

---

# GEMEINDE LAUGNA



Landkreis Dillingen an der Donau

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Gewerbegebiet West“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Laugna

Fassung vom 18.03.2026

**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)

Projektnummer: 25090  
Bearbeitung: CN

**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>A) PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000</b>	<b>4</b>
<b>FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>6</b>
<b>HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN</b>	<b>7</b>
<b>B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	<b>8</b>
§ 1 Art der baulichen Nutzung .....	8
§ 2 Maß der baulichen Nutzung .....	8
§ 3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen .....	10
§ 4 Entwässerung, Versickerung, Abwasserbeseitigung .....	10
§ 5 Grünordnung .....	11
§ 6 Abgrabungen und Aufschüttungen .....	12
§ 7 Gestaltungsfestsetzungen .....	12
§ 8 Ausgleichsmaßnahmen .....	14
§ 9 Immissionsschutz .....	15
Inkrafttreten .....	17
<b>VERFAHRENSVERMERKE</b>	<b>18</b>
<b>TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	<b>19</b>
1. Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten .....	19
2. Wasser .....	20
3. Immissionsschutz .....	21
4. Wärmepumpen-Systeme .....	22
5. Denkmalschutz .....	23
6. Insektenschutz .....	23
7. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz .....	23
8. Erschließung .....	24

## PRÄAMBEL

Die Gemeinde Laugna erlässt aufgrund der §§ 2, 9, 13a und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

## 1. Änderung des Bebauungsplans

### „Gewerbegebiet West“

als Satzung.

#### Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung M 1 : 1.000 in der Fassung vom 18.03.2026 mit:

- Teilgeltungsbereich 1: Planzeichnung
- Teilgeltungsbereich 2: Ausgleichsfläche
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 18.03.2026 mit:

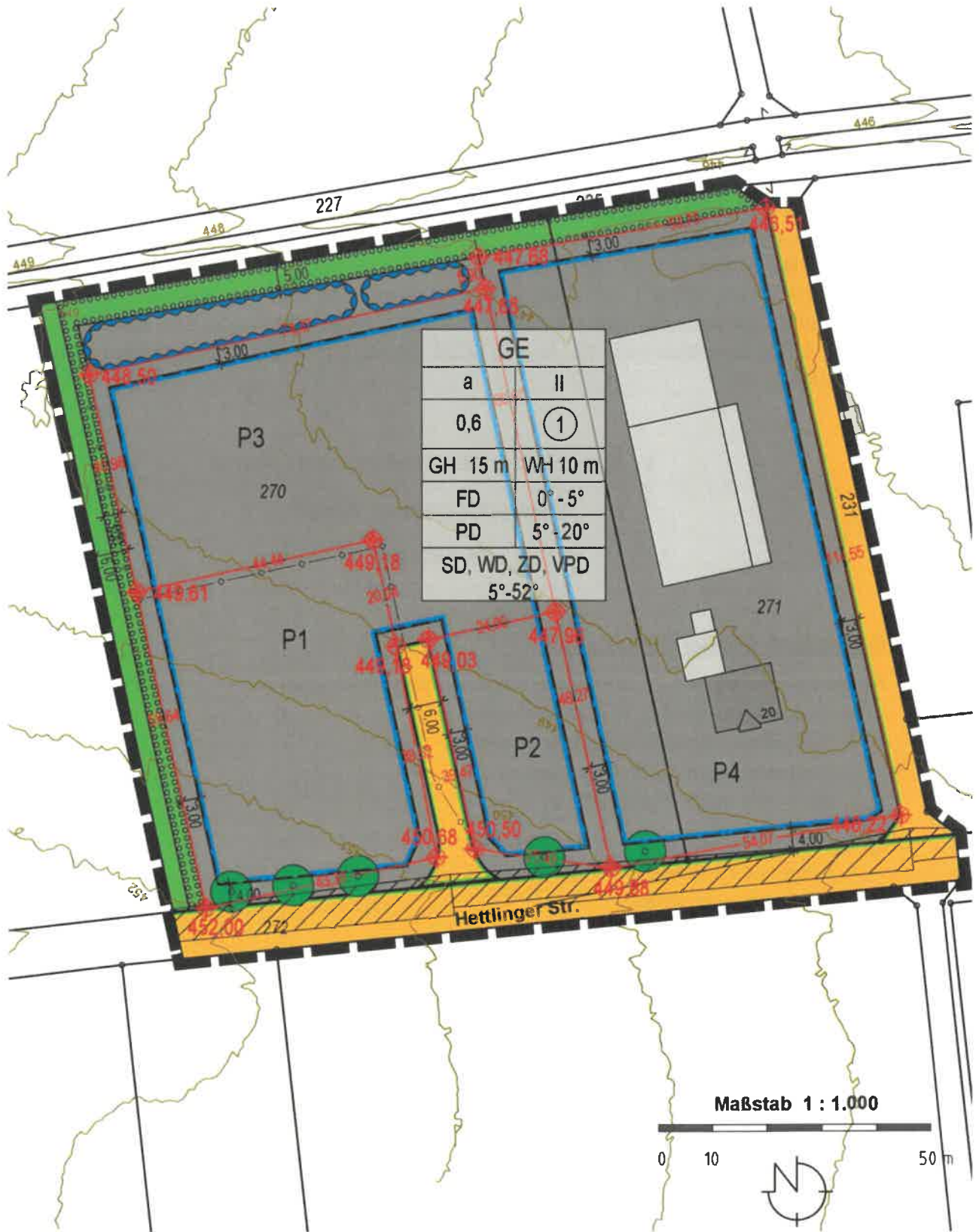
- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

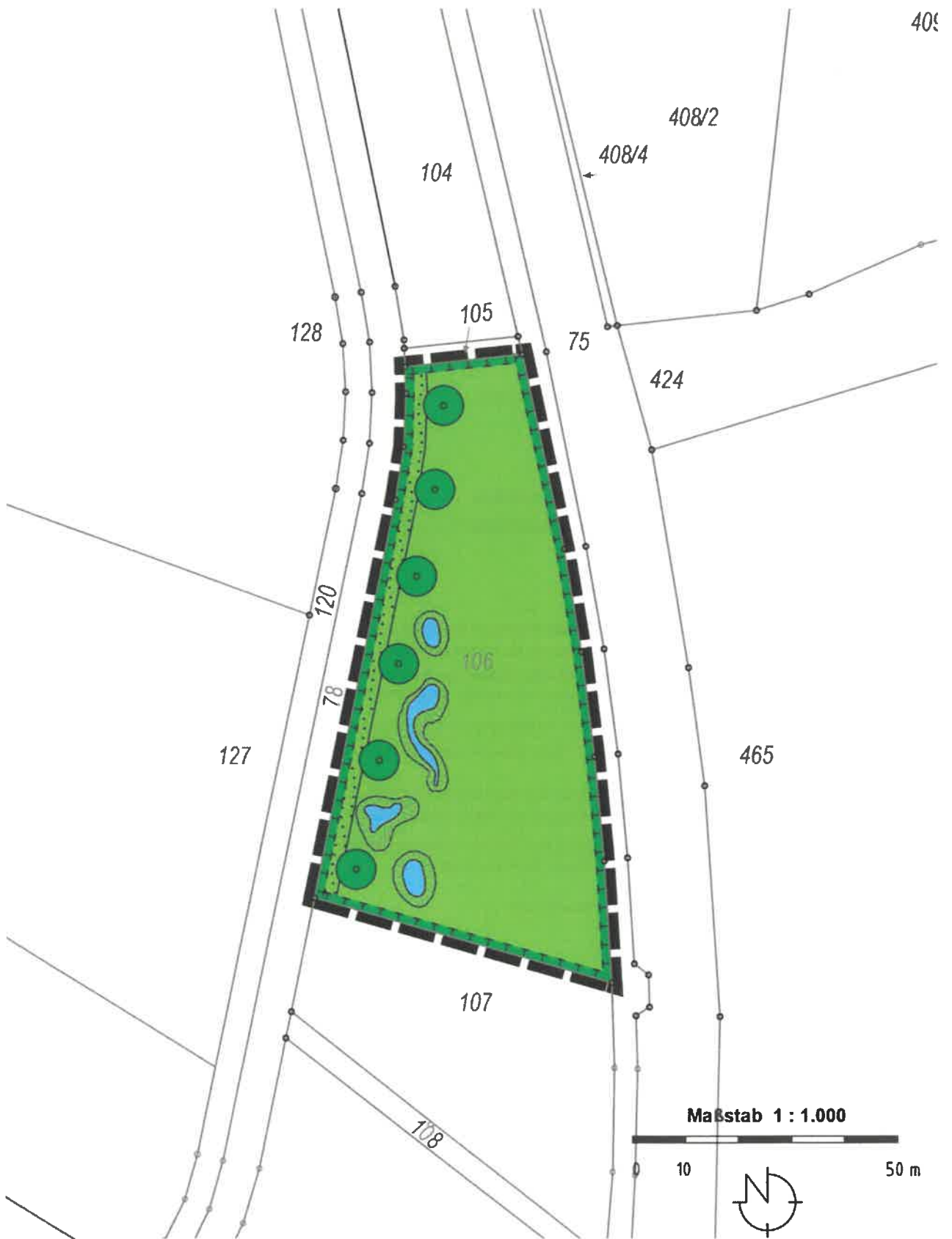
- C) Begründung in der Fassung vom 18.03.2026
- Entwässerungskonzept mit Erläuterungsbericht und Lageplan Kanal- und Wasserleitungsbau, Kapfer Ingenieure, 10.06.2025

**A) PLANZEICHNUNG M 1 : 1.000**

Teilgeltungsbereich 1:



Teilgeltungsbereich 2:




## FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN



### Art der baulichen Nutzung

 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung, Dachform und Dachneigung

 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß  
 0,6 Grundflächenzahl  
 II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß  
 GH 15 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß  
 WH 10 m Wandhöhe, als Höchstmaß  
 SD, PD, WD, ZD, VPD, FD Sattel-, Pult-, Walm-, Zelt-, Versetztes Pult-, Flachdach  
 5° - 52° Dachneigung, als Mindest- und Höchstmaß, z.B. 5° - 52°

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

 abweichende Bauweise  
 Baugrenze

### Verkehrsflächen

 Straßenverkehrsflächen  
 Straßenbegrenzungslinie




### Grünflächen

 Grasweg


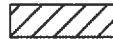


### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

 Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

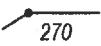
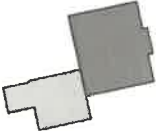






### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
 Anpflanzen: Bäume

### Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Bereich der Sichtdreiecke  
 festgesetzte Höhen in Meter über NHN  
 Entfernung zwischen den festgesetzte Höhen in Meter

## HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN

	Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurnummer
	Haupt- und Nebengebäude
	Höhenlinien mit Höhenbeschriftung in m ü. NHN
	Bemaßung in Metern
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
	Regenwasserkanal
	Abflachung von Uferböschungen, Muldenabflachung mit Böschungsneigung von 1:3 bis 1:5 herzustellen
	Schaffung von wechselfeuchten Seigen mit unterschiedlichen Abflachungen, Muldenabflachung mit Böschungsneigung von 1:8 bis 1:15 herzustellen

## B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### § 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Der in der Planzeichnung mit GE gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet im Sinne des § 8 BauNVO festgesetzt.

- (1) Zulässig sind:
- a) Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - b) Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
  - c) Anlagen für sportliche Zwecke
  - d) Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke
- (2) Ausnahmsweise zulässig sind:  
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- (3) Nicht zulässig sind:
- a) Tankstellen
  - b) Anlagen für kirchliche, kulturelle Zwecke
  - c) Vergnügungsstätten

### § 2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

(1) Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

*gem. § 16, § 17 und 19 BauNVO*

1. Die in der Planzeichnung festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstgrenze zulässig, soweit sich nicht aufgrund der im Plan eingetragenen überbaubaren Grundstücksflächen eine geringere Nutzung ergibt.
2. Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von maximal 1,0 zulässig.

*Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.*

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte  
*gem. § 18 BauNVO*

1. Wandhöhe

Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses.

Bei Sattel-, Walm-, Zelt-, Pult- und versetzten Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Bei Flachdächern: Siehe § 2 Abs 2 Nr. 2 Spiegelstrich 3

2. Gesamthöhe

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB EG) des Erdgeschosses.

- Bei Sattel-, Zelt- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.
- Bei Pult- und versetzten Pultdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut, einschließlich Dachüberstand.
- Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt der höchste Punkt der Attika, welcher der max. Wandhöhe entspricht.

3. P1, P2 und P4: Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, gemessen an der Schnittstelle der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke mit dem festgesetzten Gelände, darf maximal 15 cm betragen.

4. P3: Die maximale Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, gemessen an der Schnittstelle der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke mit dem festgesetzten Gelände, darf maximal 25 cm betragen.

5. Die Garagenhöhe ist separat zu ermitteln. Die in der Planzeichnung dargestellten, festgesetzten Höhen stellen eine schiefe Ebene dar und dienen zum Interpolieren der Höhen an den Gebäudeecken zur Bemessung der Wand- und Gesamthöhe, zum Ermitteln der Abstandsflächen und der mittleren Wandhöhe der Garage bzw. der Nebengebäude an der Grenze (oder in Grenznähe).

6. Die Gesamthöhe darf maximal 15,0 m und die Wandhöhe maximal 10,0 m betragen. Silos dürfen eine Gesamthöhe von maximal 15,0 m nicht überschreiten.

(3) Vollgeschosse  
*gem. § 20 BauNVO*

Es sind maximal II Vollgeschosse zulässig.

### § 3 BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN, ABSTANDSFLÄCHEN

---

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB*

#### (1) Überbaubare Grundstücksflächen

*gem. § 23 BauNVO*

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt für die gewerblichen Bauflächen im GE die abweichende Bauweise (a) nach § 22 Abs. 4 BauNVO. Im Bereich der abweichenden Bauweise (a) müssen die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden, die Gebäudeläge darf 50 m jedoch nicht überschreiten, sofern dies innerhalb der Baugrenze möglich ist.
2. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.
3. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.
4. Stellplätze und Fluchtwege (wie z. B. Fluchttreppen etc.) sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig. In der Fläche zum Anpflanzen von Gehölz und Sträuchern sind Stellplätze unzulässig.

#### (2) Abstandsflächenregelung

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

### § 4 ENTWÄSSERUNG, VERSICKERUNG, ABWASSERBESEITIGUNG

---

- (1) Die Satzung für die Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Laugna (Entwässerungssatzung – EWS) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.

#### (2) Entwässerung

Für jede Parzelle (siehe Lageplan Entwässerung) ist ein Schmutzwasserhausanschlusschacht herzustellen. Das Schmutzwasser ist in den Mischwasserkanal in der Hettlinger Straße einzuleiten.

Die Ableitung des Niederschlagswassers aus den Parzellen P1 und P2 (siehe Lageplan Entwässerung) sowie von der Erschließungsstraße hat über Regenwasserkanäle in das Regenüberlaufbecken zu erfolgen. Das Niederschlagswasser aus Parzelle P3 ist aufgrund der Topographie direkt in das Rückhaltebecken einzuleiten.

Laut Bodengutachten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Daher ist das Wasser in einem Rückhaltebecken zu sammeln und gedrosselt in eine Regenwasserbehandlung zu leiten. Das anschließend gereinigte und gedrosselte

Niederschlagswasser ist mittels einer Rohrrigole zu sammeln und in den Entwässerungsgraben im Norden des Gewerbegebietes zu leiten. Falls die wasserrechtlich durch Genehmigung vorgeschriebene Reinigung für das Gewerbe nicht ausreichend ist, ist eine ausreichende Reinigung nach den rechtlichen Vorgaben auf dem Grundstück zu erstellen.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

Flächen, auf die Grundwasser- oder bodenverschmutzende Stoffe austreten können, sind entsprechend den einschlägigen Vorschriften zu befestigen. Sie sind im Bauantrag besonders zu kennzeichnen. Diese Pflicht zur Kennzeichnung ersetzt nicht etwaige andere erforderliche Gestattungen.

## § 5 GRÜNORDNUNG

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB*

### (1) Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

*§ 9 Abs. 1 Nr. 25*

1. Es sind vorzugsweise die Arten der Artenliste der textlichen Hinweise (Pflanzenqualität Heckenpflanzungen; mindestens 2x verpflanzt; Mindestgröße: 60-80 cm; Mindestpflanzqualität Bäume, I. und II. Wuchsklasse StU 16/18) zu verwenden. Auf der festgesetzten Fläche sind mindestens 60 % Gehölzgruppen gemäß der Artenliste zu pflanzen. Die Pflanzendichte der Gehölzgruppen auf diesen Flächen wird mit mindestens einer Pflanze/5m<sup>2</sup> festgesetzt. Pflanzungen der Sträucher truppweise mit 5-8 Stück einer Art.
2. Es ist mindestens 1 Baum im Abstand von maximal 20 m zu pflanzen.
3. Die Bepflanzungen dürfen eine Breite von 3 m nicht überschreiten.

### (2) Nicht überbaubare Bereiche auf Privatgrund

1. Es ist mindestens ein Laubbaum der I. oder II. Wuchsklasse pro 600 m<sup>2</sup>, vorzugsweise nach Artenliste zu pflanzen. Die unter § 5 Abs. 1 Nr. 2 festgesetzten Bäume können darauf angerechnet werden.
2. Der Standort der dargestellten Bäume in der Planzeichnung kann um 5 m abweichen.
3. Mindestens 20% der privaten Grundstücksfläche ist als wasserdurchlässige Fläche oder Grünfläche zu gestalten. Zur wasserdurchlässigen Fläche zählen entsprechend ausgebildete Fahrflächen und Stellplätze.

4. Parkplatzflächen sind gleichmäßig und flächendeckend zu durchgrünen. Für Lagerflächen kann die Begrünung auch in Randbereichen erfolgen. Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m<sup>2</sup> sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).
- (3) Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen
1. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
2. Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

## § 6 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO*

- (1) Das festgesetzte Gelände ist herzustellen.
- (2) Abgrabungen bzw. Aufschüttungen dürfen auf den Grundstücken maximal 1,5 m zum festgesetzten Gelände betragen.
- (3) Das festgesetzte Gelände ist als schiefe Ebene herzustellen. Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben und Kellerabgänge) zulässig. Im Anschluss (max. 1 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendige Geländeänderung ist das festgesetzte Gelände wieder maßgeblich. Dieser Höhenunterschied kann mit einer Abtreppe oder Mauer zur Abfangung mit einer Höhe von 1,5 m überbrückt werden.

## § 7 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

*gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO*

- (1) Dachformen, Dachneigungen
1. Zulässig sind bei Hauptgebäuden:
- a) Sattel-, Walm-, Zelt und versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung größer 5° bis maximal 52°
- b) Pultdächer mit einer Dachneigung größer 5° bis maximal 20°
- c) Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°

2. Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Dachneigung von mindestens 30° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten auf einer Seite darf 50 % der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart je Dachfläche zulässig. Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden). Die Länge der Dachaufbauten darf auf einer Dachseite bis maximal 60% der Gebäudelänge (Außenwand) betragen, wenn bei allen Dachseiten in Summe die Länge der Dachaufbauten insgesamt 50% der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschritten werden. Dachaufbauten haben einen seitlichen Mindestabstand von 1,50 m von der Außenwand einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,00 m unter dem First des Hauptdaches liegen.

3. Lichtbänder und Firstverglasungen sind gestattet, Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

(2) Fassadengestaltung, Dacheindeckung

1. Die Dacheindeckung hat in rotem, rotbraunem, braunem oder grauem Farbspektrum zu erfolgen. Eine Dachbegrünung ist zulässig. Bei Wintergärten und Überdachungen von Terrassen und Eingängen sind auch lichtdurchlässige Dacheindeckungen zulässig.
2. Grelle und leuchtende Farben, die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038 sowie dauerhaft reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.
3. Flachdächer (0 Grad-15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60 % der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten bei einer Substratschicht von mindestens 8 cm mit Gräsern und Wildkräutern zu bepflanzen und so zu unterhalten. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden
4. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind -sofern Metalldächer zum Einsatz kommen sollen- nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.
5. Außenwände
  - a) Klinker- und Holzblockfassade sind nicht zulässig.
  - b) Solarthermie und Photovoltaikanlagen sind sowohl an der Fassade als auch auf den Dächern zulässig.

**(3) Einfriedungen**

Einfriedungen sind bis zu einer max. Höhe von 2,0 m zulässig. Die Einfriedung sind, soweit möglich zu hinterpflanzen.

**(4) Bereiche der Sichtdreiecke**

Innerhalb von Sichtdreiecken dürfen keine neuen Hochbauten oder Stellplätze errichtet werden, Anpflanzungen, Beschilderungen und Einfriedungen aller Art, sowie Stapel, Haufen und ähnliche, mit den Grundstücken nicht fest verbundene Gegenstände dürfen nur angefeegt oder unterhalten werden, soweit sie sich höchstens um 0,80 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Anpflanzungen und/oder Beschilderungen dürfen auch angelegt oder unterhalten werden, soweit sie sich mindestens um 2,50 m über eine durch die Dreieckspunkte auf Fahrbahnhöhe gelegte Ebene erheben. Baumstämme und Pfosten im Bereich zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe bleiben unberücksichtigt, soweit sie die freie Sicht nur unwesentlich beeinträchtigen.

**§ 8 AUSGLEICHSMABNAHMEN**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

**(1) Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

Der erforderliche Ausgleich von 4.040,80 m<sup>2</sup> erfolgt auf einer externen Ausgleichsfläche innerhalb des Teilgeltungsbereiches 2 auf der Fl. Nr. 106 in Bocksberg mit einer Größe von 4.365 m<sup>2</sup>.

Die verbleibenden 324,2 m<sup>2</sup> dienen dem Ökokonto der Gemeinde und können anderweitig verbucht werden.

**(2) Entwicklungsziel der Maßnahmen – Fl. Nr. 106 Gem. Bocksberg**

- extensives, artenreiches Grünland
- naturnaher Uferstreifen an der Laugna
- Aufwertung des Landschaftsbildes: Baumpflanzung

**(3) Herstellungsmaßnahmen Ausgleichsflächen****1. Anlage eines Muldenmosaiks**

Anlage von mind. 4 Mulden mit Größen von 100 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup> und einer Böschungsneigung von 1:8 - 1:15. Die Mulden sind 30 cm - 60 cm tief und dienen der Wiedervernässung.

**2. Abflachung der östlichen Uferböschung der Laugna und der Uferböschung des Prielgrabens; Herstellung einer Böschungsneigung von 1:3 – 1:5. Herstellung von aufgeweiteten Grabenbereichen (Prielgraben), Aufweitung auf bis zu 2,50 m Grabenbreite im Bereich des Wasserspiegels.**

*Hinweis: Bei der geplanten Maßnahme handelt es sich voraussichtlich um eine wesentliche Umgestaltung eines oberirdischen Gewässers S. d. § 67 Abs. 2 WHG, wofür eine Plangenehmigung bzw. Planfeststellung nach § 68 Abs. 1 bzw. 2 WHG erforderlich ist.*

*Diese ist rechtzeitig beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau zu beantragen.*

3. Pflanzung von Bäumen am Uferbereich der Laugna
- a) Am östlichen Uferbereich der Laugna sind mindestens 6 Bäume gebietsheimischer Herkunft mit einem Abstand von mindestens 10 m untereinander zu pflanzen.
  - b) Verschiebungen von einzelnen Baumstandorten sind in einem Umfang von 3 m möglich, die Anzahl der Bäume ist jedoch beizubehalten.
- (4) Baumarten:  
Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, StU 12/14
- |                          |              |
|--------------------------|--------------|
| - <i>Alnus glutinosa</i> | Schwarz-Erle |
| - <i>Salix alba</i>      | Silber-Weide |
- (5) Pflegemaßnahmen Ausgleichsfläche  
Umwandlung der intensiv genutzten Grünlandfläche in eine extensiv genutzte Wiesenfläche:
- a) In den ersten 5 Jahren: dreimalige Mahd der Fläche unter Abfuhr des Mähgutes. Erste Mahd der Wiesenfläche nicht vor dem 15.06. des Jahres.
  - b) In den Folgejahren ein- bis zweimalige Mahd der Fläche unter Abfuhr des Mähgutes. Erste Mahd der Wiesenfläche nicht vor dem 15.06. des Jahres.
- Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Baufertigstellung des Planvorhabens umzusetzen.
- (6) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen.

## § 9 IMMISSIONSSCHUTZ

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung" weder tags noch nachts überschreiten.

*Hinweis: Nach der TA Lärm, der DIN 18005 und der DIN 45691 erstreckt sich der Tagzeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und der Nachtzeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr.*

Emissionskontingente tags und nachts in dB(A):

GE	tags $L_{EK} = 65$ dB(A)	nachts $L_{EK} = 50$ dB(A)
----	--------------------------	----------------------------

Die Berechnungen sind mit einer Nachkommastelle genau durchzuführen.

Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt für Immissionsorte außerhalb des Plangebietes nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 in Verbindung mit Anlage A.2.

Die Emissionskontingente dürfen nur für eine Anlage oder einen Betrieb herangezogen werden.

Als Bezugsfläche ist die in der Planzeichnung als überbaubare Grundstücksfläche im Sinne des § 23 BauNVO heranzuziehen.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel  $L_r$  den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet.

Als Einfallswinkel ist von 360 Grad auszugehen.

**Es ist folgendes Zusatz-Emissionskontingent  $L_{EK,zus,k}$  zulässig:**

Sektor	Anfang	Ende	Zusatzkontingent $L_{EK,zus}$	
			tags	nachts
A	341	26	9,0	9,0

Die Winkelangaben der Tabelle beziehen sich auf den folgenden Bezugspunkt im UTM Koordinatensystem (Zone 32).

$x = 624697$  (Rechtswert)  $y = 5376772$  (Hochwert)

Die Richtungsangabe (Winkelzunahme im Urzeigersinn) ist wie folgt definiert:

Norden 0 Grad

Osten 90 Grad

Süden 180 Grad

Westen 270 Grad

Die Gesamtemission berechnet sich aus der Summe aller Emissionskontingente im Bebauungsplangebiet zuzüglich der Zusatz-Emissionskontingente  $L_{EK,zus,k}$ .

Wenn es an schutzbedürftigen Nutzungen im Übergangsbereich von dem Sektor mit Zusatzemission in den Bereich ohne festgesetzte Zusatzemission zu verschiedenen hohen Immissionskontingenten  $L_{IK,i,j}$  kommt, so ist das jeweils niedrigere Immissionskontingent maßgeblich.

*Hinweis:*

- 1.) *Bei der Neuerrichtung und Änderung von Bauvorhaben bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist mit der Bauaufsichtsbehörde die Vorlage eines Lärmschutzgutachtens auf Basis der Ermächtigung der BauVorIV abzustimmen.*

- 2.) *Bei der Neuerrichtung und Änderung von schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der TA Lärm bzw. im Genehmigungsverfahren und Genehmigungsfreistellungsverfahren ist auf einen ausreichenden Schallschutz zu achten.*
- 3.) *Die durch die landwirtschaftliche Nutzung der angrenzenden und umliegenden Flächen (auch Obstplantagen) entstehenden Lärm-, Staub und Geruchsimmissionen sind im gesamten Bebauungsplangebiet hinzunehmen. Dies gilt auch z.B. für Lärmimmissionen die bei besonderen Pflege- oder Erntetätigkeiten nachts entstehen.*

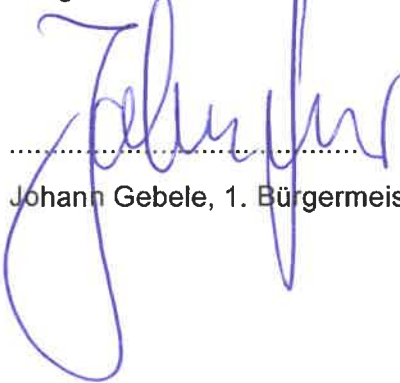
### **INKRAFTTRETEN**

Der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Ausgefertigt

Gemeinde Laugna

Laugna, den 22.04.2026.....



Johann Gebele, 1. Bürgermeister (Siegel)



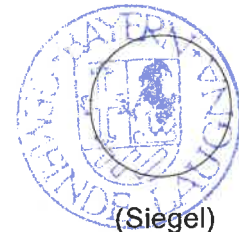
## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 17.09.2025 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.12.2025 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2025 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13a i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2025 bis 30.01.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans in der Fassung vom 17.12.2025 wurde mit der Begründung gemäß § 13a i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.12.2025 bis 30.01.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten in der Gemeindeverwaltung, Anschrift: Schulstr. 12, 86637 Wertingen, während allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 18.03.2026 die 1. Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 18.03.2026 als Satzung beschlossen.

Laugna, den 22.04.2026



Johann Gebele, 1. Bürgermeister



(Siegel)

5. Der Satzungsbeschluss zu der 1. Änderung des Bebauungsplans wurde am 23.04.2026 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 1. Änderung des Bebauungsplans mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Laugna, den 23.04.2026



Johann Gebele, 1. Bürgermeister



(Siegel)

## TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

### 1. ARTENLISTE – GEHÖLZARTEN UND QUALITÄTEN

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation oder klimaangepasste Arten zu verwenden:

#### Bäume I. Wuchsklasse

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 xv. m. B., StU 16/18

- *Acer platanoides* i.S. (Spitzahorn)
- *Acer pseudoplatanus* (Bergahorn)
- *Tilia cordata* (Winterlinde)
- *Fraxinus excelsior* (Gemeine Esche)
- *Quercus robur* (Stieleiche)

#### Bäume II. Wuchsklasse

Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3 xv m. B., StU 16/18

- *Carpinus betulus* (Hainbuche)
- *Sorbus aucuparia* (Eberesche)
- *Sorbus aria* (Mehlbeere)

#### Sträucher

Mindestgröße der Sträucher: 2xv, 80/100 cm, Pflanzraster: 1,20 x 1,20 m

- *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel)
- *Corylus avellane* (Haselnuss)
- *Lonicera xylosteum* (Gewöhnliche Heckenkirsche)
- *Ligustrum vulgare* (Liguster)
- *Viburnum lantana* (wolliger Schneeball)
- *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weißdorn)
- *Prunus spinosa* (Schlehe)
- *Salix caprea* (Salweide)
- Wildrosen, Strauchrosen mit Wildrosencharakter
- *Syringa* i.S. (Flieder)
- *Viburnum* i.S. (Schneeball)
- *Ribes alpinum* (Alpenjohannisbeere)
- *Sambucus nigra* (Holunder)

#### Kletterpflanzen

Empfohlene Pflanzqualität: Topfballen, 2 Triebe, Höhe 60-100

Mindestgröße der Pflanzscheibe: 0,5 x 1,0 m

- *Hedera helix* (Gemeiner Efeu)
- *Hydrangea petiolaris* (Kletter-Hortensie)

- *Parthenocissus tricuspidata* 'Veitchii' (Wilder Wein)
- *Polygonum aubertii* (Knöterich)
- *Clematis paniculata* (Herbst-Waldrebe)
- *Humulus lupulus* (Hopfen)
- *Clematis vitalba* (Waldrebe)

## 2. WASSER

---

### 2.1 Unverschmutztes Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von unverschmutztem Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von unverschmutztem, gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

### 2.2 Verschmutztes Niederschlagswasser

Zu Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall (DWA) empfohlen.

Aus Gründen des Gewässerschutzes ist verschmutztes Niederschlagswasser zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Misch- bzw. Schmutzwasserkanalisation zu beseitigen (dies gilt auch für Bereiche, die im Trennsystem entwässert werden).

### 2.3 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungs-behörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bau-wasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

## **2.4 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen**

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Socke/höhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

## **3. IMMISSIONSSCHUTZ**

---

### **3.1 Landwirtschaft**

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbeeinträchtigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, ev. Zuckerrübenernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen.

### 3.2 Luftwärmepumpen

Bei der Errichtung von Luftwärmepumpen sollten entsprechend den Empfehlungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen - Für eine ruhige Nachbarschaft“ (2018) die folgenden Mindestabstände zwischen Wärmepumpe und schutzbedürftiger Bebauung in einem Gewerbegebiet eingehalten werden:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe  $L_{WA}$  in dB(A) / Mindestabstand in Meter (m)

- 45 dB(A): 1 m
- 50 dB(A): 2 m
- 55 dB(A): 4 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Luftwärmepumpen mit einem Schalleistungspegel über 55 dB(A) sollen nicht verwendet werden.

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so sollte die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen erfolgen. Bei Geräten im Freien ist oft nur der abgestrahlte Luftschall von Bedeutung, während bei Geräten im Gebäude zusätzlich auf den Körperschall geachtet werden muss.

Hinsichtlich weiterer Maßnahmen zur Lärmreduzierung wird auf die o. g. Veröffentlichung des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) verwiesen.

### 3.3 Zugänglichkeit der Normen, Richtlinien und technische Regelwerke

Alle Normen können bei der Geschäftsstelle der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen, Schulstraße 12, 86637 Wertingen (Schloss), Zimmer Nr. 111 während der allgemeinen Dienststunden (Montag bis Freitag 8.00 Uhr bis 12:00 Uhr und zusätzlich am Donnerstag von 14:00 Uhr bis 18:00 Uhr) zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

Die genannten Normen sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen (Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin).

Die genannten Normen können auch bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH (Morellstraße 33, 86159 Augsburg, Tel. 0821-34779-0) nach Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

## 4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

---

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

[https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige\\_wasserrecht/psw/index.htm](https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm)

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden: <https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

## 5. DENKMALSCHUTZ

---

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## 6. INSEKTENSCHUTZ

---

Es wird auf den Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung (2020) hingewiesen.

## 7. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

---

### 7.1 Erdarbeiten

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.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG)."

## 7.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

## 7.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären und primär eine landwirtschaftliche Nutzung anzustreben.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

Es wird empfohlen, entsprechend DIN 19639, die Baumaßnahme in der Planungs- und Ausführungsphase von einer qualifizierten bodenkundlichen Baubegleitung beaufsichtigen zu lassen.

Zulieferung von Bodenmaterial: Soll Bodenmaterial zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht verwendet werden, sind die Anforderungen der §§ 6 und 7 BBodSchV einzuhalten.

## 8. ERSCHLIEßUNG

---

Auf die Vorgaben der Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) wird hingewiesen. Die Gemeinde wird sich bezüglich eines Gehweges mit Straßenbeleuchtung bei der nachfolgenden Erschließungsplanung mit dem Thema auseinandersetzen.

Die Belange der Verkehrssicherheit sowie mögliche Maßnahmen wie Gehwege oder Straßenbeleuchtung können – sofern erforderlich – im Rahmen zukünftiger Straßen- bzw. Erschließungsmaßnahmen geprüft und umgesetzt werden.

Es wird auf die Regeln der Baukunst und Technik (Art, 9 Abs. 2 BayStrWG) verwiesen.

Gemäß Art. 51 Abs. 1 Bayerisches Straßen- und Wegegesetz (BayStrWG) ist eine öffentliche Straßenbeleuchtung vorzusehen.



---

# GEMEINDE LAUGNA



Landkreis Dillingen an der Donau

---

## 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS „Gewerbegebiet West“

### C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

---

Fassung vom 18.03.2026

**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: 25090  
Bearbeitung: CN

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Beschreibung des Planbereichs .....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	4
4. Anpassungen der Festsetzungen .....	6
5. Umweltbelange .....	7

## C) BEGRÜNDUNG

### 1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ ist die fortgeschrittene Detailplanung des Gewerbegebiets sowie eine eingegangene Anfrage zur Erweiterung eines bestehenden Gewerbebetriebs im östlichen Bereich des Plangebiets. Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Erschließung wurde festgestellt, dass zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB Anpassungen an der bestehenden Planung erforderlich sind.

Ziel der Planänderung ist die Sicherstellung einer funktionalen und abgestimmten Erschließung des Gewerbegebiets, insbesondere im Hinblick auf die Straßenführung, die Entwässerung und die Höhenfestsetzungen. Hierfür sind Änderungen sowohl in der Planzeichnung als auch in den textlichen Festsetzungen notwendig. Die 1. Änderung des Bebauungsplans dient somit der Optimierung der städtebaulichen Struktur und der Anpassung an die aktuellen Erfordernisse der Gebietsentwicklung.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 17.843 m<sup>2</sup> und beinhaltet vollständig die Flurnummern 270 und 271 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 272 und 231.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Laugna.

#### 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird im Norden durch einen Graben und landwirtschaftlich genutzte Flächen, im Osten durch ein Gewerbegebiet, im Süden durch die Hettlinger Straße und dahinterliegende landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

### 2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

Das Plangebiet befindet sich an einem exponierten Hang, der von Südwesten nach Nordosten abfällt. Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Südwesten auf etwa 452 m ü. NHN. Das Gelände fällt in Richtung Nordosten auf ca. 447 m ü. NHN ab. Im Plangebiet befinden sich eine Ortsrandeingrünung.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet mit Höhenschichtlinien, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

### 3.1 Verfahren

Der Aufstellungsbeschluss des Gemeinderats wurde am 17.09.2025 gefasst und am 11.12.2025 im Amtsblatt ortsüblich bekannt gemacht.

#### Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Ausfolgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- [13a] Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
- [13a] Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

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.

### 3.2 Beteiligungsverfahren

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

Nach Bewertung der bisherigen Planung liegen keine wichtigen Gründe für die Dauer einer angemessen längeren Frist der öffentlichen Auslegung vor (vgl. § 214 Abs. 1 Nr. 2d BauGB). Der Entwurf des Bauleitplans wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt.

### 3.3 Bestehende Bebauungspläne

Im Plangebiet besteht bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom 27.09.2023.



Abbildung 3: rechtskräftige Planzeichnung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet West“ in der Fassung vom 27.09.2023

## 4. ANPASSUNGEN DER FESTSETZUNGEN

---

### 4.1 Straßenverkehrsfläche

Im Rahmen der weiterführenden Planungen ist die Anlage einer neuen Erschließungsstraße für das Plangebiet vorgesehen. Diese Erschließungsstraße wurde in die Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplans aufgenommen und dient der verbesserten verkehrlichen Anbindung sowie der geordneten Erschließung der vorgesehenen Bauflächen.

### 4.2 Höhen

Die Höhenfestsetzungen werden aufgrund der Geländevermessung und genaueren Planungen angepasst. Die Garagenhöhe wird separat ermittelt. Die festgesetzten Höhen in der Planzeichnung bilden eine schiefe Ebene, die zur Interpolation der Höhen an den Gebäudeecken dient. Dadurch werden Wand- und Gesamthöhen, Abstandsflächen sowie mittlere Wandhöhen von Garagen/Nebengebäuden baurechtlich eindeutig bestimmbar.

Die Festsetzung zu P1, P2 und P4, dass die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss an der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke maximal 15 cm über dem festgesetzten Gelände liegen darf, dient der Sicherstellung einer maßstäblichen, geländebezogenen Bebauung. Dadurch wird verhindert, dass Gebäude durch künstliche Aufschüttungen oder Anhebungen des Erdgeschossniveaus optisch überhöht wirken oder sich unnatürlich vom natürlichen Gelände absetzen.

Im Bereich P3 wird aufgrund topografischer Besonderheiten ein maximaler Höhenversatz von 25 cm zugelassen. Dies berücksichtigt die örtlichen Geländeverhältnisse und ermöglicht eine technisch sinnvolle Gründung und Entwässerung der Gebäude, ohne dass durch übermäßige Aufhöhung städtebauliche Nachteile entstehen.

### 4.3 Entwässerung

Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung durchgeführten Versickerungsversuche haben ergeben, dass der Untergrund nur eine geringe Versickerungsfähigkeit aufweist. Auf dieser Grundlage wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, das die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers regelt. Zur Umsetzung des Konzepts wird die bisherige Festsetzung zur Entwässerungsplanung angepasst. Das Wasser wird in einem Rückhaltebecken gesammelt und von dort aus gedrosselt in eine Regenwasserbehandlung geleitet. Nach Durchströmen einer belebten Bodenzone (Oberboden) wird das gereinigte und gedrosselte Niederschlagswasser mittels einer Rohrigole gesammelt und schließlich in den Entwässerungsgraben im Norden des Gewerbegebietes abgeleitet.

Die Grundwasserverhältnisse werden durch die geplanten Maßnahmen nicht beeinflusst.

Der Konzepterstellung lagen die gültigen ATV-Richtlinien sowie Regeln und Merkblätter zugrunde (DWA-A 117, DWA-A 138-1, DWA-A 102 -2, DWA-M 153, Kostra DWD 2020, LfU M Nr. 4.4/22).

Die Ableitung des Niederschlagswassers vom östlich der Parzelle 2 und 3 verlaufenden schmalen Grundstück (dient ausschließlich für die Betriebserweiterung des bestehenden

Gewerbebetriebes) kann aufgrund der Topographie nicht in das Rückhaltebecken und somit in das Regenwasserbehandlungsbecken eingeleitet werden. Die aktuellen Planungen sehen eine geringe Versiegelung des Grundstücks vor. Der Eigentümer ist dafür verantwortlich, die Ableitung des Niederschlagswassers eigenständig und gemäß den gesetzlichen Vorgaben zu regeln.

#### **4.4 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Die Verpflichtung zur Herstellung des festgesetzten Geländes dient der Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und verhindert bauliche Eingriffe, die das Erscheinungsbild des Plangebietes oder die Nachbargrundstücke nachteilig beeinflussen könnten. Durch die Festsetzung werden einheitliche Bezugshöhen geschaffen, die für die Bemessung der Gebäudehöhen, Abstandsflächen und Geländeanpassungen maßgeblich sind.

Die Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf maximal 1,5 m gewährleistet, dass das natürliche Relief in seinen wesentlichen Strukturen erhalten bleibt und übermäßige Geländemodellierungen vermieden werden. Dies trägt sowohl zur Stabilität und Entwässerung der Grundstücke als auch zur Wahrung eines harmonischen Ortsbildes bei.

Notwendige Geländeänderungen im Bereich der Gebäude – wie etwa für Zugang, Zufahrt, Terrassen, Wintergärten, Lichtgräben oder Kellerabgänge – werden zugelassen, um funktionale Anforderungen zu erfüllen. Durch die Beschränkung dieser Eingriffe auf den unmittelbaren Gebäudebereich und einen begrenzten Übergangsbereich (max. 1 m) wird verhindert, dass großflächige Aufschüttungen oder Abgrabungen entstehen.

Die Möglichkeit, unvermeidbare Höhenunterschiede mittels Abtreppungen oder Stützmauern abzufangen, sorgt für eine technisch und gestalterisch geordnete Umsetzung der Geländeübergänge, ohne das Landschafts- und Siedlungsbild übermäßig zu beeinträchtigen.

#### **4.5 Baugrenzen**

Die Baugrenzen werden aufgrund der Erschließungsstraße, der Festsetzung von Retentionsbecken und der Betriebserweiterung des im Osten liegenden Betriebes angepasst.

### **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.

Es wurde bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan eine Umweltprüfung zu dem Plangebiet durchgeführt. Durch die vorgesehenen Anpassungen sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

