

---

# **STADT LAUINGEN (DONAU)**



Landkreis Dillingen an der Donau

---

## **VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN**

**„Theodor - Heuss - Straße“**

Flst.Nr. 1688/3 sowie Teilfläche Flst.Nr. 1687

### **D) BEGRÜNDUNG**

---

Fassung vom 07.10.2025

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

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

Projektnummer: 24014  
Bearbeitung: AG, CR

## INHALTSVERZEICHNIS

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| <b>C) BEGRÜNDUNG</b>                          | <b>3</b> |
| 1. Ziele und Zwecke der Planung .....         | 3        |
| 2. Beschreibung des Planbereichs .....        | 3        |
| 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation ..... | 5        |
| 4. Übergeordnete Planungen .....              | 8        |
| 5. Umweltbelange .....                        | 11       |
| 6. Planungskonzept .....                      | 16       |
| 7. Begründung der Festsetzungen .....         | 18       |
| 8. Klimaschutz und Klimaanpassung .....       | 22       |
| 9. Flächenstatistik .....                     | 22       |

## **C) BEGRÜNDUNG**

### **1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

---

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Theodor-Heuß-Straße“ verfolgt die Stadt Lauingen (Donau) das Ziel, dringend benötigten Wohnraum im Stadtgebiet zu schaffen. Dieser Planungsansatz steht im Kontext des anhaltenden Bevölkerungswachstums und des damit einhergehenden Wohnraummangels, der besonders die ortsansässige Bevölkerung betrifft. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt vor dem Hintergrund der städtischen Entwicklungsstrategie, die eine nachhaltige und ressourcenschonende Innenentwicklung fördert.

Das Planungsgebiet umfasst im Süden einen Schotterplatz der derzeit als Parkplatz genutzt wird sowie eine Grünfläche im Norden, die gegenwärtig keinen wesentlichen Mehrwert für die Bevölkerung bietet. Ziel der Planung ist es, die innerstädtischen Potenziale durch eine Nachverdichtung zu nutzen und dabei eine Zersiedelung des Außenbereichs zu vermeiden. Gleichzeitig soll durch die Integration von Dachbegrünungen, Photovoltaikanlagen und Grundstücksbepflanzungen ein Beitrag zur Klimaanpassung und zur Reduktion des Flächenverbrauchs geleistet werden.

Ein zentrales Ziel der Planung ist die Schaffung von zwei Mehrfamilienhäusern, um den dringend benötigten Wohnraum zu realisieren. Die Festsetzungen berücksichtigen dabei ökologische Anforderungen sowie die Verbesserung der städtischen Infrastruktur. Darüber hinaus ist eine Optimierung der verkehrlichen Anbindung vorgesehen, um die Mobilität der zukünftigen Bewohner zu gewährleisten. Insgesamt trägt der Bebauungsplan zur Erfüllung der städtischen Entwicklungsziele und zur Sicherstellung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung bei.

### **2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS**

---

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 3.224 m<sup>2</sup>.

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

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung der Stadt Lauingen (Donau).

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

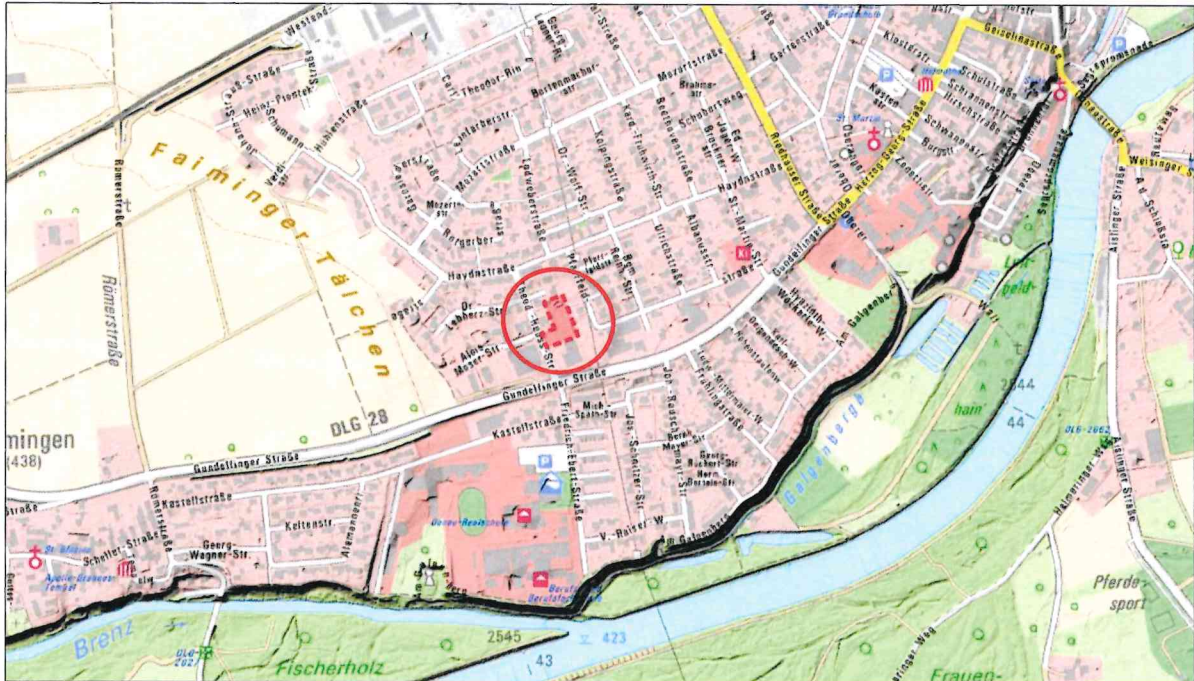


Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- **Im Norden** durch bestehende Wohnbebauung
- **Im Osten** durch eine Grünfläche, die an eine weitere Wohnbebauung angrenzt
- **Im Süden** durch ein Autohaus und der angrenzenden Kreisstraße „Gundelfinger Straße“
- **Im Westen** durch die „Theodor-Heuss-Straße“ mit angrenzender Einzelhandelsnutzung sowie weiterer Wohnbebauung

## 2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

Das Plangebiet ist weitgehend eben und weist keine signifikanten topografischen Höhen-sprünge oder Gefälle auf. Der höchste Punkt des Gebiets liegt bei etwa 440 m ü. NHN.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine kartierten Biotope vorhanden. Der Norden des Gebiets wird durch kleine Gehölzbestände geprägt.

Im nördlichen und westlichen Bereich des Plangebiets sind Eingrünungen in Form von He-cken der angrenzenden Wohnbebauung vorhanden. Zudem sind kleinere Gebüschgruppen entlang des östlich verlaufenden Bereichs zu finden.



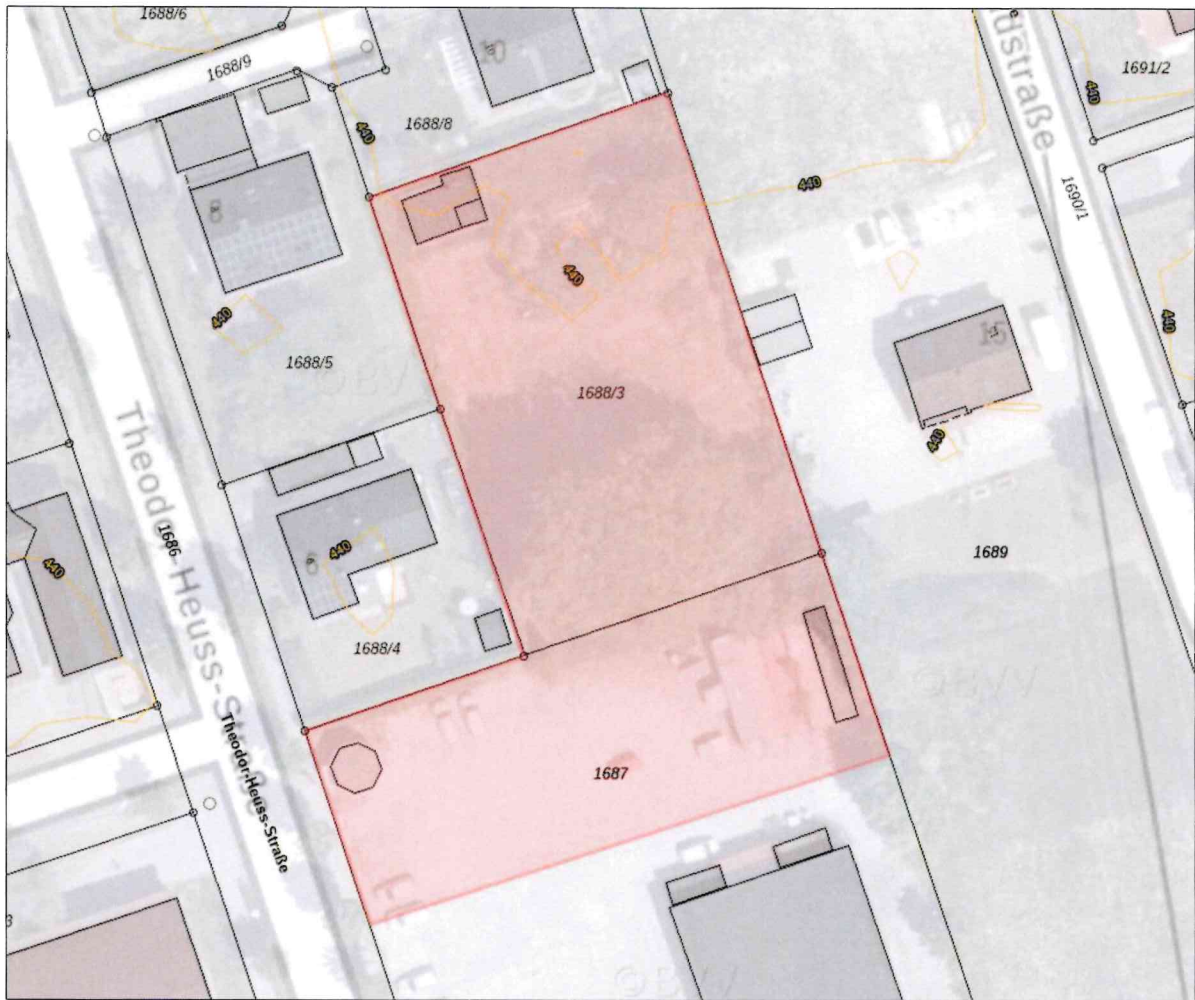


Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (rot umrandet) mit Höhengichtlinien, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 2.3.1 Schutzgebiete

Es befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotope im näheren Umfeld des Plangebietes.

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 3.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist ein Teil des Planbereichs bereits als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der südliche Bereich ist als „Gemischte Baufläche“ festgelegt. Der Geltungsbereich befindet sich an der „Theodor-Heuss-Straße“, die wiederum zur „Gundelfinger

Straße“ führt, welche als Kreisstraße eingestuft ist und die Stadt Lauingen (Donau) in westlicher und östlicher Richtung vollständig durchquert. Der Standort ist somit gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird kein Gebietscharakter festgesetzt. Die Flächen orientieren sich unter anderem an der Darstellung des Flächennutzungsplans. Da keine Abweichung von der Darstellungs- und Zielsetzung des Flächennutzungsplans vorliegt, ist eine Berichtigung bzw. Änderung des Flächennutzungsplans im Rahmen des beschleunigten Verfahrens nicht erforderlich.



Abbildung 3: Plangebiet (gelb umrandet) im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen (Donau), o. M.



### 3.2 Bestehende Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Theodor-Heuss-Straße“ befindet sich im Bereich der bestehenden Bebauungspläne „Pfarrfeld Mitte“ sowie „In der Hülle und Hülle Südwest“.

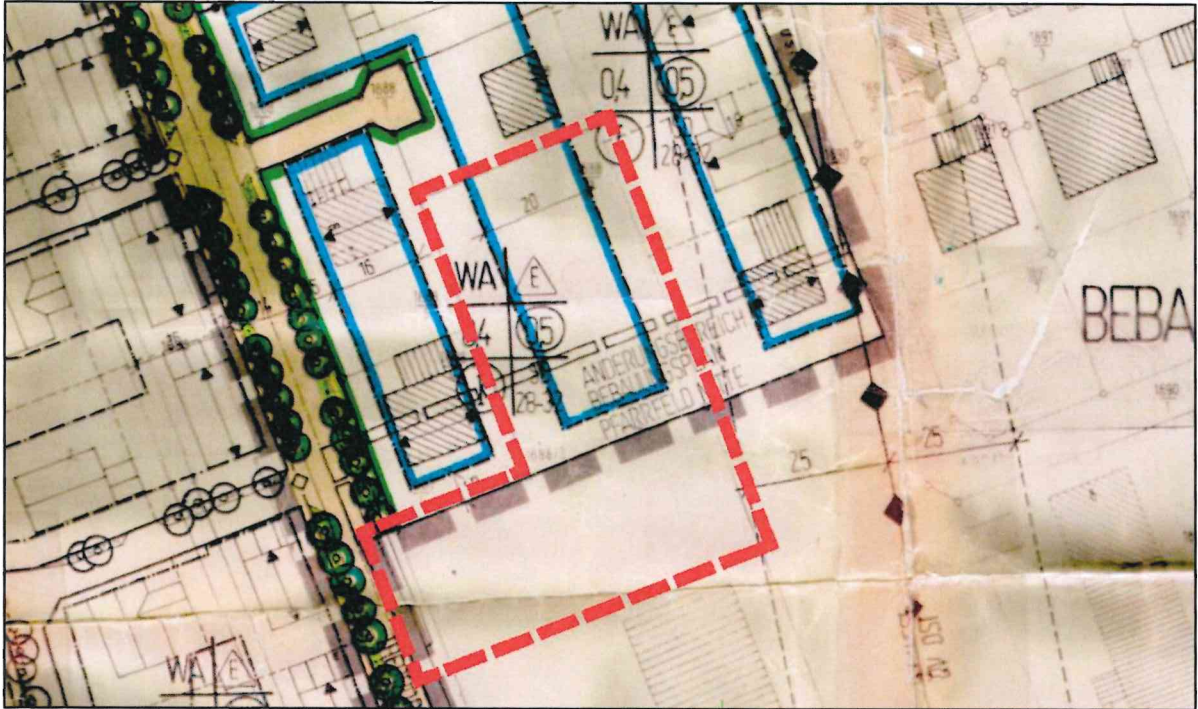


Abbildung 4: Plangebiet (rot umrandet) mit Bebauungsplan „In der Hülle und Hülle Südwest“, o. M.

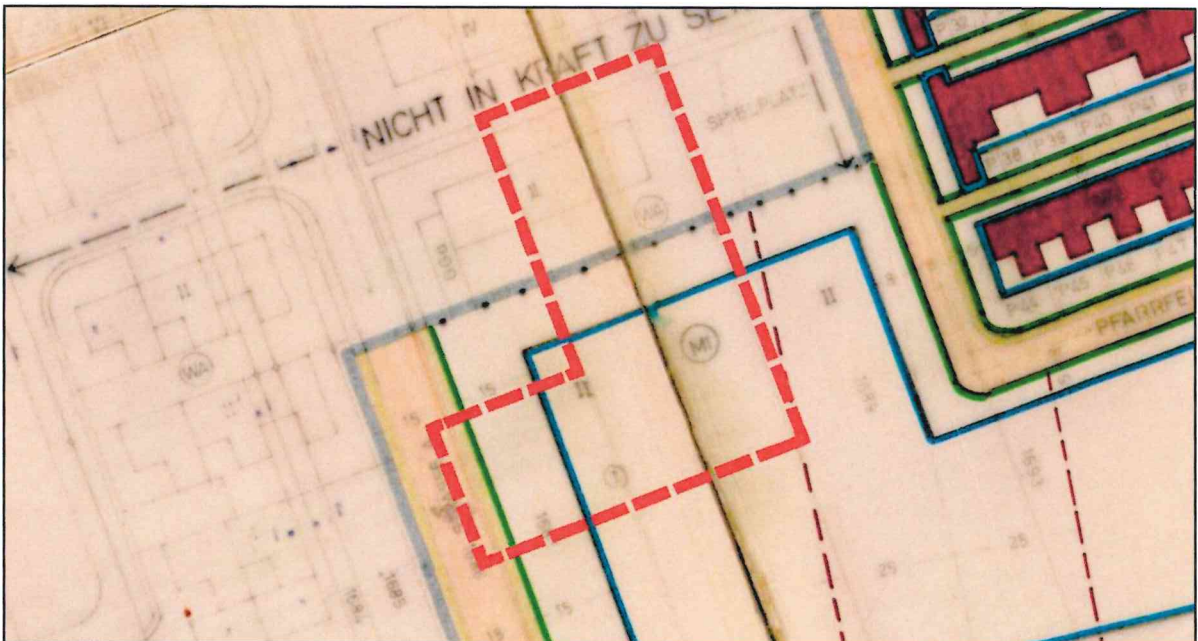
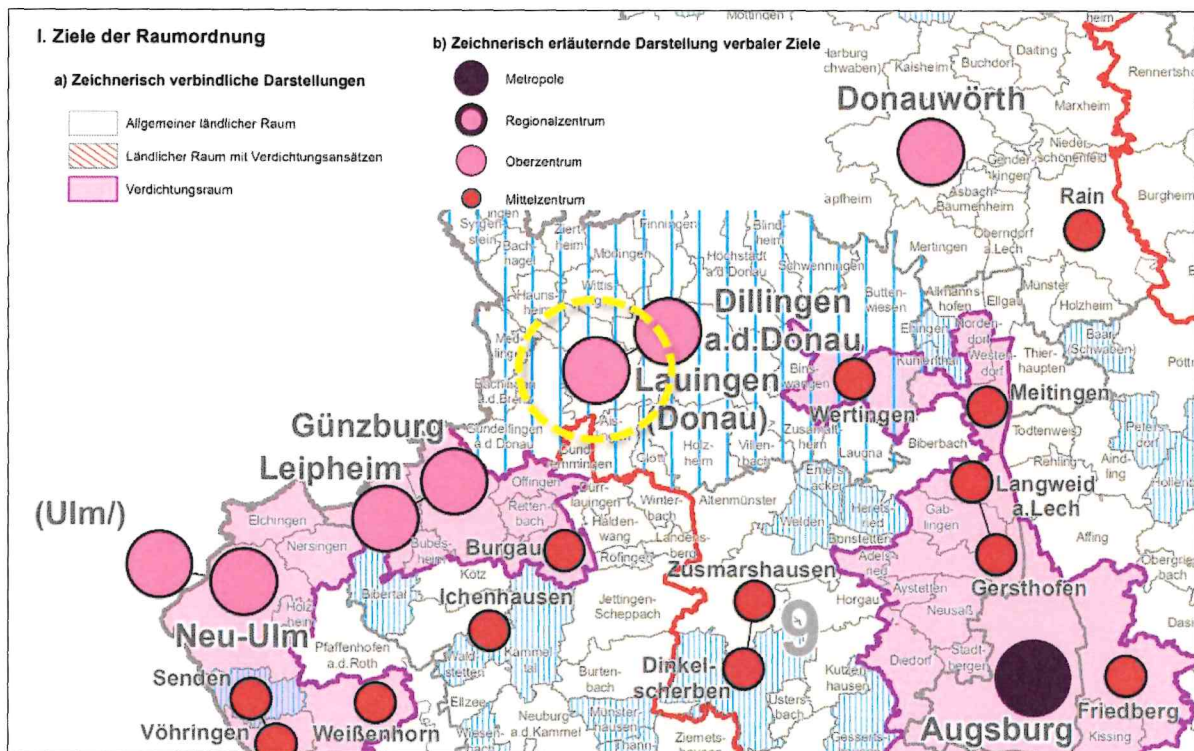


Abbildung 5: Plangebiet (rot umrandet) mit Bebauungsplan „Pfarrfeld Mitte“, o. M.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Theodor-Heuss-Straße“ sind für die Stadt Lauingen (Donau) in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

Die Stadt Lauingen (Donau) wird zusammen mit Dillingen a. d. Donau beide als Oberzentrum ausgewiesen. Die nächstgelegenen Mittelzentren in der Umgebung, im Uhrzeigersinn aufgezählt, sind Wertingen, Zusmarshausen in Verbindung mit Dinkelscherben sowie Burgau. Weitere Oberzentren sind Günzburg in Verbindung mit Leipheim im Westen und Donauwörth im Nordosten.



#### 4.1.1 Ziele und Grundsätze in Bezug auf Siedlungsentwicklung

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. [...] **(1.1.1 (Z))**.
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. **(1.1.2 (Z))**.



- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen **(1.1.3 (G))**.
- Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden **(1.1.3 (G))**.
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter [...] der Schonung der natürlichen Ressourcen [...] ausgerichtet werden **(3.1.1 (G))**.
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden **(3.1.1 (G))**.
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen **(3.2 (Z))**.
- Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] **(3.3 (Z))**.

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf ... den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

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

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2023 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2023 enthält. Raumstrukturell wird die Stadt Lauingen (Donau) als Mittelzentrum auf einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung definiert.



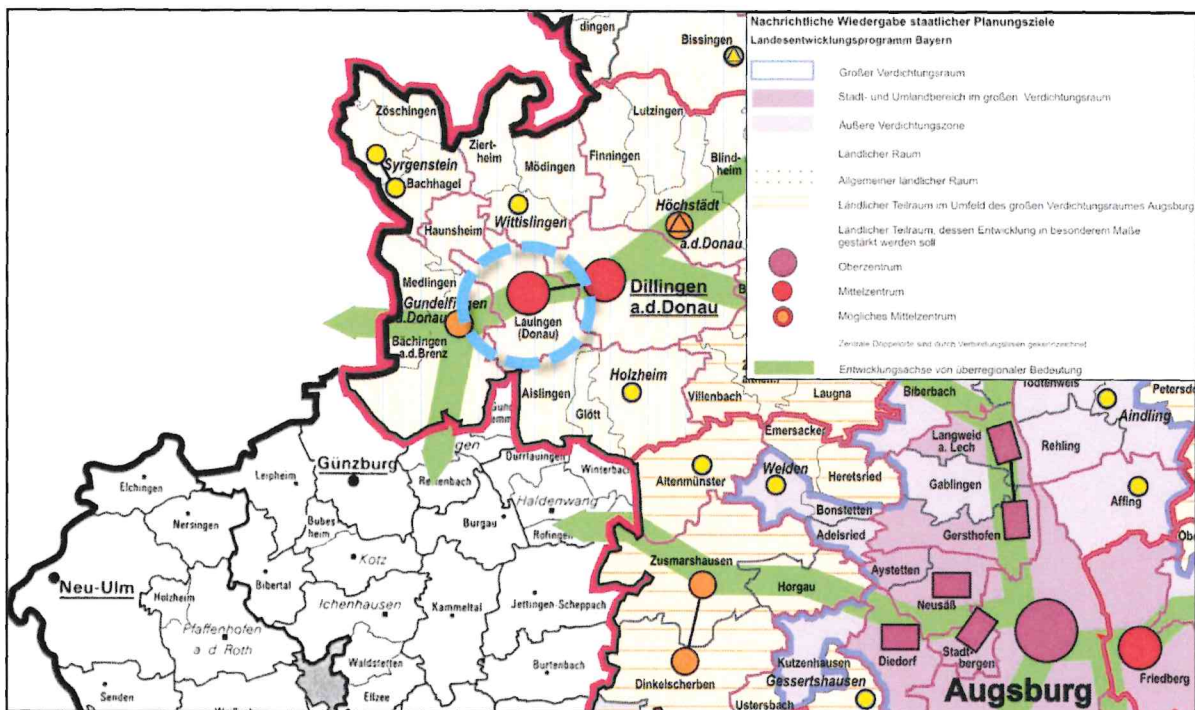


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

#### 4.2.1 Aussagen zu allgemeinen Planungsgrundsätzen und Raumstruktur

- Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung [...] weiter zu entwickeln. [...] (B V 1.1 (G))
- Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet: die zentralen Orte an den überregionalen Entwicklungsachsen [...] (B V 1.2 (Z))
- Vor allem [...] in den Mittelzentren [...] soll auf eine möglichst flächensparende Bauweise hingewirkt werden. (B V 1.5 (Z))
- 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 Wohnfunktion von Stadtzentren soll in Abstimmung mit den Handels- und Dienstleistungsfunktionen erhalten und verbessert werden. [...] (B V 2.1 (Z))

#### 4.2.2 Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft.

Der Regionalplan trifft Aussagen zur Natur und Landschaft. Die Stadt Lauingen (Donau) liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, einem regionalen Grünzug noch in einem Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet/Schutzzone Naturpark.

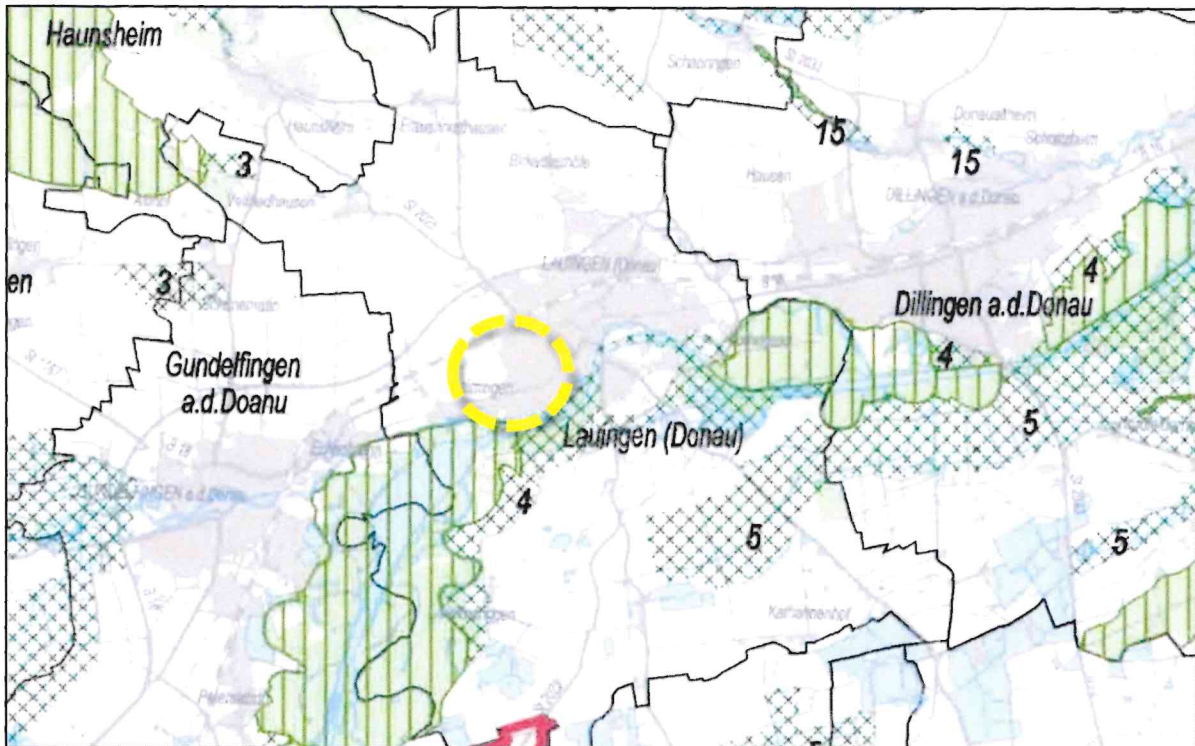


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 3, Natur und Landschaft

## 5. UMWELTBELANGE

*Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.*

### 5.1 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Regionalplanerisch ausgewiesene Vorbehalts- oder Vorranggebiete werden nicht berührt. Zudem sind Hochwasserschutzgebiete, Überschwemmungsgefährdungsgebiete oder Landschaftsschutzgebiete von der Planung nicht tangiert.

Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art vor.

### 5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Es werden keine Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, Regionalen Grünzüge oder Landschaftlichen Vorbehaltsgebiete tangiert. Ebenso sind keine Vogelschutzgebiete, Flora-Fauna-Habitate, Biotope oder Ökoflächen durch das Vorhaben betroffen. Es ist daher nicht



davon auszugehen, dass Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG durch das Vorhaben ausgelöst werden. Belange des Artenschutzes sind grundsätzlich zu beachten.

Die Planung umfasst umfangreiche grünordnerische Maßnahmen, um nachhaltige Grünstrukturen und deren ökologische Funktionen sicherzustellen. Die Rodungszeitpunkte sind dabei zum Schutz der Tiere zu beachten.

Es ist davon auszugehen, dass durch das Planvorhaben eventuell ausgelöste Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen durch die getroffenen Festsetzungen vermieden, minimiert und ausgeglichen werden. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgen Festsetzungen zur Aufwertung und Verbesserung der Biodiversität.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen vor.

### 5.3 Schutzgut Boden

Das Plangebiet ist im Süden des Geltungsbereichs durch einen Schotterparkplatz (FlrNr. 1687) und ein angrenzendes Autohaus geprägt, welche im Umfeld eine hohe Versiegelung aufweisen. Auch der Einzelhändler östlich des Planungsbereichs weist einen hohen Versiegelungsgrad auf. Der nördliche Bereich des Planungsumgriffs ist jedoch unbebaut und unversiegelt. Die umliegende Wohnbebauung im Norden besteht aus Einfamilienhäusern mit Gärten.

Die Planung und die damit einhergehende Versiegelung durch mögliche Bauvorhaben können die Bodenfunktion beeinträchtigen. Allerdings ist aufgrund der festgesetzten Baugrenzen und der bereits teilweise vorhandenen Versiegelung des Bodens die Erheblichkeit der Beeinträchtigung gering. Es werden mehrere Festsetzungen getroffen, um die nachteiligen Auswirkungen von Flächenversiegelungen zu minimieren (Regenwasserversickerung oder -rückhalt, Dachbegrünung, Stellplatzanordnung und -ausführung). Um die Bodenfunktion bestmöglich zu erhalten und die Sickerfähigkeit von Niederschlagswasser zu fördern, sollten Bodenversiegelungen grundsätzlich auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden. Des Weiteren werden die nicht versiegelten Flächen als Grünflächen ausgebildet. Zudem handelt es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, bei dem auf bereits bestehende Erschließungen zurückgegriffen werden kann, wodurch neue Erschließungsstraßen nicht notwendig sind.

Das Plangebiet hat aufgrund der Bodenschätzung derzeit eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Boden.

### 5.4 Schutzgut Fläche

Der Bebauungsplan ermöglicht die Weiterentwicklung durch die Errichtung neuer Gebäude und den Lückenschluss an bestehende Wohnbebauungen, ohne zusätzliche Erschließungsflächen schaffen zu müssen. Dies unterstützt einen sparsamen Umgang mit dem schützenswerten Gut Fläche. Der Bebauungsplan nutzt effizient vorhandene Flächen und minimiert den zusätzlichen Flächenverbrauch, da bereits bestehende Infrastruktur verwendet wird. Es werden keine neuen Erschließungsflächen geschaffen, und die nicht bebauten Flächen werden als Grünflächen gestaltet, um die Auswirkungen der Versiegelung gering zu halten.



Nach derzeitigem Kenntnisstand ist aufgrund der Teilversiegelung mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Fläche zu rechnen.

### 5.5 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt laut dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Landesamts für Umwelt Bayern weder innerhalb einer Gefahrenfläche für sehr selten auftretende Extremhochwasser (HQextrem) noch in einer Gefahrenfläche für häufige oder hundertjährig auftretende Hochwasser (HQ100) oder HQhäufig. Etwa 500 Meter südlich des Plangebiets befindet sich die Donau, die als Hochwassergefahrenfläche für HQ100 und HQhäufig sowie als Überschwemmungsgebiet mit HQ100 festgesetzt ist. Aufgrund der Distanz sind diese Gegebenheiten jedoch planungsrechtlich nicht relevant für die Bebauungsplanung.

Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind von der Aufstellung des Bebauungsplans betroffen. Zudem befindet sich kein festgesetztes Trinkwasserschutzgebiet im Geltungsbereich des Planungsgebiets.

Um die nachteiligen Auswirkungen von Flächenversiegelungen zu minimieren, werden Maßnahmen wie Regenwasserversickerung oder -rückhalt, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für private Stellplätze und Begrünung festgesetzt. Diese Maßnahmen fördern die Grundwasserneubildung und reduzieren den Oberflächenabfluss, insbesondere bei Starkregenereignissen.

Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung wird keine spürbare Verringerung der Grundwasserneubildung oder Erhöhung des Oberflächenabflusses zur Folge haben. Daher sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als gering einzustufen.

### 5.6 Schutzgut Luft und Klima

Da es sich im Geltungsbereich ausschließlich um Bauvorhaben zur Nachverdichtung und zum Lückenschluss handelt, wird weder die Windströmung noch das Klima wesentlich beeinflusst. Der Bebauungsplan liegt im Innenbereich der Stadt, sodass keine erhebliche Verschlechterung der Kaltluftentstehung zu erwarten ist und die klimatischen Aufheizungseffekte gering bleiben.

Die zusätzliche Versiegelung im Planbereich hat zwar Auswirkungen auf das Mikroklima, diesen werden jedoch durch klimabegünstigende Maßnahmen wie Dachbegrünungen, Grünflächen auf Privatgrundstücken und im öffentlichen Straßenraum sowie durch Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung entgegengewirkt. Während der Bauphase kann es kurzfristig zu einer Anreicherung der Luft mit Staub und Verkehrsabgasen kommen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung des Schutzguts Luft und Klima zu erkennen.

### 5.7 Schutzgut Mensch

Im Westen des Plangebiets befindet sich ein genehmigter Lebensmitteldiscounter, im Osten ein holzverarbeitender Betrieb. Für den Discounter besteht eine baurechtliche Genehmigung,

die eine vollständige Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte im angrenzenden Mischgebiet erlaubt (Bescheid Nr. 33-637/95).

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird keine Gebietscharakter gemäß BauNVO getroffen. Die Schutzwürdigkeit der Nutzung richtet sich somit nicht an einer formellen Gebietsausweisung aus, sondern orientiert sich an der tatsächlichen Nutzung im Umfeld. Aufgrund der bestehenden gemischten Nutzung wird die Schutzwürdigkeit des Flurstücks 1687 als der eines Mischgebiets entsprechend angesehen. Die Planung bewirkt keine Erhöhung der Schutzwürdigkeit im Sinne eines allgemeinen Wohngebiets und somit keine Einschränkung der genehmigten Emissionsrechte der umliegenden gewerblichen Nutzungen entsteht.

Die bestehende Emissionssituation wird durch die Planung nicht verschärft. Passive Schallschutzmaßnahmen können bei Bedarf im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch die möglichen Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets keine negativen Auswirkungen auf die Nutzungen Wohnen und die Bevölkerung zu erwarten. Die geplante Nachverdichtung trägt vielmehr dem Schutzgut Mensch bei, indem sie dringend benötigten Wohnraum schafft.

Während der Bauphase können vorübergehend Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen auftreten. Im Süden des Plangebiets verläuft die Kreisstraße DLG 28, von der Immissionen auf das Plangebiet einwirken können. Diese Immissionen entsprechen jedoch den üblichen Maßstäben einer städtischen Umgebung und sind nicht als erheblich einzustufen. Die Grünfläche im Norden des Planungsgebiets hat keine bedeutende Erholungsfunktion.

Insgesamt ist nach derzeitigem Kenntnisstand mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

## 5.8 Schutzgut Landschaft

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie in dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich keine Landschaftsschutzgebiete, Naturparks oder Vorbehalts- oder Vorranggebiete für Natur und Landschaft. Innerhalb der Gestaltungsfestsetzungen des Vorhabens wird darauf geachtet, dass die Baukörper harmonisch in die Umgebung eingefügt werden, um eine Fremdkörper-Wirkung zu vermeiden.

Es ist nicht mit einer Verschlechterung des Landschaftsbilds zu rechnen, da es sich bei dem Planungsvorhaben um eine Nachverdichtung handelt. Der Planungsbereich liegt innerhalb der Stadt Lauingen (Donau), wodurch die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert werden.

## 5.9 Kultur und Sachgüter

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 weder Bau- und Bodendenkmäler noch Ensembles oder besonders landschaftsprägende Denkmäler. Allerdings befinden sich gemäß Informationen des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BLfD) in unmittelbarer Nähe zum Bebauungsplan folgende Bodendenkmäler:

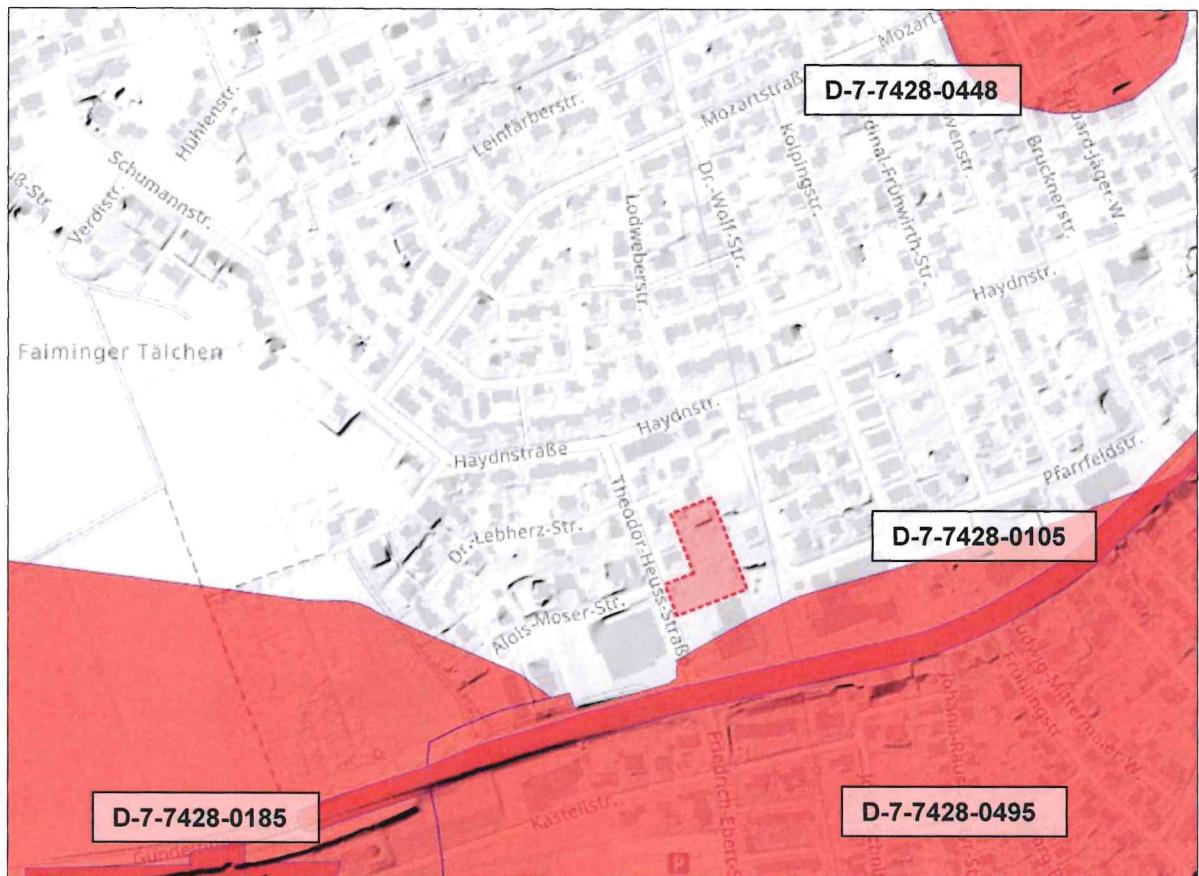


Abbildung 9: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung sowie Bodendenkmäler, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Aufgrund der Häufung bereits bekannter Denkmäler ist die Wahrscheinlichkeit hoch, dass sich im Bebauungsplanumgriff sowie im weiteren Umfeld weitere Bodendenkmäler befinden. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 7 und 9 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.



## 6. PLANUNGSKONZEPT

---

### 6.1 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet „Theodor-Heuss-Straße“ zielt darauf ab, den vorhandenen Raum effizient und nachhaltig zu nutzen und eine harmonische Einbindung in das bestehende städtebauliche Umfeld zu gewährleisten. Im Sinne der Nachverdichtung sollen auf bisher weniger wertvoll genutzten innerstädtischen Flächen zwei Wohngebäude entstehen, um dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Im Rahmen der Innenentwicklung sind zwei dreigeschossige Wohngebäude mit Flachdach geplant. Diese Bebauung soll den städtischen Raum optimal ausnutzen und gleichzeitig den modernen Wohnanforderungen gerecht werden. Die zentrale Lage an der Theodor-Heuss-Straße bietet nicht nur eine ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen und individuellen Verkehr, sondern auch direkten Zugang zu nahegelegenen Einzelhandelsgeschäften und weiteren städtischen Dienstleistungen.

Das städtebauliche Konzept strebt eine maßvolle Verdichtung an, die den Versiegelungsgrad trotz der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum möglichst geringhält. Die Anordnung der Gebäude schafft einen ausgewogenen Übergang zwischen den großkörnigen gewerblichen Baukörpern entlang der südlich angrenzenden Kreisstraße D28 und den kleinteiligeren Wohnbauten im Norden des Plangebiets. Die dreigeschossige Wohnbebauung dient dabei als verbindendes Element. So wird ein stimmiger Übergang zwischen den größeren, funktionalen Bauwerken im Süden und der feinkörnigen Bebauung im Norden, Osten und Nordwesten hergestellt.

Die bewusste Platzierung der Mehrfamilienhäuser im Plangebiet schafft zusätzlich eine schützende Barriere gegenüber den angrenzenden gewerblichen Nutzungen und der Kreisstraße. Dadurch wird die Wohnqualität verbessert, indem potenzielle Störungen (z. B. Verkehrslärm) aus dem Umfeld abgefangen werden.

### 6.2 Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Theodor-Heuss-Straße im Westen, die als Hauptverkehrsstraße einen direkten Zugang zum Plangebiet ermöglicht. Diese Straße wird sowohl von Kraftfahrzeugen als auch von Fußgängern und Radfahrern genutzt.

Zur Verbesserung der Sichtbeziehungen zwischen abbiegendem Kfz-Verkehr und dem querenden Fußgängerverkehr wird der Gehweg im Bereich der Zufahrt sowie unmittelbar vor und nach der Zufahrt verschwenkt. Durch diese Verschwenkung wird zumindest eine eingeschränkte Sichtbeziehung ermöglicht, die ein frühzeitiges Erkennen von Fußgängern und eine sichere Ausfahrt aus dem Plangebiet unterstützt.

Zur Deckung des ruhenden Verkehrsbedarfs werden sowohl oberirdische Stellplätze auf dem Grundstück als auch eine Tiefgarage vorgesehen. Zur Berücksichtigung des Besucherverkehrs sind hiervon ca. 10 % als Besucherstellplätze ausgewiesen. Die genaue Anzahl und Lage der Stellplätze ergibt sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Im Plangebiet erfolgt keine bauliche Trennung zwischen motorisiertem Individualverkehr (MIV), Fahrradverkehr und Fußgängerverkehr. Aufgrund der geringen verkehrlichen Belastung ist eine gemeinsame Nutzung der Erschließungsflächen aus städtebaulicher Sicht ausreichend und zweckmäßig.

### 6.3 Grünordnungskonzept

Das Grünkonzept des Bebauungsplans orientiert sich an den Prinzipien des nachhaltigen Bauens. Ein zentrales Element des Grünordnungskonzepts ist die verbindliche Pflanzung von Bäumen. Diese Maßnahme verbessert die Luftqualität, bietet Schatten und fördert die Biodiversität.

Die Dächer der Hauptgebäude werden begrünt, um die Regenwasserrückhaltung zu verbessern und Lebensräume für Flora und Fauna zu schaffen. Zusätzlich werden die Dächer mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, um nachhaltige Energie zu erzeugen und die Effizienz durch die kühlende Wirkung der Begrünung zu steigern.

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird ein Pavillon errichtet, um den Bewohnern einen Erholungs- und Aufenthaltsraum zu bieten und die Gemeinschaft zu fördern.

#### Versiegelung

Alle oberirdischen Stellplätze und Abstellflächen sind in wasserdurchlässiger Bauweise auszuführen, um die natürliche Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen und den Oberflächenabfluss sowie die Belastung der Kanalisation zu reduzieren. Dies hat neben der Reduzierung der Bodenversiegelung und des Oberflächenabflusses viele weitere ökologische und ästhetische Vorteile. Dadurch wird auch einer mikroklimatischen Aufheizung entgegen gewirkt.

Zulässige Materialien sind z. B. Schotterrasen, Rasensteine, wassergebundene Decken, fugenreiches Pflaster oder andere gleichwertige, wasserdurchlässige Beläge. Dabei ist insbesondere auf eine barrierefreie Gestaltung zu achten.

### 6.4 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe gewerblicher Nutzungen, insbesondere eines genehmigten Lebensmitteldiscounters auf dem Flurstück Nr. 1687 (Bescheid-Nr. 33-637/95) sowie eines holzverarbeitenden Betriebs auf Flurstück Nr. 1693. Für den Discounter wurde die Vollausschöpfung der Immissionsrichtwerte genehmigt; Einschränkungen seiner Emissionsrechte sind daher unzulässig. Im Flächennutzungsplan ist das Flurstück Nr. 1687 als Mischgebiet dargestellt.

Die im Bebauungsplan überplante Fläche auf Flurstück Nr. 1687 ist als überbaubare Grundstücksfläche 2 (üGF2) definiert. Im gesamten Plangebiet wird kein Baugebiet im Sinne der BauNVO festgesetzt; die Schutzwürdigkeit richtet sich vielmehr nach der tatsächlichen Nutzung im Umfeld und der Darstellung im Flächennutzungsplan.

Um eine rechtssichere Grundlage zu schaffen, werden die Schutzansprüche für die überbaubare Grundstücksfläche 2 (üGF2) im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ausdrücklich in Anlehnung an die Vorgaben für ein Mischgebiet angenommen. Zusätzliche Einschränkungen

der Emissionsrechte umliegender Betriebe, insbesondere des Discounters, sind daher nicht zu erwarten.

Die Festsetzung eines Gebietscharakters für einzelne Grundstücke ohne städtebauliche Betrachtung der Umgebung erscheint aus Sicht der Gemeinde nicht geeignet, der Thematik gerecht zu werden. Dies würde die vorhandene gewerbliche Nutzung nicht angemessen berücksichtigen. Eine Erhöhung der Schutzansprüche, die zu Nutzungskonflikten führen könnte, wird vermieden.

Die überbaubare Grundstücksfläche 1 (üGF1) auf dem Flurstück Nr. 1688/3 ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Auch hier wird – wie im gesamten Planbereich – kein Baugebiet festgesetzt; die Schutzwürdigkeit leitet sich aus der Umgebung und der Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Die geplante Nutzung entspricht den bestehenden Gegebenheiten in der Umgebung, ohne die Schutzansprüche zu erhöhen. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind daher auch im Bereich üGF1 nicht zu erwarten.

Gegenüber der benachbarten Wohnbebauung auf Flurnummer 1688/4 ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m festgesetzt. Damit kann sowohl Schall- als auch Lichtemissionen in geeigneter Form entgegengewirkt werden.

## **7. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

---

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

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird keine Art der baulichen Nutzung im Sinne der BauNVO festgesetzt. Stattdessen sind die zulässigen Nutzungen direkt im Vorhaben- und Erschließungsplan konkretisiert, wobei Wohngebäude als zulässige Nutzung vorgesehen sind.

Diese Vorgehensweise entspricht der flexiblen Handhabung im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der sich auf ein konkretes Projekt bezieht und die Nutzung direkt und verbindlich regelt.

Die Schutzwürdigkeit des Gebiets wird im immissionsschutzfachlichen Sinne einem Mischgebiet bzw. eines Allgemeinen Wohngebiets zugeordnet. Dadurch werden sowohl die Wohnnutzung als auch mögliche verträgliche Nebennutzungen berücksichtigt, um einen ausgewogenen Schutz und eine verträgliche Nutzung sicherzustellen.

### **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die zulässige Grundfläche ist auf insgesamt 2.310 m<sup>2</sup> festgesetzt und wird in Flächen innerhalb und außerhalb der Baugrenzen differenziert.

Innerhalb der Baugrenzen sind bis zu 1.360 m<sup>2</sup> überbaubare Fläche zulässig, um eine konzentrierte und städtebaulich verträgliche Bebauung zu gewährleisten. Die Fläche außerhalb der Baugrenzen ist auf 950 m<sup>2</sup> begrenzt, um einerseits notwendige Nebenanlagen wie Garagen, Zugänge oder Terrassen zu ermöglichen, andererseits aber auch eine unkontrollierte Ausdehnung der baulichen Nutzung zu vermeiden.



Die Ausdehnung der Nebenanlagen wird durch die im Plan definierten Bereiche begrenzt, wobei jedoch eine geringfügige Abweichung zeichnerisch eingeräumt wird, um dem Vorhabenträger einen gewissen Gestaltungsspielraum zu ermöglichen. Die exakten Bereiche ergeben sich aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan.

Diese Staffelung ermöglicht einerseits die notwendige Steuerung der baulichen Nutzung, begrenzt andererseits aber die Ausdehnung der bebauten Flächen, um eine städtebauliche Ordnung und eine angemessene Grundstücksausnutzung zu gewährleisten, ohne eine Überbeanspruchung herbeizuführen.

Im Planumgriff sind zwingend drei Vollgeschosse (III) zu errichten. Dies ist erforderlich, um den begrenzten Raum effizient zu nutzen und eine kompakte Struktur zu fördern. Diese Bauweise wird gewählt, um eine angemessene Übergangslösung zwischen den Großstrukturen, wie der angrenzenden Kreisstraße und dem Einzelhändler im Westen, und der niedrigeren Bebauung in den benachbarten Einfamilienhausgebieten zu schaffen. Sie integriert sich gut in das bestehende Umfeld und unterstützt eine nachhaltige Stadtentwicklung, ohne die Umgebung zu überlasten.

Innerhalb des Baugebietes orientieren sich die Gesamthöhen an der Oberkante Fertigfußboden, welche durch eine festgesetzte Höhe definiert wurde. Abweichungen bis zu 30 cm nach oben oder unten sind zulässig. Somit wird dem Bauherrn ein gewisser Spielraum gelassen.

### **7.3 Bauweise und Grenzabstände**

Es gilt die offene Bauweise (o), da das Gebäude nicht länger als 50 Meter ist und die Abstandsflächen eingehalten werden. Darüber hinaus gilt die Abstandsflächenregelung gem. Art. 6 BayBO.

Die überbaubaren Grundstücksflächen der Hauptgebäude sind durch Baugrenzen festgesetzt.

### **7.4 Nebenanlagen und Stellplätze**

Auf die örtliche Stellplatzsatzung der Stadt Lauingen (Donau) wird hingewiesen. In Übereinstimmung mit der örtlichen Stellplatzsatzung der Stadt Lauingen (Donau) wurden im Bebauungsplan Flächen speziell für Stellplätze festgelegt, um die erforderliche Anzahl nachzuweisen. Neben den Kfz-Stellplätzen sind auch Stellplätze für Fahrräder sowie für Nebenanlagen vorgesehen. Die Festsetzung von Fahrradstellplätzen dient der Förderung einer umweltfreundlichen und nachhaltigen Mobilität.

## 7.5 Gestaltungsfestsetzungen

Es sind ausschließlich Flachdächer (FD) mit einer Dachneigung von 0° bis 5° zulässig. Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, was dem Klima im Plangebiet zugutekommt.

Damit reflektierende Wirkungen und Beeinträchtigungen von Fassadengestaltungen und Dacheindeckungen von Ersatz- und Neubauten vermieden werden, sind grelle und leuchtende Farben wie z.B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie glänzend reflektierende Materialien für Eindeckungen und Außenwände nicht zulässig. Diese Maßnahmen dienen der Steuerung eines geordneten Quartiersbildes.

## 7.6 Nutzung solare Strahlungsenergie

Bauleitpläne sollen gemäß § 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 den allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Natur- und Landschaftsschutzes, sowie insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien und die sparsame sowie effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Die Stadt Lauingen (Donau) liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets in Bezug auf das Jahresmittel der globalen Strahlung im Mittelfeld (1135–1149 kW/m<sup>2</sup>). Dies ergibt eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplangebietes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden, insbesondere durch die Ausrichtung der Dachflächen nach Süden oder durch eine Aufständigung der PV-Module auf flachgeneigten Dächern.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung sowie die Erzeugung von Wärme und Strom können Kosten gesenkt und zugleich die Anforderungen an den Klimaschutz und die Klimaanpassung nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB erfüllt werden.

Für den Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude (der Teil der Dachfläche, der technisch und wirtschaftlich für die Nutzung von Solarenergie geeignet ist) innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie ausgestattet werden sollen. Nicht nutzbar sind insbesondere Terrassenflächen sowie andere Dachnutzungen wie Dachfenster, Entlüftungsanlagen oder anderweitig belegte Teile des Daches.

Es wurde bewusst keine pauschale Fläche für die PV-Nutzung festgelegt, um die Flexibilität zu gewährleisten und wirtschaftliche Bedrängnisse zu vermeiden.

## 7.7 Abgrabungen und Aufschüttungen

Um den Bodeneingriff so gering wie möglich zu halten sowie zum Schutz des Mutterbodens sind Geländeanpassungen zum Angleichen der Gebäude an den gewachsenen Grund soweit zulässig, wie dies zur ordnungsgemäßen Errichtung der baulichen Anlagen bzw. deren landschaftlichen Einbindung erforderlich ist. Nachdem die Planungsfläche sehr eben ist und kaum größere Geländesprünge enthält, ist davon auszugehen, dass eine Geländeanpassung nur im geringen Maß erforderlich ist. Sollten Höhendifferenzen entstehen, sind diese durch natürlich gestaltete Böschungen mit einem Neigungswinkel von max. 1:1,5 oder sichtbaren Stützmauern bis max. 0,35 m zu überwinden. Um eine ökologische Wertigkeit zu erhalten, werden hierfür Trockenmauern empfohlen.

## 7.8 Beleuchtung / Insektenschutz

Um unnötige Lichtverschmutzung vorzubeugen, ist die Nachtbeleuchtung auf das temporär notwendige Minimum zu beschränken. Dies sichert eine möglichst effiziente und nachhaltige Energieeinsparung, sowie einen insektenfreundlichen Umgang. Ebenso sind auf privaten Grundstücken die Beleuchtungen bis maximal 4 m Höhe als staubdichte Ausführung anzubringen, um keine Störwirkung der Nachbarn zu erzeugen und ebenso die Insekten und Kleintiere zu schützen. Die Einschränkung der Kelvinzahl beugt der Tag-Nacht-Verwirrung der Tiere vor.

## 7.9 Ver- und Entsorgung

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen einschließlich Strom- und Telefonleitungen sind unterirdisch zu führen. Die unterirdische Führung der Leitungen schützt das Ortsbild und gewährleistet eine sichere Versorgung. Die Anbindung an das Glasfasernetz sowie das Strom- und Wassernetz in der Theodor-Heuß-Straße stellt eine zeitgemäße und zuverlässige Versorgung sicher.

Die Ableitung des Schmutzwassers an den öffentlichen Mischwasserkanal erfolgt entsprechend der vorhandenen Infrastruktur. Zur Förderung der Neubildung des Grundwassers muss unverschmutztes Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken flächenmäßig versickert oder zurückgehalten werden (z. B. durch ökologisch gestaltete Rückhalteteiche, Versickerungsmulden, Rigolen, Regenwasserzisternen). Eine Speicherung durch unter- oder oberirdische Speicherbehälter (z. B. Zisternen) zur späteren Verwertung für beispielsweise Gartenbewässerung, Grauwassernutzung, ist ebenfalls möglich. Eine Grauwassernutzung wird ausdrücklich im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung des Gewerbe-/ Wohngebiets empfohlen. Eine Wiederverwendung hat jedoch nicht nur ökologische, sondern auch ökonomische Vorteile. So werden beispielsweise die Kosten für den Wasserverbrauch sowie Abwassergebühren gesenkt.

Die Pflicht zur Nutzung von Photovoltaik auf einem Teil der Dachflächen fördert den Einsatz erneuerbarer Energien und unterstützt die Klimaschutzziele der Kommune.



## 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).

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

- Pflanzungen von Bäumen
- Dachbegrünung
- Wasseraufnahmefähige Flächen auf nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen
- Photovoltaikanlagen auf dem Dach

## 9. FLÄCHENSTATISTIK

| Geltungsbereich                                                  | 3.351 m <sup>2</sup>   |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|
| - Fläche für Stellplätze (oberirdisch)                           | 293,4 m <sup>2</sup>   |
| - Fläche für Fahrradstellplätze (oberirdisch)                    | 18,8 m <sup>2</sup>    |
| - Fläche für Nebenanlagen - Pavillon (oberirdisch)               | 10,9 m <sup>2</sup>    |
| - Fläche für Stellplätze – Tiefgarage mit Zufahrt (unterirdisch) | 1.644,5 m <sup>2</sup> |
| - Fläche für Sammelanlagen für Abfall                            | 12,4 m <sup>2</sup>    |
| - Baugrenzen                                                     | 1.365,0 m <sup>2</sup> |
| - Öffentliche Verkehrsfläche                                     | 127 m <sup>2</sup>     |