

GEMEINDE LAUGNA

LANDKREIS DILLINGEN a.d. DONAU



**BEBAUUNGSPLAN
'SÜDLICH DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES BOCKSBURG'**

ORTSTEIL BOCKSBURG

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 15.10.2025

Begründung nach § 9/8 BauGB zum Bebauungsplan "Südlich des Feuerwehrgerätehauses Bocksberg" Gemeinde Laugna, OT Bocksberg

1. Lage im Raum, Bestand

Das überplante Areal liegt im Südwesten des Ortsteiles Bocksberg der Gemeinde Laugna im unmittelbaren Anschluss an die bebaute Ortslage an der Wertinger Straße. Nach Norden und Osten grenzt dorftypische Wohnbebauung an, im Süden und Westen befindet sich der Gewässerlauf der Laugna mit ihren begleitenden Grünflächen, die teilweise landwirtschaftlich genutzt sind.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Laugna als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, das Areal ist demnach als Außenbereich zu werten. Im Zuge der Überplanung wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

3. Verkehrserschließung

Das Baugebiet wird von Norden her an die Wertinger Straße angebunden. Die nördlichen Gebäude werden dabei über zwei Zufahrten direkt von der Wertinger Straße angefahren, die zweite Bauzeile über eine als Wohnstraße dimensionierte Stichstraße, um die Durchfahrgeschwindigkeit zu reduzieren.

Bei der vorliegenden Planung wurde sowohl bei den Erschließungsflächen als auch bei den Bauflächen auf ein ausgewogenes Verhältnis zwischen dem notwendigen Flächenbedarf und den Anforderungen an ein ansprechendes Wohnumfeld geachtet.

4. Städtebauliches Konzept

Zur Umsetzung einer flächensparenden Siedlungsentwicklung ist die Innenentwicklung ein wesentlicher Baustein. Die Potenziale für eine Nachverdichtung liegen vor allem in der Aktivierung von Baulücken, Brachflächen, leerstehenden Gebäuden und mindergenutzten Grundstücken. Eine Nutzung solcher Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale im Siedlungsbestand soll mit diesem Bebauungsplan erfolgen und die bauliche Weiterentwicklung der Gemeinde Laugna im Ortsteil Bocksberg sichern. Dementsprechend werden Bauflächen für die Schaffung neuen Wohnraumes bereitgestellt. Ziel dieser Planung ist es auch, Interessenten neben verschiedenen klassischen Haustypen auch Geschosswohnungen anbieten zu können und dabei das Ortsbild in angemessener Weise zu wahren.

Hierzu zählen 'klassische' Gebäude des Haustyps 1 (II als E+D) sowie zweigeschossige Bauten als Haustyp 2 (II) für Einzel- und Doppelhäuser, zudem ein bis zu dreigeschossiger Haustyp 3 (III als II+D) mit bis max. 45° geneigtem Satteldach oder Walmdach als Einzelhaus im Sinne eines Mehrfamilienhauses mit bis zu 5 Wohneinheiten pro Wohngebäude.

Um der Anforderung an verdichtete Bauweisen mit geringerem Flächenbedarf Rechnung zu tragen, werden im WA1 überwiegend Doppelhäusern vorgesehen; das WA2 weist mit Einzelhäusern von je max. 5 Wohneinheiten auch Raum für Geschosswohnungsbau auf. Diese werden bewusst südlich der Stichstraße platziert, damit durch die tiefere Lage die Gebäudehöhe von der Straße aus etwas gemildert wird und den Nutzern verdichteter Wohnformen die relative 'Enge' durch die Ausrichtung zur Landschaft hin wettgemacht wird.

Für die erforderlichen Stellplätze sind den Wohngebäuden entsprechende Flächen für Garagen bzw. gruppierte Stellplätze zugeordnet.

5. Nachverdichtung und Flächenausweisung

Gemäß LEP 3.2 (Z) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung) möglichst vorrangig zu nutzen (vgl. auch RP 16 B V 1.3 abs. 2 (Z)).

Grundsätzlich besteht theoretisch die Möglichkeit zur Nachverdichtung bestehender Siedlungsgebiete aufgrund der noch vorhandenen Baulücken innerhalb der im Zusammenhang liegenden Bebauung im Hauptort Laugna und in den Ortsteilen. Praktisch jedoch verfügt die Gemeinde kurz- bis mittelfristig über keine bebaubaren Grundstücke in den Innenbereichen des Gemeindegebietes; schon gar nicht in der benötigten Anzahl bzw. Größenordnung. Die Eigentümer innerörtlicher noch unbebauter Grundstücke sind bzgl. einer Veräußerung oft sehr zurückhaltend; Hintergrund ist neben steuerlichen Aspekten häufig eine Bevorratung für Familienangehörige. Das bedeutet, dass zumindest kurz- und mittelfristig diese Grundstücke nicht auf den öffentlichen Wohnungsbaumarkt kommen, sondern mittel- bis langfristig nach und nach privat bebaut werden.

Zudem weisen die Nachverdichtungspotenzialflächen in den Ortsteilen keine adäquate Anzahl auf, um die aktuelle Nachfrage nach Wohnbauflächen in ausreichendem Maße zu decken. Aufgrund dessen ist die Gemeinde gezwungen, auf bisher unbebaute (landwirtschaftlich genutzte) Flächen unmittelbar am Siedlungsrand im Außenbereich auszuweichen, um kurz- bis mittelfristig dem benötigten Wohnbauflächenbedarf gerecht zu werden.

Das Plangebiet schließt unmittelbar an die bereits bestehende Bebauung an und nutzt auf der vollen Länge vorhandene Erschließungsstränge. Damit sind im Wesentlichen die o.g. Ziele und Grundsätze des LEP 2013 und des RP 16 gewahrt, da u.a. aufgrund der Anbindung der Neubauflächen an geeignete Siedlungseinheiten einer Zersiedelung der Landschaft entgegengewirkt wird. Ferner werden bereits bestehende Erschließungsanlagen besser ausgenützt. Die Größenordnung der geplanten Wohnbauflächen orientiert sich am bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen und den örtlichen Gegebenheiten. Die Einbettung in die Landschaft erfolgt durch eine angemessene Ortsrandeingußung.

6. Flächenbedarf und -verfügbarkeit

Flächenbedarf

Lt. Kommunalstatistik 2021 sind zum Stand 31.12.2020 folgende Flächennutzungen vorhanden:

Gesamtfläche	2.758 ha
Siedlung	118 ha
Verkehr	116 ha
Vegetation (Landwirtschaft, Wald)	2.512 ha
Gewässer	13 ha

Einwohnerentwicklung

Jahr (jeweils 31.12.)	Einwohner
2012	1.538
2017	1.584
2022	1.610

Bevölkerungsprognose

Über einen Zeitraum von 10 Jahren (berechnet nach der Zinseszins-Formel):

Ausgangswert 2012 = 1.538 E (Einwohner)

Endwert 2022 = 1.610 E

Zahl der Jahre zwischen 2012 und 2022 = 10 Jahre -> $1.610 : 1.538 = 1,05$

Ausgangswert 2022 = 1.610 E

Endwert 2032 = $1.610 \times 1,05 = 1.685$ E

Dies ergibt einen Einwohnerzuwachs von 75 Einwohnern in 10 Jahren, somit von rund **8 Einwohnern pro Jahr**

Bedarfsberechnung zur städtebaulichen Entwicklung

Abkürzungen:

WG = Wohngebäude

WE = Wohneinheiten

E = Einwohner

E/WE = Einwohner pro Wohneinheit

WE/WG = Wohneinheit pro Wohngebäude

Laut Kommunalstatistik 2023 gibt es in der Gemeinde zum Stand 2022:

538 Wohngebäude (WG)

691 Wohneinheiten (WE)

Auflockerungsbedarf

Bevölkerungsstand im Jahr 2022: 1.610 Einwohner

Wohnungsbestand im Jahr 2022: 691 Wohneinheiten (WE)

$1.610 \text{ E} : 691 \text{ WE} = 2,04$ Einwohner pro Wohneinheit

Der bayerische Landesdurchschnitt liegt bei 2,11 E/WE.

Bestand: $691 \text{ WE} : 538 \text{ WG} = 1,3$ WE/WG

Der statistische Mittelwert in Bayern liegt bei 2,0 WE/WG liegt.

Da die Werte unter dem Bayerischen Mittel liegen, besteht kein Auflockerungsbedarf.

Erneuerungsbedarf

Es wird von einem Erneuerungsbedarf von rund 1% ausgegangen.

Bestand: 538 Wohngebäude; $1\% = 5,4$ WG. Bei einem Mittel von 1,3WE/WG entspricht dies 7 neuen WE.

Bedarf durch Bevölkerungswachstum:

Die Berechnung des Bevölkerungszuwachses liegt gemäß Berechnung nach Zinseszinsformel in 10 Jahren bei 75 Einwohnern, daher ist durchschnittlich pro Jahr mit rund 8 neuen Einwohner zu rechnen.

Bei der Annahme eines statistischen Mittels von 2,11 E/WE bedeutet das in 10 Jahren einen Bedarf von $75 \text{ E} : 2,11 \text{ E/WE} = 37$ Wohneinheiten. Bei einer mittleren Bevölkerungsdichte von 18,6E/ha entspricht dies einem Bedarf von 4,05ha.

Zuwanderung

Der Zuwanderungsbedarf ist im natürlichen Bevölkerungswachstum enthalten. Es wird kein Ansatz für die Zuwanderung vorgenommen.

Zusammenstellung des rechnerisch ermittelten Wohnungsbedarfs:

Auflockerungsbedarf	0 WE
Erneuerungsbedarf	7 WE
Wachstumsbedarf	37 WE
<u>Zuwanderung</u>	<u>0 WE</u>
Gesamtbedarf	44 WE

Umrechnung in den statistischen Bedarf an Wohnbauflächen

Bei 1,3 WE/WG (Mittelwert in Laugna) ergeben sich somit:

44 WE : 1,3 WE/WG = 33,8 WG

Es wird für die ländliche Struktur eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 600m² zuzüglich eines öffentlichen Anteils von 25% (Erschließungsstruktur und öffentlicher Grünflächenanteil) angenommen. Somit ergibt sich rechnerisch für die nächsten 10 Jahre ein zusätzlicher Bauflächenbedarf wie folgt:

34 WG x 600m ² =	2,04 ha
zzgl. 25 % öffentlicher Anteil	0,51 ha
zusätzlicher Bedarf an Bauflächen:	2,55 ha
aktuelle Flächenausweisung:	0,52 ha

Flächenpotenziale und -verfügbarkeit

Die im Flächennutzungsplan noch als Baulandpotenziale erkennbaren Flächen stehen i.d.R. der Gemeinde nicht zur Verfügung, daher wurden alternative Flächen gesucht, die eine Abrundung bestehender Siedlungsgebiete ermöglichen. Dies ist mit der vorliegenden Fläche der Fall.

Es wurden sowohl für einige wenige Einzel- bzw. Lückenschlussgrundstücke Verhandlungen geführt, die nicht zu einem preislich akzeptablen Ergebnis führten, bzw. keine einheitliche Motivlage zum (Nicht-)Verkauf bei den potentiellen Verkäufern als Ursache für ein Scheitern der Umsetzung hatten. Diese Aussagen können den Fachbehörden bei Bedarf belegt werden, sind aus Datenschutzgründen jedoch nicht in den Planungsunterlagen konkret zu benennen.

Grundlage der Beurteilung waren Aufzeichnungen der Gemeinde Laugna. Es wurden Baulücken im sog. "Innenbereich" herangezogen, wenn ein sog. Bauzusammenhang im Sinne des § 34 BauGB bestand. Sämtliche Baulücken befinden sich ausschließlich im Privateigentum und stehen derzeit nicht zur Veräußerung zur Verfügung. Vereinzelt werden die privaten Bauplätze von den jeweiligen Eigentümern bebaut.

Das nun gewählte und grundstücksmäßig verwirklichtbare Gebiet erscheint unter genauer städtebaulicher Betrachtung zur Ergänzung der Ortslage geeignet. Es dient dazu, den südwestlichen Ortsrand abzuschließen und ansprechend in die Gesamtstruktur einzubetten.

Was den errechneten Bedarf und die Nachfrage nach Wohnbauflächen anbelangt, kann aufgrund von Anfragen außer- wie innerörtlicher Interessenten prognostiziert werden, dass die dann angebotenen Plätze auf Dauer nicht ausreichen werden, den angefragten Bedarf zu decken.

Fazit

Die Gemeinde führt für neue Baugebiete keine Wartelisten, da sich dadurch keine konkreten Aussagen über die dann tatsächlich benötigten Plätze treffen lassen.

Zum derzeitigen Planungsstand liegen der Gemeinde mehrere – nicht registrierter – Anfragen für Bauflächen vor. Die Ausweisung ist somit durch den errechneten und nachgefragten Bedarf gerechtfertigt.

7. Grünordnung

Der Bebauungsplan wird auf einer landwirtschaftlich genutzten Grünlandfläche am südwestlichen Ortsrand von Bocksberg realisiert. Das Areal weist als bisherige landwirtschaftliche Fläche keine ökologisch hochwertigen Binnen-

strukturen auf.

Ressourcenschutz wird durch fachgerechtes Oberbodenmanagement, Regenwasserbewirtschaftung, möglichst geringe Versiegelung und die Befürwortung von Dachbegrünung sowie Solarenergienutzung eingebracht.

Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt durch Festsetzungen für Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken mittels eines Hausbaumes pro Parzelle im Zufahrtsbereich.

Für die notwendige Eingrünung zur freien Landschaft sind auf Privatgrund Flächen mit entsprechenden Auflagen zur Bepflanzung vorgesehen. Hierzu sind eine freiwachsende Strauchhecke sowie eingestreute Einzelbäume auf einer Tiefe von 5m zur dauerhaften Einbindung in die Landschaft festgesetzt.

8. Wasserwirtschaft

Wassersensibler Bereich

Das Gebiet liegt überwiegend im wassersensiblen Bereich der Laugna. Dieser wird vom Landesamt für Umwelt (LfU) auf Grundlage von Bodenkarten abgegrenzt und kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers als Hinweis für die Bauleitplanung und Bauherren. Auch wenn das Gebiet nicht als amtliches Überschwemmungsgebiet ausgewiesen ist, weist die Kennzeichnung auf potenzielle Beeinträchtigungen hin, die über ein reines Hochwasserrisiko hinausgehen:

- Das Gebiet ist potenziell anfällig für hohes Grundwasser oder temporären, langsamen Oberflächenabfluss (wie Sturzfluten), auch wenn es nicht im offiziellen Überschwemmungsgebiet liegt.
- Für Bauvorhaben können spezielle Anforderungen an die Kellerabdichtung, die Gründung und ggf. eine hochwasserangepasste Bauweise gelten.
- Entlang von natürlichen oder naturnahen fließenden oder stehenden Gewässern gilt in Bayern ein Verbot der acker- oder gartenbaulichen Nutzung in einer Breite von mindestens 5 Metern ab der Uferlinie (Art. 16 Abs. 1 BayNatSchG), in dem auch Bebauung ausgeschlossen oder stark eingeschränkt ist (z. B. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – hier außerhalb des Geltungsbereiches).
- Es sind Festsetzungen zur dezentralen Regenwasserbewirtschaftung empfohlen, wie Versickerungspflicht (Niederschlagswasser muss auf dem Grundstück versickert oder gedrosselt abgeleitet werden), Einschränkung der Versiegelung und Gründächer oder Grünflächen mit Festsetzungen von Maßnahmen zur Wasserrückhaltung.

Starkregen und Aufstaubereiche

Von potentiellen Fließwegen bei Starkregen ist das Areal nicht betroffen, diese decken sich mit den vorhandenen Wasserläufen und sind weit genug entfernt. Auch potentielle Aufstaubereiche befinden sich jenseits der Laugna.

Hochwasser

Das Areal liegt nicht in Überschwemmungs- oder Hochwasser-Risikogebieten und vergleichbaren Flächen. Daher und aufgrund obiger Angaben wird nicht von Gefahren durch Gewässer oder (Stark-)Regenereignisse ausgegangen.

9. Schutz von Natur und Landschaft

Der Kompensationsfaktor wurde mit 0,45 bereits mit dem Landratsamt vorab-

gestimmt. Als Ausgleichsfläche wird aufgrund der Vernetzungsfunktion, die Fläche entlang der Laugna favorisiert.

Es ergibt sich daraus der folgende rechnerische Kompensationsbedarf, der durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen abgegolten wird:

$$4.600\text{m}^2 \times 0,45 = 2.070\text{m}^2$$

Weitere Aussagen zu umweltbezogenen Themen sind im künftigen Umweltbericht zur Planung enthalten.

10. Flächenbilanz

Wird die Grundstücksteilung wie in der Planzeichnung realisiert, so ergeben sich folgende Nutzungen der Flächen (alle Maßangaben in ca.):

Allgemeines Wohngebiet	3.100m ² (7 Parzellen)
Ortsrandeingrünung (privat)	600m ²
Verkehrsflächen/Stpl.	1.500m ²
Gesamtfläche:	5.200m ²

11. Ver- und Entsorgung

Im an den Geltungsbereich angrenzenden Bestand der Wertinger Straße sind sämtliche Ver- und Entsorgungseinrichtungen vorhanden.

12. Auswirkungen

Die geplante Ausweisung der Bauflächen lässt aufgrund der dem dörflichen Maßstab angemessenen Bebauung mit Festsetzungen zu Gestaltung und Eingrünung keine negativen Folgen für Siedlungsentwicklung, Orts- und Landschaftsbild erwarten.

Laugna, den __.__.2025