

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „Nördlich der Hettlinger Straße“ Gemarkung Laugna

Flur-Nr. 219/1, Gemarkung Laugna



INHALTSVERZEICHNIS

TEIL	A	PLANZEICHNUNG
TEIL	B	SATZUNG + VERFAHRENSVERMERKE
TEIL	C	BEGRÜNDUNG

Einbeziehungssatzung "Gottmannshofen 54-2"
Teil A Planzeichnung



Legende

- Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches, 1.681 m²

Ausgleichsfläche, 350 m²
Anlegen einer Streuobstwiese

Eingrünung Strauchgruppen einreihig

Hinweise

Gebäude (Vorschlag)

Flächen zur Erschließung, private Verkehrsfläche (Vorschlag)

Grünfläche (Vorschlag)

Grundstücksgrenze

000/0

Flurnummer

-0,00

Höhe Planung

-0,00

Höhe Bestand

14

Gebäude (Bestand) mit Hausnummer

Baum Neupflanzung

Baum Bestand, zu erhalten

Flächen für die Versickerung (Vorschlag)

Zufahrt außerhalb Geltungsbereich von Hettlinger Straße aus
- Eingriffsbilanzierung
-
- 1.681 m²

Grundstück

684 m²

Neuversiegelung

216 m²

Streuobst Bestand

1.466 m²

Grünland Bestand

346 m²

Gebäude Neubau

372 m²

befestigte Flächen Neubau
- Eingriffsbilanzierung nach Leitfaden
- | Biotoptyp Bestand | Wertpunkte Biotopwertliste | WP Leitfaden * | Fläche m² | Beeintr.-faktor*² | Komp. bedarf*³ |
|----------------------|----------------------------|----------------|-----------|-------------------|----------------|
| G11 Intensivgrünland | 3 WP | 3 | 1466 | 0,4 | 1759 |
| B431 Streuobst | 8 WP | 8 | 216 | 0,4 | 691 |
| gesamt | | | | | 2450 WP |
- * Wertpunkte: *geringe Bedeutung (1 bis 5 WP laut Biotopwertliste) = 3 WP laut Leitfaden, mittlere Bedeutung (6 bis 10 WP laut Biotopwertliste) = 8 WP laut Leitfaden, hohe Bedeutung (11 bis 15 WP) = Wertpunkte laut Biotopwertliste*

*² *Beeinträchtigungsfaktor geringe/ mittlere Bedeutung = GRZ Planung (0,4)*

*³ *Beeinträchtigungsfaktor hohe Bedeutung = 0,40 (siehe Vollzugshinweise zur BayKompV im Straßenbau)*

Berechnung Kompensationsbedarf = Wertpunkte laut Leitfaden x Fläche in m² x Beeinträchtigungsfaktor
- Ausgleichsfläche
- | Biotoptyp Bestand | Wertpunkte Biotopwertliste | Planung | Wertpunkte Biotopwertliste | WP-Differenz | Fläche | Aufwertung |
|----------------------|----------------------------|----------------|----------------------------|--------------|--------|------------|
| G11 Intensivgrünland | 3 | B432 Streuobst | 10 | 7 | 350 | 2450 WP |
- Benötigter Ausgleich, somit erbracht: 2.450 WP
-
- Gemeinde Laugna
- Einbeziehungssatzung
"Nördlich der Hettlinger Straße"
-
- i. d. Fassung des Entwurfs
vom 23.09.2026
- Maßstab 1:500
- herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten
- herb und partner PartGmbH
herrenberg 28 - 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 - fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de - www.herb-larc.de
Bearbeitung: fb
-
- i. d. Fassung des Entwurfs vom 23.09.2026

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
„Nördlich der Hettlinger Straße“
Gemarkung Laugna

Flur-Nr. 219/1, Gemarkung Laugna



TEIL B SATZUNG UND VERFAHRENSVERMERKE

herb und partner
stadtplaner + landschaftsarchitekten

herb und partner PartGmbH
stadtplaner + landschaftsarchitekten
herrenberg 28 · 86647 buttenwiesen
fon 0 82 74 31 03 720 · fax 0 82 74 31 03 718
info@herb-larc.de · www.herb-larc.de

Vorentwurf
Entwurf

Fassung vom

entfällt
23.09.2026

Inhalt

Präambel zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung	2
I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	3
1. Räumlicher Geltungsbereich	3
2. Art der baulichen Nutzung	3
3. Maß der baulichen Nutzung	3
4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise	3
5. Dachform und Dachneigung	3
6. Einfriedungen und Mauern	4
7. Grünordnung und Ausgleich.....	4
9. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen	5
10. Erneuerbare Energien.....	5
III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	5
1. Denkmalschutz	5
2. Wasserwirtschaftliche Hinweise	6
3. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten	6
IV. Verfahrensvermerke	6

Präambel zur Aufstellung der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Laugna erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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), die zuletzt durch die §§ 4 und 5 des Gesetzes vom 25. Juli 2025 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 § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) 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, folgende

Einbeziehungssatzung „Nördlich der Hettlinger Straße“

Bei der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung wird vom vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB Gebrauch gemacht. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Ein formeller Umweltbericht und eine zusammenfassende Erklärung sind nicht erforderlich (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

I. Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst das Flurstück Fl.Nr. 219/1, Gemarkung Laugna mit 1.681 m². Die genaue Grenzziehung ergibt sich aus den Festsetzungen im zeichnerischen Teil der Einbeziehungssatzung.

2. Art der baulichen Nutzung

Innerhalb des Geltungsbereiches richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB, soweit in dieser Satzung nichts näher festgesetzt ist. Die neueren Gebäude haben sich der näheren Umgebung einzufügen.

3. Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige GRZ (Grundflächenzahl) wird auf 0,4 festgesetzt.
Die GFZ (Geschossflächenzahl) wird auf 0,6 festgesetzt.

Die Firsthöhe beträgt maximal 10,00 m, gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OK FFB EG). Die Wandhöhe beträgt maximal 6,50 m gemessen von OK FFB EG bis Schnittpunkt Außenwand mit OK Dachhaut. Die OK FFB liegt max.+ 0,50 m über der anliegenden Hettlinger Straße. Als Bezugspunkt ist die Oberkante Kanaldeckel im Zufahrtsbereich an der Hettlinger Straße heranzuziehen, dieser liegt auf 443,47 müNN.

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Im gesamten Geltungsbereich gilt die offene Bauweise. Die Angaben der BayBO sind einzuhalten.

5. Dachform und Dachneigung

Die Dächer sind als Satteldächer mit einer Neigung von 20° - 35° auszuführen. Für die Dacheindeckung der Satteldächer sind Dachziegel oder entsprechende Dachsteine aus dem roten, grauen oder braunen Farbspektrum zu verwenden.

Für untergeordnete Bauteile wie z.B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker etc. und Nebengebäude im Sinne des §14 BauNVO werden keine Festsetzungen zu Dachformen, Neigungen und Materialien getroffen.

6. Einfriedungen und Mauern

Einfriedungen sind so zu errichten, dass eine Durchlässigkeit für Kleinsäuger (Bodenfreiheit min. 15 cm zur Geländeoberfläche) gewährleistet ist. Ausgenommen hiervon sind geschlossene Stützmauern zum Ausgleich von Geländehöhen bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m.

Stützmauern zur Überwindung von Geländehöhenunterschieden sind bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

7. Grünordnung und Ausgleich

Die zu pflanzenden Bäume und Sträucher sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind innerhalb eines Jahres gleichwertig nach Pflanzliste zu ersetzen.

Geometrisch wirkende Hecken (sogenannte Formhecken) sowie jede Art schematischer Bepflanzung sind an der Nordgrenze unzulässig. Obstbäume dürfen ausnahmsweise in Reihe gepflanzt werden. Auf ein naturnahes Erscheinungsbild ist zu achten. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln ist nicht zulässig.

Die Herstellung der Eingrünung und der Ausgleichsfläche muss spätestens im Folgejahr nach der Errichtung der Anlage erfolgen. Die Ausgleichsfläche ist grundbuchrechtlich zu sichern und durch den Eigentümer an das Landesamt für Umwelt zu melden.

Zur Gewährleistung der Hausgärten als Teilhabitate für den Artenschutz sind vegetationsfreie Steingärten unzulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere, zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als natürliche Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

Grünordnerische Maßnahmen:

Das Flurstück Nr. 219/1 erhält an der Nordgrenze eine Eingrünung durch eine einreihige Strauchhecke. Bei der Pflanzung sind die Mindestabstände gem. AGBGB einzuhalten (d. h. Gehölze > 2,0 m Höhe Mindestabstand zu landwirtschaftlichen Flächen = 4,0 m; Gehölze > 2,0 m Höhe Mindestabstand zu Nachbargrundstücken = 2,0 m).

Bei der Bepflanzung ist folgende Pflanzliste für die Auswahl der Arten und Qualitäten zugrunde zu legen. Grundsätzlich sind nur autochthone Pflanzen heimischer und standortgerechter Gehölzarten zu verwenden.

Pflanzliste

Kleinbäume und Großsträucher; v. Str., 60 – 100

Corylus avellana	-	Haselnuss
Crataegus-Arten	-	Weißdorn-Arten
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	gewöhnlicher Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus cathartica	-	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Sambucus nigra	-	schwarzer Holunder
Viburnum lantana	-	wolliger Schneeball

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen:

Für den geplanten Eingriff ist ein ökologischer Ausgleich nötig und wird auf der Flur-Nr. 219/1, Gemarkung Laugna, erbracht. Die Berechnung hierzu ist im Planteil festgehalten. Als Ausgleich ist eine Obstwiese mit 6 neu zu pflanzenden Obstbäumen anzulegen. Die Pflanzqualität muss mindestens HS, 12-14 StU, m.Db. entsprechen. Zur Auswahl stehen Apfel, Birne, Kirsche in Sorten.

9. Wasserwirtschaftliche Festsetzungen

Das auf privaten, befestigten Flächen anfallende geringverschmutzte Niederschlagswasser darf nicht der öffentlichen Kanalisation zugeleitet werden. Gering verschmutztes Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück ordnungsgemäß zu versickern. Die Versickerung soll vorzugsweise breitflächig und über eine mindestens 30 cm mächtige bewachsene Oberbodenzone erfolgen. Die Flächen für Geländemulden sind für die Sammlung und natürliche Versickerung von Niederschlagswasser freizuhalten. Es darf nur eine Nutzung als Grünfläche erfolgen.

Unterirdische Versickerungsanlagen, z. B. Rigolen, sind ohne geeignete Vorreinigung unzulässig. Sickerschächte sind unzulässig/vorab grundsätzlich technisch zu begründen. In Bereichen mit Versickerung des Niederschlagswassers sind –sofern Metaldächer zum Einsatz kommen sollen– nur Kupfer- und Zinkbleche mit geeigneter Beschichtung oder andere wasserwirtschaftlich unbedenkliche Materialien (z. B. Aluminium, Edelstahl) zulässig.

Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,75 zulässig, wie z.B. Pflasterung, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

10. Erneuerbare Energien

Wo immer sinnvoll möglich, können Anlagen zur Gewinnung von Sonnenenergie eingebaut werden (Photovoltaik, Sonnenkollektoren, Wintergärten als Wärmefallen etc.). Die Zulässigkeit richtet sich nach der BayBO. Aufgeständerte Anlagen sind nicht zulässig.

III. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

1. Denkmalschutz

Auf den Grundstücken des Bebauungsplan-Geltungsbereichs sind keine Denkmäler verzeichnet. Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz. Sie sind dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Außenstelle Schwaben, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0, anzuzeigen.

2. Wasserwirtschaftliche Hinweise

Grundwasser:

Über die Grundwasserverhältnisse im Geltungsbereich sind keine Beobachtungsergebnisse vorhanden.

Oberirdische Gewässer und Hochwasserüberschwemmungsgebiete:

Im Geltungsbereich sind keine oberirdischen Gewässer und Überschwemmungsgebiete verzeichnet. Im Norden, ca. 50 m vom Geltungsbereich entfernt, verläuft ein Entwässerungsgraben. Das Gelände fällt von der Hettlinger Straße Richtung Norden ab.

Bei der Erstellung der Wohnbebauung und der Grundstücksgestaltung (Zugänge, Lichtschächte, Einfahrten etc.) ist die Rückstauenebene zu beachten. Unter der Rückstauenebene liegende Räume und Entwässerungseinrichtungen (auch Dränanlagen, sofern zulässig) sind gegen Rückstau aus der Kanalisation zu sichern (z.B. durch Hebeanlagen oder Rückstauklappen).

3. Schädliche Bodenverunreinigungen und Altlasten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. Konkrete Anhaltspunkte für eine schädliche Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder Altlast (z. B. künstliche Auffüllung mit Abfällen) unterliegen der Mitteilungspflicht nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz. Sie sind dem Landratsamt unverzüglich anzuzeigen.

IV. Verfahrensvermerke

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Laugna hat in der Sitzung vom 23.09.2026 gem. § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht.
4. Zu dem Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.09.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx beteiligt.
5. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.09.2026 wurde mit der Begründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde Laugna hat mit Beschluss des Gemeinderats vom xx.xx.xxxx die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen.

....., den
(Gemeinde)

.....
Bürgermeister

(Siegel)

7. Ausgefertigt

....., den
(Gemeinde)

..... (Siegel)
Bürgermeister

8. Der Satzungsbeschluss zur Einbeziehungssatzung wurde am gem. § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan 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. Die Einbeziehungssatzung 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.

....., den
(Gemeinde)

..... (Siegel)
Bürgermeister

EINBEZIEHUNGSSATZUNG
„Nördlich der Hettlinger Straße“
Gemarkung Laugna

Flur-Nr. 219/1, Gemarkung Laugna



TEIL C BEGRÜNDUNG

Inhalt

1.	Lage und Bestandssituation	3
1.1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele.....	3
1.2	Derzeitige Nutzung	4
1.3	Bestandsbeschreibung	4
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	6
3.	Verfahren	7
4.	Grünordnerisches Konzept und Umwelt.....	7

1. Lage und Bestandssituation

1.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Ziele

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP; Stand 01.01.2020) liegt Laugna in einer Kreisregion mit besonderem Handlungsbedarf, Kreisregion Dillingen a. d. Donau, Region 9 „Augsburg“. Wertingen als Mittelzentrum liegt in der unmittelbaren Nähe.

Für eine „Nachhaltige Siedlungsentwicklung“ ist dem LEP folgendes zu entnehmen:

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Regionalplan Region Augsburg (9)

Die Gemeinde Laugna liegt im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

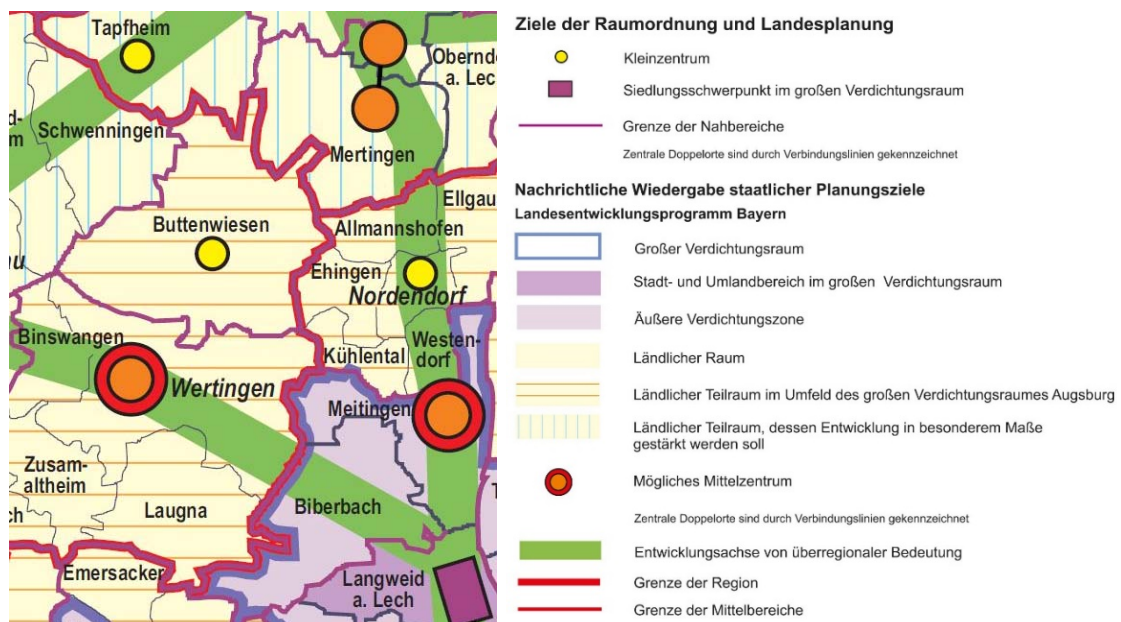


Abb.: Karte Raumstruktur - Regionalplan Augsburg (OM)

Der Geltungsbereich liegt im Naturpark „Augsburg Westliche Wälder“ (Karte „Natur und Landschaft“). Das zugehörige Landschaftsschutzgebiet klammert die betroffenen Siedlungsbereiche aus.

Es befinden sich keine Vorranggebiete für Wasser- oder Bodennutzung im Gebiet oder der direkten Umgebung (Karte „Siedlung und Versorgung“).

Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Laugna verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Bei dem Geltungsbereich handelt es sich um eine Fläche von ca. 1.681 m², die als MD (dörfliches Mischgebiet) ausgewiesen ist. Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht notwendig.

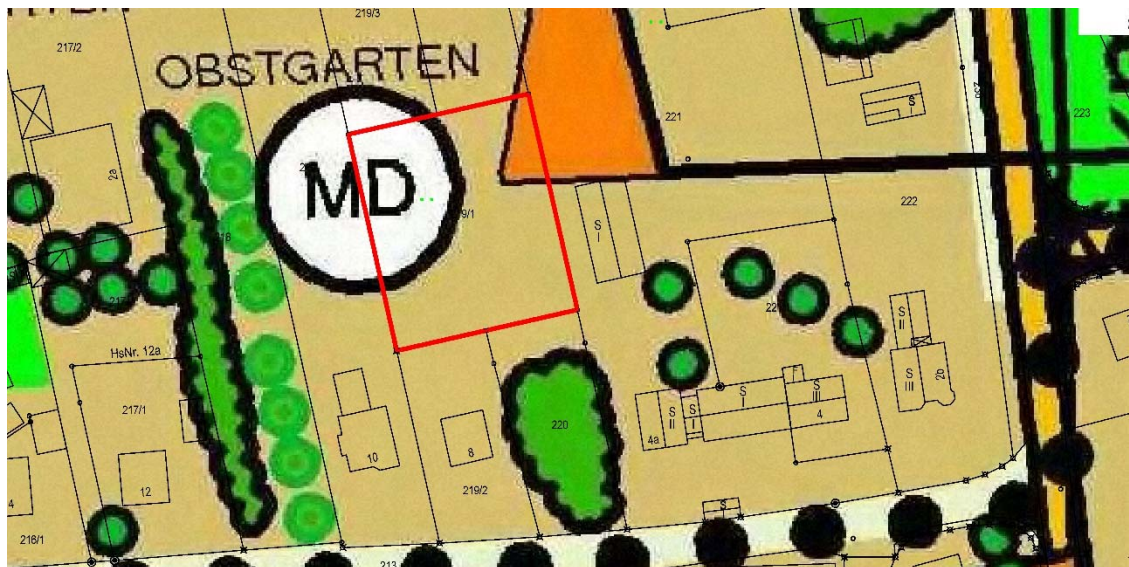


Abb.: Ausschnitt des rechtskräftigen Flächennutzungsplans der Gemeinde Laugna. Der Geltungsbereich ist rot umrandet (OM)

Arten- und Biotopschutzprogramm

Der Geltungsbereich befindet sich in keinem Schwerpunktgebiet.

Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein Boden- bzw. Baudenkmal. Im weiteren Umfeld sind ebenfalls keine Bodendenkmäler eingetragen.

1.2 Derzeitige Nutzung

Derzeit wird die Fläche als Grünland genutzt. Auf der Ostseite grenzen Grünland und Wirtschaftsgebäude an, im Süden liegt Wohnbebauung, im Westen private Gärten. Im Norden setzt sich das Grünland fort.

1.3 Bestandsbeschreibung

Räumliche Lage:

Das Plangebiet Fl.Nr. 219/1 liegt im Bereich des nördlichen Ortsrandes von Laugna. Die Staatsstraße 2036 liegt im Osten, erschlossen ist das Grundstück über eine Zufahrt über das Grundstück Fl.Nr. 220 von der Hettlinger Straße aus. Das Zufahrtsgrundstück gehört ebenfalls dem Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 219/1.

Topographie und Landschaftsbild:

Laugna liegt in hügeligem Gelände. Das Plangebiet fällt von der Hettlinger Straße Richtung Norden ab. Der Ortsrand ist nicht klar definiert und geprägt von Grünland, Obstwiesen sowie Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.



Abb.: Kartenausschnitt BayernAtlas (08/2026); Der Geltungsbereich ist rot umrandet (OM).

Naturraum und Geologie

Naturräumlich wird der Geltungsbereich den Lech-Wertach-Ebenen und den Donau-Iller-Lech-Platten zugeordnet. Als vorherrschender Bodentyp wird, gemäß den Informationen der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Übersichtsbodenkarte 1:25.000), überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) Kurzname 4a, genannt.

Wassersensibler Bereich und Hochwasser

Nördlich des Plangebiets verläuft ein unbenannter Entwässerungsgraben. Dieser ist für die Bewertung der Hochwassersituation nicht relevant. Überschwemmungsgebiete sind im Geltungsbereich und näheren Umgriff nicht verzeichnet. Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Trinkwasserschutzgebiete sind nicht betroffen.

Potentielle natürliche Vegetation

Die potentielle natürliche Vegetation in dem betrachteten Gebiet entspricht dem „Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“.

Biotopstrukturen

Biotope und andere naturschutzrelevante Gebiete sind im Geltungsbereich und näheren Umfeld nicht vorhanden.

Strukturdaten der Gemeinde Laugna

Statistik kommunal 2024, Gemeinde Laugna

Einwohnerzahl	2022: 1576 EW
Einwohnerentwicklung der letzten 10 Jahren	2011: 1535 EW
Wirtschaftliche Entwicklung Gemeinde	2023: Gewerbe Anmeldung 11, Abmeldung 10

Demographie-Spiegel für Bayern, Gemeinde Laugna, April 2026

Einwohnerzahl Bevölkerungsvorausberechnung 2038: 1580 EW (+1,7%)

Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2044, LK Dillingen, April 2026

Bevölkerungsprognose Landkreis 2044: 105.100 EW (+6,3%)

Weitere Strukturdaten

Einstufung Zentrale Orte-System	kein Zentrum
Gebietskategorie LEP	Raum mit besonderem Handlungsbedarf
Verkehrsanbindung	Staatsstraße 2036, ÖPNV Bus

Wohnbaulandbedarf

Die Wohnbaulandbedarfsberechnung der Flächenmanagement-Datenbank des bayerischen Landesamtes für Umwelt prognostiziert für die Gemeinde Laugna einen Wohnbaulandbedarf von 2,0 ha auf 20 Jahre, Stand August 2026.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Gemeinde Laugna möchte für das Flurstück Nr. 219/1 eine Einbeziehungssatzung „Laugna 219-1“ aufstellen. Der Anlass für die Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung ist die Absicht, auf einer bislang dem Außenbereich zugeordneten Fläche eine geordnete bauliche Entwicklung zu ermöglichen. Das Baugrundstück grenzt direkt an den bebauten Innenbereich an, gehört aber formal noch zum Außenbereich. Ziel und Zweck der Planung ist es, Baurecht für eine maßvolle Erweiterung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils zu schaffen. Durch die Einbeziehung wird der bisher diffuse Ortsrand städtebaulich sinnvoll gefasst und der örtliche Bedarf an Bauflächen gedeckt.

Räumlicher Geltungsbereich und städtebauliche Situation

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfasst das Grundstück mit der Flurnummer 219/1 der Gemarkung Laugna in der Gemeinde Laugna. Die Gesamtfläche des betroffenen Grundstücks beträgt 1.681 m². Das Areal grenzt im Westen, Süden und Osten an eine lockere, dörflich geprägte Umgebungsbebauung. Es liegt aktuell kein scharf gezogener Ortsrand vor.

Verkehrs- und technische Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets ist über die bestehende Hettlinger Straße vollständig gesichert.

Einordnung in den Flächennutzungsplan (FNP)

Die beabsichtigte Einbeziehung steht im Einklang mit den übergeordneten Planungszielen der Gemeinde Laugna. Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich ein dörfliches Mischgebiet (MD) dar. Das geplante Vorhaben fügt sich somit in die vom FNP vorgegebene Nutzungsart ein, welche der Erhaltung und Entwicklung der dörflichen Eigenart dient. Da die

Satzung die geordnete städtebauliche Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan heraus fortsetzt, ist eine formelle Änderung des Flächennutzungsplans nicht erforderlich.

Grünordnung und Ortsrandeingrünung

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze wird eine einreihige Hecke aus standortheimischen und ortstypischen Gehölzen festgesetzt. Sie bindet das Grundstück in die Landschaft ein und wertet den Übergang ökologisch auf.

3. Verfahren

Die Voraussetzungen für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Nördlich der Hettlinger Straße“ ist im vorliegenden Fall gegeben, da:

- die bisher unbebauten Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Umfelds nach § 34 BauGB so hinreichend geprägt sind, dass sich eine künftige Bebauung innerhalb dieses Bereichs in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird,
- sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der, in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB, genannten Schutzgüter bestehen.

Für die Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 gelten die Vorschriften des § 2 Abs. 1 Satz 2, der §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2, 6 Abs. 1 und 10 Abs. 3 entsprechend.

Bei der Aufstellung dieser Einbeziehungssatzung wird vom vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB Gebrauch gemacht. Von der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Eine Flächennutzungsplanänderung ist nicht erforderlich.

4. Grünordnerisches Konzept und Umwelt

Um dem Übergang zur freien Feldflur Rechnung zu tragen, wird entlang der Nordgrenze eine einreihige Heckenbepflanzung in natürlicher Wuchsform festgesetzt. Diese ist entsprechend der Satzung zu bepflanzen. Einige Obstbäume im Südosten des Grundstücks bleiben erhalten. Die benötigte Ausgleichsfläche wird ebenfalls auf dem Flurstück Nr. 219/1 hergestellt. Es wird eine Obstwiese mit 6 Bäumen gepflanzt, wie in der Satzung und Planzeichnung dargestellt.