
GEMEINDE VILLENBACH



Landkreis Dillingen an der Donau

BEBAUUNGSPLAN „Hausen Süd“

Auftraggeber: Gemeinde Villenbach

Fassung vom 26.06.2023

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
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22087

GEMEINDE VILLENBACH



Landkreis Dillingen an der Donau

BEBAUUNGSPLAN „Hausen Süd“

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Auftraggeber: Gemeinde Villenbach

Fassung vom 26.06.2023

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
l-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22087

Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN	5
HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN	5
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1 Bauweise, Grenzabstände	6
§ 2 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten	6
§ 3 Naturschutzfachlicher Ausgleich / Grünordnung	6
§ 4 Regelung zur Einleitung von Regenwasser aus Grundstücken in den öffentlichen Kanal	7
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	8
§ 6 Inkrafttreten	8
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	9
1. Wasser	9
2. Immissionsschutz	10
3. Landwirtschaft	10
4. Denkmalschutz	11
5. Wärmepumpen-Systeme	11
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	12
VERFAHRENSVERMERKE	13

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Villenbach erlässt aufgrund der §§ 2, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) – in der jeweils zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Satzung gültigen Fassung – folgenden

Bebauungsplan

„Hausen Süd“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung M 1 : 1.000 in der Fassung vom 26.06.2023 mit:

- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen

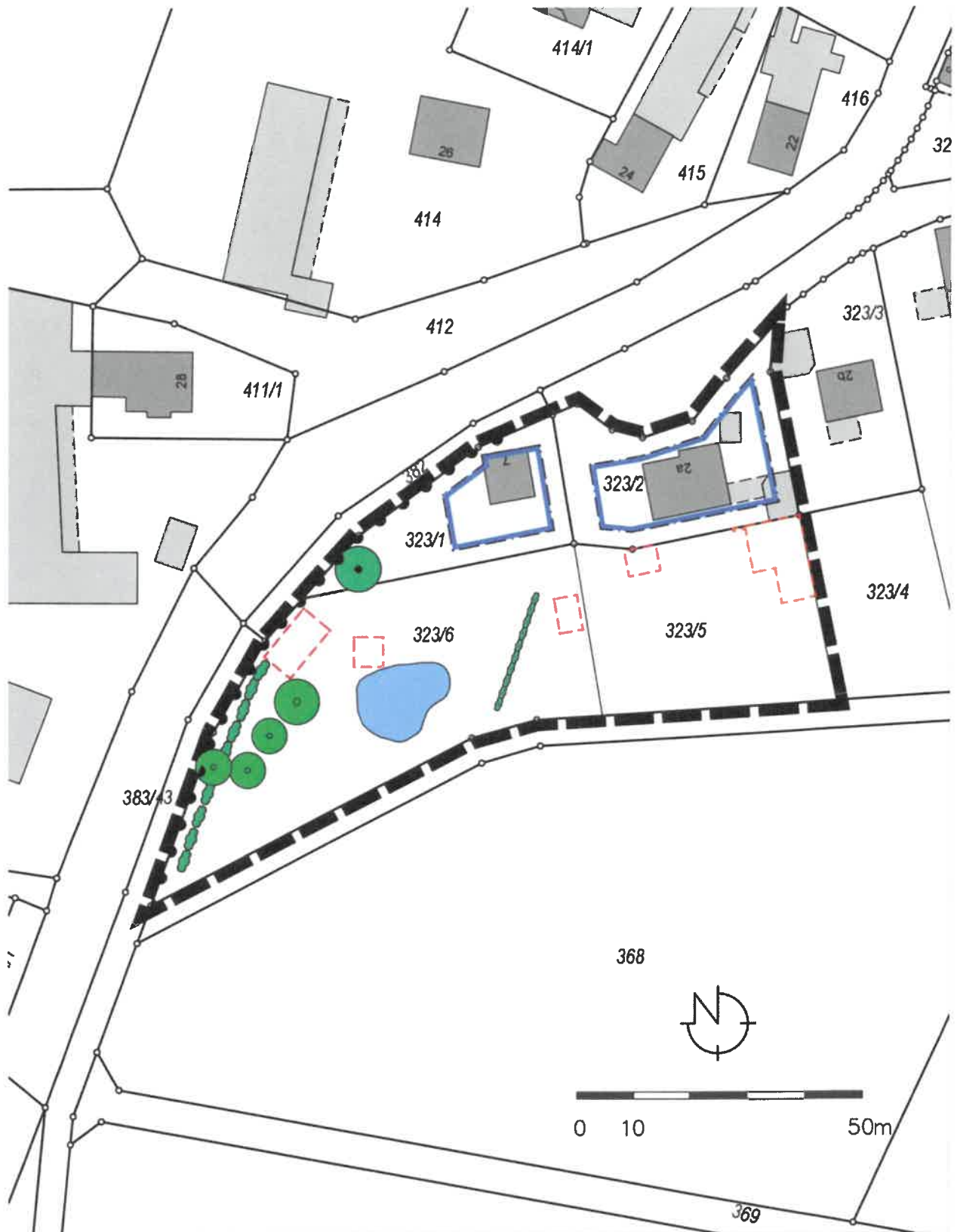
B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 26.06.2023 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Verfahrensvermerken

Beigefügt sind:

- C) Begründung mit D) Umweltbericht in der Fassung vom 26.06.2023

A) PLANZEICHNUNG



FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

Überbaubare Grundstücksflächen



Fläche für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze



Baugrenze

Verkehrsflächen



Bereich ohne Ein- und Ausfahrten

Grünordnung



Bäume zu pflanzen



Hecken zu pflanzen



Bäume zu erhalten



Hecke zu erhalten

Wasserflächen



Naturschwimmteich

Sonstige Planzeichen



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Hausen Süd"

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN DURCH PLANZEICHEN



bestehende Haupt- und Nebengebäude



323/6

Flurgrenze mit Grenzpunkt und Flurnummer

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) **Bauweise**

gem. § 22 BauNVO

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise (o) nach § 22 Abs. 2 BauNVO.

(2) **Überbaubare Grundstücksflächen**

gem. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt. Diese dürfen durch Balkone und Terrassen überschritten werden. Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze zudem um bis zu 1,50 m für einzelne untergeordnete Gebäudeteile wie beispielsweise Gesimse und Dachüberstände überschritten werden.

(3) **Abstandsflächen, Abstandsregelung**

Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO in der jeweils aktuellen Fassung.

§ 2 NEBENANLAGEN, GARAGEN, CARPORTS, STELLPLÄTZE UND ZUFahrTEN

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO

Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten sind auf den Flurnummern 323/1 und 323/2 auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Auf den Flurnummern 323/5 und 323/6 sind Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze und Zufahrten zulässig.

§ 3 NATURSCHUTZFACHLICHER AUSGLEICH / GRÜNORDNUNG

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB

(1) **Private Grundstücksflächen**

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und als natürliche Vegetationsfläche (Rasen- oder Wiesenfläche, Stauden- oder Gehölzpflanzung) zu begrünen.

- (2) Anpflanzung von Bäumen und Hecken
1. Im Westen des Grundstücks der Fl. Nr. 323/6 Gem. Villenbach (siehe Planzeichnung) ist eine Streuobstweise mit mindestens 4 Bäumen II. Ordnung in mindestens folgender Pflanzqualität zu pflanzen:
Pflanzqualität: Halb- oder Hochstamm, Stammumfang (StU) von mind. 14-16 cm.
 2. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze der Fl. Nr. 323/6 Gem. Villenbach (siehe Planzeichnung) ist eine Vogelschutzhecke zu pflanzen.
Folgende Bäume und Hecken sind dabei zu bevorzugen:
Schlehe, Weisdorn, Holunder, Komelkirsch, Eberesche, Weichsel, Wildapfel, Mostbirne, Zwetschge, wolliger Schneeball, Hartriegel, Feldaorn, Hasel
 3. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten kann im Rahmen der Ausführungsplanung bis zu 3 m abgewichen werden.
 4. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Baufertigstellung durchzuführen.
- (3) Sämtliche festgesetzten Pflanzungen sind im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzungen sind artgleich, entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten, zu ersetzen. Die Nachpflanzungen haben spätestens in der folgenden Pflanzperiode zu erfolgen.

§ 4 REGELUNG ZUR EINLEITUNG VON REGENWASSER AUS GRUNDSTÜCKEN IN DEN ÖFFENTLICHEN KANAL

- (1) Ein Entwässerungsplan ist vorzulegen. Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist dort zurückzuhalten und gedrosselt in die Kanalisation abzugeben. Wenn möglich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern.
- (2) Folgende Anforderungen werden an die Rückhaltung und Drosselung gestellt:
 1. Bei einer überbauten Grundfläche von 50 - 500 m² (Haupt- und Nebengebäude) ist ein Rückhaltevolumen von 20 l/m² jedoch mindestens 3 m³ auf dem Grundstück zu erstellen. Die gedrosselte Wassermenge darf den Wert von 1 l/s nicht überschreiten.
 2. Bei einer überbauten Grundfläche von mehr als 500 m² (alle baulichen Anlagen, bei Gewerbe zusätzlich versiegelte Fläche) ist die Rückhaltung und Drosselung im Einzelfall zu prüfen bzw. zu errechnen.
- (3) Im Grundsatz gilt: Der gedrosselte Ablauf zum öffentlichen Regenwasserkanal darf dabei maximal 2,5 l/s je 1000 m² maximal versiegelter Fläche betragen.

Grundlage für die Bemessung der Rückhaltevolumen ist das DWA-Arbeitsblatt 117. Die Errechnung der Ableitungsmenge in l/s ist im Bauantrag nachzuweisen, der Retentionsraum ist entsprechend groß zu dimensionieren und in der Planzeichnung darzustellen. Es muss in jedem Fall durch geeignete technische Vorkehrungen auf dem Grundstück sichergestellt werden, dass eine direkte Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal unterbunden wird.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

gem. § 9 Abs. 4 BauGB, Art. 81 BayBO

- (1) Hauptgebäude sind mit einem Satteldach zu versehen. Die Dachneigung hat größer 20° bis max. 52° zu betragen.
- (2) Für Garagen und Nebengebäude wird keine Dachform oder -neigung festgesetzt. Flachdächer (0° bis kleiner gleich 5° Dachneigung) von Garagen und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen oder alternativ sind Solarmodule (Solarthermie bzw. Photovoltaikanlagen) zu errichten.

§ 6 INKRAFTTRETEN

Der Bebauungsplan „Hausen Süd“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Villenbach, den 11.08.2023

.....

Werner Filbrich, 1. Bürgermeister



TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. WASSER

1.1 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.

1.2 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).

1.3 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 Sockelhöhe 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.

1.4 Grundwasserschutz

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- / Untergrundsituation sind in der Regel Bohrungen / Erd-aufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bohrungen, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, sind der Kreisverwaltungsbehörde einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr erforderlichenfalls einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen.

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 Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

2. IMMISSIONSSCHUTZ

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. LANDWIRTSCHAFT

Eingrünungsmaßnahmen, egal welcher Form, dürfen nicht zu Einschränkungen der Bewirtschaftung der landwirtschaftlichen Fläche Flur-Nr. 368, Gemarkung Villenbach, führen. Durch die geplanten Eingrünungsmaßnahmen darf auch zu keinen negativen Einwirkungen auf diese benachbarte, landwirtschaftliche Fläche kommen. Sämtliche Pflegemaßnahmen sind vom Plangebiet aus durchzuführen.

4. DENKMALSCHUTZ

Bodeneingriffe

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.

5. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob der Baugrund bzw. das Grundwasser für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Im Rahmen des Verfahrens für die Einteilung der benötigten wasserrechtlichen Erlaubnis durch das Landratsamt ist die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s durch einen Privaten Sachverständigen in der Wasserwirtschaft (PSW) nötig (<http://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige-wasserrecht/psw/index.htm>).

Der Bau einer Erdwärmesondenanlage ist ebenfalls erlaubnispflichtig. Das jeweilige Verfahren ist vorab mit dem Landratsamt Dillingen a. d. Donau und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Die Errichtung von Erdwärmekollektoren- und Erdwärmekörbe-Systemen ist beim Landratsamt Dillingen a. d. Donau anzuzeigen. Sofern ein Abstand von Kollektoren von mindestens 1 m zum Grundwasserstand nicht eingehalten werden kann, ist auch hierfür eine Wasserrechtliche Erlaubnis notwendig.

Alternativ können Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 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.

6.2 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.

6.3 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. Das anfallende Bodenmaterial soll primär als landwirtschaftliche Nutzung (Auffüllung, Bodenverbesserung) durchgeführt werden.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 19.09.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 14.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2022 hat in der Zeit vom 16.12.2022 bis 08.02.2022 stattgefunden.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 19.09.2022 hat in der Zeit vom 16.12.2022 bis 08.02.2023 stattgefunden.
4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2023 bis 12.06.2023 beteiligt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 27.02.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.05.2023 bis 12.06.2023 öffentlich ausgelegt.
6. Die Gemeinde hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.06.2023 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 26.06.2023 als Satzung beschlossen.


Gemeinde Villenbach, den 11.07.2023


.....
Werner Filbrich, 1. Bürgermeister



7. Ausgefertigt


Gemeinde Villenbach, den 11.07.2023


.....
Werner Filbrich, 1. Bürgermeister



8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 18.07.2023 gemäß § 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. 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.

Gemeinde Villenbach, den 18.07.2023


.....
Werner Filbrich, 1. Bürgermeister



GEMEINDE VILLENBACH



Landkreis Dillingen an der Donau

BEBAUUNGSPLAN „Hausen Süd“

C) BEGRÜNDUNG MIT D) UMWELTBERICHT

Auftraggeber: Gemeinde Villenbach

Fassung vom 26.06.2023

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
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 22087
Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass, Ziele und Zwecke der Planung	3
2. Übergeordnete Planungen	4
3. Beschreibung des Planbereiches	7
4. Umweltbelange:.....	8
5. Planungskonzept	8
6. Begründung der Festsetzungen.....	10
7. Energie.....	11
8. Flächenstatistik	11
D) UMWELTBERICHT	12
1. Grundlagen	12
2. Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	13
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)	17
4. Sonstige erhebliche Umweltauswirkungen	17
5. Alternative Planungsmöglichkeiten	18
6. Monitoring.....	18
7. Beschreibung der Methodik	18
8. Zusammenfassung	19

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS, ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Gemeinde Villenbach möchte für die Flurnummern 323/1, 323/2, 323/5 und 323/6 die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen und zudem teilweise Nebenanlagen errichten zu dürfen. Derzeit ist eine Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen nicht möglich.

Aus der Sicht des Landratsamtes wäre hier grundsätzlich die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zielführend. Die Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Auch diese „Einbeziehungs- oder Ergänzungssatzungen“ verfolgen wie bei der Entwicklungssatzung den Zweck, Außenbereichsflächen in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen. In räumlich-gebietlicher Hinsicht wird dabei kumulativ verlangt die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen sowie die Prägung dieser Flächen durch den angrenzenden Bereich.

Soweit daher – unabhängig vom Anwendungsbereich der Satzungen – die Aufstellung eines Bebauungsplans i. S. d. § 1 Abs. 3 Satz 1 erforderlich ist, etwa weil die Zulässigkeitsregeln des § 34 nicht ausreichend sind, bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans; dies gilt namentlich, wenn städtebauliche Probleme im Hinblick auf die verfolgten Ziele nach § 34 nicht hinreichend gelöst werden können.

Abweichend von den Empfehlungen des Landratsamtes wird der Bebauungsplan „Hausen Süd“ als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Für die Zulässigkeit der Bauvorhaben auf den angeführten Flurnummern werden überbaubare Flächen für die Hauptgebäude und für die Nebenanlagen vorgesehen.

Die Festsetzung eines Gebietscharakters ist nicht erforderlich, da sich dieser aus den angrenzenden Nutzungen ergibt. Es wäre nicht sinnvoll, das betroffene Grundstück einzeln zu betrachten, sondern es ist die Gemengelage des Gesamtgebietes zu betrachten. Mit der geplanten Nutzung Wohnen, Landwirtschaft und Garten entspricht dies den Anforderungen an ein MD und der in der Umgebung vorhandenen Nutzung.

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünfläche und Mischgebiet dar und soll im Parallelverfahren geändert werden. Somit kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung des Bebauungsplan „Hausen Süd“ sind für die Gemeinde Villenbach in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2020) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020)

Die Gemeinde Villenbach ist im LEP 2020 als „Allgemeiner ländlicher Raum“ mit besonderem Handlungsbedarf (Kreisregion) der Region 9 Augsburg dargestellt.

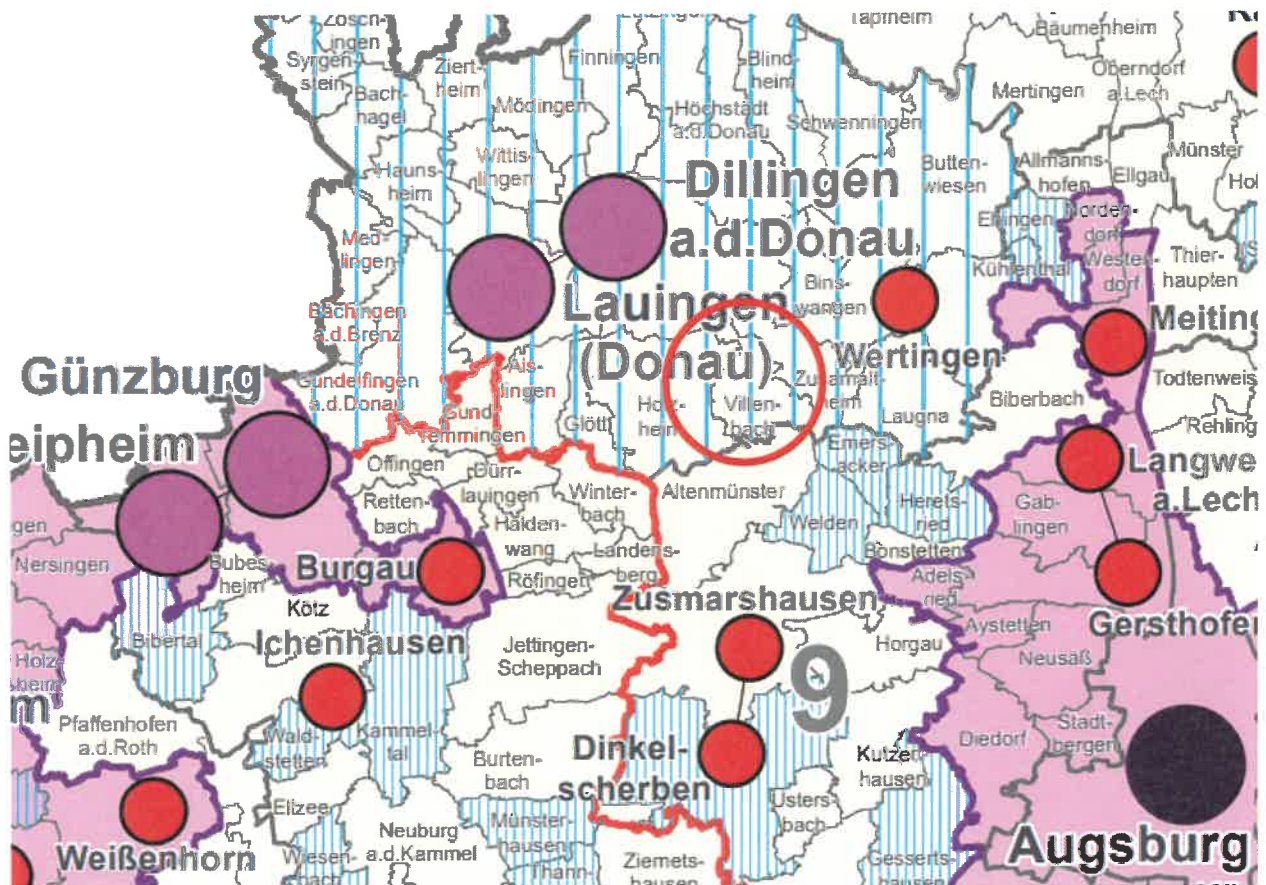


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem LEP Bayern 2020

Die Planung nimmt im Besonderen Rücksicht auf folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des LEP (2020):

2.1.1 Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2 (Z))

Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen. (1.1.3 (G))

Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch [...] die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien [...]. (1.3.1 (G))

2.1.2 Raumstruktur

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen. (G 2.2.2 (G))

Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann. (2.2.5 (G))

2.1.3 Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (3.1 (G))

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen [...]. (3.2 (Z))

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z))

2.1.4 Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1 (Z))

2.1.5 Erneuerbare Energien

Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen. (6.2.1 (Z))

2.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2020 angepasst wurde und z. T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2020 enthält. Raumstrukturell liegt die Gemeinde Villenbach im Regionalplan Augsburg im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist Dillingen an der Donau.

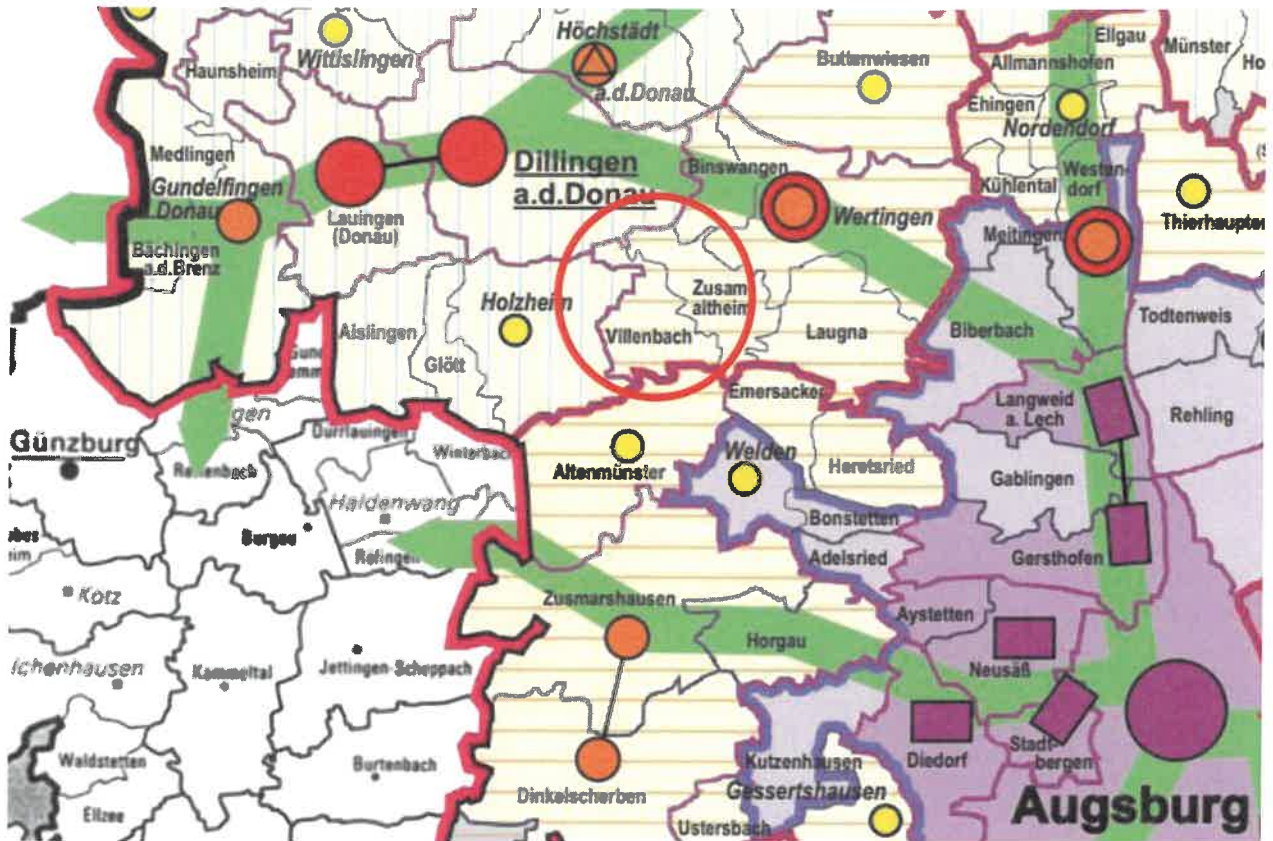


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplan trifft für das Planungsgebiet keine besonderen Aussagen zur Natur und Landschaft.

Regionalplanerische Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind im Plangebiet nicht ausgewiesen.

3. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHES

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 5.172 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 323/1, 323/2, 323/5 und 323/6 und befindet sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Villenbach im Ortsteil Hausen.

3.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 3: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Dorf- und die Zusammenstraße
- Im Westen durch die Dorfstraße
- Im Süden durch landwirtschaftliche Flächen
- Im Osten durch Wohnbebauung und eine Grünfläche

3.3 Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Plangebiet ist bereits bebaut. Grünstrukturen sind vorhanden. Das Gelände fällt von Norden nach Süden von etwa 444,3 auf 438,9 m ü. NHN und von Westen nach Osten von etwa 442,2 auf 439,0 m ü. NHN ab.



Abbildung 4: Luftbild vom Plangebiet, o. M. (© 2019 Bayerische Vermessungsverwaltung)

4. UMWELTBELANGE:

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bebauungsplan, (siehe Abschnitt D).

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliches Konzept

Für die im Norden gelegenen Wohngebäude werden Baugrenzen festgesetzt, die zusätzlichen Spielraum für Erweiterungen bzw. Ersatzbauten zulassen. In den daran angrenzenden Gartengrundstücken sind z. B. ein Stadel zum Unterstellen der zur Bewirtschaftung des Grundstücks nötigen Gerätschaften, ein Gewächshaus, eine Pergola und ein Bienenstand vorgesehen. Im Osten können weitere Nebenanlagen als Erweiterung der vorhandenen Garage und eine weitere Hütte errichtet werden.

Die ehemals landwirtschaftlich genutzte Fläche hat sich zu einem dörflichen Privatgarten entwickelt. Aus städtebaulichen Gründen kann der Errichtung von kleineren Hütten in dem festgesetzten Maß nichts entgegengehalten werden.

5.2 Verkehrskonzept

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. An der Verkehrsführung wird keine Änderung vorgenommen. Innerhalb der privaten Grundstücksfläche im Norden ist eine Zufahrt geplant. Entlang der Dorfstraße sind laut Planzeichnung keine neuen Ein- bzw. Ausfahrten zulässig.

In der Baubeschränkungszone dürfen gem. § 9 FStrG Vorhaben nur mit Zustimmung des Straßenbaulastträger errichtet werden. Daraus folgt kein generelles Bauverbot. Auch wenn der Straßenbaulastträger zur vorliegenden Bebauungsplanung seine Zustimmung nicht erteilt hat, kann nicht abschließend davon ausgegangen werden, dass zukünftig keine Bebauung in diesem Bereich möglich sein wird. Die Zustimmung darf insofern nur versagt oder mit Bedingungen und Auflagen erteilt werden, soweit dies wegen der Sicherheit oder Leichtigkeit des Verkehrs, der Ausbauabsichten oder der Straßenbaugestaltung notwendig ist.

Die Befürchtung des Staatlichen Bauamts, dass durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Baumaßnahmen allgemein zulässig wären, sind insofern nicht begründet, als für tatsächliche Baumaßnahmen jeweils auf Grundlage der gesetzlichen Regelungen im BayStrWG Zustimmungserfordernisse oder eine Veränderungssperre besteht. Dadurch kann im Einzelfall gesteuert werden, was in welcher Form errichtet wird.

Aus Sicht der Gemeinde ist es dahin sinnvoll, eine Bebauung durch Nebenanlagen baurechtlich zuzulassen.

5.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich/Grünordnungskonzept

Die Umsetzung des geplanten Bauvorhabens führt zu einer nicht vermeidbaren Überformung und Veränderung von Ackerflächen. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Schutzgut Boden. Die verbleibenden Auswirkungen auf die Schutzgüter sind auszugleichen.

Bei den bestehenden Flächen handelt es sich um Grünlandnutzung. Der Beeinträchtigungsfaktor (GRZ) laut Leitfaden liegt auf der Flurnummer 323/6 bei 0,05 und auf der Flurnummer 323/5 bei 0,1 und hat somit aus naturschutzfachlicher Sicht eine sehr geringe Bedeutung. Auf eine tabellarische Auflistung kann daher verzichtet werden. Um dem geringen Eingriff jedoch Rechnung zu tragen, wurden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Das Grünordnungskonzept sieht im Bereich des Planbereiches eine Vogelhecke entlang des westlichen Grundstücks und diverse Obst- und Laubbäume vor, die auf Rücksprache bereits teilweise gepflanzt worden sind. Die in der Planzeichnung als Bestand dargestellte Hainbuchenhecke wird unter anderem als Windbrecher genutzt.

Die Wiese im Bereich des Streuobstes und im zentralen Bereich soll max. 1- bis 2-mal im Jahr gemäht werden und das dabei gewonnene Heu eingelagert werden. Dadurch soll die Wiese sukzessiv abgemagert werden, damit dort eine artenreiche Fauna und Flora entstehen kann. Zusätzlich werden Bienenweiden als Starter eingesät.

Es ist vorgesehen, ein Naturschwimmteich mit einer Größe von 170 m² bis maximal 250 m² und einer Tiefe von ca. 0,10 m bis 2 m ohne Pumpen- und Filtertechnik durch entsprechend große, bepflanzte Flachwasserbereiche zu entwickeln. Wegen des anstehenden Lehmbodens ist eine natürliche Gewässertiefe ohne Betonbauten möglich. Der Naturschwimmteich soll mit

Regenwasser aus der Dachentwässerung des Wohngebäudes und ggf. des Feldstadels erfolgen. Er benötigt zudem keinen Abfluss in den Kanal, da kein verunreinigtes Wasser durch den Einsatz von Chemie (Chlor oder sonstige Zusätze) entsteht. Bei einem zu hohen Wasserstand versickert das Wasser, wie bei einem natürlichen Gewässer, im Umfeld des Teiches.

Aus den oben genannten Festsetzungen ergeben sich folgende Wertpunkte nach BayKompV:

- Vogelhecke WP 10, 80 m² = 800 WP
- Streuobstwiese WP 12, ca. 750 m² = 9.000 WP
- Naturschwimmteich WP 13, ca. 200 m² = 2.600 WP

Damit ergibt sich eine Aufwertung um ca. 12.400 WP abzüglich dem Bestand von 3.200 WP. Damit ist der Eingriff mehr als ausgeglichen.

Es wird zudem auf den Art. 16 BayNatSchG hingewiesen. Am Fließgewässer (Gewässerkennzahl: 11923596) im Süden des Bebauungsplans ist ein mindestens 5 m breiter Gewässerrandstreifen (beidseitig) erforderlich.

6. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es sind lediglich Wohnhäuser zulässig. Die für ein MD (Dorfgebiet) erforderlichen landwirtschaftlichen Nutzungen werden sich im Planungsgebiet nicht entwickeln. Da der Gebietscharakter jedoch nicht Grundstücks bezogen sondern wie der Begriff schon andeutet ein Gebiet beschreibt, gleichzeitig die Nutzung bereits vorhanden ist, wird hier lediglich der Bestand gesichert.

6.2 Bauweise, Grenzabstände

Die offene Bauweise, die überbaubaren Grundstückflächen für Hauptgebäude und die Abstandsflächenregelung entsprechen dem Bestand und in den umliegenden Bereichen ebenfalls vorhanden.

6.3 Überbaubare Flächen

Mit den Baugrenzen wird der Bestand gesichert, während die Umgrenzung von Garagen und Nebenanlagen zusätzliche Bebauung auf dem Grundstück zulässt. Zum einen wird damit die GRZ geregelt und zum anderen eine aufgelockerte Situierung der Gebäude erreicht.

6.4 Naturschutzfachlicher Ausgleich/Grünordnung

Durch diese Festsetzungen wird der Ausgleich direkt vor Ort geschaffen, in dem der Eingriff stattfindet. Dadurch gewinnt das Plangebiet an Grünstrukturen und verbessert somit die Aufenthaltsqualität sowie die Flora und Fauna.

7. ENERGIE

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen oder durch Maßnahmen, wie z. B. die Errichtung von Solarthermieanlagen auf großen Dachflächen.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Orientierung der Gebäudeflächen nach Süden kann der Wärmeeintrag durch solare Einstrahlung über die Gebäudefassade bestmöglich ausgeschöpft werden und durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden bzw. eine Aufständigung der PV-Module auf Flachdächern ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

Durch die passive Nutzung der solaren Einstrahlung und der Gewinnung von Wärme und Strom, können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

8. FLÄCHENSTATISTIK

Geltungsbereich	5.172 m²	100,0 %
Bauflächen	929 m ²	18 %
nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen	4.243	82 %

D) UMWELTBERICHT

1. GRUNDLAGEN

1.1 Einleitung

Das Baugesetzbuch sieht in seiner aktuellen Fassung vor, dass für die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Aufstellung der Bauleitpläne eine Umweltprüfung durchgeführt wird, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes im Verfahren zum Bebauungsplan „Hausen Süd“ eine Umweltprüfung durchzuführen und in einem Umweltbericht zu beschreiben und bewerten.

1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, sollen für die Flurnummern 323/5 und 323/6 planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen werden, Nebengebäude errichten zu dürfen; derzeit ist eine Inanspruchnahme der Außenbereichsflächen nicht möglich. Hierzu wird der Bebauungsplan „Hausen Süd“ aufgestellt. Für die Zulässigkeit der Bauvorhaben auf den angeführten Flurnummern werden Bauflächen mit entsprechenden Festsetzungen vorgesehen.

1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2017), der Regionalplan der Region Augsburg (i. d. F. v. 20.11.2007), der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP).

1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung in C 4.1 bzw. C 4.2 dargestellt. Dabei sind insbesondere das Anbindungsgebot zur Vermeidung von Zersiedelung sowie die Nutzung vorhandener Potenziale der Innenentwicklung für die Planung relevant. Der Regionalplan trifft keine Aussagen zur Natur und Landschaft. Das Plangebiet befindet sich in keinem landschaftlichem Vorbehaltsgebiet, Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet. Tourismus- und Erholungsgebiete befinden sich ebenfalls nicht im Plangebiet.

1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Grünfläche und als Dorfgebiet ausgewiesen. Ein paralleles Änderungsverfahren für den Flächennutzungsplan ist erforderlich.

1.3.3 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach BNatSchG sowie keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach FFH-Richtlinie und Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch ist kein Trinkwasserschutzgebiet in direkter oder unmittelbarer Entfernung zu verzeichnen. Hochwasser- bzw. Überschwemmungsgebiete sind vom Plangebiet nicht tangiert.

Das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg - Westliche Wälder“, Nr. SWA-12, ID: LSG-00417.01, ist ca. 350 m in östlicher Richtung, ca. 850 m in nördlicher Richtung und ca. 595 m in westlicher Richtung entfernt.

Der Geltungsbereich befindet sich im Naturpark „Augsburg - westliche Wälder“, Nr. BAY-09, ID: NP-00006. Naturparke dienen der umweltverträglichen Erholung, dem natur- und umweltverträglichen Tourismus und einer dauerhaften natur- und umweltverträglichen Landnutzung.

1.3.4 Denkmalschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des Plangebiets sind keine Baudenkmäler, Bodendenkmäler, Ensembles oder landschaftsprägende Denkmäler kartiert.

2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bestandsaufnahme:

Der nördliche Teil des Plangebietes ist mit dorftypischer, bestehender Wohnbebauung versehen. Die Grünflächen im Süden des Plangebietes, auf der die Nebenanlagen errichtet werden sollen, bestehen aus Wiesen, es sind keine Bestandsbäume oder andere Gehölzstrukturen vorhanden. Schutzgebiete, sowie geschützte Pflanzengesellschaften, sind im Geltungsbereich ebenso nicht vorhanden wie Biotop nach amtlicher Biotopkartierung Bayern, sowie Lebensräume oder Fundorte der Artenschutzkartierung.

Auswirkungen:

Grünordnerische Maßnahmen, wie beispielsweise die Vogelhecke, die Neupflanzung diverser Baumarten und das Anlegen des Naturschwimmteiches mit Flachwasserbereich, erhöhen den Strukturreichtum im Plangebiet und stärken die Habitateignung mittel- bis langfristig in ihrer Wertigkeit und erhöhen die biologische Vielfalt.

Bewertung:

Aufgrund der Erhöhung der Strukturvielfalt durch die grünordnerischen Festsetzungen ist von einer **geringen** Erheblichkeit auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Lebensräume auszugehen.

2.2 Schutzgut Boden

Bestandsaufnahme:

Das Plangebiet ist Grünland und besteht überwiegend aus Lehm. Die folgende Tabelle zeigt die Bodenbewertung laut BayernAtlas auf.

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Grünland (Gr)
Bodenart	Lehm (L)
Zustands- / Bodenstufe	Bodenstufe (II)
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Klimastufe 7,9°-7,0° (b) - Wasserstufe (2)
Boden- / Grünlandgrundzahl	57
Acker- / Grünlandzahl	56
Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	4
Rückhaltevermögen für Schwermetalle	4
Ertragsfähigkeit	3
MITTELWERT	3,5
BEWERTUNG SERGEBNIS	hoch

Laut der Bodenbewertung wird dem Boden eine hohe Schutzwürdigkeit zugeschrieben.

Auswirkungen:

Durch die grünordnerischen Festsetzungen und die geringe zu überbaubaren Flächen kommt es im Plangebiet nur bedingt zu Versiegelungen. Durch die Baum- und Heckenpflanzungen wird die Bodenfunktion durch Durchwurzelung und Artenvielfalt teilweise verbessert.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Borden zu rechnen.

2.3 Schutzgut Fläche

Bestandsaufnahme:

Der nördliche Teil des Plangebietes ist mit bestehender Wohnbebauung in offener Bauweise versehen. Der südliche Bereich stellt sich aktuell als unversiegelte Fläche dar. Durch das Planvorhaben werden bisher unbebaute Flächen für die Errichtung von Nebenanlagen in Anspruch genommen. Der Flächenverbrauch ist hierbei gering.

Auswirkungen:

Durch die Planung werden aktuell unbebaute Flächen in kleinem Maße dauerhaft versiegelt.

Bewertung:

Durch das Vorhaben werden lediglich kleine Flächen durch Nebenanlagen versiegelt. Dadurch ergeben sich Auswirkungen von **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Fläche.

2.4 Schutzgut Wasser

Bestandsaufnahme:

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Überschwemmungs- oder Trinkwasserschutzgebiete, es werden keine wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete berührt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Süden außerhalb des Plangebietes verläuft ein Bach.

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen um die versiegelten Flächen möglichst gering zu halten.

Auswirkungen:

Aufgrund der geringfügigen Neuversiegelungen ist mit einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit zu rechnen. Zum Schutz des Baches wurde eine Pufferzone von 5 m entlang der Grundstücksgrenze bewahrt.

Bewertung:

Durch die geringfügige Neuversiegelung ist der Eingriff in das Schutzgut Wasser minimal. Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

2.5 Schutzgut Klima / Luft

Bestandsaufnahme:

Aufgrund der Bestandsbebauung im nördlichen Teil des Plangebietes, ist in diesem Bereich von keiner besonderen Bedeutung der Fläche für Kaltluftbahnen oder Kaltluftentstehungsgebiete auszugehen. Die Wiesenfläche, auf der die Nebenanlagen errichtet werden, im südlichen Teil des Plangebietes, ist als Kaltluftentstehungsgebiet anzusehen.

Auswirkungen:

Dadurch, dass neben der Bestandsbebauung nur Nebenanlagen mit geringen Volumina zugelassen werden, ist mit einem geringen Einfluss auf die Kaltluftentstehung zu rechnen.

Zudem befinden sich südlich und westlich des Plangebietes großflächige Kaltluftentstehungsgebiete in Form von Landwirtschaftsflächen.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeit auf das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsaufnahme:

Im nördlichen Gebiet befinden sich zwei Wohnbauten, die zurzeit bewohnt werden. Der restliche Bereich wird als Garten genutzt.

Auswirkungen:

Durch die neuen Pflanzungen wird die Aufenthaltsqualität vor Ort durch z. B. bessere Luftverhältnisse und Beschattung für die Bewohner verbessert.

Bewertung:

Es ist mit **keinen** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

2.7 Schutzgut Landschaft

Bestandsaufnahme:

Zurzeit ist das Plangebiet im Norden mit 2 Häusern bebaut. Die restliche Fläche ist eine Wiese/Gartenfläche mit einzelnen Nebenanlagen.

Auswirkungen:

Durch die bereits existierenden Nebenanlagen und Bäumen im Norden und die geplanten Pflanzungen vor allem im Westen des Plangebietes wird das Landschaftsbild insofern verändert, dass das Plangebiet eingegrünt wird. Somit wird es von der Straße im Westen kaum einsehbar sein.

Bewertung:

Es ist mit Auswirkungen **geringer** Erheblichkeiten auf das Schutzgut Landschaft auszugehen.

2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestandsaufnahme:

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur- und Sachgüter

Bewertung:

Es wird von **keinen** erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut ausgegangen.

2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Fläche als Grünfläche mit geringerem Gehölzbestand weiter existieren. Die Artenvielfalt im Gebiet würde sich nicht erhöhen.

4. SONSTIGE ERHEBLICHE UMWELTAUSWIRKUNGEN

Vermutlich keine erheblichen Auswirkungen sind zu folgenden Themen zu erwarten:

- Art und Menge an Strahlung: Die ermöglichten Vorhaben lassen keine relevanten Auswirkungen zu.
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung: Es ist von keiner erheblichen Zunahme der Abfälle auszugehen. Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert.
- Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen): Diese Risiken sind mit den ermöglichten Vorhaben nicht in erhöhtem Maße verbunden.
- Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltsrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen: Planungen in benachbarten Gebieten wurden in die Untersuchung mit einbezogen. Weitere Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels: Die ermöglichten Vorhaben haben geringe Auswirkungen auf das Mikroklima. Ein erheblicher Ausstoß von Treibhausgasen ist mit der Planung nicht verbunden.
- Eingesetzte Techniken und Stoffe: Für die mögliche bauliche Erweiterung des Gewerbegebietes werden voraussichtlich nur allgemein häufig verwendete Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

Die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Öffentlichkeit werden im Rahmen der öffentlichen Auslegung aufgefordert, hierzu vorliegende Informationen mitzuteilen.

5. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Die unter D) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

6. MONITORING

Die Gemeinde Villenbach überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt wurden.

7. BESCHREIBUNG DER METHODIK

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des Bebauungsplan „Hausen Süd“ entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (2. Erweiterte Auflage, Januar 2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden

- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (2. Auflage, Januar 2007): Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), Stand vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Stand vom 07. August 2013
- Artikel 3 Abs. 3 des Vertrags über die Europäische Union (EUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Artikel 11, 191 und 194 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV), bekannt gemacht am 09.05.2008
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Villenbach
- Regionaler Planungsverband Augsburg: Regionalplan Region Augsburg bzw. Gesamtfortschreibung (RP 9) i. d. F. v. 20.11.2007
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.03.2018
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

8. ZUSAMMENFASSUNG

Durch den Bebauungsplan „Hausen Süd“ kommt es zu keinen wesentlichen Störungen oder Beeinträchtigungen der Schutzgüter. Im Gegenteil das Gebiet wird durch die Streuobstbäume, die Bienenweiden und die Vogelhecken wertvoller für die Fauna. Die Versiegelung ist auf ein Minimum reduziert, wodurch sich die Bodenfunktion und der Grundwasserpegel gering bis nicht verändern wird.

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	Gering bis gar nicht
Boden	gering
Fläche	gering
Wasser	gering
Klima und Luft	gering
Mensch	Keine Auswirkungen
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	Keine Auswirkungen