zugleich transparente Möglichkeit zur Abgrenzung der Grundstücke, die die Nachbarschaft nicht abschottet. Diese Art der Einfriedung fördert die Offenheit und den dörflichen Austausch, ohne die Privatsphäre unangemessen zu beeinträchtigen.

## 7.6 Verkehrsflächen

Wie unter **6.2 Verkehrserschließung und Grünordnungskonzept** bereits beschrieben wird das Plangebiet verkehrlich über die bestehende öffentliche Verkehrsfläche „Im Kirchfeld“ erschlossen und mit der Neuanlage zu einer Ringerschließung zusammengeführt. **Die Einmündung Im Kirchfeld I DLG 7 ist für den bereits jetzt vorliegenden schwachen Verkehr nicht ausreichend ausgebaut. Die Straße „Im Kirchfeld“ wird auf eine Breite von 6,5 m ausgebaut.**

Die Möglichkeit, die öffentlichen Verkehrsflächen geringfügig anzupassen, ermöglicht eine flexible und anpassungsfähige Erschließungsplanung, die auf aktuelle Parzellierungsbedingungen und praktische Anforderungen reagieren kann.

## 7.7 Ver- und Entsorgung

Die Regelung, Ver- und Entsorgungsleitungen unterirdisch zu führen, dient der Sicherstellung einer geordneten und ästhetisch ansprechenden Bebauung. Unterirdische Leitungen vermeiden sichtbare Leitungsstrukturen, die das Straßenbild und das Landschaftsbild beeinträchtigen könnten, und gewährleisten gleichzeitig eine sichere und störungsfreie Versorgung.

Die Festsetzung, häusliches Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal einzuleiten, folgt der Notwendigkeit einer zentralen und effektiven Abwasserentsorgung, die eine umweltgerechte Reinigung des Abwassers ermöglicht. Diese Lösung trägt zur Vermeidung von Umweltverschmutzung bei.

**Für die Grundstücke, die eine direkte Anschlussmöglichkeit im Westen des überplanten Bereichs (Im Kirchfeld) haben ist das Niederschlagswasser bevorzugt zu versickern (Versickerungsgebot). Wenn die Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, besteht dort die Möglichkeit zum Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal. Bei den drei östlich gelegenen Grundstücken im Bauabschnitt WA 2 ist sämtliches Niederschlagswasser zu versickern. Wenn die Versickerung aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich ist, wird durch Rückhaltemaßnahmen wie Zisternen sichergestellt, dass Niederschlagswasser vor**

Ort gespeichert und kontrolliert abgeführt wird. Dies schützt vor Überschwemmungen und unterstützt den nachhaltigen Umgang mit Wasser.

Die Entwässerungssatzung der Donau-Stadtwerke Dillingen-Lauingen ist zu berücksichtigen.

## 7.8 Grünordnung

Das Grünordnungskonzept sieht im Osten des Gebiets innerhalb der öffentlichen Grünflächen eine wirksame Ortsrandeingrünung mit Sträuchern und Bäumen vor.

Um den Ausgleichsbedarf vollständig zu decken, wird im Süden eine Ausgleichsfläche geschaffen, die zur Ortsrandeingrünung beiträgt.

Ergänzend wird der Ausgleichsbedarf durch die Pflanzung heimischer Obstbäume gemäß der Artenliste im Verhältnis von einem Baum pro 100 m<sup>2</sup> gedeckt.

Zur Sicherstellung einer angemessenen Durchgrünung des Baugebiets wird pro 350 m<sup>2</sup> Baufläche ein heimischer Laubbaum II. Ordnung mit einer Mindestpflanzqualität als Hochstamm (H) 3x verpflanzt und einem Stammumfang von 14 - 16 cm festgesetzt. Die in der Planzeichnung vermerkten Baumstandorte sind bei Bedarf verschiebbar.

### 7.8.1 Private Grundstücksflächen

Die Festsetzung, die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen auf privaten Grundstücken als wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen, dient dem Schutz und der Förderung der Grundwasserneubildung. Da sich das Gebiet innerhalb eines Vorranggebiets für die Trinkwasserversorgung befindet, ist es von besonderer Bedeutung, dass Regenwasser ungehindert in den Boden eindringen kann, um die Grundwasservorräte auf natürliche Weise zu regenerieren. Die Begrünung dieser Flächen mit Rasen-, Wiesen- oder Staudenpflanzungen unterstützt nicht nur die Wasserversickerung, sondern fördert auch die Biodiversität und trägt zur Reduzierung von Oberflächenabfluss bei, der andernfalls zu einer Überlastung der Entwässerungssysteme führen könnte.

Die Unzulässigkeit von Plattenbelägen, Schotterungen, gekiesten oder geschotterten Steingärten, großflächigen Mulchungen und Kunstrasen sowie der Einbau horizontaler Trennschichten verhindert die Versiegelung und Abflussbildung von Niederschlagswasser. Diese Materialien und Konstruktionen hindern die natürliche Versickerung und blockieren die Wasseraufnahme durch den Boden. Indem solche Maßnahmen nicht zugelassen werden, wird sichergestellt, dass die Flächen ihre Fähigkeit zur Grundwasserneubildung bewahren und somit langfristig zur nachhaltigen Trinkwasserversorgung beitragen. Diese Regelung schützt die Grundwasservorkommen und trägt zur ökologischen Stabilität des Gebiets bei.

### 7.8.2 Öffentliche Grünfläche, Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Festsetzung der öffentlichen Grünflächen berücksichtigt die zentrale Rolle der Grundwasserneubildung. Da sich das geplante Gebiet innerhalb eines Vorranggebiets für die Grundwasserneubildung befindet, wird gezielt darauf hingearbeitet, die natürlichen hydrologischen Prozesse zu unterstützen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Grünflächen trägt maßgeblich zur Regeneration des Grundwassers bei und stellt sicher, dass die hydrologischen Anforderungen des Vorranggebiets erfüllt werden. Dies fördert langfristig die ökologische Stabilität und die nachhaltige Wasserverfügbarkeit in der Region.

Zudem ermöglicht die flexible Gestaltung der Baumstandorte innerhalb der Grünflächen eine gezielte Anpassung an die Bodenverhältnisse und die Erfordernisse der Grundwasserneubildung. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass die Vegetation optimal zur Förderung der Wasserspeicherung und -infiltration beiträgt. Insgesamt leistet diese Planung einen aktiven Beitrag zum Schutz und zur nachhaltigen Sicherung der Grundwasserressourcen.

### 7.9 Boden- und Grundwasserschutz

Die Festsetzung, PKW-Stellplätze, Garagenzufahrten und Abstellflächen mit versickerungsfähigen Belägen wie Schotterrasen, Rasenpflaster oder fugenreichem Pflastermaterial zu befestigen, dient dem Schutz und der Förderung der Grundwasserneubildung, insbesondere da sich das Gebiet innerhalb eines Vorranggebiets für die Trinkwasserversorgung befindet. Versickerungsfähige Beläge ermöglichen es, dass Niederschlagswasser ungehindert in den Boden eindringen kann, anstatt oberflächlich abzufließen. Dies fördert die natürliche Regeneration des Grundwasserspiegels und trägt zur Erhaltung der Trinkwasserversorgung bei.

Durch die Verwendung solcher Beläge wird zudem die Belastung der Entwässerungssysteme verringert, da das Regenwasser direkt auf dem Grundstück versickert und nicht in die öffentlichen Abwassersysteme eingeleitet wird. Diese Maßnahme trägt nicht nur zur Grundwasserneubildung bei, sondern unterstützt auch eine nachhaltige und umweltfreundliche Nutzung von Flächen, die für Abstell- oder Stellplatzfunktionen erforderlich sind. So bleibt die ökologische Balance des Gebiets gewahrt und die langfristige Trinkwasserversorgung gesichert.

### 7.10 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.

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist dem **Umweltbericht D) unter der Ziffer D)4.2** zu entnehmen. Für die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan ist demnach ein Ausgleich von **7.091** Wertpunkten bereitzustellen. Der Ausgleich erfolgt innerhalb des Geltungsbereichs.

## 8. 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).

Der Art. 44a (4) BayBO ist für die angemessene Auslegung der Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf den hierfür geeigneten Dachflächen zu berücksichtigen.

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

- **Begrenzung von versiegelten Flächen**  
§ 2 (1) GRZ, § 9 Boden- und Grundwasserschutz
- **Vermeidung von versiegelten Flächen**  
§ 6 (2) unversiegelter landwirtschaftlicher Weg,  
§ 8 (1) Private Grundstücksfläche,  
§ 8 (2), (§10) Öffentliche Grün- und Ausgleichsfläche
- **Versickerung von Niederschlagswasser**  
§ 7 (2) vorrangige Versickerung vor Ort
- **Flachdächer**  
§ 8 (4) Dachbegrünung

## 9. FLÄCHENSTATISTIK

---

Geltungsbereich	10.981 m <sup>2</sup>	100,0 %
Bauflächen	6.826 m <sup>2</sup>	62 %
Öffentliche Verkehrsflächen	1.732 m <sup>2</sup>	16 %
Landwirtschaftlicher Weg	104 m <sup>2</sup>	1 %
Öffentliche Grünflächen	2.319 m <sup>2</sup>	21 %
davon Ausgleichsfläche	1.837 m <sup>2</sup>	17 %

## 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, verfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans das Ziel, die bauplanungsrechtliche Grundlage für eine Wohnbebauung zu schaffen. Geplant sind freistehende Einzel- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser, um den bestehenden Wohnraumbedarf der Stadt Lauingen im Ortsteil Frauenriedhausen zu decken.

Das städtebauliche Konzept orientiert sich an der historischen Struktur des radial gewachsenen Hafendorfs Frauenriedhausen. Der geplante Siedlungsteil setzt diese Struktur fort, ergänzt das bestehende Dorf und erfüllt das Anbindegebot gemäß Grundsatz 3.3 des Landesentwicklungsprogramms 2023, indem eine Zersiedlung durch bandartige Siedlungen vermieden wird. Ein besonderer Fokus liegt auf der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere für Familien. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird eine verdichtete Bebauung mit Mehrfamilienhäusern angestrebt, während der Bereich WA2 überwiegend Einfamilien- und Doppelhäuser umfasst, um die ortstypische Struktur weiterzuentwickeln.

Das Verkehrserschließungskonzept sieht eine Anbindung über die bestehende Straße „Im Kirchfeld“ von Norden sowie eine neue, 6 m breite öffentliche Verkehrsfläche vor, die eine Erschließung von Osten ermöglicht. Diese wird mit der bestehenden Straße verbunden, wodurch eine Ringerschließung entsteht. Die Planung ermöglicht zudem eine zukünftige Weiterentwicklung des Gebiets in östlicher Richtung.

Das Grünordnungskonzept sieht im Osten des Gebiets innerhalb der öffentlichen Grünflächen eine wirksame Ortsrandeingrünung **und im Süden eine Ausgleichsfläche vor.**

Mit der Planung wird ein flächensparender Umgang mit Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sichergestellt, die städtebauliche Ordnung gewährleistet und den verkehrlichen, grünordnerischen, immissionsschutzrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen umfassend Rechnung getragen.

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 Pflanzen, Fläche, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima, Mensch 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. v. 01.06.2023), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007) und das Arten- und Biotopschutzprogramm (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 derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen i.d.F.v. 24.11.2024 ist das Plangebiet als gemischte Baufläche M1 dargestellt. Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für diesen Bereich eine Ausweitung der gemischten Baufläche mit Grünfläche vor. Die Entwicklung der Wohnbaufläche mit Eingrünung kann daher als Erweiterung der Siedlungsfläche aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### **1.3.3 Schutzgebiete**

#### **1.3.4 Schutzgebiete der Wasserversorgung**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Einzugsgebiete für die Wasserversorgung mit den Objektkennzahlen 2150732800002 „Juratiefbrunnen Dillingen“ und 2150732800001 „Brunnen Lauingen“ des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth.

Zudem liegt das Plangebiet im Vorranggebiet Nr. T132 für die öffentliche Wasserversorgung der St. Lauingen, Markt Wittslingen, Gde. Haunsheim mit der Object ID 240 und der Projekt Nr 0/090128/00/00 und in der **Schutzzone IIIA im geplanten neuen Wasserschutzgebiet „Vogelhölzle“**.

#### **1.3.5 Denkmalschutz**

Nordwestlich innerhalb des geschlossenen Ortslage befindet sich das Bodendenkmal D-7-7428-0441 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Frauenriedhausen“ sowie das Baudenkmal D-7-73-144-253 an der Dorfstraße 37 „Ehem. Gasthaus zum Goldenen Kreuz, jetzt Bauernhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit gewölbtem Stall im erneuerten Wirtschaftsgebäude, um 1800“.

In ca. 200 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal D-7-7428-0515 unterhalb der heutigen Riedhauser Straße „Straße der römischen Kaiserzeit“.

### 1.3.6 Schutzgebiete Biotopkartierung

Am nördlichen Ortsrand des Ortsteils Frauenriedhausen befindet sich die Biotopkartierte Fläche mit der Biotophaupt Nr. 7428-0121, Biotopteilflächen Nr. 7428-0121-001 mit dem Hauptbiotoptyp „Hecken, naturnah (100%)“.

### 1.3.7 Weitere Schutzgebiete

Weitere Schutzgebiete wie Fauna-Flora-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete, Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile bzw. geschützte Naturdenkmale sind nicht betroffen. Ebenso sind im Geltungsbereich keine amtlich ausgewiesenen Biotope nach Art. 23 BayNatschG bzw. § 30 BNatschG geschützte Strukturen vorhanden.

## 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.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird aktuell als intensiv genutztes Ackerland bewirtschaftet. Westlich schließt die bestehende Erschließungsstraße „Im Kirchfeld“ an, die an die angrenzende Wohnbebauung des Ortsteils Frauenriedhausen grenzt. Nördlich wird das Plangebiet von einer bestehenden Wohnbebauung und einer ehemaligen Hofstelle begrenzt. Im nordöstlichen Bereich grenzt eine kleine Gehölzgruppe, die an weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließt. Im Süden grenzt das Gebiet an einen landwirtschaftlich genutzten Weg, der ebenfalls von landwirtschaftlicher Fläche umgeben ist.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung innerhalb des Plangebiets sind keine schützenswerten Strukturen oder Lebensräume für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten vorhanden.

### Bestandsbewertung/ artenschutzrechtliche Potentialabschätzung:

Die landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche ist durch die regelmäßige Bewirtschaftung erheblich beeinträchtigt. Sie könnte jedoch als potenzieller Brut- und Nistplatz für Offenlandarten wie die Feldlerche dienen. Außerdem könnte die Fläche sporadisch als Jagdrevier für Arten wie Turmfalken, Mäusebussarde, Rotmilane oder Fledermäuse genutzt werden.

Die Feldlerche, als störungsempfindliche Art, benötigt offene Flächen ohne Gehölze, vertikale Strukturen oder Straßen als Bruthabitat. Im Plangebiet ist die Eignung der Planfläche als Bruthabitat durch die angrenzende Erschließungsstraße, die Gehölzstruktur im Nordosten sowie durch die bestehende Bebauung stark eingeschränkt.

Basierend auf den typischen Meideabständen der Feldlerche zu vertikalen Strukturen und Verkehrsflächen (z. B. > 50 m zu Einzelbäumen und Gebäuden, > 120 m zu Baumreihen und mindestens 100 m zu Straßen; Schlumprecht, 2016) verbleibt innerhalb des Plangebiets keine geeignete Brutfläche für diese Art.

Für Großsäuger ist die Fläche aufgrund ihrer Nähe zu Siedlungs- und Verkehrsflächen, der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und der fehlenden naturnahen Strukturen ebenfalls von geringer Bedeutung. Es gibt weder Wanderkorridore noch Verbundachsen für Großsäuger im Bereich des Plangebiets. Auch andere Artengruppen, wie Reptilien und Amphibien, sind auf dem intensiv genutzten Ackerland nicht in relevanten Vorkommen vertreten.

Das gesamte Gebiet liegt zudem im voll audiovisuellen Störbereich durch die Erschließungsstraße „Im Kirchfeld“, der abhängig von der Art zwischen 100 m und 400 m beträgt. Zusätzlich erzeugen die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Verkehrswege Störungskorridore. Infolgedessen ist die Wahrscheinlichkeit, dass empfindliche Feldvogelarten im Plangebiet vorkommen, äußerst gering.

### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Durch das Bauvorhaben erfolgt eine Schädigung der vorhandenen Vegetationsdecke innerhalb der aktuell landwirtschaftlich genutzten Flächen. Zudem kann es zu Bodenverdichtung und Abtragung sowie zu Erschütterungen kommen. Während der Bauzeit ist mit erhöhten Schall- und Lichtemissionen sowie stofflichen Emissionen zu rechnen und kann bei lärmempfindlichen Arten zu temporären Störungen führen.

*Anlagebedingte Auswirkungen:* Die neu geplanten Grün- und Ausgleichsflächen, die Neupflanzungen der festgesetzten Bäume **und Sträucher** sowie die vorgesehene Dachbegrünung für bauliche Nebenanlagen und Garagen schaffen neue Lebensräume, die für verschiedene Tier- und Pflanzenarten eine höhere ökologische Qualität bieten können als die zuvor intensiv genutzte Ackerfläche.

### Bewertung:

Da sich keine seltenen Tier- und Pflanzenarten innerhalb des Geltungsbereichs befinden, ergibt sich eine geringe Schutzwürdigkeit und es wird von Auswirkungen mit einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt ausgegangen.

## 2.2 Schutzgut Boden

### Bestandsaufnahme:

Die Fläche wird derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt und wahrscheinlich gedüngt. Des Weiteren erfolgen regelmäßige Bodenbearbeitungen durch Anbau und Ernte. Daher ist der Boden bereits durch die landwirtschaftliche Nutzung anthropogen verändert und bearbeitet.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte des BayernAtlas, liegt das Plangebiet im Bereich 4b. In der Bodenkategorie 4b finden sich fast ausschließlich Humusbraunerde und Humusparabraunerde aus Schluff (Lösslehm).



Abbildung 8: Ausschnitt Übersichtsbodenkarte mit Plangebiet (rot) und entsprechender Bodenkategorie (orange 4b), Umwelt-Atlas Bayern (© Bay. Landesamt für Umwelt); o. M.

### Bodenbewertung im Bereich der Bodenkategorie 4b

Die Bodenbewertung ergibt anhand der Bodenschätzung (BayernAtlas) eine **sehr hohe Schutzwürdigkeit** des Standortes (vgl. nachfolgende Tabellen). Für die Berechnung der Schutzwürdigkeit wurden die Werte zu Grunde gelegt, die im Plangebiet vorherrschen.

Angaben Bodenschätzung		Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungs- klasse
Kulturart	Grünland (Gr)	Standortpotential für natürliche Vegetation	3

Bodenart	Lehm (L)	Retentionsvermögen	4
Zustands- / Bodenstufe	II	Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe	4
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	2	Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Boden- / Grünlandgrundzahl	65	Ertragsfähigkeit	4
Acker- / Grünlandzahl	65		
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	175	<b>MITTELWERT</b>	<b>3,8</b>
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = FK <sub>We</sub>	255	<b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>	<b>Sehr hoch</b>

Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Die natürliche Ertrags-, Speicher-, Puffer- und Filterfunktion des Bodens wird in Teilbereichen gestört, wobei durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung bereits eine Vorbelastung durch eine anthropogene Veränderung besteht.

Während der Bauphase wird es zu Bodenverdichtung, Bodenabtrag und Erschütterungen kommen.

*Anlagebedingte Auswirkungen:* Anlagebedingt erhöht sich der Versiegelungsgrad durch die Anlage der Verkehrsfläche sowie der baulichen Anlagen gegenüber der jetzigen Nutzung als Grünland (Ackerfläche). Nachdem die Planungsfläche sehr eben ist, ist davon auszugehen, dass eine Geländeanpassung nur in geringem Maß erforderlich ist. Auch die Bodenumlagerung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung wird zukünftig vermieden.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen mit einer **mittleren** Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden zu rechnen.

### 2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche als gemischte Baufläche M1 mit Grünfläche vor. Derzeit wird die Fläche intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Auswirkungen:

Das Plangebiet eignet sich aufgrund seiner Lage und Einbindung in die bestehende Struktur des Ortsteils Frauenriedhausen gut für die Erweiterung als allgemeines Wohngebiet. Frauenriedhausen hat sich historisch als radial gewachsenes Haufendorf entwickelt. Mit der geplanten Wohnbebauung wird diese Struktur sinnvoll fortgeführt, das bestehende Dorf ergänzt und

das Anbindegebot gemäß Grundsatz 3.3 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) berücksichtigt. Dadurch wird eine Zersiedlung der Landschaft durch bandartige Siedlungsstrukturen vermieden.

Das Verkehrserschließungskonzept sieht eine effiziente Nutzung der bestehenden Straße „Im Kirchfeld“ vor, die durch die geplante Bebauung besser ausgelastet wird. Gleichzeitig wird eine neue, 6 m breite öffentliche Verkehrsfläche geschaffen, die eine zusätzliche Erschließung von Osten ermöglicht und eine geordnete Weiterentwicklung des Gebiets in östlicher Richtung unterstützt. Die Verbindung der neuen Verkehrsfläche mit der bestehenden Straße führt zu einer Ringerschließung, die eine nachhaltige und funktionale Erschließung gewährleistet.

Insgesamt bietet das Plangebiet ideale Voraussetzungen für eine geordnete und flächeneffiziente Erweiterung der bestehenden Siedlungsfläche in Frauenriedhausen. Das allgemeine Wohngebiet ergänzt die bestehende Siedlungsstruktur sinnvoll und trägt zur nachhaltigen Entwicklung des Ortsteils bei.

#### Bewertung:

Der Verlust von landwirtschaftlichen Flächen im Zuge der geplanten Maßnahme ist unumgänglich, jedoch wird die Inanspruchnahme auf ein Minimum reduziert und erfolgt in direkter Anbindung an bestehende Siedlungsstrukturen.

Daher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering und von **mittlerer** Erheblichkeit zu bewerten.

## 2.4 Schutzgut Wasser

#### Bestandsaufnahme:

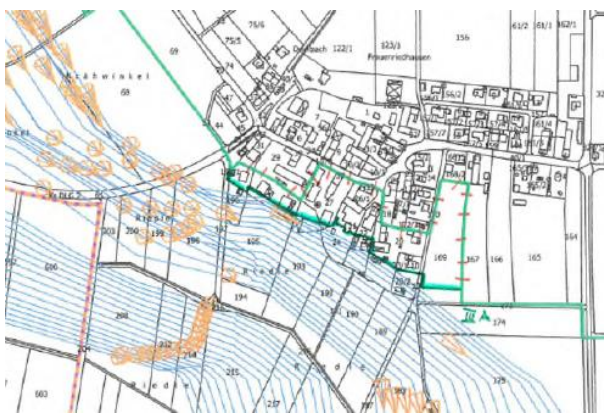
Im Plangebiet sind weder Oberflächengewässer noch Überschwemmungsgebiete vorhanden. Die Grenze des 100-jährigen Hochwassers des Zwergbachs endet südwestlich des Plangebiets und berührt dieses nicht.



Abbildung 9: Ausschnitt Hochwassergefahrenflächen mit Plangebiet (rot) © 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung; o. M.

Das Gebiet liegt innerhalb der Einzugsgebiete für die Wasserversorgung mit den Objektkennzahlen 215073280002 („Juratiefbrunnen Dillingen“) und 215073280001 („Brunnen Lauingen“) des zuständigen Wasserwirtschaftsamtes Donauwörth. Zudem befindet sich der Bebauungsplanumgriff im Vorranggebiet Nr. T132 für die öffentliche Wasserversorgung, das die Stadt Lauingen, den Markt Wittislingen und die Gemeinde Haunsheim umfasst (Object ID 240, Projekt Nr. 0/090128/00/00).

**Im Süden des Plangebietes auf der Teil Flurnummer 169/1 befindet sich die Schutzzone IIIA im geplanten neuen Wasserschutzgebiet „Vogelhölzle“.**



Das Plangebiet weist eine weitgehend ebene Topografie auf. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, die voraussichtlich mit Düngung verbunden ist, ist von einer Vorbelastung des Bodens auszugehen, welche die Grundwasserqualität potenziell beeinträchtigen könnte.

#### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Während der Bauphase können durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen Bodenverdichtungen entstehen, die temporär Einfluss auf die Versickerungsfähigkeit des Bodens haben.

*Anlagebedingte Auswirkungen:* Zur langfristigen Sicherung des Einzugsgebiets für die Wasserversorgung werden sowohl Maßnahmen eines hochwertigen Grünordnungskonzepts als auch Klimaschutzmaßnahmen umgesetzt. Wie in Abschnitt **D)1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes** erläutert, umfasst das Konzept eine öffentliche Grünfläche in Form einer wirkungsvollen Ortsrandeingrünung. Diese kann bei einer zukünftigen Entwicklung zu einem Grünanger erweitert werden. **Im südlichen Bereich ist die Anlage einer Ausgleichsfläche vorgesehen, um die durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe zu kompensieren und den Schutz des Wasserschutzgebiets sicherzustellen.**

Diese unversiegelten Flächen tragen aktiv zur Grundwasserneubildung bei und stellen eine Verbesserung gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung dar, welche potenziell durch Düngemittel- und Pestizideinsatz negative Auswirkungen auf die Grundwasserqualität haben könnte. Die großflächigen Versickerungsbereiche fördern eine nachhaltige Flächenbewirtschaftung und versprechen langfristig positive Effekte für den Schutz des Grundwassers.

#### Bewertung:

Gemäß Ziel 4.3.4.1 des Regionalplans ist in Vorranggebieten raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, die der Sicherung der Trinkwasserversorgung dienen, Vorrang einzuräumen.

Obwohl die Anlage von Verkehrsflächen und baulichen Einrichtungen den Versiegelungsgrad im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung erhöht, wird dieser durch die getroffenen Festsetzungen auf das notwendige Minimum reduziert.

Das geplante Grünordnungskonzept mit Ortsrandeingrünung und öffentlichen Grünflächen innerhalb des Plangebiets bietet deutliche Vorteile gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung. Risiken durch den Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden, die potenziell negative Auswirkungen auf die Grundwasserqualität haben können, werden vermieden.

Durch die Schaffung von Begrünungs- und Versickerungsflächen wird eine nachhaltige Flächenbewirtschaftung gefördert, die langfristig den Schutz des Grundwassers unterstützt.

Insgesamt trägt die Planung den Zielen des Regionalplans Rechnung, indem sie die Sicherung der Trinkwasserversorgung in Vorranggebieten berücksichtigt und durch die geplanten Maßnahmen eine klare Verbesserung der bisherigen Nutzung erzielt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind daher als von **geringer** Erheblichkeit einzustufen.

## 2.5 Schutzgut Klima / Luft

### Bestandsaufnahme:

Die Ackerfläche des Plangebiets dienet derzeit als kleine Kaltluftentstehungsfläche. Diese Funktion macht sie zu einem „Kaltluftlieferanten“ für die angrenzenden, besiedelten Bereiche und verleiht ihnen eine gewisse kleinklimatische Bedeutung.

### Auswirkungen:

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Klimaschutzes in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Ergänzend ist das Berücksichtigungsgebot des § 13 Abs. 1 KSG maßgeblich, wonach Träger öffentlicher Aufgaben bei ihren Planungen und Entscheidungen den Zweck des Bundes-Klimaschutzgesetzes sowie die zu seiner Erfüllung festgelegten Ziele zu berücksichtigen haben.

Zur Nachvollziehbarkeit der CO<sub>2</sub>-relevanten Wirkungen des Bebauungsplans erfolgt eine sektorübergreifende Betrachtung in Form einer überschlägigen Bewertungsmatrix. Diese orientiert sich an den in Anlage 1 KSG benannten Sektoren (u. a. Energiewirtschaft, Gebäude, Verkehr, Industrie, Landwirtschaft, Abfallwirtschaft/Sonstiges sowie Landnutzung/Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft) und führt die planungsrelevanten Einflussfaktoren zusammen.

Die sektorenbezogene Bewertungsmatrix dient als einheitliche Arbeitshilfe, um klimarelevante Effekte im Planverfahren strukturiert zu erfassen. Je Sektor werden typische Emissionsquellen bzw. Senken, einfach anwendbare Indikatoren sowie planungsrechtliche Hebel bzw. flankierende Maßnahmen benannt. Anschließend erfolgt eine qualitative Einordnung über eine einheitliche Skala (++ / + / 0 / - / --).

Die Skala beschreibt, wie sich der Bebauungsplan voraussichtlich auf Treibhausgasemissionen bzw. Senkenwirkungen auswirkt, jeweils im Vergleich zu einem plausiblen Referenzfall (ohne Plan oder übliche Ausprägung im Umfeld).

- ++ (stark mindernd / stark positiv): Der Plan setzt wirksame, verbindliche Hebel mit hoher Klimawirkung um (deutliche Emissionsminderung und/oder deutliche Stärkung von Senken).

- + (mindernd / positiv): Der Plan enthält nachvollziehbare Klimaschutzbeiträge, die die Emissionen merklich reduzieren bzw. Senken stärken, aber nicht in sehr großem Umfang oder nicht flächendeckend.

- 0 (neutral / keine wesentliche Änderung): Der Plan führt voraussichtlich zu keiner relevanten Änderung gegenüber dem Referenzfall, oder Wirkungen gleichen sich aus (Plus/Minus in ähnlicher Größenordnung).

- - (erhöhend / negativ): Der Plan begünstigt zusätzliche Emissionen bzw. schwächt Senken, jedoch nicht in extremem Ausmaß oder teilweise kompensiert.

- -- (stark erhöhend / stark negativ): Der Plan hat klar dominante negative Klimaeffekte (hohe zusätzliche Emissionen und/oder erheblicher Verlust von Senken), ohne ausreichende Gegensteuerung.

Sektor (Anlage 1 KSG)	Beschreibung / Abgrenzung	Planbezug (typische Hebel)	Indikatoren	Bewertung	Festsetzungen / Maßnahmen
1. Energiewirtschaft	Verbrennung von Brennstoffen in der Energiewirtschaft; Pipelinetransport; flüchtige Emissionen aus Brennstoffen	Indirekt über Strom-/Wärmeerzeugung vor Ort, Energieversorgungskonzept, PV/EE, Wärmenetz, ggf. Energiezentrale	kWp PV; Anteil EE; Anschlussquote Wärmenetz; Energieträger	0	
2. Industrie	Verbrennung von Brennstoffen im verarbeitenden Gewerbe/Bau; Industrieprozesse & Produktverwendung; CO <sub>2</sub> -Transport/-Lagerung	Relevant bei Gewerbe-/Industrieflächen: Prozessenergie, Standortwahl/Flächenbedarf, Abwärmepotenziale, Logistik	Branche/Nutzungsart; Prozesswärmebedarf (qual.); Abwärmepotenzial	0	
3. Gebäude	Verbrennung von Brennstoffen in Handel/Behörden, Haushalten; sonstige Tätigkeiten (z.B. militärisch)	Zentraler Hebel: Gebäudestandard, Wärmeversorgung, Dichte/Typologien, Solarpotenziale, Begrünung (Kühlbedarf)	kWh/m <sup>2</sup> a (Zielwert); Energieträger; kompakt/Bruttogeschossfläche, Kühlbedarf (qual.)	0	passive Kühlung/Begrünung, Zulässigkeit von Geschosswohnungsbau (kompakte Bauweise im WA1)
4. Verkehr	Ziviler inländischer Luft-/Straßen-/Schienen-/Schiffsverkehr (ohne Pipeline)	Mobilität erzeugen/steuern: Erschließung, Stellplätze, Rad/ÖPNV, Nutzungsmischung, Wegeketten	Stellplatzschlüssel, ÖPNV-Entfernung; Radstellplätze; Erreichbarkeit; Modal-Split-Annahme	-	Stellplatz versickerungsfähige Beläge
5. Landwirtschaft	Landwirtschaft; Verbrennung von Brennstoffen in Land-/Forstwirtschaft/Fischerei	Bei Sondergebieten/landw. Nutzung: Tierhaltung, Gülle, Flächenumwandlung; bei Ausweisung: Flächenschutz	Nutzungsart; Flächenumwandlung; Tierplätze (falls relevant)	0	
6. Abfallwirtschaft und Sonstiges	Abfall & Abwasser; Sonstige	Relevanz über Entwässerung, Abfallkonzepte, ggf. Anlagenstandorte; Bauabfälle (indirekt)	Regenwasserbewirtschaftung; Anschluss Abwasser; Abfallkonzept (qual.)	-	Dezentrale Retention/Versickerung, Trennsystem
7. Landnutzung, Landnutzungsänderung und Forstwirtschaft (LULUCF)	Wald, Acker, Grünland, Feuchtgebiete, Siedlungen; Holzprodukte; Änderungen zwischen Landnutzungskategorien	Direkter Hebel: Versiegelung/Entsiegelung, Baumerhalt, Grünordnung, Bodenfunktionen, Holzbau (Speicher)	m <sup>2</sup> Neuversiegelung; Entsiegelung; Grünanteil; Baumbilanz; Bodenqualität (qual.)	-	durchlässige Beläge, Pflanzgebote, Dachbegrünung, Grünfläche (Spielplatz, Ortsrandeingrünung, Ausgleichsfläche)

Abbildung 10: Bewertungsmatrix zur sektorübergreifenden Betrachtung nach § 13 KSG

Eine exakte Bilanzierung ist bei einem Angebotsbebauungsplan, dessen konkrete Bauvorhaben und Nutzungen Fall noch nicht feststeht, im Übrigen nicht möglich bzw. unverhältnismäßig, daher erfolgt eine nachvollziehbare Einschätzung bzw. Schätzung.

Auf Grundlage der Bewertungsmatrix nach Anlage 1 KSG wurden die klimarelevanten Wirkungen des Bebauungsplans sektorenbezogen eingeordnet. In den Sektoren 1 Energiewirtschaft, 2 Industrie und 5 Landwirtschaft ergibt sich jeweils eine neutrale Bewertung (0), da der Bebauungsplan keine unmittelbaren Festsetzungen zu Energieerzeugungsanlagen bzw. Energieträgern trifft, keine industriellen Prozessnutzungen in relevantem Umfang begründet und keine landwirtschaftlichen Nutzungen ausweist.

Im Sektor 3 führt die zusätzliche Wohn- und geplante gewerbliche Nutzung grundsätzlich zu einem erhöhten Energiebedarf (Strom/Wärme). Dieser Effekt wird jedoch durch die Festsetzung einer teilweisekompakten Bauweise reduziert. Darüber hinaus können verbleibende Emissionen über nachgelagerte, planextern konkretisierbare Steuerungsmöglichkeiten weiter minimiert werden (z. B. Energieversorgungskonzepte, Einsatz erneuerbarer Energien, energieeffizientes Bauen/hohe Dämmstandards).

Im Sektor 4 führt die geplante Neuanlage einer Straße sowie die Aufweitung der bestehenden Straße „Im Kirchfeld“ zu einer zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit zu einer erhöhten Versiegelung bislang unversiegelter bzw. gering versiegelter Flächen. Diese Veränderung wirkt sich im Kontext der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung insbesondere durch den Verlust von Bodenfunktionen (u. a. Kohlenstoffspeicherung und -bindung) sowie durch potenziell erhöhte verkehrsbedingte Emissionen aus.

Im Sektor 6 bewirkt die Planung eine Veränderung der bestehenden Entwässerungs- und Versickerungsverhältnisse für Niederschlagswasser. Die damit verbundene Anpassung des

Wasserhaushalts kann im Rahmen der CO<sub>2</sub>-Bilanzierung indirekte Auswirkungen haben, etwa durch veränderte Bodenfeuchteverhältnisse und eine reduzierte natürliche Infiltration infolge zusätzlicher Flächenversiegelung.

Im Sektor 7 wird die bestehende landwirtschaftliche Nutzung im Zuge der Planung in eine Wohnbaufläche umgewandelt. Die damit verbundene Nutzungsänderung führt zu einer veränderten Flächeninanspruchnahme sowie zu einer Zunahme versiegelter bzw. teilversiegelter Flächen und damit zu zusätzlichen Treibhausgasemissionen gegenüber der Ausgangssituation.

Durch die vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen, insbesondere die Anlage eines Spielplatzes, Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung, die Ausweisung von Ausgleichsflächen sowie die Verwendung teilweise durchlässiger Beläge, werden die nachteiligen Auswirkungen auf die CO<sub>2</sub>-Bilanz und den Naturhaushalt teilweise gemindert. Dennoch verbleiben im Vergleich zur bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung zusätzliche Emissionen.

#### Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft sind daher als von **mittlerer** Erheblichkeit einzustufen.

## 2.6 Schutzgut Mensch

#### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet wird derzeit als intensiv genutztes Ackerland bewirtschaftet und weist keine besondere Erholungsfunktion auf. Naturnahe Strukturen oder Elemente, die für die Naherholung von Bedeutung wären, sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

#### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Während der Bauphase kann es durch die Baustellenaktivitäten zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen sowie zu Licht-, Lärm- und stofflichen Emissionen kommen.

*Anlagebedingte Auswirkungen:* Anlagebedingt ist nach Abschluss der Bauarbeiten mit einem geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Darüber hinaus wird durch die Umwandlung der landwirtschaftlichen Fläche in Wohnnutzung mit einem hochwertigen Grünordnungskonzept eine wesentliche Verbesserung für das Schutzgut Mensch erzielt.

#### Bewertung:

Die Planung verbessert die Lebensqualität im Plangebiet und leistet durch die Durchgrünung einen Beitrag zum Allgemeinwohl. Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch als **gering** einzustufen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

### Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet ist der Naturraum-Haupteinheit D64 „Donau-Iller-Lech-Platten“ zuzuordnen und liegt dort in der Naturraum-Einheit „Donauried“ sowie in der gleichnamigen Naturraum-Untereinheit.

Das Donauried ist eine große Niedermoor-Ebene an der Donau zwischen Neu-Ulm im Westen und Donauwörth im Osten mit Dillingen im Zentrum. Es liegt größtenteils in Bayern, ein kleinerer Teil im Nordwesten jedoch auch in Baden-Württemberg.

Es handelt sich bei der sehr flachwelligen Landschaft um eine würmeiszeitliche, zum Teil vermoorte Kiesebene. Grünlandnutzung und Ackerbau überwiegen flächenmäßig auf den noch natürlichen Riedbereichen. Im Bereich des Donaurieds gibt es auffällig viele Baggerseen.

Der Ortsteil Frauenriedhausen hat sich historisch zu einem radial gewachsenen Haufendorf entwickelt und ist Großteils durch Grünstrukturen eingegrünt und fügt sich gut in das Landschaftsbild ein.



Abbildung 11: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung mit radialer Weiterentwicklung (weiß), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### Auswirkungen:

*Baubedingte Auswirkungen:* Baubedingt wird es Baustelleneinrichtungsflächen geben, die sich zeitweise auf das Landschaftsbild auswirken.

*Anlagebedingte Auswirkungen:* Der geplante Siedlungsteil setzt diese städtebauliche Struktur konsequent fort, ergänzt das bestehende Dorf und erfüllt in hohem Maße das Anbindegebot gemäß Grundsatz 3.3 des LEPs, indem eine Zersiedlung der Landschaft durch eine bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden soll. Durch das Hochwertige Grünkonzept gelingt eine Durchgrünung sowie Eingrünung des Plangebiets. Die Bausteine der Stadt werden durch die neuen Gebäudetypologien konsequent weitergeführt und fügen sich gut an den Bestand an und erreichen dadurch eine harmonische Weiterentwicklung der ortstypischen Punkt- und Zeilenstruktur.

### Bewertung:

Die Auswirkungen für das Landschafts- und Ortsbild werden daher mit einer **geringen Erheblichkeit** eingestuft.

## **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 befinden sich keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler. Das Plangebiet selbst hat keine kulturhistorische Bedeutung.

Wie bereits unter **D)1.3.5 Denkmalschutz** beschrieben befindet sich nordwestlich innerhalb des geschlossenen Ortslage das Bodendenkmal D-7-7428-0441 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche Mariä Himmelfahrt in Frauenriedhausen“ sowie das Baudenkmal D-7-73-144-253 an der Dorfstraße 37 „Ehem. Gasthaus zum Goldenen Kreuz, jetzt Bauernhaus, zweigeschossiger, giebelständiger Satteldachbau mit gewölbtem Stall im erneuerten Wirtschaftsgebäude, um 1800“.

In ca. 200 m östlich des Geltungsbereichs befindet sich das Bodendenkmal D-7-7428-0515 unterhalb der heutigen Riedhauser Straße „Straße der römischen Kaiserzeit“.



Abbildung 12: Auszug Denkmalschutz (rot Bodendenkmäler, pink Baudenkmal), o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### Auswirkungen:

Mit der Flächenausweisung ist kein Eingriff in Kultur- und sonstige Sachgüter (Bodendenkmäler und/oder Baudenkmäler) verbunden.

### Bewertung:

Das Planvorhaben hat **keine** Bedeutung für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter.

## **2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen**

Durch eine gegenseitige Beeinflussung der Schutzgüter bzw. Umweltbelange können wiederum unterschiedliche Wirkungen hervorgerufen werden. Diese Wechselwirkungen sind bei der Beurteilung der Folgen eines Eingriffs zu betrachten, um sekundäre Effekte und Summationswirkungen zu erkennen und bewerten zu können.

Die Schutzgüter Boden, Fläche und Wasser stehen in einer engen Wechselbeziehung, da Eingriffe in eines dieser Güter oft unmittelbare Auswirkungen auf die anderen haben.

Die kompakte und flächeneffiziente Planung begrenzt den Versiegelungsgrad auf ein notwendiges Maß. Bestehende Verkehrswege werden optimal genutzt, und die neue Erschließungs-

straße fördert eine nachhaltige und funktionale Entwicklung. Dadurch werden Eingriffe in Boden, Fläche und Wasser minimiert, während eine geordnete und nachhaltige Ortsentwicklung gewährleistet wird.

Die unvermeidliche Inanspruchnahme von landwirtschaftlicher Fläche reduziert zwar die Bodenressourcen, hat jedoch potenziell positive Effekte auf das Schutzgut Wasser. Die geplante Begrünung und die Einrichtung von Versickerungsflächen minimieren das Risiko einer Grundwasserbelastung, da keine intensiven landwirtschaftlichen Düngemittel oder Pestizide eingesetzt werden. Dies unterstützt eine Verbesserung der Wasserqualität.

Das Grünordnungskonzept trägt zusätzlich zum Schutz des Grundwassers bei. Ortsrandeinguünungen und öffentliche Grünflächen kompensieren verlorene Bodenfunktionen, während Versickerungsflächen eine nachhaltige Wasserbewirtschaftung fördern. Trotz eines anfangs erhöhten Versiegelungsgrades wird das Schutzgut Wasser langfristig entlastet.

Zusammenfassend zeigt sich, dass Eingriffe in Boden und Fläche direkte Auswirkungen auf das Wasser haben. Durch geplante Begrünungsmaßnahmen und eine nachhaltige Flächenbewirtschaftung können langfristig jedoch positive Effekte auf die Wasserqualität und -versorgung erzielt werden. In Bezug auf kumulative Auswirkungen und bestehende Umweltprobleme ergeben sich daher keine erheblichen Beeinträchtigungen.

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

---

Ohne die Durchführung der geplanten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass die neu betrachteten Flächen weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt und dadurch belastet werden. Die ackerbauliche Bewirtschaftung wirkt sich insbesondere negativ auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt sowie den Boden und Wasserhaushalt aus. Durch den Fokus der derzeitigen Nutzung auf die Lebensmittelproduktion sind die Entfaltungsmöglichkeiten für Pflanzen und Tiere stark eingeschränkt sowie eine Vorbelastung des Grundwassers durch den Einsatz von Düngemittel- und Pestiziden wahrscheinlich.

Darüber hinaus bleibt die bestehende Erschließungsstraße „Im Kirchfeld“ unter ihrer verkehrlichen Kapazität ungenutzt. Der Wohnraumbedarf der Stadt Lauingen im Ortsteil Frauenriedhausen kann ohne die Umsetzung der Planung nicht gedeckt werden. Dies betrifft insbesondere die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung, wodurch den Wohnbedürfnissen nicht ausreichend Rechnung getragen wird.

### **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

- Begrenzung von versiegelten Flächen

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Anlage öffentlicher Grün- und Ausgleichsflächen
- Begrünung von Flachdächern
- Vermeidung von Düngemittel- und Pestizideinsatz
- keine Bodenumlagerung durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftliche Nutzung
- Förderung der Artenvielfalt und Biodiversität

#### Schutzgut Boden, Fläche und Wasser

- Begrenzung von versiegelten Flächen
- vorrangige Versickerung vor Ort
- Vermeidung von versiegelten Flächen
- Anlage öffentlicher Grün- und Ausgleichsflächen
- Boden- und Grundwasserschutz durch versickerungsfähige Beläge
- Begrünung von Flachdächern
- Vermeidung von Düngemittel- und Pestizideinsatz
- keine Bodenumlagerung durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftliche Nutzung

#### Schutzgut Klima und Luft

- Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern
- Begrenzung von versiegelten Flächen
- Boden- und Grundwasserschutz durch versickerungsfähige Beläge
- vorrangige Versickerung vor Ort
- Begrünung von Flachdächern
- Einrichtung unversiegelter landwirtschaftlicher Wege

#### Schutzgut Landschaftsbild

- Städtebaulicher Strukturfortsatz
- Vermeidung von Zersiedlung
- Anlage eines hochwertigen Eingrünungs- und Durchgrünungskonzepts
- Weiterentwicklung der Punkt- und Zeilenstruktur
- Ortsgerechte Dachlandschaft

#### Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- 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 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.

#### **4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs**

Eingriff und Ausgleich werden unter Anwendung des Bayerischen Leitfadens zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, 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 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Im Folgenden wird die Ausgleichsermittlung tabellarisch dargestellt:

#### 4.2.1 Berechnung Eingriff

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume					
Bezeichnung BNT	Bewertung	Fläche	WP	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ)	WP Ausgleichsbedarf
Ackerfläche	gering	6.952,00	3	0,4	8.342,40
<b>Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten</b>					<b>8.342</b>
Planungsfaktor	Begründung			Sicherung	% (max. 20%)
Pflanzung von min. einem heimischen Laubbaum / 350 m <sup>2</sup> für Private Grundstücksflächen	Förderung der Artenvielfalt und Biodiversität			Festsetzung § 8 Abs. 1 Satz 2	5
Ortsrandeingrünung	Förderung der Artenvielfalt und Biodiversität			Festsetzung § 8 Abs. 2	5
Sickerfähige Beläge	Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens			Festsetzung § 9	5
<b>Summe</b>					<b>15</b>
<b>Summe Ausgleichsbedarf (WP)</b>					<b>7.091</b>

Tabelle 1: Berechnung Eingriff

Durch den Eingriff in die Ackerfläche ergibt sich auf einer Fläche von ca. 6.952 m<sup>2</sup> ein Ausgleichsbedarf von 8.342 Wertpunkten.

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ist eine Reduktion der Wertpunkte von 15% möglich. Somit ergibt sich nach der Reduktion ein **Ausgleichsbedarf von 7.091 Wertpunkten**.

#### 4.2.2 Berechnung Ausgleich

Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan verursachten Eingriffe werden auf der Flurnummer 169, Gemeinde Lauingen, Gemarkung Frauenriedhausen, Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 7.091 Wertpunkten durchgeführt. Die Maßnahmen erstrecken sich über eine Fläche von 1.602 m<sup>2</sup>. Die darüber hinausgehenden Wertpunkte können gemäß den geltenden naturschutzrechtlichen Vorgaben für andere Vorhaben angerechnet werden.

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	G221	Mäßig extensive genutztes, artenreiches Grünland	8,00	1.602,00	5,00	8.010,00
<b>Summe des Ausgleichsumfangs in Wertpunkten</b>									<b>8.010</b>

Tabelle 2: Berechnung Ausgleich

Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen bleibt dauerhaft dem Arten- und Biotopschutz vorbehalten; jegliche anderweitige Nutzung ist ausgeschlossen.

---

## 5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

---

Im Laufe des Planungsprozesses wurden verschiedene Varianten und Gebäudeanordnungen geprüft. Letztlich können bei dem vorliegenden Entwurf die geplanten Bebauungen flächensparend angeordnet werden und durch eine Ringerschließung flächensparend erschlossen werden.

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 verhältnismäßig niedrig.

---

## 6. MONITORING

---

Die Stadt Lauingen 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 „Im Kirchfeld“ 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 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen i. d. F. v. 24.11.2024
- 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)
- Dipl. Biol. Dr. Helmut Schlumprecht (24.10.2016) Entwicklung methodischer Standards zur Ergänzung der saP-Internet-Arbeitshilfe des LfU
- 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

---

Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel, die planungsrechtlichen Grundlagen für eine nachhaltige und bedarfsorientierte Weiterentwicklung der Siedlungsfläche von Frauenriedhausen zu schaffen. Dadurch soll insbesondere der Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung gedeckt und einer Abwanderung entgegengewirkt werden. Die Planung orientiert sich an den Grundsätzen und Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern sowie des Regionalplans Augsburg. Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf dem Schutz des Wassers, um die nachhaltige Trinkwasserversorgung der Region zu sichern.

Die vorläufige Bewertung der Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens ergibt, dass für die betrachteten Schutzgüter lediglich Beeinträchtigungen mittlerer bis geringer Erheblichkeit gegeben sind. Lediglich das Schutzgut Boden wurde mit mittlerer Erheblichkeit bewertet. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist durch das Planvorhaben nicht betroffen.

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

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