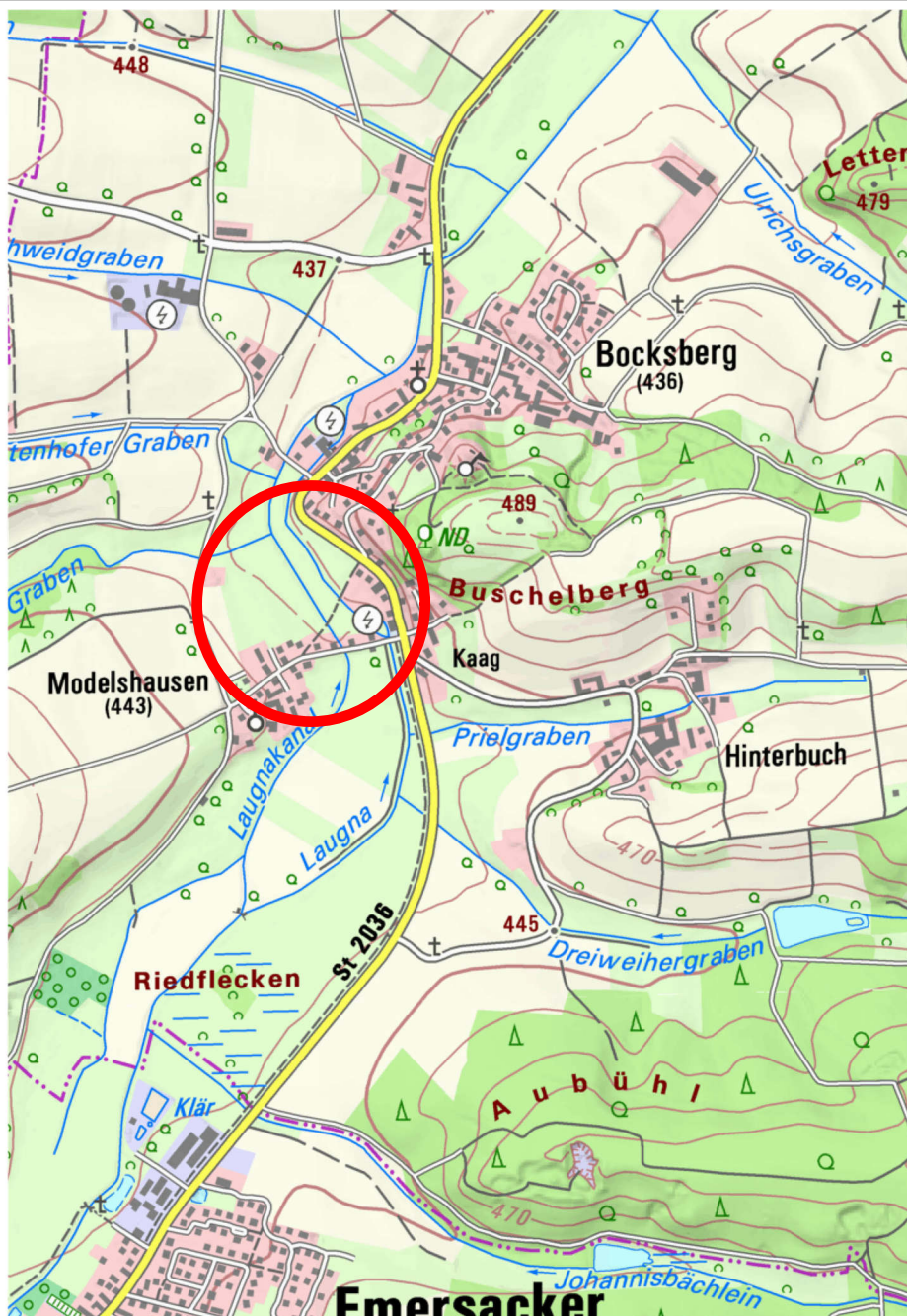


# 11. ÄNDERUNG ZUM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE LAUGNA

IM BEREICH DES BEBAUUNGSPLANES  
„SÜDL. DES FEUERWEHRGERÄTEHAUSES“, ORTSTEIL BOCKSBERG



ÄNDERUNGS-  
PLANUNG

-  
BEGRÜNDUNG

-  
VERFAHRENS-  
VERMERKE

GEMEINDE  
LAUGNA  
17.12.2025



orb-bauconsult  
Dr.-Ing. R. K. Orb  
Langwiesweg 2  
86690 Mertingen

## Inhaltsverzeichnis

0.	VORBEMERKUNGEN .....	3
0.1	Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan .....	3
0.2	Anlass zur 11. Änderung des FNP.....	3
1.	PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN .....	4
1.1	Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan.....	4
1.2	Lage im Raum / Verkehrslage (überörtlich) .....	4
1.3	Statistische Grunddaten.....	5
1.4	Begründung für die Ausweisung neuer Bauflächen .....	5
1.5	Innenentwicklung .....	6
2.	ÄNDERUNGSPLANUNG .....	7
2.1	Lagebeschreibung und baulicher Bestand .....	7
2.2	Natur und Landschaft .....	7
2.3	Infrastruktur und Erschließung .....	7
2.4	Typisierung und Nutzung .....	7
2.5	Alternativenprüfung .....	7
2.6	Umweltbelange und –bericht.....	7
2.7	Immissionsschutz .....	7
2.8	Bodendenkmalpflege .....	7
2.9	Wasserwirtschaft .....	8
3.	PLANDARSTELLUNG .....	9
3.1	Planzeichnung / Legende .....	9
4.	VERFAHRENSVERMERKE .....	10
5.	ANHANG.....	11
5.1	Quellenangaben .....	11
5.2	Verfasser .....	11

## **0. VORBEMERKUNGEN**

### 0.1 Vorbemerkungen zum Flächennutzungsplan

Die Städte und Gemeinden sind nach dem Baugesetzbuch Träger der Bauleitplanung und für diese verantwortlich. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten und zu leiten.

Im Flächennutzungsplan als vorbereitendem Bauleitplan sind für das gesamte Gemeindegebiet die Bodennutzungen, die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergeben, nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Kommune in den Grundzügen darzustellen.

Gegenüber dem einzelnen Bürger entfaltet diese vorbereitende Bauleitplanung keine unmittelbare Rechtswirkung, d.h. auch kein Baurecht. Sie bringt aber die interne Selbstbindung der Gemeinde zum Ausdruck. Rechtswirkungen ergeben sich aus dem Flächennutzungsplan insofern, als aus ihm Bebauungspläne zu entwickeln sind, die aufgrund ihres Rechtscharakters als Satzung gegenüber jedermann rechtsverbindlich sind. Außerdem haben die am Verfahren beteiligten Planungsträger ihre Planungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dem Plan im Verfahren nicht widersprochen haben.

Die zeitliche Wirksamkeit eines Flächennutzungsplanes ist nicht eindeutig geregelt oder begrenzt. Im Allgemeinen ist die Planung auf die voraussehbaren Bedürfnisse der nächsten 10-15 Jahre abgestellt. Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen durch die Gemeinde sind bei Vorliegen neuer Gesichtspunkte jederzeit möglich.

Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht parzellenscharf auszulegen.

### 0.2 Anlass zur 11. Änderung des FNP

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laugna im Südwesten des Ortsteiles Bocksberg sieht als Abrundung der Siedlungsentwicklung die Ausweisung von Bauflächen vor. Dazu werden Wohnbauflächen entlang der Wertinger Straße auf deren Südseite ausgewiesen.

Die Flächen sollen den örtlichen Bedarf an Bauflächen für Wohnungsbau decken.

In Verbindung mit dieser Flächennutzungsplanänderung erfolgt die Überplanung mittels des Bebauungsplanes „Südlich des Feuerwehrgerätehauses“ zur Weiterentwicklung des Areal.

## **1. PLANUNGSZIELE UND GRUNDLAGEN**

### 1.1 Übergeordnete Planungsziele für den Flächennutzungsplan

#### 1.1.1 Verwaltungsraum

Das Gemeindegebiet Laugna liegt im Regierungsbezirk Schwaben, Landkreis Dillingen an der Donau in der Region 9 Augsburg. Nahegelegene zentrale Orte sind die Metropole Augsburg, die Oberzentren Donauwörth und Dillingen/Lauingen sowie die Mittelzentren Wertingen und Meitingen.

Der gesamte Landkreis Dillingen an der Donau ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ (RmbH) klassifiziert. Das Planungsgebiet liegt zwischen den Entwicklungsachsen von Überregionaler Bedeutung Augsburg - Donauwörth und Neu-Ulm - Donauwörth.

Sitz des zugehörigen Landratsamtes ist Dillingen an der Donau. Die Gemeinde ist Mitgliedsgemeinde der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen und verfügt über sechs Gemeindeteile.

#### 1.1.2 Raumstruktur und Landesplanung

Bedeutung der RmbH-Einstufung

Die Einstufung als „Raum mit besonderem Handlungsbedarf“ ist von zentraler Bedeutung für die städtebauliche und landesplanerische Entwicklung von Laugna, da sie Folgendes impliziert:

- Vorrangige Entwicklung: Der Landkreis und damit auch die Gemeinde Laugna sollen **\*\*vorrangig entwickelt\*\*** werden, um strukturelle Schwächen abzubauen und gleichwertige Lebensverhältnisse zu schaffen.
- Besondere Förderkulisse: Kommunen im RmbH profitieren von besonders günstigen Förderkonditionen (z. B. beim Breitbandausbau, Regionalmanagement oder der Regionalen Wirtschaftsförderung).
- Daseinsvorsorge: Im RmbH ist die Gewährleistung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit ein wichtiges Ziel des LEP, insbesondere in Teilräumen, die vom demographischen Wandel betroffen sind.

Die umfassende Stärkung des ländlichen Raums trägt zur Schaffung und zum Erhalt gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Landesteilen bei. Damit können auch der Entwicklungsdruck auf die Verdichtungsräume abgemildert und die Abwanderungstendenz junger, gut ausgebildeter Menschen abgeschwächt werden.

### 1.2 Lage im Raum / Verkehrslage (überörtlich)

Die Gemeinde Laugna liegt im Naturraum der Donau-Iller- Lech-Platte, die im Norden an den Naturraum der Schwäbischen Alb und im Süden an das voralpine Hügel- und Moorland angrenzt und umfasst eine Fläche von ca. 2.758 ha.

An die Gemeinde grenzen folgende Gemeinden an (teils mit Ortsteilen):

Im Landkreis Dillingen an der Donau: Stadt Wertingen, Gemeinde Zusamaltheim, Gemeinde Villenbach

Im Landkreis Augsburg (A): Markt Biberbach, Gemeinde Emersacker

Die Anbindung an das Überörtliche Verkehrsnetz erfolgt durch:

- Staatsstraßen (St)  
Staatsstraße St 2036: Die St 2036 ist die zentrale Nord-Süd-Achse, die das Gemeindegebiet von Laugna durchquert und direkt durch den Hauptort Laugna führt. Sie verbindet Laugna im Norden mit der Stadt Wertingen (und der dort kreuzenden St 2027) und führt im Süden weiter in Richtung des Landkreises Augsburg (Gemeinde Emersacker).

Staatsstraße St 2033 (in der Nähe): Die St 2033 selbst verläuft zwar nicht direkt durch Laugna, ist aber durch ihre Nähe (südlich von Wertingen) und die Anbindung an die St 2036 eine sehr wichtige Verkehrsverbindung. Sie dient als wichtige überregionale Ost-West-Achse im Landkreis Dillingen an der Donau und verbindet die Region mit dem Ballungsraum Augsburg.

- Kreisstraßen (DLG)

Kreisstraße DLG 10: Die DLG 10 beginnt an der St 2036 in Laugna und führt in östlicher Richtung, überquert die Kreisgrenze zum Landkreis Augsburg und bindet das Gemeindegebiet an östlich gelegene Orte wie Asbach und Osterbuch an.

Kreisstraße DLG 2 (über Ortsteil Bocksberg): Die DLG 2 durchquert den Ortsteil Bocksberg. Sie verbindet Bocksberg mit Zusamaltheim im Westen und führt von dort weiter zur St 2027. Die DLG 2 ist somit eine wichtige Anbindung des Ortsteils an das westliche Gemeindegebiet.

Über die nahegelegenen Bundesstraßen B16 und B17 erfolgt die Anbindung an überregionale Ziele und die Autobahn A8.

Die Entfernungen zu den nächsten Orten mit Zentralfunktion betragen:

Donauwörth	30 km
Augsburg	40 km
Wertingen	5 km
Dillingen	15 km
Zusmarshausen	15 km

Die Gemeinde wird von drei Buslinien des AVV bedient: 521 (Reutern – Welden – Emersacker – Laugna – Wertingen); 502 (Augsburg – Heretsried – Emersacker – Laugna – Wertingen) 403 (Biberbach – Affalterr – Laugna)

### 1.3 Statistische Grunddaten

#### 1.3.1 Gebietsgröße und -nutzung

Das Gemeindegebiet umfasst 2.758 ha, davon wurden 2023 die Flächen folgendermaßen genutzt:

Siedlung	122 ha
davon:	
Wohnbaufläche	62 ha
Industrie- und Gewerbefläche	12 ha
Verkehr	114 ha
Vegetation	2.513 ha
davon:	
Landwirtschaft	1.255 ha
Wald	1.217 ha
Gewässer	10 ha

#### 1.3.2 Bevölkerung

Einwohnerstand am:

31.12.2011	1.546	31.12.2012	1.538
31.12.2013	1.540	31.12.2014	1.570
31.12.2015	1.577	31.12.2016	1.572
31.12.2017	1.584	31.12.2018	1.577
31.12.2019	1.601	31.12.2020	1.598
31.12.2021	1.610	31.12.2022	1.576
31.12.2023	1.552		

### 1.4 Begründung für die Ausweisung neuer Bauflächen

Die Gemeinde Laugna verzeichnet über die letzten Jahre insgesamt eine stabile Bevölkerungsentwicklung mit geringen Schwankungen. Gerade in den Ortsteilen zeigt sich jedoch ein wachsender Bedarf nach Bauflächen für Wohnhäuser, nachdem der Hauptort selbst zuletzt Schwerpunkt von Ausweisungen war.

Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde dafür entschieden, im Ortsteil Bocksberg diesen Anforderungen nachzukommen und entsprechende Bauflächen zu schaffen. Ziel dieser Planung ist es, der vorhandenen Nachfrage nach Bauflächen für Wohnhäuser Rechnung zu tragen.

Dies wird über den Bebauungsplan „Südlich des Feuerwehrgerätehauses“ konkretisiert.

### 1.5 Innenentwicklung

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)). Die Gemeinde ist sich des Zieles der vorrangigen Weiterentwicklung im Rahmen der Innenentwicklung vor Außenentwicklung bewusst.

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 Wohnungsbau kommen, sondern mittel- bis langfristig nach und nach privat bebaut werden.

Zudem weisen die Nachverdichtungspotenzialflächen in allen Ortsteilen keine adäquaten zusammenhängenden Größen auf, um eine sinnvolle und wirtschaftliche Erschließung für die Gemeinde zu ermöglichen. 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.

Den Anforderungen an das LEP-Ziel zum schonenden und sparsamen Umgang mit der Fläche und der Nutzung von Potenzialen wie Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen oder (leerstehender) Bausubstanz kann im vorliegenden Falle zumindest teilweise entsprochen werden. Die beabsichtigte Ausweisung als Wohnbauflächen ermöglicht die Schaffung verdichteter Bauweisen zur besseren Ausnutzung des vorhandenen Baulandes und nutzt die vorhandene Infrastruktur der Wertinger Straße besser aus, indem eine zweiseitige Bebauung an der Straße ermöglicht wird.

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 ausgenutzt. Die Größenordnung der geplanten Wohnbauflächen wird sich in der verbindlichen Bauleitplanung an ortsüblichen Größen orientieren. Die Einbettung in die Landschaft erfolgt durch eine angemessene Ortsrandeingrünung.

Die Schaffung von Baugrundstücken für Wohnhäuser soll die Bürger am Ort halten und durch die Stärkung des Standortes mittelfristig auch zum wichtigen Erhalt der in der Gemeinde vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beitragen.

## **2. ÄNDERUNGSPLANUNG**

### 2.1 Lagebeschreibung und baulicher Bestand

Das ca. 0,5 ha große Plangebiet liegt im Südwesten des Ortsteiles Bocksberg unmittelbar südlich der Wertinger Straße. Es umfasst künftig Flächen für Wohnbau. Baulicher Bestand ist im Nahbereich nördlich der Wertinger Straße sowie östlich angrenzend in Form von Wohnbebauung zu finden.

Wohnbauflächen (W):	ca. 0,4 ha
sonstige Flächen:	ca. 0,1 ha
gesamt:	ca. 0,5 ha

### 2.2 Natur und Landschaft

Der Planbereich ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen (Ackerland). Gehölzstrukturen sind auf den freien Flächen nicht vorhanden. Entlang der Wertinger Straße befindet sich eine Reihe von Straßenbäumen, gegenüber eine dichtere Eingrünung entlang der Privatgrundstücke. Zum Gewässerlauf der Laugna wird ein entsprechender Abstand eingehalten, eine Eingrünung ist vorzusehen.

Detaillierte Aussagen zur Kompensation und weiteren Belangen des Naturschutzes werden über die Bebauungsplanung und den Umweltbericht (ab Verfahren nach §§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) abgehandelt.

### 2.3 Infrastruktur und Erschließung

Das Areal wird künftig über die Wertinger Straße erschlossen, eine Verbindung (Gehweg und Verkehrsfläche Unterhalt) von dieser zur Laugna und weiter nach Süden wird aufrechterhalten.

### 2.4 Typisierung und Nutzung

Das Areal wird typisiert als Wohnbauflächen (W), die in der verbindlichen Bauleitplanung zu einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) weiterentwickelt werden sollen.

### 2.5 Alternativenprüfung

Ausschlaggebend für den Standort war Aufwertung der Erschließungsfunktion der Wertinger Straße durch eine ergänzende Bebauung auf deren Südseite. Dies sowie die Verfügbarkeit der Flächen für eine Bebauung ließ andere Flächen in den Hintergrund treten, die nicht diese Vorteile aufwiesen.

### 2.6 Umweltbelange und –bericht

Detaillierte Aussagen zu den umweltrelevanten Merkmalen der x. Änderung fasst ein Umweltbericht zum FNP zusammen (ab Verfahren nach §§3/2 und 4/2 BauGB).

### 2.7 Immissionsschutz

Sofern Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken, ist der Einschätzung dieser in der verbindlichen Bauleitplanung Rechnung zu tragen.

### 2.8 Bodendenkmalpflege

Im Bereich der Flächennutzungsplanänderung liegen nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand keine Boden- und sonstige Denkmäler vor. Die bekannten Denkmäler in der Umgebung werden durch diese Änderung nicht berührt:

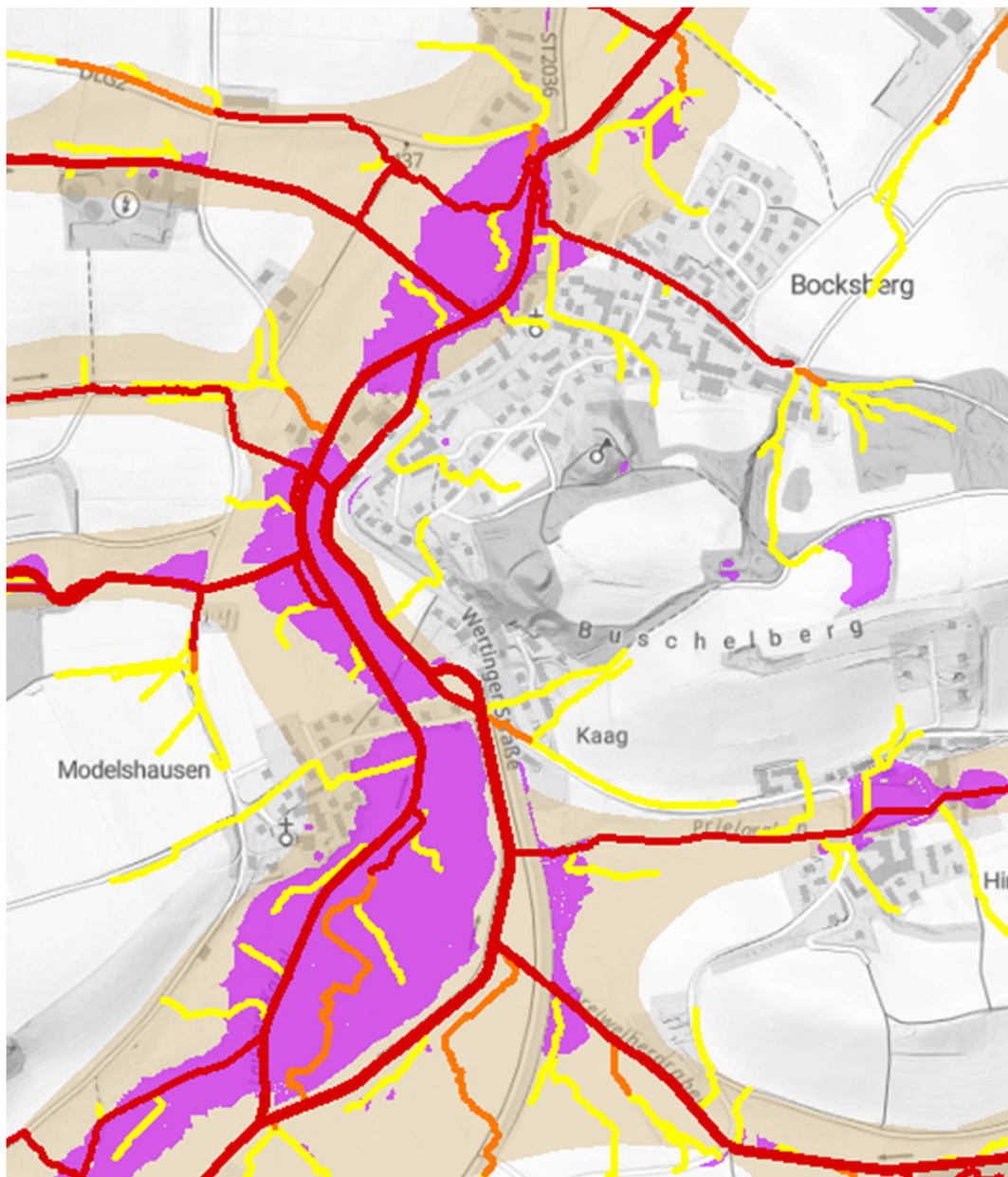
D-7-7430-0006: Burgstall des Mittelalters.

D-7-73-143-10: Nähe Bergstraße. Ehem. Burg, ehem. Sitz der Ritter von Bocksberg, Reste des Bergfrieds, Nagelfluh- und Backsteinmauerwerk, wohl 13. Jh.; südlich über dem Ort.



## 2.9 Wasserwirtschaft

Das überplante Areal liegt fernab von Hochwasserrisikoflächen; diese finden sich nur im Nahbereich der Laugna. Dies trifft auch für die Fließwege von Starkregenernissen zu.



(Karte des LfU, ohne Maßstab)

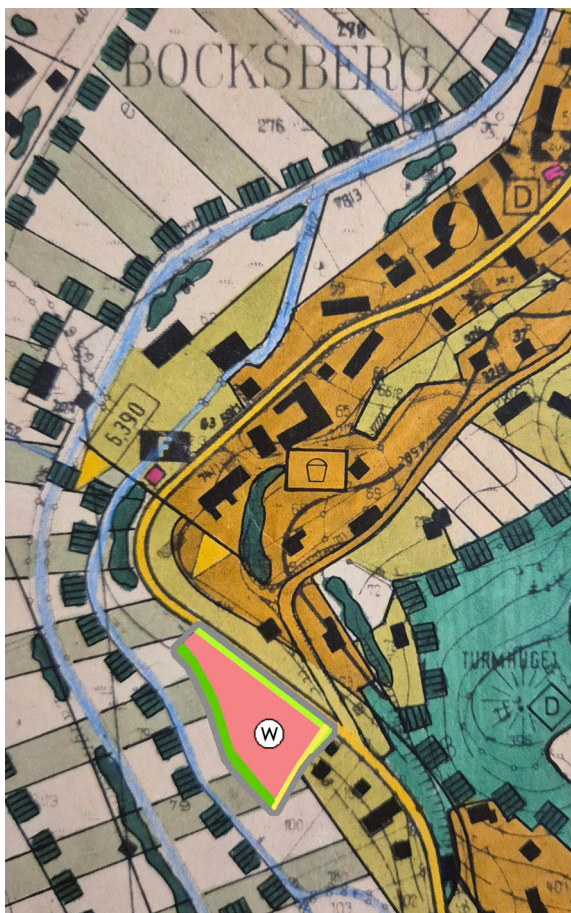


### 3. PLANDARSTELLUNG

#### 3.1 Planzeichnung / Legende

Änderungsbereich FNP, M= 1:5.000 /

ungeänderte Planzeichnung



 Geltungsbereich der x. Änderung des FNP

 Wohnbauflächen

 Grünflächen (Ortsrandeingrünung)

 Verkehrsgrün

 Verkehrsfläche/Wegeverbindung

Für den Bestand: Flächen für die Landwirtschaft, Verkehrs-/Siedlungsflächen etc.

#### 4. VERFAHRENSVERMERKE

Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom \_\_.\_\_.2025 die Aufstellung der 11. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis \_\_.\_\_.2026 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2025 hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.2025 bis \_\_.\_\_.2026 stattgefunden.

Zu dem Entwurf der 11. Flächennutzungsplanänderung in der Fassung vom \_\_.\_\_.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2026 bis \_\_.\_\_.2026 beteiligt.

Der Entwurf der 11. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom \_\_.\_\_.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_.\_\_.2026 bis \_\_.\_\_.2026 öffentlich ausgelegt.

Die Gemeinde Laugna hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_.\_\_.2026 die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom \_\_.\_\_.2026 festgestellt.

Gemeinde Laugna, den .....

.....

1. Bürgermeister Johann Gebele

Siegel

Das Landratsamt Dillingen an der Donau hat die 11. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Diese 11. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Laugna in der Fassung vom \_\_.\_\_.2026 wurde zusammen mit dem Umweltbericht ausgefertigt.

Gemeinde Laugna, den .....

.....

1. Bürgermeister Johann Gebele

Siegel

Die Erteilung der Genehmigung der 11. Flächennutzungsplanänderung wurde am ..... gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 11. Flächennutzungsplanänderung ist damit wirksam

Gemeinde Laugna, den .....

.....

1. Bürgermeister Johann Gebele

Siegel

## **5. ANHANG**

### 5.1 Quellenangaben

- Gemeindedaten (Stat. Landesamt)
- FNP der Gemeinde Laugna
- Homepage der Gemeinde Laugna
- topographische Karte des Bay. Vermessungsamtes
- eigene Bestandsaufnahmen und Recherchen
- Angaben verschiedener Träger öffentlicher Belange und Versorgungsträger

Kartenwerke:

Übersichtskarte (ohne Maßstab): topographische Karte 1:25.000 der Bayerischen Vermessungsverwaltung

Karte zur Starkregenereignissen und Fließwegen des LfU

Planzeichnungen: FNP der Gemeinde Laugna, 1:5.000

### 5.2 Verfasser

orb bauconsult  
Dr.-Ing. R. K. Orb  
Langwiesweg 2  
86690 Mertingen

Mertingen/Laugna, den \_\_.\_\_.2026

---

Planer