

---

# STADT LAUINGEN (DONAU)



Landkreis Dillingen an der Donau

---

## AUßENBEREICHSSATZUNG „Obere Haidhofsiedlung“

gem. § 35 Abs. 6 BauGB

### D) BEGRÜNDUNG

---

Fassung vom 11.07.2024

Projektnummer: 24013

**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)

Bearbeitung: AG

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>D)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1.	Anlass, Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2.	Beschreibung des Planbereiches .....	3
3.	Verfahren.....	6
4.	Darstellung im Flächennutzungsplan .....	7
5.	Planungskonzept .....	8
6.	Begründung der Festsetzungen.....	8
7.	Umweltbelange.....	10

## D) BEGRÜNDUNG

### 1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

---

Die Stadt Lauingen beabsichtigt, im Bereich der Oberen Haidhofsiedlung durch die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gemäß § 35 Abs. 6 BauGB die Zulässigkeit von nicht privilegierten Wohn- und Nebengebäuden sowie gewerblichen Vorhaben zu regulieren. Der Wohnanteil in der Oberen Haidhofsiedlung ist bereits bedeutend hoch, und die derzeitige Bebauung wird als Splittersiedlung im Außenbereich betrachtet. Um eine weiterführende städtebauliche Entwicklung in diesem Gebiet zu ermöglichen, ist die Aufstellung einer Außenbereichssatzung nach § 35 Abs. 6 BauGB vorgesehen, wobei die Voraussetzungen gemäß § 35 Abs. 6 Satz 1 in diesem Bereich vorliegen.

Eine Nachverdichtung innerhalb des Geltungsbereichs der Außenbereichssatzung durch zusätzliche Wohnbebauung und eventuell kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe wäre demnach zulässig. Hingegen ist eine weitere Erweiterung in den Außenbereich nicht möglich.

### 2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

---

#### 2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Außenbereichssatzung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von ca. 50.079 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern:

5508/2, 5508/4, 5508/6, 5508/7, 5508/15, 5508/17, 5508/18, 5508/22, 5508/23, 5511/1, 5511/2, 5511/3, 5511/5

sowie Teilflächen der Flurnummern:

5507/1, 5508, 5508/3, 5508/5, 5508/8, 5508/9, 5508/11, 5508/13, 5508/14, 5508/16, 5508/19, 5508/20, 5508/24, 5508/25, 5511/4, 7604.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und Gemarkung Lauingen (Donau).

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

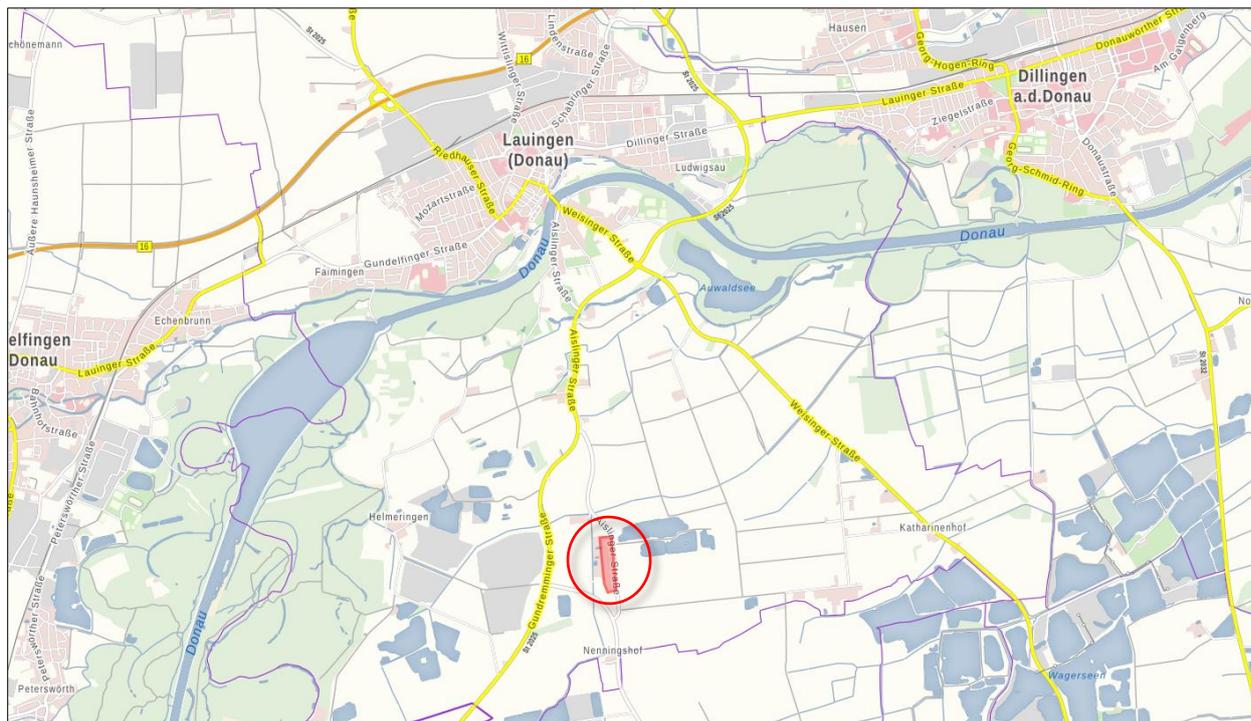


Abbildung 1: Plangebiet und Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet erstreckt sich im südlichen Teil des Gemeindegebiets von Lauingen (Donau) und wird durch folgende Grenzen definiert:

- Im Norden, Westen und Süden grenzt das Plangebiet an landwirtschaftliche Nutzflächen.
- Im Osten bildet die Aislinger Straße die Begrenzung, hinter der sich der Rosensee befindet.

## 2.3 Bestandssituation

Das Gelände im Plangebiet ist nahezu eben, mit einem geringen Gefälle von etwa einem Meter von Süd nach Nord. Die Höhenunterschiede belaufen sich im Norden auf etwa 426 m ü. NHN und im Süden auf etwa 426,8 m ü. NHN.

Die aktuelle Bebauung in diesem Bereich besteht bereits überwiegend aus Wohngebäuden, was den Charakter einer Splittersiedlung im Außenbereich unterstreicht.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet, o. M., nicht genordet (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

## 2.4 Wassersensibler Bereich

Das Gebiet liegt nach Darstellung des BayernAtlas in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden. Die wassersensiblen Bereiche werden auf der Grundlage der Übersichtsbodenkarte im Maßstab 1 : 25 000 erarbeitet. Diese Karten enthalten keine Grundstücksgrenzen. Die Betroffenheit einzelner Grundstücke kann deshalb nicht abgelesen werden und die Darstellung der wassersensiblen Bereiche ist nur bis zu einem Maßstab von ca. 1 : 25 000 möglich.



Abbildung 3: Wassersensible Beriche, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. VERFAHREN

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gem. § 35 Abs. 6 BauGB sind erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Die städtebaulichen Ziele widersprechen nicht und es ist auch nicht zu befürchten das inhomogene Strukturen entstehen.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht begründet, da keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Natura-2000 Gebiete bestehen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan i. d. F. vom 28.05.2020, zuletzt redaktionell geändert am 24.11.2022, ist der Bereich als „Streusiedlungen im Außenbereich mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild“.

Hinsichtlich der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung innerhalb des Plangebiets ist zu betonen, dass keine Einwände aufgrund einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft entgegengehalten werden können. Ebenso lässt die geplante Entwicklung nicht befürchten, dass sie im Widerspruch zu den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für die Landwirtschaft steht oder die Bildung beziehungsweise Verfestigung einer Splittersiedlung begünstigt.

Die Außenbereichssatzung wird gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in einem vereinfachten Verfahren erstellt, ohne eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen. Zudem entfällt die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB über verfügbare umweltbezogene Informationen sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB. Darüber hinaus wird gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet.

#### 4. DARSTELLUNG IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Der geltende Flächennutzungsplan der Stadt Lauingen (Donau) klassifiziert das Plangebiet als „Streusiedlungen im Außenbereich mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild“. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich, da die Außenbereichssatzung keine Veränderung der Außenbereichslage bewirkt. Die Besonderheit der Außenbereichssatzung besteht darin, dass im Gegensatz zu üblichen Außenbereichsvorhaben nach §35 Abs.2 BauGB den Vorhaben im Satzungsgebiet nicht entgegengehalten werden kann, sie stünden im Widerspruch zu Darstellungen im Flächennutzungsplan für Landwirtschaft und Wald.



#### Zeichenerklärung



Flächen für die Landwirtschaft



Streusiedlungen im Außenbereich mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild



Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen



Überörtliche und örtliche Hauptwanderwege/ -radwege

Abbildung 4: Auszug aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, o. M.

## 5. PLANUNGSKONZEPT

---

Gemäß § 35 Abs. 6 BauGB wird die Gemeinde ermächtigt, für bebaute Gebiete im Außenbereich, in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch einfache Satzung zugunsten des Wohnungsbaus und ggf. kleiner Handwerks-/Gewerbebetriebe bestimmte öffentliche Belange auszuschalten, die dem Bauvorhaben ansonsten gem. § 35 Abs. 3 BauGB entgegengehalten werden könnten. Hiervon macht die Stadt Lauingen (Donau) Gebrauch.

Der Erlass der Außenbereichssatzung soll in erster Linie eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Sicherung und maßvolle Nachverdichtung der vorhandenen Wohnbebauung in der Oberen Haidhofsiedlung ermöglichen, um hier in angepassten und reduzierten Umfang Wohnraum zu schaffen und somit auch den entstanden Siedlungskörper mittelfristig in seinem Bestand zu sichern. Hierfür soll die Grenze der bestehenden rechtskräftigen Außenbereichssatzung an den äußeren bestehenden Siedlungsrand gezogen werden.

Voraussetzung ist, dass es sich um einen Bereich handelt, der nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt ist und in der Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Beides ist für das gegenständliche Plangebiet einschlägig. Die vorhandene Bebauung weist nachweislich eine Zusammengehörigkeit auf und lässt in sich Geschlossenheit erkennen.

Der Außenbereichssatzung „Obere Haidhofsiedlung“ erfüllt somit gem. § 35 Abs. 3 BauGB die städtebaulich relevanten Gesichtspunkte sowie die inhaltlichen Kriterien der Anwendbarkeit der Außenbereichssatzung, da die Wohnbebauung gegenüber der sonstigen Nutzung zwischenzeitlich deutlich überwiegt.

## 6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

---

Die Außenbereichssatzung ermöglicht die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum in der Oberen Haidhofsiedlung. Die Stadt Lauingen (Donau) strebt mit der Außenbereichssatzung vorrangig eine sinnvolle und städtebaulich geordnete Entwicklung der bestehenden Wohnbebauung an, um die Zulässigkeit von weiteren Vorhaben zu erleichtern. Dies ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Ergänzung der bestehenden Bebauung.

Die bisherige Siedlungsstruktur im Geltungsbereich umfasst auch unbebaute Flächen, auf denen eine nachverdichtende Bebauung in Form von Lückenschluss angestrebt wird. Dies dient dem Ziel, das Siedlungsgefüge in diesem Bereich zu schließen und die vorhandenen Raumkanten zum Straßenraum hin zu schließen und fortzuführen. Aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung führt eine ergänzende Bebauung zu keiner Störung der Blickbezüge oder des Landschaftsbildes, da diese Fläche im Flächennutzungsplan als bedeutend für das Orts- und Landschaftsbild ausgewiesen ist.

### 6.1 Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise; Grenzabstände

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch eine Baugrenze festgelegt und umschließt die bereits vorhandenen Siedlungskörper. Trotzdem wurde ausreichend Platz eingeräumt, um weiterhin auf jedem Grundstück die Realisierung von Bauvorhaben zu ermöglichen.

Die Festsetzung zur Bauweise als Einzelhaus entspricht der umliegenden Umgebung und der bereits bestehenden Wohnbebauung. Hierbei ist zu beachten, dass Hausgruppen bzw. Mehrfamilienhäuser in diesem Bereich nicht gewünscht sind. Zur Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse bezüglich Belichtung und Belüftung müssen die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung Art. 6 eingehalten werden.

## **6.2 Zulässige Zahl der Wohnungen**

Da es sich um Außenbereich handelt und um eine zu starke Verdichtung sowie die damit einhergehende Stellplatzproblematik zu verhindern, wird die Anzahl der Wohneinheiten auf zwei beschränkt.

## **6.3 Bodenschutz**

Um die Grundwasserneubildung nicht zu stark zu vermindern als auch um das bei Niederschlag anfallende versickern zu können, sind Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig herzustellen.

## **6.4 Gestaltungsfestsetzungen**

Das Satteldach, als charakteristische Dachform in der Oberen Haidhofsiedlung, soll auch bei zukünftigen Bauvorhaben beibehalten werden, um den dörflichen Charakter zu bewahren. Daher wird für Hauptgebäude diese Dachform festgesetzt. Andere Dachformen für Hauptgebäude sind nicht gestattet, um die bisherige einheitliche Gestaltung des Ortsbilds nicht zu beeinträchtigen.

Nebenanlagen und Garagen dürfen hingegen auch mit Flachdächern errichtet werden. Diese müssen jedoch extensiv begrünt oder alternativ zur Gewinnung erneuerbarer Energien genutzt werden, um keine prägende Wirkung auf das Ortsbild auszuüben.

Geschlossene Einfriedungen sind nicht zulässig, da diese das Landschaftsbild nachteilig beeinträchtigen würden.

## **6.5 Erschließung**

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt über die Aislinger Straße, eine bereits vorhandene Straße im östlichen Bereich. Die bereits bestehende Erschließungsstraße schafft Synergieeffekte, die eine effiziente Nutzung der Flächen ermöglicht.

Zusätzlich verläuft unmittelbar am Plangebiet eine Buslinie entlang, die eine direkte Verbindung in das Zentrum von Lauingen (Donau) bietet. Eine bereits bestehende Bushaltestelle an der Oberen Haidhofsiedlung sorgt für eine bequeme Anbindung und fördert die Mobilität innerhalb des Wohngebiets.

## 7. 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. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.*

### 7.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Etwas westlich des Plangebiets befindet sich ein Biotop (7428-0039-003), das am Plangebiet vorbeiführt, und etwas nördlich des Umgriffs befindet sich ebenfalls ein Biotop (7428-0038-001). Innerhalb des Plangebiets sind weder Schutzgüter noch Biotope gemäß amtlicher Biotopkartierung vorhanden.

Da der geplante Umgriff bereits bestehende Wohnbebauung umgrenzt, hat das Vorhaben eine geringe Bedeutung für das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt. Sämtliche bereits schützenswerte Bäume sowie Strauchstrukturen wurden in der Außenbereichssatzung als erhaltenswert festgesetzt.

Insgesamt und Aufgrund der vorhandenen Bebauung / Nutzung ist von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

### 7.2 Schutzgut Boden

Die Planung und die damit einhergehende Versiegelung durch mögliche Bauvorhaben können die Bodenfunktion beeinträchtigen. Allerdings ist aufgrund der festgesetzten Baugrenze und der bereits vorhandenen Bebauung die Versiegelung des Bodens von geringer Erheblichkeit.

Um die Bodenfunktion bestmöglich zu erhalten und die Sickerfähigkeit von Niederschlagswasser zu fördern, sollten Bodenversiegelungen grundsätzlich auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.

### 7.3 Schutzgut Fläche

Durch die Errichtung anschließender Bebauung bzw. den Lückenschluss an bereits existierende Bebauungen ermöglicht die Außenbereichssatzung die Genehmigung weiterer Bauprojekte, ohne zusätzliche Erschließungsflächen schaffen zu müssen. Dies trägt zu einem sparsamen Umgang mit dem schützenswerten Gut der Fläche bei.

### 7.4 Schutzgut Wasser

Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu keiner spürbaren Verringerung der Grundwasserneubildung bzw. Erhöhung des Oberflächenabflusses. Es ist mit Auswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser zu rechnen.

### 7.5 Schutzgut Klima / Luft

Da es sich im Geltungsbereich lediglich um Bauvorhaben zur Nachverdichtung und zum Lückenschluss handelt, wird weder die Windströmung noch das Klima wesentlich beeinflusst.

Aufgrund der geringen Flächeninanspruchnahme ist keine erhebliche Verschlechterung der Kaltluftentstehung auf der Fläche zu erwarten, und die klimatischen Aufheizungseffekte sind gering.

## **7.6 Schutzgut Mensch**

Nach derzeitiger Kenntnis sind durch mögliche Bauvorhaben innerhalb des Plangebiets keine negativen Auswirkungen für die Nutzungen Wohnen sowie die Bevölkerung zu erwarten. Lediglich während der Bauphase kann es vorübergehend zu Beeinträchtigungen durch Lärm und Emissionen kommen. Im Umfeld befindliche landwirtschaftliche Betriebe sowie landwirtschaftliche Nutzflächen können Immissionen auf das Plangebiet hervorrufen. Diese entsprechen jedoch dem Maß innerhalb der dörflichen Umgebung und sind nicht als erheblich einzustufen.

## **7.7 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits durch Wohnbebauung geprägten Bereich, und es erfolgt kein Eingriff in das Landschaftsbild durch bauliche Maßnahmen. Vorhandene Gehölzstrukturen innerhalb des Planungsbereichs wurden durch Erhaltungsmaßnahmen festgesetzt.

Aufgrund der bereits vorhandenen baulichen Vorprägung und der Festlegung von Gehölzpflanzungen sowie Gestaltungsmerkmalen entsprechend der Umgebung werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als von mittlerer Bedeutung eingeschätzt.

## **7.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Im Planbereich und angrenzend daran befinden sich keine Bau- oder Baudenkmäler. Somit ist dahingehend keine Beeinträchtigung zu erwarten.

## **7.9 Wechselwirkung der Schutzgüter**

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der gemäß Planung geringfügigen Erweiterung der Bauflächen ist mit keinen Wechselwirkungen der Schutzgüter bzw. einer Kumulierung der Auswirkungen zu rechnen.