
STADT LAUINGEN



Landkreis Dillingen an der Donau

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

Sondergebiet „Fischzucht Schloßmühle“

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

(gem. § 10a Abs. 1 BauGB)

Auftraggeber: Stadt Lauingen

Fassung vom 18.05.2022

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
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 17013
Bearbeitung: MS

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG	3
1. Vorbemerkung	3
2. Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden	3
3. Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung anderweitiger Planungsmöglichkeiten.....	8

ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

gem. § 10a Abs. 1 BauGB

1. VORBEMERKUNG

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogener Bebauungsplans Sondergebiet „Fischzucht Schloßmühle“ beabsichtigt die Stadt Lauingen die Wiederaufnahme der Fischzucht Schlossmühle in Verbindung mit der Sanierung bestehender Gebäude sowie einer geringen baulichen Nachverdichtung in dem Bereich planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die Stadt Lauingen hat mit Beschluss vom TT.MM.JJJJ den Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Fischzucht Schloßmühle“ gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 22.03.2022 als Satzung beschlossen. Der Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Fischzucht Schloßmühle“ ist mit Bekanntmachung rechtskräftig.

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem rechtskräftigen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde, beizufügen.

2. ART UND WEISE, WIE DIE UMWELTBELANGE UND DIE ERGEBNISSE DER ÖFFENTLICHKEITS- UND BEHÖRDENBETEILIGUNG IN DEM BEBAUUNGSPLAN BERÜCKSICHTIGT WURDEN

2.1 Umweltbelange

Nachfolgend sind die Art und Weise dargestellt, wie die Umweltbelange in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden.

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB berücksichtigt, in welcher die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht gem. § 2a BauGB beschrieben und bewertet wurden. Die Ermittlung des Eingriffs und des für die Planung erforderlichen naturschutzfachlichen Ausgleichs erfolgte anhand der zusätzlich ermöglichten Versiegelung und ist ebenfalls im Umweltbericht dargestellt. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB bezeichneten Bestandteilen (Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) wurden darüber hinaus in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 BauGB berücksichtigt.

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter sowie die Beurteilung der Beeinträchtigung erfolgte auf der Grundlage von eigenen Erhebungen vor Ort, Abstimmungen mit den jeweiligen Fachbehörden sowie den Vorgaben übergeordneter Planungen, wie dem Landesentwicklungsprogramm (LEP), dem Regionalplan (RP) und dem Flächennutzungsplan mit

integriertem Landschaftsplan der Stadt Lauingen. Zur abschließenden Beurteilung erfolgte zudem die Erstellung folgender tiefergehenden Untersuchungen und Gutachten:

- Untersuchung der schalltechnischen Belange im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Sondergebiet „Fischzucht Schlossmühle“ der Stadt Lauingen a.d. Donau“, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung "LA20-172-G01-E01-01" vom 14.07.2021
- Bebauungsplan „Fischzucht Schlossmühle“ in Lauingen - Hydraulische Untersuchung vom 03.09.2020 (ea-OPLA_002.01\ma\schi), Dr. Blasy – Dr. Øverland, Eching am Ammersee

Der Umweltbericht ist entsprechend § 2a BauGB ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan und lag somit ebenfalls gem. §§ 3 Abs. 1/ 2 BauGB öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Zuge der Beteiligung nach §§ 4 Abs. 1/2 BauGB gebeten, zur Planung Stellung zu nehmen und sich auch zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zu äußern. Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Verfügung gestellten umweltbezogenen Informationen wurden im Zuge des Abwägungsprozesses gem. § 1 Abs. 7 BauGB berücksichtigt.

Nachstehende Umweltbelange wurden wie folgt im Vorhabenbezogener Bebauungsplan berücksichtigt:

Umweltbelang	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Klima und Lufthygiene: Gehölzbewuchs und Oberflächengewässer dienen der Frischluftentstehung und Abkühlung	Verlust von Gehölzen kann durch Pflanzungen kompensiert werden
Boden: teilweise versiegelt, überwiegend ungenutzte Oberflächengewässer	zusätzliche Versiegelung wird gering gehalten
Wasser: Oberflächengewässer, teilweise Lage im Überschwemmungsgebiet	Aufwertung der Oberflächengewässer; hochwasserangepasste Bauweise; Retentionsraumausgleich
Flora & Fauna: Teilweise hochwertiger Baum- und Gehölzbestand	Verlust von Gehölzen kann durch Pflanzungen kompensiert werden
Landschaftsbild Hochwertiges Landschaftsbild, geprägt durch Fischzucht	Neubauten in geringem Maße (insb. Höhe) zulässig

Mensch (Erholung/ Freizeitnutzung): hohe Bedeutung durch Lage an den Donau- auen	Verbesserung durch Reaktivierung der Fischzucht und Renovierung/Ausbau der Gaststätte
Mensch (Immissionen): Immissionen durch Gaststätte vorhanden	Verträglichkeit wurde durch schalltechni- sche Untersuchung belegt
Kultur- und Sachgüter: Teilweise Eingriffe in Bodendenkmale, En- semble Altstadt Lauingen und Baudenkmal Schloss Lauingen in der Nähe	Geringfügige bauliche Entwicklung zulässig, Festsetzungen zum Maß der baulichen Nut- zung (Höhe) mindern den Eingriff; Hinweis auf Art. 7 Abs. 1 BayDSchG

Der Umweltbericht kam zu dem Ergebnis, dass durch die Umsetzung des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Sondergebiet „Fischzucht Schloßmühle“ keine erhebliche Beeinträchtigung von Umweltbelangen zu erwarten ist.

2.2 Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Nachfolgend sind die Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zusammenfassend dargestellt. Detailliertere Ausführungen können den entsprechenden Sitzungsprotokollen zum Abwägungsvorgang entnommen werden. Diese können im Bauamt der Stadt Lauingen angefragt werden.

Der Stadtrat hat sich in seinen Sitzungen zu den im Zuge der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung vorgebrachten Stellungnahmen beraten und nachstehende Anregungen und Hinweise wie folgt berücksichtigt:

Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 1 BauGB	Berücksichtigung im Bebauungsplan
Landratsamt Dillingen, Fachbereich Immissionsschutz vom 28.01.2020: Forderung einer schalltechnischen Untersuchung	Untersuchung wurde durchgeführt
Landratsamt Dillingen, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 17.02.2020: Grundsätzlich wurde aus städtebaulicher Sicht zugestimmt; Hinweis auf Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet	Abwägung erfolgte zum Fachbereich Wasserrecht

Reduzierung der Baukörperhöhe und Grundflächenzahl gefordert;	Gebäudehöhe wurde reduziert
Landratsamt Dillingen, Untere Naturschutzbehörde vom 17.02.2020: keine Einwände	
Landratsamt Dillingen, Untere Denkmalschutzbehörde vom 14.02.2020: Hinweise auf Bau- und Bodendenkmäler in der Umgebung Verzicht auf Flachdach gefordert	Bebauungsplan wurde hinsichtlich der Belange des Ensembles „Altstadt Lauingen“ ergänzt Flachdach wurde beibehalten
Landratsamt Dillingen, Wasserrecht vom 10.02.2020: Hinweis auf Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet; Prüfung nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich	Prüfung nach § 78 Abs. 2 WHG wurde durchgeführt und Antrag auf Zulassung der Bauleitplanung gestellt → Dem Antrag wurde mit Bescheid vom 16.09.2021 (Aktenzeichen 42-6451.2) mit Nebenbestimmungen und Empfehlungen zugestimmt
Landratsamt Dillingen, Bodenschutz und Altlasten vom 19.02.2020 Hinweis, dass keine Altlasten im Gebiet bekannt sind	
Regierung von Schwaben vom 18.02.2020: Hinweis auf Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt Nr. H 10 "Donau" – auf Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt wird verwiesen	
Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Wertingen vom 30.01.2020: Hinweise auf Bäume in der Umgebung	Mit Bauleitplanung ist kein Eingriff in die Bäume verbunden
Kreisheimatpfleger des Landkreises Dillingen vom 18.02.2020: Empfehlungen zu Gestaltung der Gebäude und Pflanzungen	Die Begründung wurde entsprechend ergänzt, aber keine Festsetzungen aufgenommen
Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege vom 10.02.2020:	Hinweis auf Art. 7.1 des BayDSchG wurde in die Satzung aufgenommen

Hinweise auf Bau- und Bodendenkmale in der Umgebung	
<p>Wasserwirtschaftsamt Dillingen vom 19.01.2020:</p> <p>Hinweise zu Grundwasser, Altlasten und vorsorgender Bodenschutz, Niederschlagswasserversickerung</p> <p>Hinweis auf Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet;</p> <p>Prüfung nach § 78 Abs. 2 WHG erforderlich</p>	<p>Entsprechende Hinweise wurden überwiegend in Bebauungsplan aufgenommen; keine Änderung der Festsetzungen erforderlich</p> <p>Prüfung nach § 78 Abs. 2 WHG wurde durchgeführt und Antrag auf Zulassung der Bauleitplanung gestellt → Dem Antrag wurde mit Bescheid vom 16.09.2021 (Aktenzeichen 42-6451.2) mit Nebenbestimmungen und Empfehlungen zugestimmt</p>
Ergebnis der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB	Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
<p>Landratsamt Dillingen, Fachbereich Immissionsschutz vom 02.02.2022:</p> <p>Keine Bedenken</p>	
<p>Landratsamt Dillingen, Untere Bauaufsichtsbehörde vom 24.02.2022:</p> <p>aus städtebaulicher Sicht keine weiteren Einwände</p>	
<p>Landratsamt Dillingen, Untere Naturschutzbehörde vom 24.02.2022:</p> <p>Hinweise zu Korrekturen und Ergänzungen (Ausgleichsfläche) in der Begründung / Umweltbericht;</p> <p>Dem Bebauungsplan wurde aus Sicht der Behörde nicht zugestimmt</p>	<p>Umweltbericht wurde redaktionell angepasst</p> <p>Da nur redaktionelle Änderungen erforderlich waren, erfolgte keine erneute Auslegung; auf die Planungshoheit der Gemeinde wurde verwiesen.</p>
<p>Landratsamt Dillingen, Untere Denkmal-schutzbehörde vom 01.03.2022:</p>	<p>Denkmalrechtliche Erlaubnis ist gemäß der Stellungnahme des BLfD gem. Art. 7</p>

Erlaubnis nach Art. 6 DSchG erforderlich	BayDSchG (Bodendenkmäler), nicht Art. 6 (Baudenkmäler), erforderlich und im Bebauungsplan bereits berücksichtigt
Landratsamt Dillingen, Wasserrecht vom 26.01.2022: Keine Bedenken; Redaktionelle Anpassungen vorgeschlagen	Redaktionelle Anpassungen wurden vorgenommen.
Regierung von Schwaben vom 24.01.2022: Hinweis auf Vorranggebiet für den Hochwasserabfluss und -rückhalt Nr. H 10 "Donau" – auf Stellungnahme Wasserwirtschaftsamt wird verwiesen	Planung wurde von Seiten der zuständigen Behörde genehmigt
Landesbund für Vogelschutz vom 02.02.2022: Verzicht auf Betriebsleiterwohnen gefordert Versiegelung soll vermieden werden	Betriebsleiterwohnen ist für das Gesamtvorhaben erforderlich Versiegelung wird im BP bereits auf Minimum begrenzt
Wasserwirtschaftsamt Dillingen vom 01.03.2022: keine wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn Auflagen und Bedingungen beachtet werden	Festsetzung zum Retentionsraumausgleich wurde aufgenommen

3. GRÜNDE FÜR DIE WAHL DES PLANS NACH ABWÄGUNG ANDERWEITIGER 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.