

---

# STADT LAUINGEN

Landkreis Dillingen an der Donau

---



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Sondergebiet „Fischzucht Schlossmühle“

## BEGRÜNDUNG mit UMWELTBERICHT

Vorabzug vom 08.03.2022

Fassung vom 22.03.2022

Projektnummer: 17013

# OPLA

BÜROGEMEINSCHAFT  
FÜR ORTSPLANUNG  
UND STADTENTWICKLUNG

Architekten und Stadtplaner  
Otto-Lindenmeyer-Str. 15, 86153 Augsburg



Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Fax: 0821 / 508 93 78 52  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Bearbeitung:  
Dipl. – Ing. Markus Seitz

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>G)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass der Planung	3
2.	Beschreibung des Planbereiches	3
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
4.	Ziele und Zwecke der Planung	6
5.	Planungskonzept	6
6.	Übergeordnete Planungen	8
7.	Begründung der textlichen Festsetzungen	13
8.	Energie	15
9.	Bodenschutz und Altlasten	16
10.	Sanierungsgebiet	17
11.	Immissionsschutz	17
12.	Ver- und Entsorgung	19
13.	Flächenstatistik	20
<b>H)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>21</b>
1.	Grundlagen	21
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	23
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	32
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	32
5.	Alternative Planungsmöglichkeiten	33
6.	Monitoring	34
7.	Beschreibung der Methodik	34
8.	Zusammenfassung	35

## **G) BEGRÜNDUNG**

### **1. ANLASS DER PLANUNG**

---

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet „Fischzucht Schlossmühle“ ist die Notwendigkeit Gebäude in dem Gebiet zu sanieren und zu erweitern, Neubauten in geringem Umfang planungsrechtlich vorzubereiten sowie das Areal insgesamt aufzuwerten.

Das Gebiet ist bereits heute Standort für Landwirtschaft (Fischzucht), Gastronomie und Wohnen. Diese sollen durch die Bauleitplanung in ihrem Bestand gesichert und eine Sanierung ermöglicht werden. Darüber hinaus ist die Umnutzung weiterer Gebäude geplant, die derzeit leer stehen. Durch städtebaulich angemessene Neubauten wird das Gebiet nachverdichtet, teilweise sollen bestehende Gebäude ersetzt werden.

Um die Sanierung und Aufwertung des Bereichs Fischzucht Schlossmühle zu ermöglichen, dabei die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten und verkehrliche, denkmalpflegerische und naturschutzfachliche Belange zu berücksichtigen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

### **2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES**

---

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von etwa 7.200 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 1494/4, 1494/5 und 1631/2 und sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 1494/3, 1629, 1633 und 1640.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt und der Gemarkung von Lauingen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde gegenüber dem Vorentwurf auf die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Gebäude und weiteren baulichen Anlagen wie Stellplätze reduziert. Außerhalb des Geltungsbereichs, bspw. im Bereich der Fischteiche, beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben demnach weiterhin nach § 35 BauGB.

#### **2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld**

Das Gelände des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich am südlichen Rand der Lauinger Innenstadt im Übergang zum Luitpoldhain. Das Stadtzentrum ist in rund 5 Minuten fußläufig erreichbar. Östlich des Vorhabengebiets fließt die Donau, direkt nördlich befindet sich das ehemalige Lauinger Herzogschloss.



Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2021 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Anlage des Herzogschlosses sowie Wohnbebauung,
- im Osten durch den Luitpoldhain, in dem das SPA-Gebiet Donauauen sowie das FFH-Gebiet Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt, liegt,
- im Süden durch Grünlandbrache sowie ein Biotop (Nr. 7428-0084),
- im Westen durch mit Forstpflanzen bestockte Flächen, die als Bannwald und geschütztes Biotop (Nr. 7428-0084) kartiert sind.

### 2.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gebiet ist generell derzeit von den Becken und Anlagen der Fischzucht geprägt. Die Grünanlagen und Teiche werden u.a. durch die Haltung von Schafen gepflegt. Im Geltungsbereich selbst befinden sich eine Gaststätte, ein Wohngebäude sowie mehrere Wirtschaftsgebäude. Das Gebiet wird über den Oberen Wall erschlossen.

Der Standort ist bereits heute durch die Gaststätte und den Spielplatz im Luitpoldhain ein beliebtes Ausflugsziel.

Das Gelände innerhalb des Bebauungsplanumgriffes ist relativ eben und liegt bei rund 426 bis 427 m ü. NN. Das Plangebiet liegt rund 10 m tiefer als die Innenstadt. Die Erschließung über den Oberen Wall ist demnach durch eine Steigung gekennzeichnet.

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

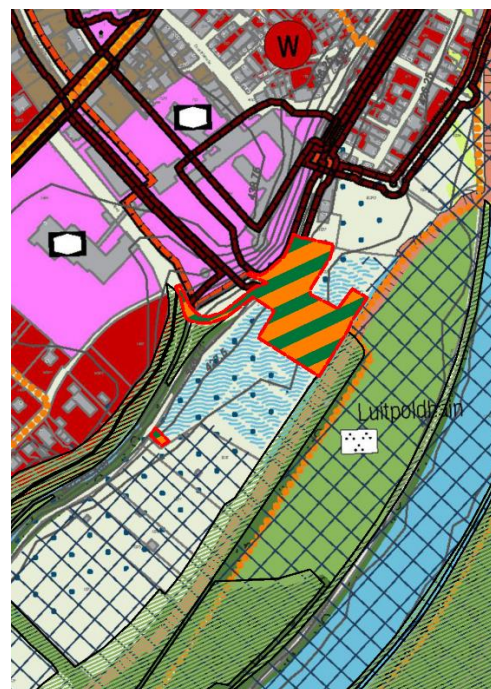
#### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Vorranggebiet für Hochwasser ist nachrichtlich übernommen.

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Fischzucht Schlossmühle“ überwiegend ein entsprechendes Sondergebiet festsetzt, ist der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum 1. Mal (zwei Teilbereiche) geändert.



Ausschnitt aus d. wirksamen FNP



1. FNP-Änderung

#### 3.2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

An den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan grenzt im Bereich der Flurnummer 1496 (westlich des Oberen Walls) der Bebauungsplan „Am Galgenberg“ an. Dessen Zielstellungen sind von der vorliegenden Bauleitplanung nicht berührt.

## 4. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Ziel der Planung ist die Sanierung und maßvolle Verdichtung eines bereits bebauten Areals, dessen Erschließung gesichert ist.

Leitziele der Planung:

- Aufwertung eines für die Naherholung bedeutsamen Gebietes
- Schaffung von Wohnraum
- Wiederaufnahme der historisch gewachsenen Fischzucht
- Aufwertung des Natur- und Landschaftsraumes

## 5. PLANUNGSKONZEPT

---

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, die bestehenden Wohn- und Gewerbebauten aufzuwerten bzw. zu ersetzen sowie einen Neubau in dem Gebiet zu ermöglichen. Somit kann der Bereich um die Fischzucht Schlossmühle reaktiviert werden und als Standort für die Naherholung sowie zu Wohnzwecken aufgewertet werden.

Für die Gesamtflächen gibt es bereits konkrete Planungen, die im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt sind. Hierbei wird die Stellung bestehender und künftiger Gebäude, die in Anspruch genommene Grundfläche, Höhen, Geschossigkeit und Dachform der Gebäude dargestellt. Darüber hinaus wird die Erschließung mit den erforderlichen Stellplätzen geplant. Die gemäß Stellplatzsatzung zu errichtende Anzahl ist für die konkrete Lage nicht sinnvoll. Die Gaststätte wird überwiegend von Spaziergängern und Radfahrern besucht. Ein Stellplatzangebot gemäß Satzung würde der Lage nicht gerecht und unnötig Verkehr in das Gebiet ziehen.

In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die Planungen durch Festsetzungen der Baugrenzen, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie den Verkehrsflächen integriert.

Konkret sieht die Planung die Errichtung eines Gebäudes zu Wohnzwecken (1) vor, das zu einem Teil auch als Büro genutzt werden soll. Dies soll eingeschossig mit Flachdach ausgebaut werden, wobei durch unterschiedliche Raumhöhen eine Staffelung des Gebäudes erfolgt.

Das bestehende Gasthaus (2) soll saniert und erweitert werden. Hierbei wird die Höhe des Bestandsgebäudes aufgenommen.

Der bestehende Stadel (3) soll voraussichtlich als Ferienwohnung umgenutzt werden. Hierbei wird die bestehende Kubatur und Dachform beibehalten.

Ein am nördlichen Rand befindliches Wirtschaftsgebäude (4) wird abgerissen und durch einen Neubau zu Wohnzwecken oder als Beherbergungsbetrieb ersetzt.

Ein bestehendes Wohnhaus (5) wird saniert. Die vorhandene Scheune soll ausgebaut und als Ferienwohnungen genutzt werden.

Außerdem ist die Sanierung oder Instandsetzung des für die Fischzucht notwendigen Gebäudes zur Lagerung und Räucherei (6) bereits erfolgt.

Darüber hinaus sind Nebenanlagen wie Geräteschuppen (7 und 8) oder ggf. Unterstände für Schafe (8) sowie überdachte Stellplätze im Nord-Westen erforderlich.



Lageplan der Vorhaben, unmaßstäblich

## 5.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet wird über den Oberen Wall erschlossen. Von der Einmündung Herzog-Georg-Straße ist dieser auf einer Länge von ca. 120 m regelkonform ausgebaut. Daran anschließend ist die Straße geschottert, die Straßenbreite liegt zwischen 4,50 m und 5,20 m. Ein Begegnungsverkehr Pkw/Pkw ist möglich. Regelungen zum künftigen Ausbau der Verkehrsfläche erfolgen im Durchführungsvertrag.

Der Stellplatznachweis für die Wohnbebauung/Ferienwohnungen kann im Plangebiet erfolgen. Es sind 11 Stellplätze nachzuweisen. Diese können vollumfänglich auf den als private Stellplatzflächen festgesetzten Bereichen bzw. innerhalb des Baufenster 1 nachgewiesen werden. Bei Ausbau des Restaurants sind fünf zusätzliche Stellplätze nachzuweisen. Für diese wird im Durchführungsvertrag eine Ablöse-Zahlung geregelt.

Durch diese Regelung wird das Areal von zusätzlichem Autoverkehr freigehalten. Da die Biergartennutzung gemäß den Erfahrungswerten fast ausschließlich durch Radfahrer und Fußgänger erfolgt, wird auf den Stellplatznachweis für den Außenbereich der Gaststätte verzichtet.

## 5.3 Grünordnungskonzept

Weite Teile des Plangebiets sind bereits bebaut als auch bepflanzt. Für die Errichtung eines Neubaus (Haus Nr. 4) ist möglicherweise die Entnahme eines Baumes erforderlich. Dieser ist gemäß der textlichen Festsetzung zu ersetzen.

Weitere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen innerhalb des Plangebietes sollen nicht erfolgen, da die vorhandenen Strukturen bereits prägend und ausreichend sind. Auf Ebene der Ausführungsplanung ist ein Freiflächengestaltungsplan einzuzeichnen.

## 6. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

---

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fischzucht Schlossmühle“ sind für die Stadt Lauingen in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2013/2018/2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

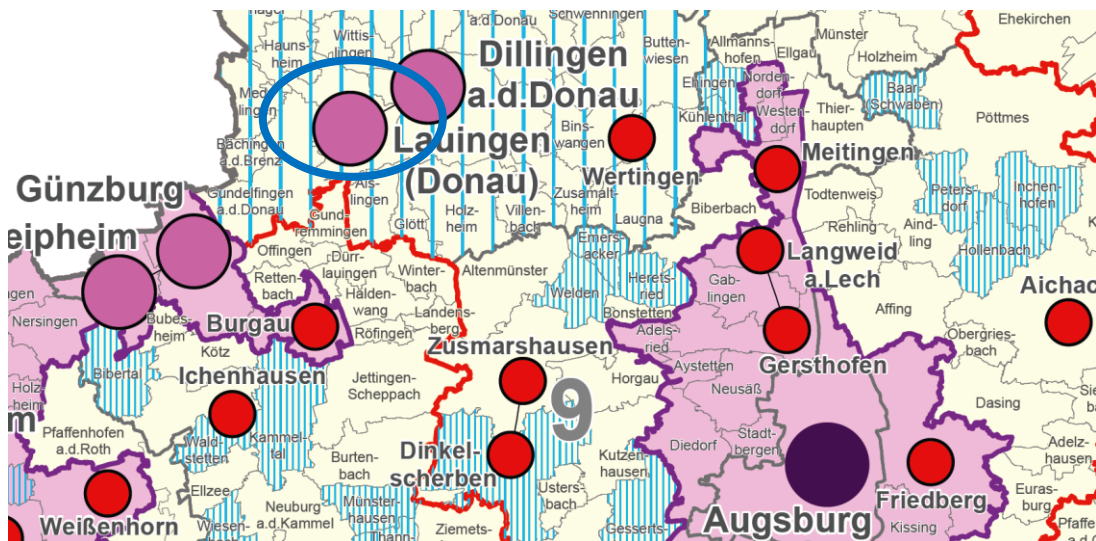
Die Stadt Lauingen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Dillingen a.d. Donau als Oberzentrum innerhalb einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf eingestuft. Im Regionalplan der Region Augsburg (9) ist Lauingen (mit Dillingen a. d. Donau) als Mittelzentrum eingestuft, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll. Zudem liegt Lauingen in einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.



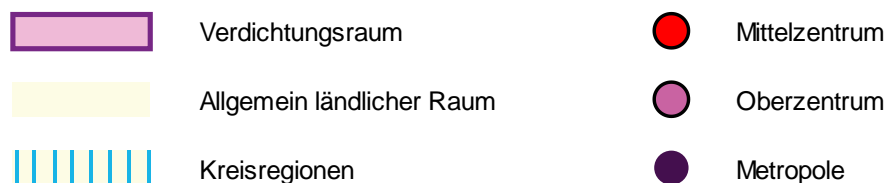
## 6.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013/2018)

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z));
- Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. (1.2.2 (G)); Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten...
  - ...zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen (1.2.2 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]. (3.3 (Z))

Ziel der Planung ist die Sanierung und maßvolle Verdichtung eines bereits bebauten Areal, dessen Erschließung gesichert ist. Die Aufwertung des Restaurantbetriebes sowie die Wiederaufnahme der Fischzucht dienen der Sicherung von Arbeitsplätzen (Grundsatz 1.2.2) sowie der Stärkung des spezifischen Potenzials des Standortes als Ort der Naherholung sowie ruhiger Wohnstandort (vgl. Z 1.1.1 LEP, A I 1 (G) RP 9). Die maßvolle Nachverdichtung des Gebiets im Anschluss an den historischen Stadtkern entspricht dem Ziel 3.3. und dem Grundsatz 3.1.



Ausschnitt a. d. LEP Bayern März 2018 – Anhang 2 Strukturkarte



## 6.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

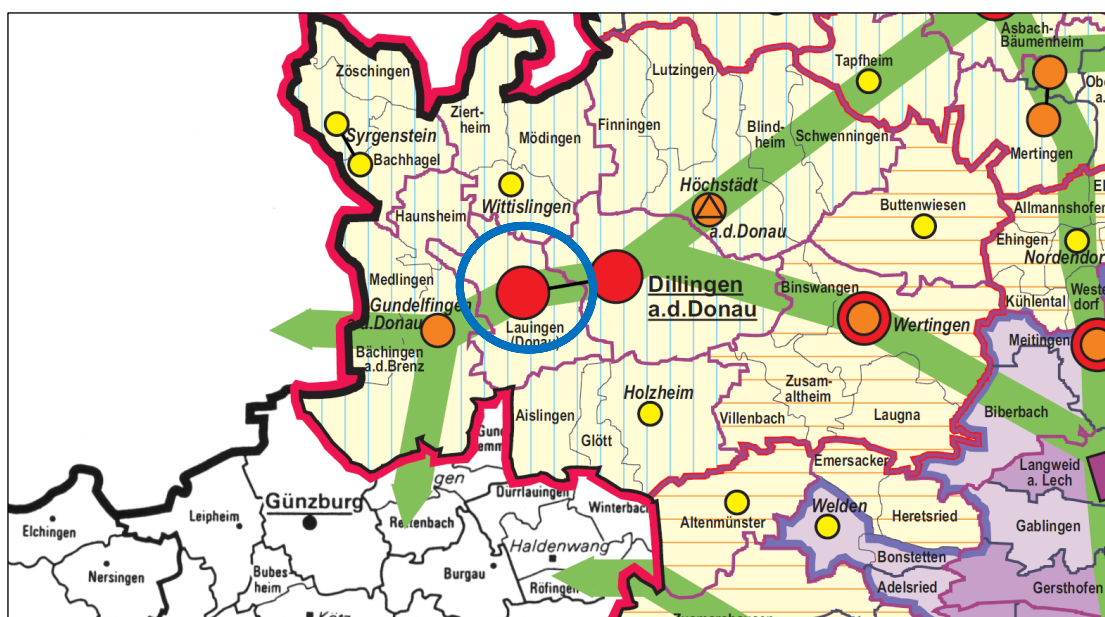
Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2018 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm enthält.

Folgende Ziele und Grundsätze sind für die Planung u.a. zu beachten:

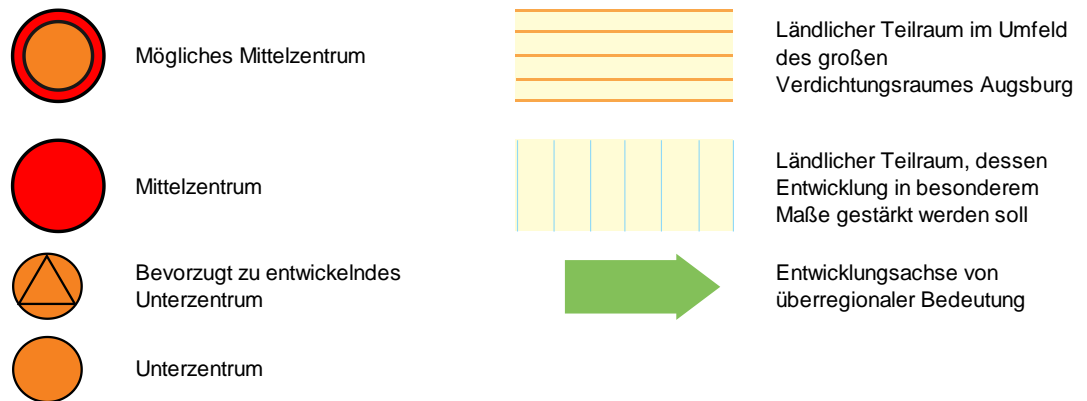
- Der nachhaltigen Weiterentwicklung als Lebens- und Wirtschaftsraum kommt in allen Teilräumen der Region besondere Bedeutung zu. Dabei sind vor allem die vorhandenen regionalen Potenziale für die Entwicklung der Region zu nutzen. (A I (G1))
- Eine naturraum- und landschaftsangepasste Nutzung und Erhaltung der Naturgüter ist anzustreben. (A I 3 (G))
- Die grünlandgenutzten Auböden im Donau-, Lech- und Wertachtal [...] sollen erhalten werden. (B I 1.2 (Z))
- Vor allem [...] in den Mittelzentren [...] soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden; Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden. (B V 1.5 (Z))

Die maßvolle Verdichtung und Restrukturierung des Areals nahe der Donau entspricht dem Regionalplan RP 9, da die Planung dem Naturraum angepasst erfolgt und keine Inanspruchnahme der Auböden der Donau erfolgt.

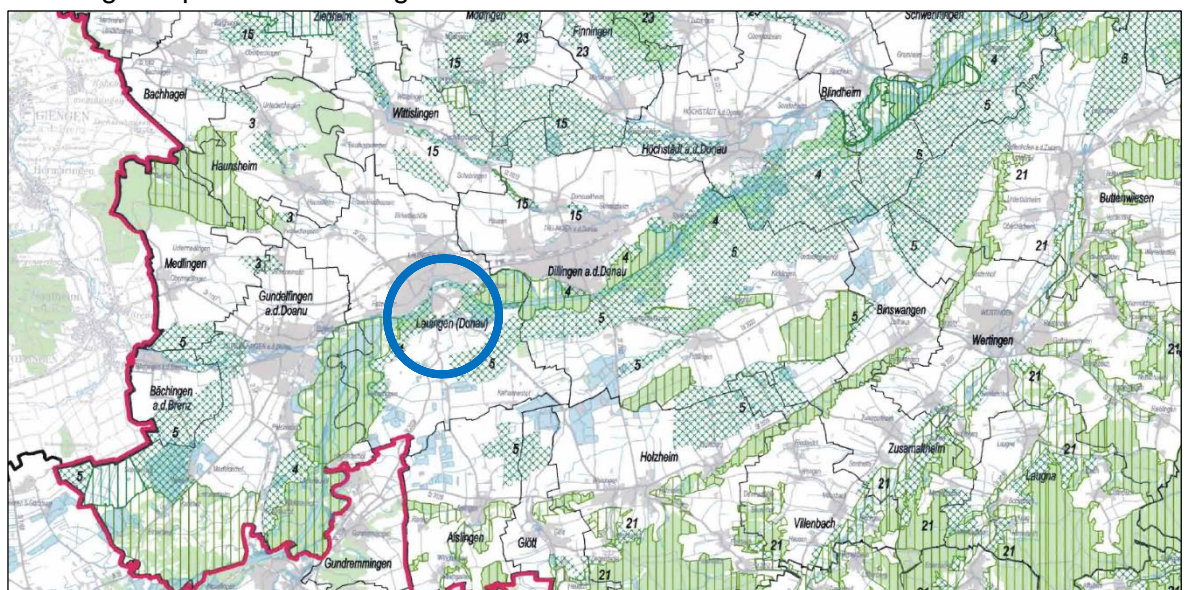
Die übergeordneten Ziele der Landes- und Regionalplanung werden folglich beachtet.



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



Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft.



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

Das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Donauauen verläuft östlich des Plangebietes und ist von der Planung nicht berührt.

### 6.3 Überschwemmungsgebiet beiderseits der Donau

Das Plangebiet liegt zum Teil im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet an der Donau. Gem. § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist die Errichtung bzw. Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB in diesen Gebieten untersagt.

Von Seiten der Stadt Lauingen wurde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmege-  
nehmigung zur Ausweisung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Sondergebiet  
„Fischzucht Schlossmühle“ in Lauingen (Donau) innerhalb des amtlich festgesetzten  
Überschwemmungsgebiets an der Donau gestellt.

Dem Antrag wurde mit Bescheid vom 16.09.2021 (Aktenzeichen 42-6451.2) mit Nebenbestimmungen und Empfehlungen zugestimmt.

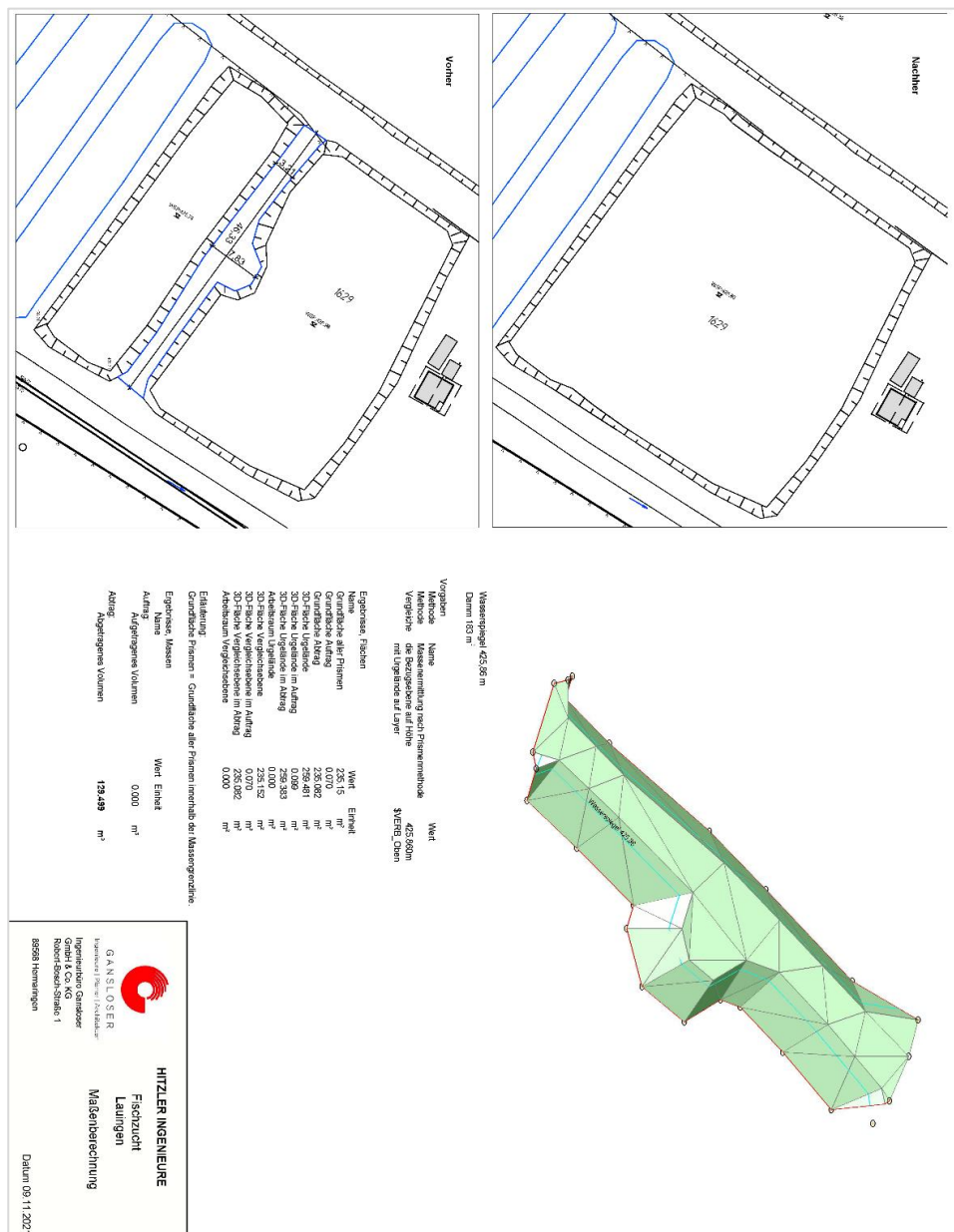
Mit dem Antrag wurde ein Ausgleich des verloren gegangenen Retentionsraums gefordert.

### Retentionsraumausgleich

Die Wasserspiegellage des HQ<sub>100</sub> an der tiefsten Stelle weist eine Wasserspiegellage von ca. 426,14 m ü. NHN auf.

Das natürliche Gelände im Bereich des Baufensters 1 liegt bei mindestens 426,35 m ü. NHN. Demnach erfolgt in diesem Bereich keine Verdrängung von Retentionsraum. Im Baufenster 2 wird auf einer Fläche von 10,5 m<sup>2</sup> in das HQ<sub>100</sub> eingriffen. Das natürliche Gelände liegt hier auf 425,18 m ü. NHN. Demnach wird im Bereich des Baufensters 2 ein Retentionsraum von 10,08 m<sup>3</sup> verdrängt.

Ein möglicher Retentionsraumausgleich erfolgte in direkter Nähe zum Eingriff in einem Umfang von 129 m<sup>3</sup>. Der Nachweis der Funktionsfähigkeit ist auf folgenden Planungsebenen zu erbringen. Im Bebauungsplan wird deshalb eine aufschiebende Bedingung festgesetzt.



Maßberechnung Retentionsraum, 09.11.2021, Ingenieurbüro Gansloser

## **7. BEGRÜNDUNG DER TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN**

---

### **7.1 Art der baulichen Nutzung**

Die in der Planzeichnung mit SO gekennzeichneten Bereiche werden durch Baufenster gegliedert, in denen unterschiedliche Nutzungen – Gastronomie, Wohnen, Gewerbe, Fischzucht, u.a. - zulässig sind. Mit dieser Festsetzung wird der Besonderheit des gesamten Areals entsprochen, das nicht als typisches Dorfgebiet zu kategorisieren ist. Zwar stellt die Fischzucht einen landwirtschaftlichen Betrieb dar und die weiteren Nutzungen wären in einem Dorfgebiet grundsätzlich zulässig. Allerdings besitzt das Gebiet einen hohen Naherholungswert und ist als Eingang in den Luitpoldhain zu sehen, was die besondere Stellung des Areals ausmacht. Darüber hinaus würde der Nutzungskatalog gemäß BauNVO für ein Dorfgebiet stark eingeschränkt werden, um die städtebaulichen Zielstellungen zu erreichen.

Zulässig sind die konkreten Vorhaben des Grundstückseigentümers, der neben der Sanierung und Errichtung von Neubauten zu Wohnzwecken diese Gebäude möglicherweise auch als Veterinärpraxis, Büro oder einen Beherbergungsbetrieb für Radtouristen ausbauen möchte. Um die notwendige Flexibilität in der Nutzung zu gewährleisten, werden die entsprechenden Nutzungen in den jeweiligen Baufeldern verortet.

Daneben werden die Gaststätte im Bestand sowie die Gebäude der Fischzucht (mit Erweiterungsflächen für Nebenanlagen) im Plan festgesetzt.

Das gesamte Areal ist durch die Teiche der Fischzucht geprägt, wobei die Teiche nicht in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Diese und deren Umfeld beurteilen sich demnach weiterhin nach § 34 oder § 35 BauGB.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den sonstigen Sondergebieten durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen (GR) und die Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse (in Baufenster 1 als absolute Höhe) festgesetzt.

Die Maße orientieren sich an den im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Ausmaßen, wobei hinsichtlich der Grundfläche teilweise geringfügig höhere Werte angenommen wurden, um etwaigen Änderungen im Detail ausreichend Flexibilität einzuräumen.

Das Maß der Nutzung im Allgemeinen ist städtebaulich angemessen, eine Überformung des Gebietes ist nicht zu befürchten, da sich das Maß an den Bestandsgebäuden orientiert.

Die Kubatur und Gestaltung der Gebäude wurden in den kommunalen Gremien diskutiert und abgewogen. Aus Sicht der Stadt Lauingen stellt die Planung eine gute Möglichkeit dar, das Gebiet der Fischzucht Schlossmühle durch gestalterisch ansprechende Neubauten aufzuwerten.

Die Gebäudehöhe des Betreiberwohnens in Baufenster 1 wurde entgegen des Vorentwurfes in Abstimmung mit dem Vorhabenträger auf eine Höhe von 6 m über Geländeoberkante reduziert (ursprünglich 6,25 m).

Die festgesetzte GFZ bezieht sich auf die gesamten Sondergebietsflächen. Hierzu wurden die insgesamt zulässigen Geschossflächen (2.611 m<sup>2</sup>) mit den in der Planzeichnung festgesetzten Bauflächen (5.853 m<sup>2</sup>) ins Verhältnis gesetzt.

### 7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Innerhalb der sonstigen Sondergebiete wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Heranbauen an mögliche Grundstücksgrenzen ist demnach zulässig, da der Anbau des Restaurants (BF 2) näher als 3 m an Grundstücksgrenzen heranrückend errichtet werden sollen. Diese liegen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen, die Abstandsflächen können folglich auf diesen zu liegen kommen. Gemäß Art. 6 Nr. 2 BayBO dürfen Abstandsflächen sowie Abstände im Sinn des Satzes 1 sich ganz oder teilweise auf andere Grundstücke erstrecken, wenn rechtlich oder tatsächlich gesichert ist, dass sie nicht überbaut werden, oder wenn der Nachbar gegenüber der Bauaufsichtsbehörde schriftlich, aber nicht in elektronischer Form, zustimmt; die Zustimmung des Nachbarn gilt auch für und gegen seinen Rechtsnachfolger. Da die Flächen im Luitpoldhain liegen, kann davon ausgegangen werden, dass diese in Zukunft nicht überbaut werden.

Die Errichtung eines Schuppens (BF 7) sowie von überdachten Stellplätzen erfolgt ebenfalls grenzständig in einem über dem gemäß BayBO zulässigen Maß. Durch den vorhandenen Geländesprung als auch das steil aufragende Gelände im Anschluss kann hier ebenfalls davon ausgegangen werden, dass diese Flächen (Flurnummer 754) künftig nicht überbaut werden. Eine wesentliche zusätzliche Verschattung des Areals ist hier ebenfalls nicht zu befürchten, da einerseits bereits Stützmauern auf der gesamten Länge der Flurgrenze mit einer Höhe von bis zu rund 1,5 m vorhanden sind, als auch eine Nutzung des steil ansteigenden Geländes auf Flurnummer 754 ausgeschlossen scheint.

Die maximale Länge baulicher Anlagen von 35 m orientiert sich an den konkreten Vorhaben.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt, wobei die konkrete Baukörperstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan definiert wird.

### 7.4 Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung des Gebietes. Eine Einteilung der Verkehrsfläche erfolgt nicht. In der Verkehrsfläche sind folglich alle der Erschließung dienenden Verkehrswege oder technische Anlagen zulässig. Auf Ebene des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden insbesondere zu den Stellplätzen Aussagen getroffen. Die Straßenverkehrsfläche umfasst die im Bestand vorhandene Erschließung (als Verlängerung des Oberen Walls). Die Erschließungsflächen zum Bereich der Baufelder 4 und 5 erfolgt innerhalb der SO-Flächen.

## 7.5 Bodenschutz und Grünordnung

Die Oberflächenbefestigung ist auf dem gesamten Grundstück auf ein Mindestmaß zu beschränken. Des Weiteren sind für Stellplätze versickerungsfähige Beläge, wie z.B. Schotterrasen, Rasenpflaster, fugenreiches Pflastermaterial, Öko-Pflaster o.ä. zu verwenden. Dies ist aus wasserwirtschaftlichen und ökologischen Gründen zur Verbesserung der Versickerung und damit zur Verminderung der Belastungen für die Schutzgüter Wasser und Boden vorgesehen.

Da die Stadt Lauingen keine Baumschutzsatzung hat, wird eine entsprechende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen, dass gerodete Gehölze zu ersetzen sind. Wesentliche Einzelbäume sind in der Planzeichnung bereits gekennzeichnet.

## 7.6 Gestaltungsfestsetzungen

Die Gestaltung der Gebäude wird überwiegend in dem Vorhaben- und Erschließungsplan geregelt und damit rechtssicher verankert. Lediglich Festsetzungen, die sich in dem Plan bislang nicht finden, werden aufgenommen um Fehlentwicklungen zu vermeiden. Hierzu zählen insbesondere der Verzicht auf grelle, leuchtende Farben für Dacheindeckungen und Außenwände. Weitere Festsetzungen sind nicht notwendig, da im Vorhaben- und Erschließungsplan detaillierte gestalterische Merkmale festgesetzt sind.

Für einen Hauptbaukörper wurde ein Flachdach gewählt, um einen relativ niedrigen Baukörper errichten zu können. Ein (steiles) Satteldach würde eine weitaus höhere Gesamthöhe mit sich bringen. Dies ist nicht gewünscht, um bspw. den Blick vom Oberen Wall kommend nicht zu verstellen. Das geplante Gebäude fügt sich trotz der anderen Gestaltungsmerkmale gut in die Umgebung ein, auch wenn es eine eigene Formensprache mit sich bringt.

Von Seiten der Kreisheimatpflege wird angeregt, die Dacheindeckung in Naturrot auszuführen.

## 8. ENERGIE

---

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).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch

Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf großen Dachflächen.

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

#### Solarenergie

Die Stadt Lauingen liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m<sup>2</sup>). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden, wobei durch die Lage mit einer hohen Verschattung durch Bäume gerechnet werden muss. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Eine Aufständigung der PV-Module auf den Dachflächen ist aus Gründen des Schutzes des Ortsbildes nicht zulässig.

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

## 9. BODENSCHUTZ UND ALTLASTEN

---

Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen sind im Bereich und Umfeld des Plangebietes bislang nicht bekannt. (vgl. Stellungnahme der Abteilung Bodenschutz und Altlasten des LRA Dillingen a.d. Donau vom 19.02.2020)

Die Teiche wurden bereits saniert. Während der Sanierungsarbeiten sind nach Auskunft des Vorhabenträgers keinerlei Altlasten oder Belastungen aus Kriegszeiten aufgetreten.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Über die Grundwasserverhältnisse im geplanten Baugebiet sind am Wasserwirtschaftsamt keine Beobachtungsergebnisse vorhanden. Es wird auf den möglichen hohen Grundwasserstand hingewiesen. Durch eine qualifizierte Baugrunduntersuchung sollten im Bedarfsfall die Untergrund- und Grundwasserverhältnisse ermittelt werden. Erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge dazu sind bei der Kreisverwal-



tungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

## 10. SANIERUNGSGEBIET

---

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Sanierungsgebietes „Altstadt“. Mit der Satzung der Stadt Lauingen (Donau) über die Neufassung der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes „Altstadt“ vom 01.02.2017, in Kraft getreten am 14.03.2017, wurden die Flächen in das Sanierungsgebiet mit einbezogen, um die dort festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände zu beheben.

## 11. IMMISSIONSSCHUTZ

---

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmemissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) verursacht werden und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz erfüllt wird.

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete, sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Sondergebiet diese Anforderungen für die schutzbedürftigen Nutzungen hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm herangezogen werden. Diese stimmen mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 überein.

Die Definition der schutzbedürftigen Nutzungen richtet sich nach der Definition im Beiblatt 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" und nach der TA Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort".

### **Bewertung der Lärmimmissionen**

Es sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung noch nicht alle Details hinsichtlich der später im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen geklärt. Es wird im vorliegenden Gutachten im Rahmen einer typisierenden Betrachtung die grundsätzliche Vollzugsfähigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes überprüft. Wenn im Zuge eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens die weiteren Details geklärt sind, kann

dann auf Grundlage der Nutzungshäufigkeiten die Genehmigungsfähigkeit geprüft werden.

Entsprechend dem Bericht mit dem Titel "Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Fischzucht Schlossmühle“ der Stadt Lauingen a.d. Donau" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA20-172-G01-01" vom 28.09.2020 hat sich ergeben, dass Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden. Die Immissionsrichtwerte stimmen bis auf die Pflegeanstalt mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005 überein. Für die Pflegeanstalt ist kein Orientierungswert im Beiblatt 1 zur DIN 18005 angegeben.

Es werden zudem im Bereich der Gastronomie keine zusätzlichen relevanten Schallquellen geplant. Der Erweiterungsbau der Gastronomie sieht im Innenbereich zusätzliche Tische zur Bewirtung vor. Es ist aber davon auszugehen, dass auf Grund der Entfernung zu den Immissionsorten, der Größe der Räumlichkeiten sowie des Nutzungskonzeptes der Gastronomie (lediglich Speiseneinnahme, keine größeren Feste mit Musikbeschallung) keine relevanten Lärmimmissionen aus dem Inneren des Gebäudes (auch bei gekippten Fenstern) zu erwarten sind.

Der Außenbereich soll weiterhin so genutzt werden wie bislang auch. Hier haben sich über die Jahre keine schalltechnischen Konflikte mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen ergeben. Die Gastronomie mit Außenbereich besitzt in Lauingen zudem eine entsprechende soziale Akzeptanz (die meisten Besucher sind aus Lauingen und kommen mit dem Rad oder zu Fuß).

Auf Grund der aufgeführten Aspekte werden die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmemissionen als zumutbar angesehen.

### **Planbedingter Fahrverkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße „Oberer Wall“.

Entlang der Straße „Oberer Wall“ befinden sich die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen mit der höchsten Schutzwürdigkeit (hier Pflegeanstalt) in einem Abstand von ca. 6 m zur Fahrbahnachse.

Es ergeben sich Beurteilungspegel von ca. 42 dB(A) zur Tagzeit und 39 dB(A) zur Nachtzeit.

Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein reines Wohngebiet (in der DIN 18005 sind keine Orientierungswerte für eine Pflegeanstalt aufgeführt) werden zur Tagzeit und zur Nachtzeit unterschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für eine Pflegeanstalt von 57 dB(A) zur Tagzeit und 47 dB(A) zur Nachtzeit werden deutlich unterschritten.

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung wird als zumutbar angesehen.

## 12. VER- UND ENTSORGUNG

---

### 12.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Donau-Stadtwerke Dillingen-Lauingen (DSDL) sichergestellt.

Im überplanten Bereich befinden sich von Seiten der DSDL Einrichtungen der Wasserversorgung. In der Straße „Oberer Wall“ verläuft aus nordöstlicher Richtung kommend eine Wasserleitung DN 63 der DSDL im Flurstück Nr. 1494/4, die der Versorgung des Fischzuchtgeländes dient. Die Wasserverteilung innerhalb der Flurstücke Nr. 1633, 1494/5 und 1629 erfolgt über privat verlegte Leitungen, von denen der DSDL keine Planunterlagen vorliegen. Dies ist bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

#### **Abwasser**

Im überplanten Bereich befinden sich von Seiten der DSDL Einrichtungen der Abwasserentsorgung. In der Straße „Oberer Wall“ verläuft aus nordöstlicher Richtung kommend ein Schmutzwasser Freispiegelkanal PP DN 250 der DSDL in den Flurstücken Nr. 1494/4 und 1631/2. Auf den Flurstücken 1494/5 und 1633 verläuft ein Mischwasserkanal SB DN 1200, der ausschließlich der Regenentlastung mit Auslauf in die Donau dient.

Das Schmutzwasser des bestehenden Restaurants ist mit einer privaten Druckleitung, von der der DSDL keine Planunterlagen vorliegen, an den bereits erwähnten Freispiegel Schmutzwasserkanal PP DN 250 angeschlossen. Ebenfalls wird das bestehende Wohnhaus mittels Freispiegelleitung in diesen Kanal entwässert.

Alle neu zu errichtenden Entwässerungsleitungen müssen im Schmutzwassersystem mittels Druckentwässerung an den Schmutzwasser Freispiegelkanal angeschlossen werden. Sämtliches Oberflächenwasser ist in geeigneten Systemen zu versickern.

### 12.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Donau-Stadtwerke Dillingen-Lauingen (DSDL) sichergestellt. Im überplanten Bereich befinden sich von Seiten der DSDL Einrichtungen der Stromversorgung. In der Straße „Oberer Wall“ bis zum Luitpoldhain sowie im Grundstück Fl.-Nr. 1631/2 und Fl.-Nr. 1494/4 verlaufen Leitungstrassen mit Kabelschutzrohren und Stromleitungen der DSDL. Diese dienen der allgemeinen Versorgung, vor allem aber der Stromversorgung des überplanten Bereiches. Diese sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

### 12.3 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch den Abfallwirtschaftsverband Nordschwaben sichergestellt.

## 12.4 Löschwasser

Nach dem vorliegenden Hydrantenplan befindet sich nördlich des Bebauungsplangebietes ein Hydrant im Oberen Brunnental, zudem verläuft eine PE-100-Leitung von dort in das Plangebiet. Aufgrund der beengten Situation im Altstadtquartier „Oberes Brunnental“ wird die Errichtung eines Hydranten im Bereich der Fischzucht als notwendig erachtet. Zudem kann Löschwasser im Bedarfsfall aus der Donau entnommen werden, hierzu wäre jedoch die Anschaffung eines „Schwimmsaugers“ durch die Feuerwehr notwendig. Abstimmungen hierzu erfolgen im weiteren Verfahren.

## 13. FLÄCHENSTATISTIK

---

Geltungsbereich	~ 7.100 m <sup>2</sup>	100 %
1. Sondergebiet	~ 5.900 m <sup>2</sup>	83 %
2. Verkehrsflächen	~ 1.200 m <sup>2</sup>	17 %

## H) UMWELTBERICHT

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes im Aufstellungsverfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fischzucht Schlossmühle“ eine Umweltprüfung durchgeführt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Das Gebiet ist bereits heute Standort für Landwirtschaft (Fischzucht), Wohnbebauung und Gastronomie. Diese sollen durch die Bauleitplanung in ihrem Bestand gesichert und eine Sanierung ermöglicht werden. Darüber hinaus ist die Umnutzung/Um-  
bau weiterer Gebäude geplant, die derzeit leer stehen. Durch städtebaulich angemessene Neubauten zu Wohn- und Büro- sowie Wirtschaftsgebäuden wird das Gebiet nachverdichtet, teilweise werden bestehende Gebäude entnommen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und vorliegender ergänzender Untersuchungen ergänzt.

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

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll das Areal im Bereich der ehemaligen Fischzucht saniert und verträglich baulich verdichtet werden.

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

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutzgesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern, der Regionalplan der Region Augsburg, der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

### 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.

Der Regionalplan macht hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes über das Planungsgebiet keine einschränkenden Aussagen. Die allgemeinen Ziele und Grundsätze, die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind unter Pkt. 3.2 dargestellt.

Das Plangebiet grenzt an das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Donauauen“ an. Landschaftliche Vorbehaltsgebiete werden in Räumen mit ökologisch-landschaftsgestalterisch wertvollen Strukturelementen ausgewiesen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonderes Gewicht zukommt. Die Donauauen sind ein ökologisch wertvoller Naturraum mit teilweise noch hohem Grundwasserstand, abschnittsweise naturnahen Auwaldbeständen und eingestreuten landwirtschaftlichen Nutzflächen (z.T. Dauergrünland). Das landschaftliche Vorbehaltsgebiet „Donauauen“ wird durch die geringfügige Erweiterung baulicher Anlagen und maßvolle Neubauten nicht beeinträchtigt.



Ausschnitt aus dem RP 9 – Karte 3 Natur und Landschaft

### Flächennutzungsplan – und Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Ein Vorranggebiet für Hochwasser ist nachrichtlich übernommen.

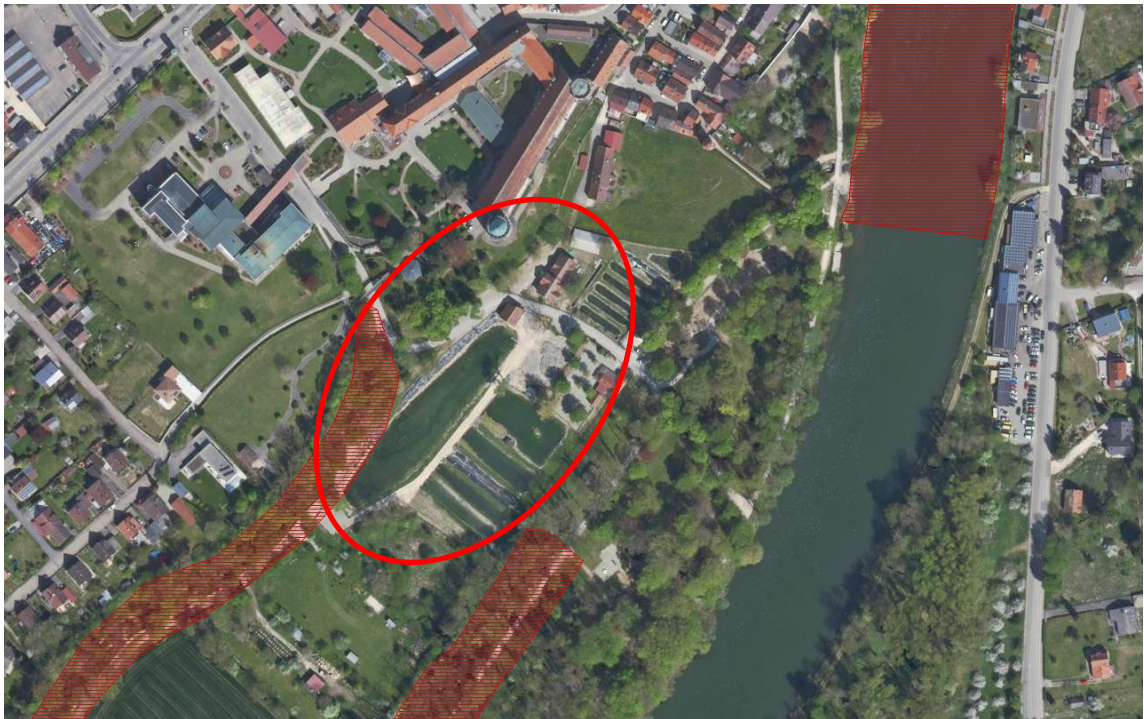
Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Sondergebiet „Fischzucht Schlossmühle“ überwiegend ein entsprechendes Sondergebiet festsetzt, ist der Bebauungsplan nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB zum 1. Mal geändert.

### Schutzgebiete

Im Planungsgebiet selbst gelten keine Schutzgebietsverordnungen zum Naturschutz. Direkt östlich angrenzend befinden sich das SPA-Gebiet Donauauen sowie das FFH-Gebiet Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt. Deren Schutzziele werden durch die angrenzenden Vorhaben nicht beeinträchtigt.

### Biotopkartierung

In der Biotopkartierung ist im nordwestlichen Bereich das Biotop mit der Nummer 7428-0084 dargestellt. Dieses befindet sich im Bereich der Zufahrt Oberer Wall. Ein Eingriff in das Biotop ist nicht zu erwarten, da der Ausbauzustand der Straße wahrscheinlich ausreichend ist. Außerhalb (südöstlich) des Plangebiets befindet sich das Biotop mit Nummer 7428-0084. Von der Planung sind keine Auswirkungen auf dieses zu erwarten.



*kartierte Biotope im Planbereich und -umfeld, o.M. (Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020)*

### Überschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt zum Teil im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet an der Donau. Gem. § 78 Abs. 1 Nr. 2 WHG ist die Errichtung bzw. Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des BauGB in diesen Gebieten untersagt. Eine Ausweisung könnte ausnahmsweise bei Vorliegen aller Voraussetzungen nach § 78 Abs. 2 WHG zugelassen werden. Bei der Prüfung sind auch die Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu berücksichtigen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen wurde von der Stadt Lauingen (Donau) in einem eigenständigen Verfahren nachgewiesen.

## **2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) 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.

Das Plangebiet liegt südwestlich der Lauinger Altstadt, zwischen Herzogschloss und Luitpoldhain. Das Areal ist durch die Teiche der Fischzucht geprägt, neben einer Gaststätte befinden sich dort weitere Wohn- und Wirtschaftsgebäude.

Der Planumgriff beträgt rund 7.100 m<sup>2</sup>, wobei zukünftig nur rund 1.600 m<sup>2</sup> einer Bebauung durch Hauptgebäude zur Verfügung stehen. Das Gebiet weist derzeit gemischte Nutzungen auf. Zwischen den Nutzungen befindet sich teilweise Gehölzbestand. Das Gelände ist nahezu eben. (Fotos aus dem Jahr 2019)



*Blickrichtung auf das angrenzende Herzogschloss. Die Bestandsgebäude sollen restauriert und geringfügig erweitert bzw. ersetzt werden*



*Gaststätte im Bestand*



*Die Teiche der Fischzucht wurden bereits saniert*



*Der See bleibt erhalten*

Die geplanten Baumaßnahmen mit Baukörpern und Verkehrsanlagen innerhalb des als sonstigen Sondergebiet festgesetzten Bereiches verursachen hauptsächlich Landverbrauch im Umfang der zukünftig neu zu versiegelnden Bau- und Verkehrsflächen, sodass Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten sind.

Durch die maßvolle Erweiterung des Bestandes werden Auswirkungen minimiert.



## 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt (Flora und Fauna)

### Bestandsaufnahme:

Das zu überplanende Gebiet weist teilweise alten Baum- und Gehölzbestand auf, der in Teilen gefällt werden muss. Wertvolle Vegetationsstrukturen oder geschützte Pflanzengesellschaften sind innerhalb des Planungsumgriffes nicht vorhanden. Der an das Plangebiet angrenzende Wald auf den Flurstücken 1635/0 und 1640/0 ist als Bann- sowie Schutzwald ausgewiesen. Neubauten haben aus Sicherheitsgründen (Baumwurf) einen ausreichenden Abstand von den Wäldern einzuhalten. Bestandsgebäude sind hiervon nicht erfasst.

Die vorhandenen Habitatstrukturen lassen kein Vorkommen besonders geschützter Arten vermuten. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind aufgrund des betreffenden Lebensraumes nicht zu erwarten, sofern die Fällung der Gehölze außerhalb der Brut- und Nistzeiten stattfinden (vgl. Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Dillingen a.d. Donau, im Rahmen einer Bauvoranfrage, 27.09.2016). Aufgrund der geringen Habitateignung des Plangebietes bzgl. des Vorkommens von gesetzlich geschützten Tierarten ist eine weitergehende artenschutzrechtliche Betrachtung des Eingriffes entbehrlich.

Aufgrund der Habitatstrukturen ist das Vorkommen von Heckenbrütern anzunehmen. Durch Eingriffe in die Gehölze außerhalb der Brut- und Nistzeit kann eine Beeinträchtigung dieser ausgeschlossen werden. An Gebäuden kann das Vorkommen Fledermäusen und Gebäudebrütern nicht ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus befinden sich direkt angrenzend an das Vorhabengebiet hochwertige Ausweichhabitate (Donauauen).

### Auswirkungen:

Von der geplanten Bebauung ist vermutlich kein Baumbestand betroffen. Im Rahmen der Bauausführung sind die einschlägigen DIN-Normen zum Baumschutz (bspw. DIN 18920) zu beachten. Da die Stadt Lauingen keine Baumschutzsatzung hat, wurde in den Bebauungsplan eine entsprechende textliche Festsetzung aufgenommen, um den Ersatz zu fällender Bäume sicher zu stellen. Erweiterungsbauten im Bereich des Bannwaldes sind nicht geplant.

Durch die Planung werden demnach keine Gehölze in Anspruch genommen, die als Habitate in Frage kommen. Bodenbrüter sind in diesem Bereich nicht zu erwarten. Darüber hinaus bestehen im direkten Umfeld hochwertige und ausreichend Ausweichhabitate zur Verfügung. Im Bereich der auffälligen Gebäude und Nebengebäuden gehen bei Abriss Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Spaltenquartiere für Fledermäuse verloren. Diesem Verlust ist durch die Anbringung von Nistkästen und Fledermauskästen im Rahmen von CEF- und Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen.

### Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Flora sind unter Beachtung der Ersatzmaßnahmen (u.a. Baumpflanzungen) insgesamt als mittel einzustufen. Die Baufenster liegen

außerhalb des Bannwaldes. Etwaige Sicherheitsbedenken durch Baumwurf sind bekannt. Eine Herausnahme von Gehölzen, deren Standsicherheit nicht gewährleistet werden kann, ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Gemäß Art. 9 Abs. 6 Satz 1 Nr. 1 BayWaldG ist die Erlaubnis zu Rodungen im Schutzwald zu erteilen, sofern Nachteile für die Schutzfunktion des Waldes nicht zu befürchten sind. Im Bannwald kann die Erlaubnis erteilt werden, wenn sichergestellt ist, dass angrenzend an den vorhandenen Bannwald ein Wald neu begründet wird, der hinsichtlich seiner Ausdehnung und seiner Funktionen dem zu rodenden Wald annähernd gleichwertig ist oder gleichwertig werden kann.

Auswirkungen auf das Schutzgut Fauna sind aufgrund der vorhandenen Habitatstrukturen, der umliegenden Ausweichhabitate sowie der geringe des Eingriffs als gering einzustufen.

## 2.2 Schutzgut Boden und Fläche

### Bestandsaufnahme:

Nach der Bodenübersichtskarte herrschen im Planungsgebiet Auenböden, in tieferen Lagen Gley, aus lehmigen bis tonigen Auensedimenten vor.

Die zu überplanenden Böden sind derzeit überwiegend bereits bebaut. Eine Überplanung der Fischteiche findet nicht statt. Daneben befinden sich im Plangebiet Gehölzstrukturen sowie durch Bebauung versiegelte Flächen.

Altlastverdachtsflächen sind auf dem Standort nicht bekannt.

Durch das Vorhaben werden die Belange des Schutzgutes Boden berührt. Nach Baugesetzbuch (BauGB) Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ist für die vorhandenen Böden eine Bestandsaufnahme und Bewertung der im Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) aufgeführten Bodenfunktionen durchzuführen.

### **Bodenbewertung anhand der Bodenschätzungsdaten**

<b>Angaben Bodenschätzung</b>	
Kulturart	
Bodenart	L
Zustands- / Bodenstufe	3
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	4
Boden- / Grünlandzahl	58
Acker- / Grünlandzahl	55
sonstiges	

<b>Bewertbare Bodenteilfunktionen</b>	<b>Bewertungsklasse</b>
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	5
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Ertragsfähigkeit	3
<b>MITTELWERT</b>	<b>3,75</b>

Da Bewertungsergebnis beträgt im Mittel über 2,5, d.h. dass die Schutzwürdigkeit des Bodens eigentlich als mittel bis hoch eingestuft würde. Da das Areal im Bestand bereits überformt und aufgrund der baulichen Prägung durch Gebäude und Teiche der Fischzucht die Bodenfunktionen bereits eingeschränkt sind, wird die geringfügige Erweiterung als ohne Belang eingestuft, da kein Ackerbau oder Nutzung als Grünland möglich sind.

#### Auswirkungen:

Der Boden wird durch die Versiegelung durch neue bauliche Anlagen beeinträchtigt. Diese sind allerdings nur in geringem Umfang möglich. Die Wiederaufnahme der Fischzucht hat keine nachteiligen Auswirkungen auf den Boden. Mit der Planung wird zusätzlicher Verkehr in das Gebiet gezogen.

Es ist mit einer geringfügig zusätzlichen Versiegelung durch die Planung zu rechnen.

#### Bewertung:

Da die neu zu versiegelnden Flächen relativ gering sind und die Stellplätze im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau ausgeführt werden müssen, ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut Boden auszugehen.

### **2.3 Schutzgut Wasser (Grundwasser, Oberflächenwasser)**

#### Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Planbereichs befinden sich Oberflächengewässer. Neben den Teichen der Fischzucht, befindet sich ein kleiner See im Plangebiet, der ebenfalls wieder der Fischzucht dienen soll. Die nördlichen Teiche wurden wiederhergestellt, der See ist derzeit noch nicht wiederhergestellt. Bauliche Anlagen sind im Bereich der Gewässer nicht geplant.

Das Gelände liegt im amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet an der Donau.

Derzeit wird die Verordnung über die Festsetzung eines Überschwemmungsgebietes an der Donau, Brenz, Mindel und Zusam fortgeschrieben. Gemäß der fortgeschriebenen Planung liegt nurmehr ein Teil des Planvorhabens im zukünftigen Überschwemmungsgebiet.

#### Auswirkungen:

Durch die geplante zusätzliche Versiegelung ist von einer Verringerung der Grundwasserzufuhr auszugehen. Durch Wiederherstellung und Pflege der Oberflächengewässer ist von einer deutlichen Verbesserung dieser auszugehen. Die Hochwasserrückhaltung darf durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt werden.

#### Bewertung:

Es ist aufgrund der höheren Versiegelung und damit verminderten Versickerungsfähigkeit von einer mittleren Erheblichkeit für das Grundwasser auszugehen. Die Festsetzung zum wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplätzen wirkt sich mindernd auf die Beeinträchtigung aus. Die Oberflächengewässer werden tendenziell aufgewertet. Auswirkungen auf das Überschwemmungsgebiet können durch eine angepasste Bebauung ausgeschlossen werden.

## 2.4 Schutzgut Klima / Luft

### Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet hat Bedeutung für die Frischluftentstehung, da es von Baumbewuchs geprägt ist und die Oberflächengewässer zur Luftabkühlung dienen. Wesentliche Immissionen gehen von dem Gebiet nicht aus.

### Auswirkungen:

Durch die Erweiterung und den Neubau von Gebäuden geht voraussichtlich kein Baumbestand verloren. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird gesichert, dass etwaig gefälltter Gehölzbestand ersetzt wird. Durch die erfolgte Wiederaufnahme der Fischzucht und die Pflege der Oberflächengewässer sind positive Auswirkungen auf diese zu erwarten.

Stellplätze sind im Bestand bereits vorhanden. Der zusätzliche Verkehr der in das Gebiet gezogen wird kann als nicht erheblich eingestuft werden.

### Bewertung:

Unter Berücksichtigung des Ersatzes von zu fällenden Gehölzen, der Pflege der Oberflächengewässer und des geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft auszugehen.

## 2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)

### Bestandsaufnahme:

Das Planungsgebiet hat aufgrund der Lage in den Donauauen mit dem angrenzenden Luitpoldhain eine hohe Bedeutung für die Erholung. Die Gaststätte sowie die ehemalige Fischzucht bilden Anziehungspunkte für die Naherholung und das Gebiet ist für Spaziergänger wie auch Radfahrer attraktiv.

### Auswirkungen:

Durch Wiederaufnahme der Fischzucht, Renovierung und Ausbau der Gaststätte sowie die mögliche Anlage eines kleinen Beherbergungsbetriebes wird sich die Nutzbarkeit des Areals im Sinne der Erholung für den Menschen verbessern.

### Bewertung:

Es ist mit einer Verbesserung des Ist-Zustandes zu rechnen.

## 2.6 Schutzgut Mensch (Immissionen)

### Bestandsaufnahme:

Derzeit gehen Immissionen überwiegend von der Gaststätte mit Außengastronomie aus. Weitere Immissionsherde sind im Plangebiet nicht vorhanden. Durch Ausbau der Gaststätte ist mit einer Erhöhung der hiervon ausgehenden Emissionen zu rechnen. Die zukünftige Wohnbebauung stellt hinsichtlich der Nutzung des Restaurants zu Nachtstunden ein mögliches Konfliktpotenzial dar.

### Auswirkungen:

Entsprechend dem Bericht mit dem Titel "Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Fischzucht Schlossmühle“ der Stadt Lauingen a.d. Donau" der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA20-172-G01-01" vom 28.09.2020 hat sich ergeben, dass Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten innerhalb und außerhalb des Plangebietes eingehalten werden.

Es werden zudem im Bereich der Gastronomie keine zusätzlichen relevanten Schallquellen geplant. Der Erweiterungsbau der Gastronomie sieht im Innenbereich zusätzliche Tische zur Bewirtung vor. Es ist aber davon auszugehen, dass auf Grund der Entfernung zu den Immissionsorten, der Größe der Räumlichkeiten sowie des Nutzungskonzeptes der Gastronomie (lediglich Speiseneinnahme, keine größeren Feste mit Musikbeschallung) keine relevanten Lärmimmissionen aus dem Inneren des Gebäudes (auch bei gekippten Fenstern) zu erwarten sind.

Der Außenbereich soll weiterhin so genutzt werden wie bislang auch. Hier haben sich über die Jahre keine schalltechnischen Konflikte mit den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen ergeben. Die Gastronomie mit Außenbereich besitzt in Lauingen zudem eine entsprechende soziale Akzeptanz (die meisten Besucher sind aus Lauingen und kommen mit dem Rad oder zu Fuß).

Auf Grund der aufgeführten Aspekte werden die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmemissionen als zumutbar angesehen.

### Bewertung:

Die unmittelbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch (Immissionen) sind als gering einzustufen.

## **2.7 Schutzgut Landschaft**

### Bestandsaufnahme:

Das Landschaftsbild im Bereich des Vorhabens ist, wie bereits auf Ebene des Flächennutzungsplanes dargestellt, von besonderer Bedeutung. Dieses ist durch Gehölze vor den Donauauen, die zur Fischzucht angelegten Teiche sowie eine maßvolle Bebauung geprägt.

### Auswirkungen:

Eingriffe in das Landschaftsbild werden durch Festsetzung von Baugrenzen und vor allem zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe) minimiert. Darüber hinaus wurden bereits Pflanzmaßnahmen (Heckenstrukturen) durchgeführt.

### Bewertung:

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden Eingriffe in das Landschaftsbild minimiert. Es ist von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild auszugehen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

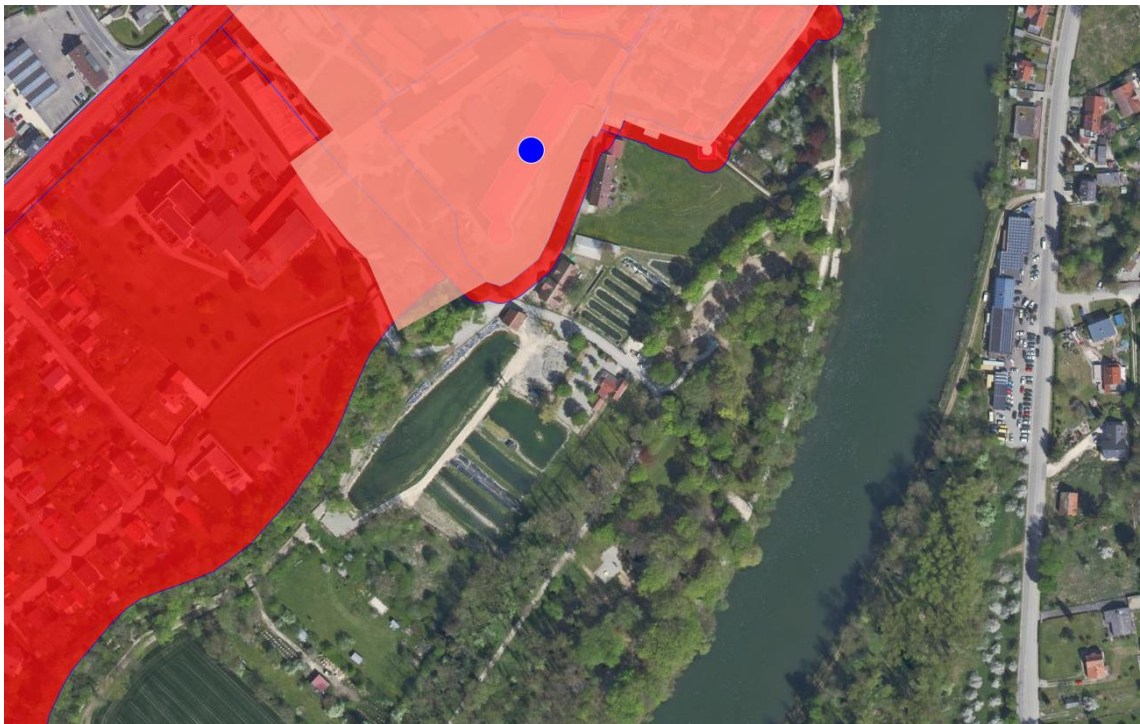
### Bestandsaufnahme:

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

Im nordwestlichen Teil des Plangebietes liegt das Bodendenkmal Nr. 146401 (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert). Hierbei handelt es sich um die mittelalterliche und frühneuzeitliche Stadtbefestigung von Lauingen.

Im westlichen Teil des Plangebietes liegt das Bodendenkmal Nr. 146377 (Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert). Hierbei handelt es sich eine Siedlung der Linearbandkeramik, des Mittel- und Jungneolithikums, der Bronze-, Urnenfelder-, Hallstatt- und Latènezeit sowie des frühen Mittelalters; Gräber der frühen Bronzezeit, der Urnenfelderzeit, der römischen Kaiserzeit und des Frühmittelalters.

Ebenfalls angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Ensemble Nr. 1003706 „Altstadt Lauingen“ sowie das Baudenkmal Nr. 1003863 (Benehmen hergestellt, nachqualifiziert) Schloss Lauingen.



*Boden- und Baudenkmale im Vorhabenbereich und angrenzend, o.M. (Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020)*

### Auswirkungen:

Da in räumlicher Nähe ein Bodendenkmal erfasst ist, ist das Vorkommen von archäologischen Funden im Bebauungsplanumgriff grundsätzlich möglich. Auf die Satzung Pkt. E „Hinweise und nachrichtliche Übernahmen“ (E1)) wird hingewiesen. Darüber hinaus sind die Planungen nach Maß und Gestaltung so zu errichten, das nachteilige

Auswirkungen auf die Baudenkmäler/Ensembles vermieden werden. Hierfür werden in der Planung die Höhen der Gebäude reguliert.

Durch die topographische Lage sowie die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung als auch der Gestaltung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Baudenkmale (Schloss - Aktennummer D-7-73-144-156, Stadtbefestigung - Aktennummer D-7-73-144-1) sowie das Ensemble „Altstadt Lauingen“ zu erwarten.

#### Bewertung:

Da die Festsetzungen des Bebauungsplanes nachteilige Auswirkungen auf die Baudenkmäler/Ensembles ausschließen, kann eine Erheblichkeit für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter weitestgehend ausgeschlossen werden.

## **2.9 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 des Sondergebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

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

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich bedingt durch die höhere Nutzungsintensität bzw. Versiegelung des Areals im Vergleich zum Status Quo insbesondere zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser. Durch das Planvorhaben entstehen

jedoch keine zusätzlichen Belastungen für die schutzgutbezogenen Wechselwirkungen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fischzucht Schlossmühle nicht in Gänze reaktiviert werden kann. Die Wohngebäude und Gastronomie würden keine Aufwertung erfahren. Das für die Naherholung und das Naturerleben wichtige Gebiet würde als Brachfläche seinen Nutzungszweck kaum erfüllen können.

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

Das Vorhaben verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft die gemäß § 18 ff BNatschG und § 1a BauGB zu vermeiden, zu mindern und auszugleichen sind.

Die folgende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung sowie die möglichen Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Planungsverfahrens mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Als Eingriffsflächen gelten die Bereiche auf denen zusätzliches Baurecht geschaffen wird. Bereiche in denen die Baumaßnahmen bereits zulässig bzw. erfolgt sind, sind nicht ausgleichspflichtig.

#### 4.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die verschiedenen Schutzgüter

Für die Minimierung des Eingriffs können folgende Maßnahmen getroffen und angerechnet werden:

- Wasserdurchlässige Gestaltung der Stellplätze
- Um versehentliche Tötungen zu vermeiden, sind die Gehölzarbeiten und Rodungen außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel vorzunehmen (von 1. Oktober bis einschließlich Februar)

#### 4.2 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Eingriff und Ausgleich werden anhand der tatsächlichen Neuversiegelung ermittelt.

##### a) Ermittlung der Eingriffsflächen

Eingriffsrelevante Bauflächen einschl. zugehöriger Verkehrsflächen

	bereits versiegelte Fläche	überbaubare Fläche	Neuinanspruchnahme
BF 1	---	450 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>
BF 2	210 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	190 m <sup>2</sup>



BF 3	90 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>
BF 4	140 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	20 m <sup>2</sup>
BF 5	288 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup>	12 m <sup>2</sup>
BF 6	49 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>	51 m <sup>2</sup>
BF 7	---	40 m <sup>2</sup>	40 m <sup>2</sup>
BF 8	---	21 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>
gesamt	777 m <sup>2</sup>	1.611 m <sup>2</sup>	834 m <sup>2</sup>

**b) Ermittlung der Kompensationsfaktoren und der naturschutzfachlichen Ausgleichsverpflichtung:**

**Gesamtausgleichsverpflichtung: 834 m<sup>2</sup>**

**4.3 Nachweis der Ausgleichsflächen und Ausgleichsmaßnahmen:**

Gem. § 9 Abs. 1a BauGB sind für den Eingriff des vorliegenden Bebauungsplanes Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen zum „Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ (Ausgleichsflächen) festzusetzen.

Der erforderliche Ausgleich wird auf Grundstücken im Stadtgebiet von Lauingen (Flur-Nr. 7415 Gem. Lauingen (Helmeringer Weg) nachgewiesen. Damit verbundene Regelungen zu Kostenübernahme sind im Durchführungsvertrag definiert.

Das Grundstück wurde von der Stadt Lauingen (Donau) auf Wunsch und Vorschlag der unteren Naturschutzbehörde erworben. Es handelte sich um einen verwilderten Freizeitgarten. Das Grundstück wurde entrümpelt (alter Wohnwagen, Gartenhütten usw.) sowie unter fachlicher Aufsicht der uNB sämtliche standortfremden Pflanzen und Bäume entfernt. Das Grundstück wurde anschließend als Sukzessionsfläche sich selbst überlassen. Eine Meldung der Fläche an das Landesamt für Umwelt ist erfolgt.

**5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN**

Bei der Planung handelt es sich um die Erhaltung, Reaktivierung und Verdichtung eines bestehenden Standortes, der Wohnzwecken sowie der gewerblichen Nutzung (Gastronomie, Fischzucht) dient. Die Nachverdichtung im Sinne des Betriebsleiterwohnens (Eigentümer der Fischzucht) kann sinnvollerweise an diesem Standort erfolgen, da hier bereits die erforderliche Erschließung vorhanden ist. Alternativ wäre die Errichtung des Neubaus zu Wohnzwecken auf dem angrenzenden, derzeit landwirtschaftlich genutzten Flurstück 1623/3 denkbar. Dieses befindet sich allerdings nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und steht demnach nicht zur Verfügung. Weitere Neubauten stellen überwiegend Ersatzbauten für bestehende bauliche Anlagen dar und sind somit von geringer Eingriffsschwere.

## 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). Die Ausgleichsflächen befinden sich im Eigentum der Stadt Lauingen.

## 7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage mehrerer Ortsbesichtigungen, der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fischzucht Schlossmühle“ entstanden, den in Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie eines nachträglichen Scoping-Termins und 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 (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden
- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) i. d. F. v. 20.11.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- eigene Erhebungen

## 8. ZUSAMMENFASSUNG

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt die Wiedernutzbarmachung und Verdichtung von Flächen. Mit der Umnutzung der Grünflächen ist eine zusätzliche Versiegelung von Grund und Boden sowie ein Verlust an bestehenden Gehölzen verbunden. Aufgrund des relativ geringen Eingriffs sind die Auswirkungen insgesamt als gering bis mittel zu bewerten.

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

*Zusammenfassung der Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter*

Schutzgut	Zustandsbewertung	Eingriff/ Veränderung	Eingriffsbewertung
Klima und Lufthygiene	Gehölzbewuchs und Oberflächengewässer dienen der Frischluftentstehung und Abkühlung	Eingriff in Gehölze, der im Gebiet ausgeglichen wird	gering
Boden	teilweise versiegelt, überwiegend ungenutzte Oberflächengewässer	geringfügige zusätzliche Versiegelung möglich	gering
Wasser	Oberflächengewässer, teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet,	verringerte Grundwasseranreicherung, Aufwertung der Oberflächengewässer; hochwasserangepasste Bauweise	mittel
Flora & Fauna	Teilweise hochwertiger Baum- und Gehölzbestand	Verlust von Gehölzen, der kompensiert wird	mittel / gering
Landschaftsbild	Hochwertiges Landschaftsbild, geprägt durch Fischzucht	Neubauten in geringem Maße zulässig	gering
Mensch (Erholung/ Freizeitnutzung)	Hohe Bedeutung durch Lage an den Donauauen	Verbesserung durch Reaktivierung der Fischzucht und Renovierung/Ausbau der Gaststätte	keine Betroffenheit
Mensch (Immissionen)	Immissionen durch Gaststätte vorhanden	Ausbau der Gaststätte könnte entsprechende Immissionen erhöhen	gering
Kultur- und Sachgüter	Teilweise Eingriffe in Bodendenkmale, Ensemble Altstadt Lauingen und Baudenkmal Schloss Lauingen in der Nähe	Geringfügige bauliche Entwicklung zulässig, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Höhe) mindern den Eingriff	gering