

# Gemeinde Villenbach

## Bebauungsplan Rischgau „Beim Bürgerhaus“

### Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a BauGB zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Mit dem Bebauungsplan Rischgau „Beim Bürgerhaus“ werden im Anschluss an die vorhandene bauliche Nutzung weitere Dorfgebietsflächen entwickelt.

### Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 u. 2 BauGB) und Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 u. 2 BauGB)

Die Höhere Landesplanungsbehörde an der Regierung von Schwaben wies auf geeignete Festsetzungen zum Ausschluss von Einzelhandelsagglomerationen im Gebiet hin. Die Gemeinde Villenbach sah aufgrund der dörflichen Struktur in Rischgau dieses landesplanerische Problem jedoch nicht, da sich die neuen Bauflächen im Eigentum der Gemeinde befinden und für eine Wohnnutzung veräußert werden sollen.

Das Bauamt am Landratsamt Dillingen sah rechtliche Probleme mit den Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung sowie zur Formulierung der Regelungen zum Immissionsschutz. Die Gemeinde nahm hierzu den Ausschluss glänzender und/oder reflektierender Fassaden oder Dacheindeckungen zurück. Nach Abstimmung mit dem Gutachter hielt die Gemeinde an dem bisherigen Satzungsinhalt zum Immissionsschutz fest.

Die untere Immissionsschutzbehörde am Landratsamt Dachau thematisierte die benachbarte landwirtschaftliche Hofstelle, das unmittelbar angrenzende Bürgerhaus sowie Verkehrslärm auf der St-Leonhard-Straße. Die Lärmemissionen aus dem Betrieb des Bürgerhauses waren bereits in der Schalltechnischen Untersuchung abschließend erfasst. Für die künftige Wohnnutzung im Bereich der Straße sieht der Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen in Form architektonischer Grundrissgestaltung vor. Der Verzicht einer Schallschutzmauer wurde in diesem Zusammenhang in der Begründung ergänzt. Emissionskonflikte treten im Umgriff der landwirtschaftlichen Hofstelle nicht auf. Eine Tierhaltung findet dort nicht mehr statt und wird künftig auch nicht wieder aufgenommen.

Das Sachgebiet Wasserrecht bat um die Aufnahme ergänzender Hinweis zur Entwässerung. Die Gemeinde kam der Anregung nach.

Aus Sicht der Verkehrssicherheit war zu klären, ob der beabsichtigte Geh- und Radweg entlang der St.-Leonhard-Straße gegenüber der Erschließungsstraße bevorrechtigt ist. Zudem sollten die Sichtdreiecke in der Planzeichnung dargestellt werden. Die Gemeinde nahm die Sichtfelder in den Bebauungsplan auf und stellte klar, dass der Geh- und Radweg einen Abstand von mehr als 6 m zur Fahrbahnkante der Gemeindeverbindungsstraße aufweist und damit gegenüber der Einfahrt ins künftige Baugebiet untergeordnet ist.

Aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde war es nicht verständlich, warum die Fläche zwischen der Bebauung in Rischgau und dem nach Einschätzung der UNB im Außenbereich liegenden Bürgerhaus nicht in der Eingriffsregelung berücksichtigt wurde. Aus Sicht der Gemeinde handelt es sich dort um eine Baulücke, die nach § 34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen ist und somit auch ohne den Bebauungsplan baulich genutzt werden kann.

Das Wasserwirtschaftsamt thematisierte u.a. die Grundwasserverhältnisse, den Umgang mit Niederschlagswasser sowie die pot. Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Bzgl. der Gefahr von Hochwasser oder wild abfließendem Oberflächenwasser hat die Gemeinde eine Risikoanalyse beauftragt. Diese zeigte auf, dass die vorgesehenen Bauflächen – im Gegensatz zu bestehenden Gebäuden in Rischgau – bei einem hundertjährigen

Regenereignis unproblematisch einzustufen sind. Die Ergebnisse der Risikoanalyse wurden - wie auch Ergänzungen zum Grundwasser - in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Nordschwäbische Abfallverband führte aus, dass die Erschließungsstraße gem. den Unfallverhütungsvorschrift „Fahrzeug VBG 126“ der Berufsgenossenschaft auszuführen ist. Die Gemeinde verwies hierzu auf die in der Planzeichnung abgebildete Verkehrsflächen und der Wendeanlage mit einer Breite von insgesamt 21 m.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten nahm Bezug auf die umgebende landwirtschaftliche Nutzung, den angrenzenden Wirtschaftsweg sowie die vorgesehene Eingrünung der Baugrundstücke. Den im Bebauungsplan bereits ausgeführten Hinweis zu landwirtschaftlichen Emissionen im Gebiet war nach Auffassung der Gemeinde ausreichend. Hierzu erfolgten keine Ergänzungen. Auch sah die Gemeinde keine Veranlassung hinsichtlich der Eingrünung Änderungen vorzunehmen. Zum einen verbleibt die Fläche im Eigentum der Gemeinde, zum anderen ist mit dem vorhandenen Abstand von keinen Einschränkungen des angrenzenden Wirtschaftsweges auszugehen. Der Forderung des AELF, im Süden des Baugebietes einen Grünweg anzulegen, wurde nicht gefolgt, da die benachbarten Fläche bereits als Wiese genutzt wird.

Bürger äußerten sich im Verfahren nicht.

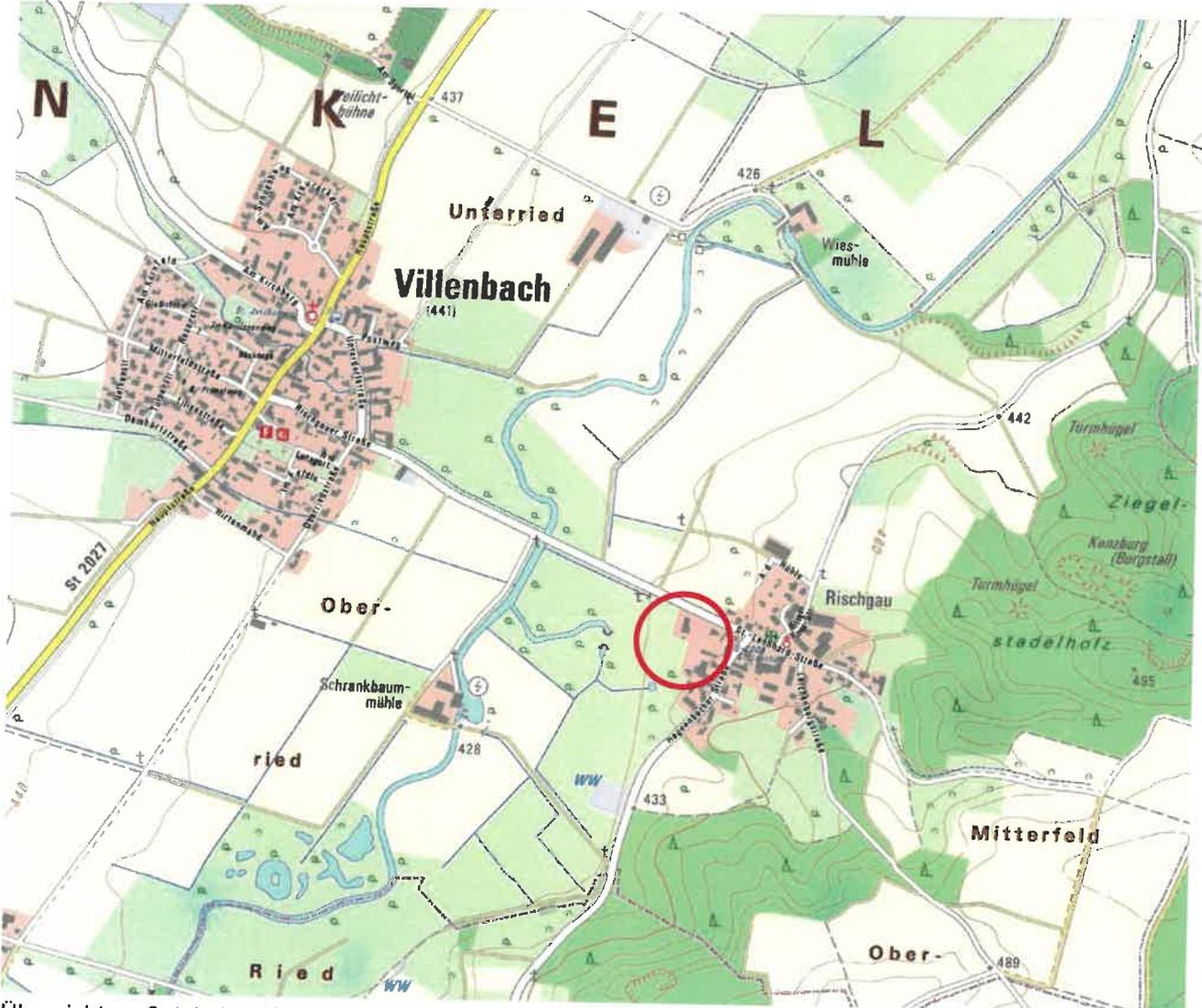
Villenbach, den 07.02.2023

.....  
Werner Filbrich, 1. Bürgermeister





## BEBAUUNGSPLAN RISCHGAU „BEIM BÜRGERHAUS“



Übersicht maßstabslos (Quelle: Bay. Vermessungsverwaltung)

## PLANZEICHNUNG, SATZUNGSTEXT, BEGRÜNDUNG

FASSUNG VOM 12.12.2022



Villenbach, den 07.02.2023.....

Werner Filbrich, 1. Bürgermeister

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86551 Aichach  
Tel. 08251 8768 - 0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



## **TEIL B SATZUNGSTEXT**

Die Gemeinde Villenbach erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz, der §§ 9 und 10 Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 2939), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726), der Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), des Art. 81 der Bayer. Bauordnung – BayBO – (BayRS 2123-1-I), des Art. 23 der Gemeindeordnung – GO – für den Freistaat Bayern (BayRS 2020-1-1-I) und des Art. 3 des Bayer. Naturschutzgesetzes - BayNatSchG - (BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 23. Juni 2021 (GVBl. S. 352) folgenden

### **Bebauungsplan Rischgau "Beim Bürgerhaus"**

als Satzung.



## 1 INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

Für das Gebiet Fl.-Nr. 2724 und 2726/3 Gemarkung Villenbach, gilt die von

brugger\_landschaftsarchitekten\_stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5 a, 86551 Aichach

Tel. 08251 8768-0, Fax 08251 8768-88

E-mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de

ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 12.12.2022, die zusammen mit den im Folgenden aufgeführten Festsetzungen und der Begründung den Bebauungsplan bildet.

## 2 ART DES BEBAUUNGSPLANES

Gemäß Planzeichnung werden die südöstlichen Teilbereiche (MD 1) als einfacher Bebauungsplan festgesetzt; hier gilt § 34 Baugesetzbuch.

Für den übrigen Bereich (MD 2 und MD 3) wird ein qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

## 3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Bauflächen werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 5 BauNVO – in der geltenden Fassung – als **Dorfgebiet (MD)** festgesetzt.

In Zusammenhang mit den Gebieten des einfachen Bebauungsplanes findet eine Gliederung im Sinne des § 1 Abs. 4 BauNVO statt.

Für das **Dorfgebiet MD 1** sind die unter § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig.

Für das **Dorfgebiet MD 2** und **MD 3** sind zulässig:

- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen, kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe,
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe sowie
- Nutzungen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten).

Nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig sind im MD 1, MD 2 und MD 3:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2.



## 4 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG / ÜBERBAUBARE FLÄCHE

Die Baugrenze und die Umgrenzung für Garagen in der Planzeichnung setzen die Lage der Hauptgebäude und der Garagen fest. Garagen sind außerhalb der Baugrenzen bzw. außerhalb der Umgrenzungen für Garagen nicht erlaubt.

Der Abstand zwischen Garagen und Erschließungsstraße muss mindestens 5,0 m betragen.

Die max. Grundflächenzahl **GRZ** beträgt gem. § 19 BauNVO **0,35**.

Die GRZ kann im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Die max. Geschossflächenzahl **GFZ** beträgt gem. § 19 BauNVO **0,7**.

Die festgesetzten Werte für die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind als Höchstmaß zulässig, soweit sich nicht aus der in der Planzeichnung eingetragenen überbaubaren Grundstücksfläche eine geringere Nutzung ergibt.

Es gelten zwei Geschosse als Obergrenze.

### 4.1 Bauweise, Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden, Grenzabstände

Im **MD 2** sind ausschließlich **Einzelhäuser** und

im **MD 3 Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.

Es gilt die offene Bauweise.

Die Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird pro Einzelhaus auf zwei und je Doppelhaushälfte auf eine begrenzt.

### 4.2 Abstandsflächen

Es sind die Abstandsflächenvorschriften gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils gültigen Fassung) anzuwenden.

### 4.3 Gestaltung der Gebäude

#### Höhen Hauptgebäude

Die maximal zulässige **Wandhöhe** der Hauptgebäude beträgt **6,75 m**.

Die maximal zulässige **Firsthöhe** der Hauptgebäude beträgt **9,00 m**.

Bei Pultdächern gilt für die hohe Wand eine Obergrenze von **8,0 m**.

Die Wandhöhe wird gemessen von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum Schnittpunkt Außenwand-Dachhaut, die Firsthöhe von der konkret geplanten Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe bis zum höchsten Punkt des Daches. Bei Flachdächern gilt die Oberkante Attika bezogen auf die konkret geplante Oberkante Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe.

Die max. zulässige Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhen für das MD 2 sind der Planzeichnung zu entnehmen.

Im MD 3 gilt als Erdgeschoss- Rohfußbodenhöhe der Schnittpunkt künftiger Gebäude mit dem anstehenden Gelände um max. 0,5 m erhöht. Maßgeblich ist die Mitte der Gebäude am Oberhang.

#### Höhen Garagen / Nebengebäude

Bei Garagen beträgt die maximal zulässige Wandhöhe **3,0 m** und die zulässige Firsthöhe **5,50 m**.



Die Höhen beziehen sich jeweils auf den tatsächlich errichteten Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe der Hauptgebäude.

Eine Überschreitung der Oberkante Fußboden für Garagen ist zulässig, wenn die Wand- und Firsthöhe in gleichem Maße verringert werden.

Entstehen dadurch Garagenwände an der Grundstücksgrenze Wände von mehr als 3 m im Mittel, ist diese abweichende Bauweise für Garagen zulässig.

#### Dächer Hauptgebäude

Bei Hauptgebäuden sind geneigte Dächer als Sattel- (SD), Walm- (WD), Zelt- (ZD), (versetztes) Pultdach (PD) oder als Flachdach (FD) zulässig.

Für die in der Planzeichnung abgebildeten Plangrundstücke G1 bis G4 sind Flachdächer nicht erlaubt.

Die Dachneigung darf bei

- SD, WD und ZD mind. 20° und maximal 52°
- PD mind. 5° und maximal 30 °
- FD zwischen 0° und maximal 5°

betragen.

Flachdächer sind extensiv zu begrünen, Fotovoltaik- oder Solarthermieanlagen sind zulässig. Diese dürfen die Oberkante Attika des Gebäudes nicht überschreiten.

Dachaufbauten sind nur bei Hauptgebäuden auf Dächern mit einer Neigung von mindestens 30° zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf auf einer Dachseite 50 % der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenart zulässig.

Nicht zulässig ist das Anordnen von Gauben in einer zweiten oberen Reihe (Spitzboden).

Dachaufbauten haben einen seitlichen Mindestabstand von 1,50 m vom Ortgang (Außenwand) einzuhalten. Der First bzw. Ansatzpunkt der Dachaufbauten muss 1,00 m unter dem First des Hauptdachs liegen. Die Länge der Dachaufbauten darf auf einer Dachseite bis max. 66 % der Gebäudelänge (Außenwand) betragen, wenn bei allen Dachseiten in Summe die Länge der Dachaufbauten insgesamt 50 % der Gebäudelänge (Außenwand) nicht überschritten wird.

#### Dächer Garagen / Nebengebäude

Dächer der Garagen oder sonstiger Nebengebäude sind entweder als Flachdach, Pultdach oder analog der Hauptgebäude zu errichten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Bei Pultdächern muss die hohe Wand an das Hauptgebäude anschließen.

#### Fassaden und Dacheindeckungen

Grelle und leuchtende Farben (wie z. B. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024, 3026, 4000, 6032, 6037 und 6038) sind nicht zulässig.

Die Dacheindeckung hat aus dem roten, braunen oder grauen Farbspektrum zu erfolgen.

Fassaden an Einhausungen für Müllbehälter sind mit Holz oder nicht reflektierendem Metall zu verkleiden.

#### Insektenfreundliche Außenbeleuchtung

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von nachtaktiven Insektenarten sind für die Außenbeleuchtung ausschließlich Natriumdampf-Hochdrucklampen, Natriumdampf-Niederdrucklampen oder LED-Leuchtmittel, mit Richtcharakteristik unter Verwendung vollständig gekapselter Lampengehäuse zulässig. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.



#### **4.4 Verkehrsfläche**

Die Flächen zur inneren Erschließung werden als öffentliche Verkehrsflächen nach § 9 Abs 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die nicht für den Verkehr und die Erschließung benötigten Flächen sind als Wiesen-, Rasen-, Staudenflächen anzulegen und mit den in der Planzeichnung abgebildeten Bäumen zu bepflanzen. Die Standorte können verschoben werden.

#### **4.5 Stellplätze und private Zufahrten**

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

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

#### **4.6 Geländegestaltung**

Die Höhe von Mauern und Stützmauern über der Oberkante der Verkehrsflächen beträgt max. 1 Meter.

Bauflächen sind so zu profilieren, dass Kellergeschosse am Unterhang max. 1,25 m sichtbare Außenwände aufweisen.

An den Grundstücksgrenzen ist das natürliche Gelände beizubehalten bzw. ist die Straßenhöhe maßgeblich. Bei Veränderungen des natürlichen Geländes ist im Anschluss an Gebäude, dem Zugang, die Zufahrt, die Terrasse und an den Lichtgraben das Gelände als schiefe Ebene herzustellen, bzw. durch eine Abtreppe direkt im Anschluss an die baulichen Anlagen anzugleichen.

Auf den in der Planzeichnung markierten Flächen im westlichen und südlichen Bereich der Bauflächen sind Geländeauffüllungen unzulässig.

#### **4.7 Einfriedungen**

Einfriedungen dürfen zum öffentlichen Raum eine Höhe von 1,0 m inkl. Sockel über Oberkante Straße nicht überschreiten. Diese Höhe ist bis zu einer Entfernung von 3,0 m zum öffentlichen Raum auch zwischen den Grundstücken einzuhalten.

Massive Einfriedungen in Form von Beton-, Gabionen und Mauerwerksbauten sind zur freien Landschaft hin nicht zulässig.

Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig auszuführen.

### **5 IMMISSIONSSCHUTZ**

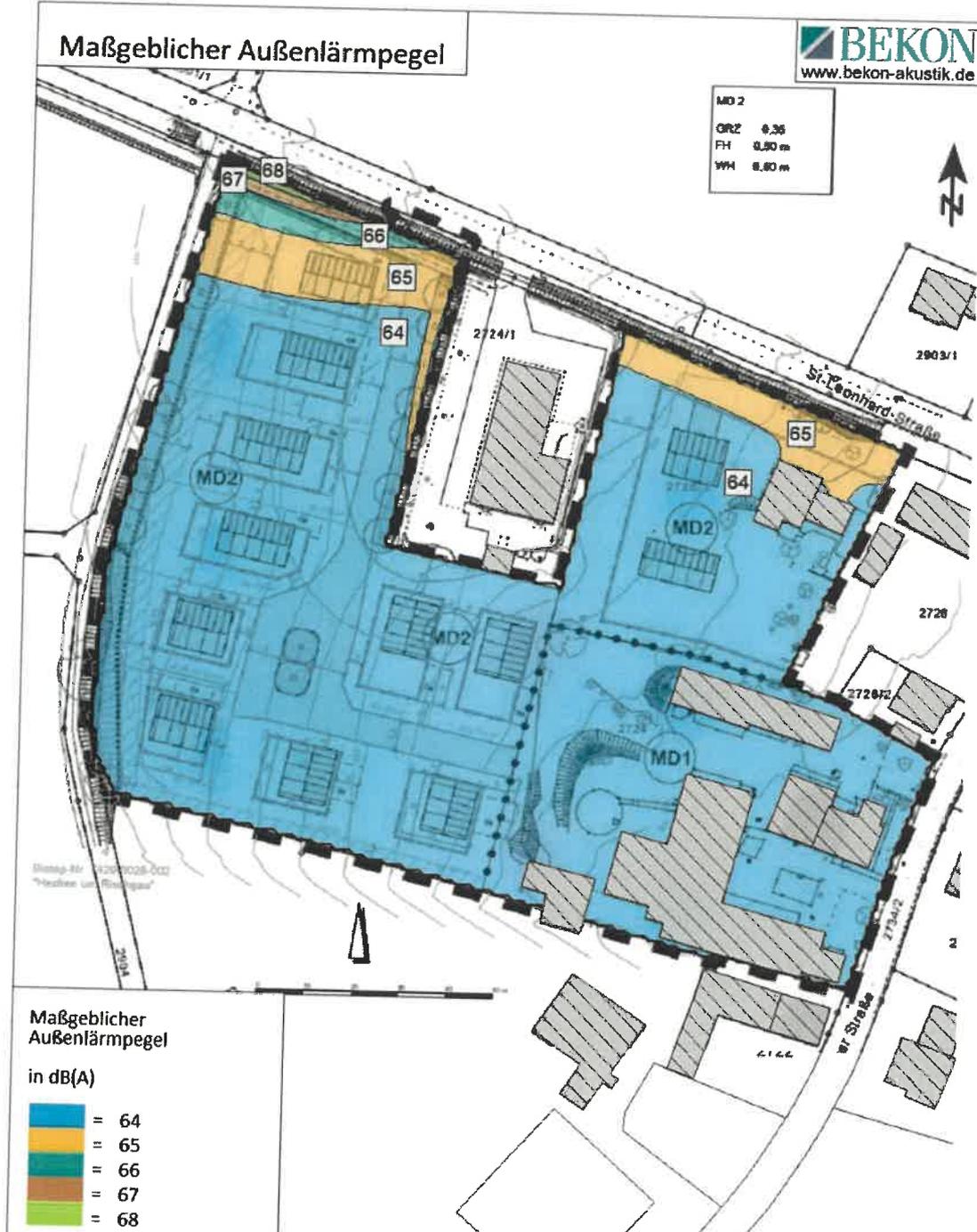
#### **5.1 Baulicher Schallschutz zum Schutz vor Gewerbe- und Verkehrslärmeinwirkungen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

Für die Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von baulichen Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) gelten nachfolgende Festsetzungen.

1. Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, - Teil 1: Mindestanforderungen“ dürfen nicht unterschritten werden.



2. Die Bereiche mit den jeweils festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind der folgenden Grafik zu entnehmen.



Quelle Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Bezeichnung: LA21-034-G01-01 vom 01.12.2021)

3. In nachfolgender Grafik sind die Beurteilungspegel bis 50 dB(A) und ab 50 dB(A) zur Nachtzeit dargestellt. Schlaf- und Kinderzimmer sind mit einer schallgedämmten Lüftungseinheit auszustatten, wenn sich das jeweilige Fenster im Bereich ab 50 dB(A) (gelber Bereich) befindet.



Quelle Bekon Lärmschutz & Akustik GmbH (Bezeichnung: LA21-034-G01-01 vom 01.12.2021)

Schallgedämmte Lüftungen können entfallen, wenn sich mindestens ein weiteres Fenster des betroffenen Raumes im Bereich unter 50 dB(A) (grüner Bereich) befindet.

Außerdem können schallgedämmte Lüftungseinheiten bei Schlaf- und Kinderzimmern entfallen, wenn die Räume mit Wintergärten, Loggien oder anderen Pufferräumen vor den Lärmimmissionen geschützt werden (Verbesserung mindestens 10 dB(A)). Diese Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer nicht geeignet sind.

4. Der für die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpegels relevante Verkehrslärmanteil kann alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Die Bereiche, in denen Fenster nachts aufgrund des Verkehrslärms zum Lüften geeignet sind, können alternativ auch auf Grundlage von Lärmpegelberechnungen und/oder Messungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Freistellungsverfahrens ermittelt werden.

Hinweis:

Die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind Mindestanforderungen entsprechend der im Zeitraum des Bebauungsplanverfahrens aktuellen Gegebenheiten. Aufgrund von Änderungen von Berechnungsmethoden oder anderen Lärmbelastungen können sich andere Anforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben. Dies ist jeweils im



Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. des Genehmigungsfreistellungsverfahrens durch den Bauwerber zu prüfen.

Die DIN 4109-1:2018-01. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" kann bei der Gemeinde Villenbach oder in der Verwaltungsgemeinschaft Wertingen während der üblichen Öffnungszeiten zusammen mit den übrigen Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden.

Die genannten Normen und Richtlinien sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt.

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

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

## **5.2 Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen**

Es ist nur die Errichtung von Wärmepumpen zulässig, welche die folgenden Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schalleistungspegel der Wärmepumpe  $L_{WA}$  in dB / Mindestabstand in m

– 45 dB(A) / 4 m

– 50 dB(A) / 7 m

– 55 dB(A) / 13 m

Der Schalleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator).

Kann diese Anforderung nicht erfüllt werden, so wird die Aufstellung von Luftwärmepumpen nur in allseitig umschlossenen Räumen empfohlen. An sämtlichen Durchbrüchen und Öffnungen vom Aufstellraum ins Freie soll durch bauliche und/oder technische Vorkehrungen sichergestellt werden, dass ein Schalldruckpegel von 30 dB(A), gemessen in 1 m Entfernung vom Durchbruch bzw. von der Öffnung, nicht überschritten wird.

Bei Dimensionierung und Ausführung von Schalldämmkulissen und Schalldämpfern soll grundsätzlich sichergestellt werden, dass die Geräusche nach Schalldämpfer keine Tonhaltigkeit aufweisen und die eingebauten technischen Einrichtungen insbesondere auch im tieffrequenten Bereich unter 90 Hz ausreichend schalldämpfende Eigenschaften aufweisen.

## **6 GRÜNORDNUNG**

### **6.1 Private Grundstücke**

Die nicht überbaute Fläche ist gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Innerhalb dieser Flächen sind pro angefangener 350 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. Pflanzklasse zu pflanzen.

Die nichtüberbauten Flächen sind zu begrünen.

Schottergärten sind nicht zulässig (ausgenommen sind Traufstreifen aus Kies mit einer max. Breite von 0,5 m).



## 6.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist zu 30% mit Arten nachfolgender Liste zu bepflanzen. Die restliche Fläche ist als extensives Grünland zu entwickeln.

## 6.3 Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Die in der Biotopkartierung erfasste Heckenstruktur (7429-0028-002) wird als Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

## 6.4 Durchführung der grünordnerischen Maßnahmen

### Allgemeines

- a) Die festgesetzten Gehölzpflanzungen sind spätestens ein Jahr nach Errichtung der Hauptgebäude durchzuführen. Sie sind zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Die in der Planzeichnung dargestellten Einzelbäume können in ihrer Lage geringfügig verschoben werden.
- b) Standraum von Gehölzen  
Die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche muss mindestens 6 m<sup>2</sup> umfassen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,0 m mindestens 16 m<sup>2</sup> betragen und eine Tiefe von 1,0 m betragen.
- c) Pflanzdichte und Zusammensetzung in geschlossenen Gehölzpflanzungen:  
Der Anteil von Sträuchern beträgt in zusammenhängenden Gehölzflächen max. 90 %, der Anteil der Heister liegt bei mind. 10 %. Der Pflanzabstand in geschlossenen Pflanzungen beträgt max. 1,5 m.
- d) Abstände zu landwirtschaftlichen Nutzflächen  
Bei der Neupflanzung von Gehölzen, mit einer Endwuchshöhe von mehr als 2 m, ist zu angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ein Abstand von mindestens 2 m einzuhalten.
- e) Verkehrsgrün  
Innerhalb der Verkehrsflächen können auch von nachfolgender Liste abweichende (standortklimaverträgliche) Arten und Sorten verwendet werden.

**Gehölzarten und Qualitäten** - autochthones Pflanzmaterial Herkunftsregion 9 (soweit erhältlich)

### (1) Bäume 1. Pflanzklasse

Mindestqualität: 3 x v., STU 12 - 14 cm,  
bzw. Sol. H. 250-300 cm, B. 60-100 cm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde, auch in geeigneten Sorten
Obstbäume als Hochstämme (bevorzugt regionale oder alte Obstsorten)	



**(2) Heister**

Mindestqualität:	Heister, 2 x v., 150 - 200 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Obstbäume als Hochstämme (bevorzugt regionale oder alte Obstsorten)	

**(3) Sträucher**

Mindestqualität:	Str., verpflanzt, H 60 - 100 cm
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cydonia oblonga	Quitte
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa arvensis	Kriech-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

## **7 HINWEISE**

### **7.1 Abwasserbeseitigung**

Die Satzung für die öffentliche Entwässerung der Gemeinde Villenbach (Entwässerungssatzung EWS) in der jeweils aktuellen Fassung ist anzuwenden.

### **7.2 Entwässerung**

Niederschlagswasser aus Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen ist vor Ort flächenhaft oder über technische Einrichtungen zu versickern. Dies kann flächenhaft über bewachsene Oberbodenschichten, mit Zisternen und Notüberlauf in die Straßenrigole oder mit Hilfe von Sickerzisternen erfolgen.

Zisternen zur Speicherung von Regenwasser können vorgeschaltet errichtet werden.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist dem Schmutzwasserkanal zuzuführen.

Für das Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser ist eine wasserrechtliche Erlaubnis nur dann nicht erforderlich, wenn die Einleitung den Erfordernissen der „Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) i. d. F. vom 30.09.2008 und den technischen Regeln (TRENGW) entspricht.

Sind die NWFreiV und die TRENGW nicht anwendbar ist rechtzeitig vor Baubeginn beim Landratsamt die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnis-Verfahrens zu beantragen.

Für die Entwässerung der öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Rigolenversickerung vorgesehen.

Die von der Gemeinde beabsichtigten Versickerungsanlagen in den öffentlichen Flächen wie auch auf den Baugrundstücken sind nachrichtlich in der Planzeichnung abgebildet.



### 7.3 Grundwasser / wild abfließendes Oberflächenwasser

Es wird grundsätzlich empfohlen, Keller wasserdicht auszubilden, Kellereingänge, Lichtschächte und sonstige Gebäudeöffnungen so herzustellen, dass kein wild abfließendes Niederschlagswasser eindringen kann. Die Gebäude sind ggf. vor Auftrieb zu sichern.

Die Höhe des Erdgeschosses und Bauteilöffnungen, wie Lichtschächte etc. sollten dafür ausreichend über dem vorhandenen Gelände errichtet und die umgebende Freifläche so profiliert werden, dass Niederschlag schadlos abfließen kann. Dies ist im Besonderen bei Gebäuden, die in das hängige Gelände einschneiden, zu berücksichtigen.

Ggf. erforderliche Grundwasserabsenkungen zur Bauwasserhaltung durch austretendes Schicht- oder Grundwasser bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis. Anträge hierzu sind bei der Kreisverwaltungsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn einzureichen. Grundsätzlich ist eine Versickerung des geförderten Grundwassers vorzusehen. Eine Grundwasserabsenkung über den Bauzustand hinaus ist nicht zulässig.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig

### 7.4 Regenwassernutzung

Die Nutzung von Regenwasseranlagen ist dem Zweckverband der Eichberggruppe und dem Gesundheitsamt anzuzeigen.

Dabei ist Folgendes zu beachten:

- Bau- und Betrieb einer Regenwassernutzanlage sollten nach den entsprechenden technischen Standards erfolgen (u.a. DIN 1989, Teil 1 bis Teil 4).
- Alle Zapfstellen, die mit dem Regenwasser gespeist werden, sind gem. DIN 1988 mit einem Schild - kein Trinkwasser - zu kennzeichnen.
- Gemäß Trinkwasserverordnung § 17 Abs. 2 sind Leitungen unterschiedlicher Versorgungssysteme farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Sollte für niederschlagsarme Zeiten eine zusätzliche Nachspeisung mit Trinkwasser in die Regenwasserbehälter erforderlich sein, so ist dies nur über einen freien Auslauf möglich.
- Eine Verbindung zwischen der zentralen Trinkwasserleitung und einer Regenwassernutzungsanlage ist nicht zulässig.
- Am Trinkwasser-Hausanschluss sollten für zukünftige Installationsarbeiten ein Hinweisschild mit folgender Aufschrift angebracht werden: **Achtung! In diesem Gebäude ist eine Regenwassernutzungsanlage installiert. Querverbindungen ausschließen!**

### 7.5 Immissionsschutz

#### Bürgerhaus

Auf dem Flurstück 2724/1 befindet sich das Bürgerhaus Rischgau. In die künftig angrenzenden Dorfgebietsflächen wirken Lärmemissionen aus dem Parkplatzverkehr ein.

Bzgl. des Lärmkonfliktes liegt eine Vorabschätzung von BEKON vor. Für die auf die umliegenden Flächen einwirkenden Schallemissionen wurde die Anfahrt von 20 Pkw während der Tagzeit und die Abfahrt während der Nachtzeit angesetzt. Daraus lässt sich ableiten, dass während der Tagzeit keine Überschreitungen der Richtwerte zu erwarten sind.

Der Immissionsrichtwert gem. TA Lärm für ein Dorfgebiet während der Nachtzeit beträgt 45 dB(A). Die Isophonen für 40 dB(A) und 45 dB(A) für den Nachtzeitraum sind in der Planzeichnung abgebildet. Der Bebauungsplan berücksichtigt den Immissionsrichtwert für die Nachtzeit und hält mit den Baugrenzen die erforderlichen Abstände ein. Damit werden künftig gesunde Wohnbedingungen sichergestellt.



### Landwirtschaft

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, kann auch bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung, Lärm-, Geruchs- und Staubemissionen ausgehen. Dies kann auch vor 6.00 Uhr morgens bzw. nach 22.00 Uhr und an Sonn- und Feiertagen – während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten – der Fall sein.

## **7.6 Kommunale Abfallwirtschaft**

Müllbehälter und ggf. Sperrmüll sind zur Entleerung an der Erschließungsstraße bereitzustellen.

## **7.7 Versorgung**

Die Gebäude sind an die öffentliche Wasserver- und -entsorgung anzuschließen. Die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser sowie die Entsorgung von Abwasser erfolgt durch die entsprechenden Einrichtungen der Gemeinde Villenbach bzw. des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Eichberggruppe.

Der Anschluss zur Stromversorgung wird mit Erdkabeln erstellt. Soweit notwendig, werden Kabel- und Verteilerschränke in den Grundstücken aufgestellt. Die Kabelverlegung erfolgt im Rahmen der Erschließung in Abstimmung mit den weiteren Sparten.

## **7.8 Regenerative Energien**

Beim Bau der Wohngebäude sind Energieeinsparmaßnahmen zu ergreifen. Auch sollen verstärkt regenerative Energien zum Einsatz kommen. Dachformen sollten so angelegt und ausgerichtet werden, dass die Nutzung von solarer Strahlungsenergie möglich ist.

## **7.9 Denkmalschutz**

Im Geltungsbereich sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG (Denkmalschutzgesetz).

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichten sich 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 DSchG:

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.

Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271 8157-38, Fax 08271 8157-50, E-Mail: DST\_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

## **7.10 Bodenschutz**

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten insbesondere für Aushub und Zwischenlagerung sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.



Hinsichtlich der Verwertung des anfallenden Mutterbodens ist darauf hinzuweisen, dass dieser über § 202 BauGB besonders geschützt ist. Danach ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Eine Verwertung in Gruben ist nur im Rahmen der Rekultivierung zulässig.

Idealerweise sollte Oberboden vor Ort verwertet werden (z.B. zur Anlage von Grün- und Gartenflächen).

### **7.11 Schädliche Bodenverunreinigungen, Altlasten und geogene Bodenbelastungen**

Bestehen konkrete Anhaltspunkte bezüglich einer schädlichen Bodenveränderung (z. B. auffällige Verfärbungen, auffälliger Geruch) oder einer Altlast (z. B. künstliche Auffüllungen mit Abfällen) sind diese nach Art. 1 Satz 1 Bayer. Bodenschutzgesetz dem Landratsamt Dillingen, Sachgebiet 41, unverzüglich anzuzeigen.

Hinsichtlich des vorsorgenden Bodenschutzes kann 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 empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen.

## **8 INKRAFTTRETEN**

Die vorstehende Satzung in der Fassung vom 12.12.2022 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Villenbach

Villenbach, den 06.02.2023.....

  
Werner Filbrich

Erster Bürgermeister





## VERFAHRENSVERMERKE

1. Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde vom Gemeinderat Villenbach am 17.12.2020 gefasst und am 20.12.2022 ortsüblich bekannt gemacht (§2 Abs. 1 BauGB).
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 29.12.2021 bis 02.02.2022 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 25.04.2022 hat in der Zeit vom 26.10.2022 bis 30.11.2022 stattgefunden.
4. Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan in der Fassung vom 12.12.2022 wurde vom Gemeinderat am 12.12.2022 gefasst.

Villenbach, den 06.02.2023 .....

.....

Werner Filbrich  
Erster Bürgermeister



5. Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes in der Fassung vom 12.12.2022 wurde am 07.02.2023 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Seit diesem Zeitpunkt wird der Bebauungsplan mit Begründung während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, wo der Bebauungsplan eingesehen werden kann.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Auch wurde auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§214 und 215 BauGB hingewiesen.

Villenbach, den 07.02.2023 .....

.....

Werner Filbrich  
Erster Bürgermeister





## **TEIL C BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG**

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Übergeordnete Ziele</b>	<b>2</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020	2
2.2	Regionalplan Augsburg	2
2.3	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung Gemeinde Villenbach	4
<b>3</b>	<b>Bevölkerungsentwicklung und Bedarfsabschätzung</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Lage, Beschaffenheit und Bestand des Planungsgebiets</b>	<b>5</b>
4.1	Räumliche Lage	5
4.2	Standortkundliche Bodenkarte	5
4.3	Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung	7
4.4	Schutzgebiete	7
4.5	Verkehrerschließung	7
4.6	Ver- und Entsorgung	7
<b>5</b>	<b>Begründung zu den einzelnen Festsetzungen</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>9</b>
<b>7</b>	<b>Umweltschützende Belange nach § 1a Baugb.</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>Geländegestaltung</b>	<b>13</b>
<b>9</b>	<b>Umweltprüfung</b>	<b>13</b>
<b>10</b>	<b>Flächenstatistik</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Literatur / Quellenangaben</b>	<b>14</b>



## **1 ANLASS DER PLANUNG**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Bürgerhaus“ beabsichtigt die Gemeinde Villenbach die Ausweisung von Bauflächen im Ortsteil Rischgau.

Die zu beplanenden Flächen liegen an der St.-Leonhard-Straße, die Villenbach und Rischgau miteinander verbindet. Sie schließen direkt an die bestehende Bebauung an und legen sich rechtwinklig um das Grundstück des Bürgerhauses. Nach Westen hin folgt die freie Landschaft.

Um eine Wendeanlage samt Grünflächen werden 10 Baugrundstücke entstehen und den Siedlungsbereich von Rischgau erweitern.

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 17.12.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen.

In einem weiteren Verfahren ändert die Gemeinde den Flächennutzungsplan in diesem Bereich.

## **2 ÜBERGEORDNETE ZIELE**

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020**

#### Flächensparen

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

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

#### 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.

#### Vermeidung von Zersiedelung

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

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

#### Ressourcen schonen

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

### **2.2 Regionalplan Augsburg**

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

#### B V Siedlungswesen

1.1 (G) Es ist anzustreben, die gewachsene Siedlungsstruktur der Region zu erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen von Bevölkerung und Wirtschaft weiter zu entwickeln. Die Wohnnutzung und die gewerbliche Nutzung sind möglichst einander so zuzuordnen, dass das Verkehrsaufkommen aus den gegenseitigen Beziehungen geringgehalten wird. Eine den Lärmschutz der Wohnbereiche mindernde Mischnutzung ist dabei möglichst zu vermeiden.



1.2 (Z) Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:

Der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg.

1.3 (Z) Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende - Freiflächen, insbesondere im Donau- und Lechtal, auf der Schwäbischen Alb, im Ries, in den Iller-Lech-Schotterplatten und im Donau-Isar-Hügelland sowie auf der Aindlinger Terrassentreppe, sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

### B I Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

#### 1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

1.1 (G) Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, insbesondere den Iller-Lech-Schotterplatten und der Fränkischen Alb zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.

1.2 (Z) Die grünlandgenutzten Aueböden im Donau-, Lech- und Wertachtal sowie in den Talniederungen von Zusam, Schmutter, Wörnitz, Eger, Kessel, Egau, Kessel, Paar, Friedberger und Pöttmesser Ach sollen erhalten werden.

#### 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg (21).



Ausschnitt Karte 3 Natur und Landschaft mit Lage des Planungsgebietes



Die großflächigen Waldgebiete im Bereich der Schotterriedellandschaft westlich von Augsburg mit ihren zahlreichen Bachtälern, lang gezogenen Höhenrücken und den Talbecken von Reischenau und Horgauer Becken sind ökologische Ausgleichsräume und wichtige Erholungsräume am Rande des großen Verdichtungsraumes Augsburg und der Siedlungsräume entlang von Donau und Lech. Sie befinden sich innerhalb des Naturparkes „Augsburg – Westliche Wälder“.

Eine Eigenart des Raumes sind die Bachtäler in den „Stauden“ wie Neufnachtal, Zusamtal, Schmuttertal und Anhauser Tal. Sie zeichnen sich durch besondere landschaftliche Schönheit in Verbindung mit zahlreichen Aussichtspunkten aus.

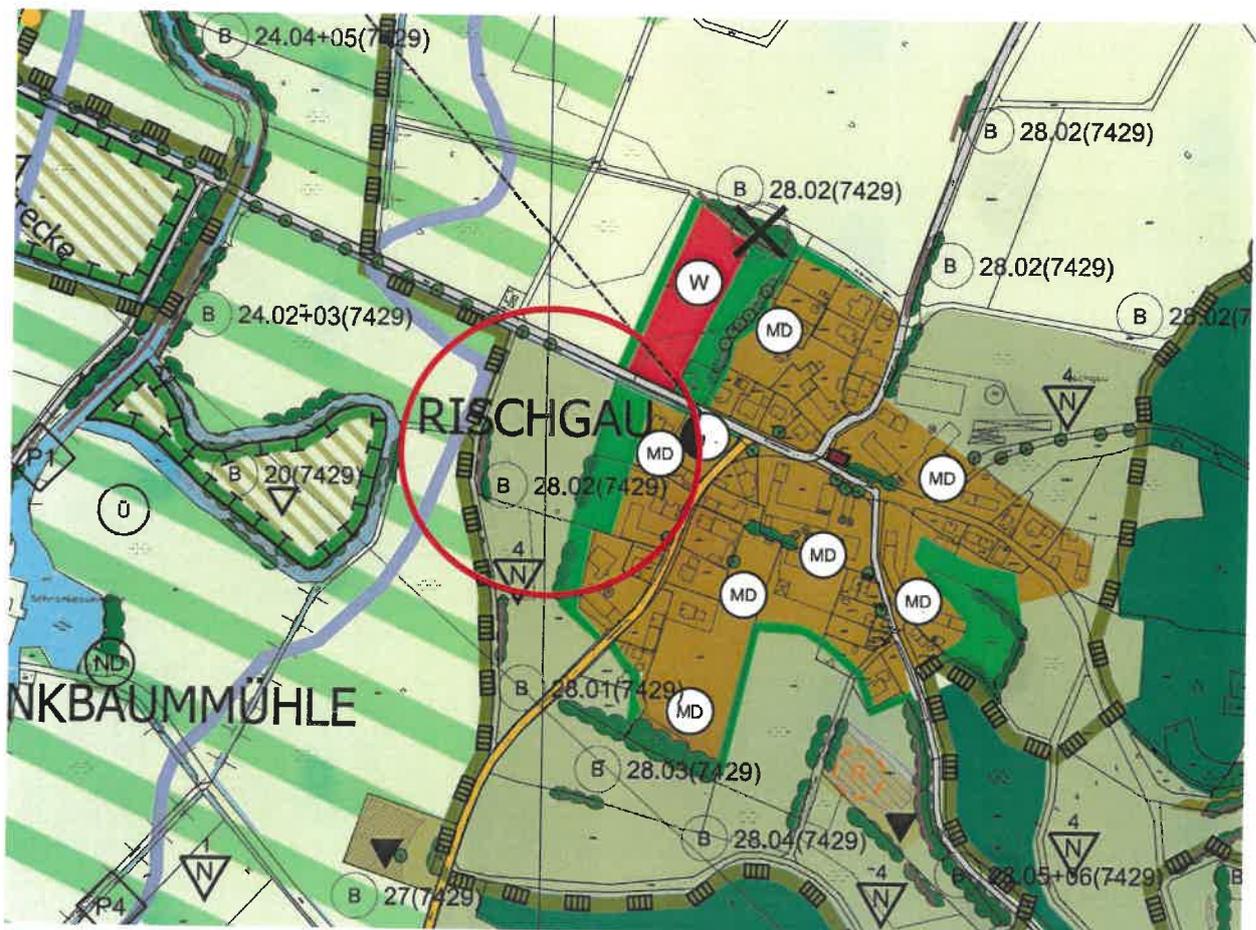
Besondere Fernblicke bieten sich auch von den Leitern ins Donau-, Lech- und Wertachtal. Wesentliche Teilbereiche dieser Landschaft, v.a. Waldflächen und Bachauen sind als Landschaftsschutzgebiete geschützt. Die Einzelflächen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ergänzen dieses Gebiet an zahlreichen Stellen, v.a. auf Freiflächen außerhalb der Wälder und in Taleinhängen.

### 2.3 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung Gemeinde Villenbach

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Villenbach aus dem Jahr 2004 stellt für den Planungsbereich zum einen Dorfgebiet und zum anderen Flächen für die Landwirtschaft dar. Die landwirtschaftlichen Flächen sollen auch zur Sicherung von naturnahen Kleinstrukturen in der Feldflur und an Ortsrändern, einer ganzjährigen Vegetationsdecke und extensiver Bewirtschaftung zur Sicherung des Trinkwasserschutzes und Grünflächen zur Erhaltung und der Neuanlage als Bestandteile der charakteristischen Grün- und Siedlungsstruktur dienen.

Am südwestlichen Rand des Geltungsbereichs ist ein kartiertes Biotop dargestellt.

Rischgau liegt eingebettet in das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“. Das LSG grenzt im Westen direkt an das Planungsgebiet an. Innerhalb des





Landschaftsschutzgebietes befindet sich auch der Talraum der Zusam. Der Flächennutzungsplan charakterisiert das Gebiet mit besonderer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild.

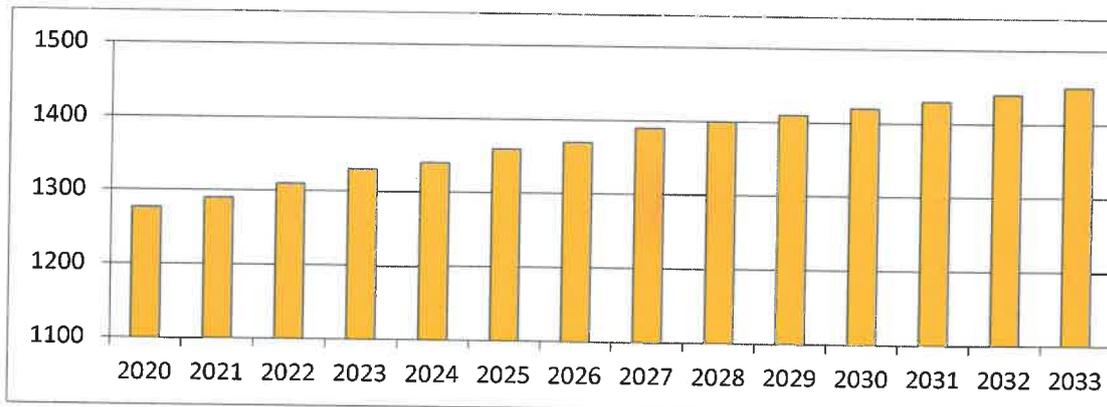
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Rischgau (2004)

Der Flächennutzungsplan wird in einem weiteren Verfahren geändert und für das geplante Bau-  
gebiet Dorfgebietsflächen abgebildet.

### 3 BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG UND BEDARFSABSCHÄTZUNG

Zum 31.03.2021 lebten in der Gemeinde Villenbach 1.280 Einwohner. Diese verteilen sich auf den Hauptort Villenbach und sechs Außenorte.

Das Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung (Statistik kommunal 2021) prognostiziert für die Gemeinde Villenbach eine Zunahme der Einwohnerzahl auf etwa 1.450 im Jahr 2033. Die Zunahme der Bevölkerung um etwa 170 Personen entspricht einer Steigerung um etwa 13 %.



Bevölkerungsvorausberechnung für die Gemeinde Villenbach bis zum Jahr 2033 (Statistik kommunal 2021)

Die Bevölkerungsentwicklung für den Für den Landkreis Dillingen wird bis zum Jahr 2039 als „stabil“ eingestuft. Von derzeit 96.600 Einwohnern wird eine Zunahme um ca. 0,7 % auf 97.300 erwartet (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039, Demographisches Profil für den Landkreis Dillingen a. d. Donau vom Dez. 2020).

Die mit dem vorliegenden Bebauungsplan verfolgten zusätzlichen 10 bis 12 Bauplätze in einer Größenordnung von etwa 0,9 ha ermöglicht voraussichtlich bis zu 22 Wohneinheiten. Damit kann die aktuelle Nachfrage im Ortsteil Rischgau sowie ein Teil des Bedarfs im Gemeindegebiet für die nächsten Jahre gedeckt werden.

### 4 LAGE, BESCHAFFENHEIT UND BESTAND DES PLANUNGSGEBIETS

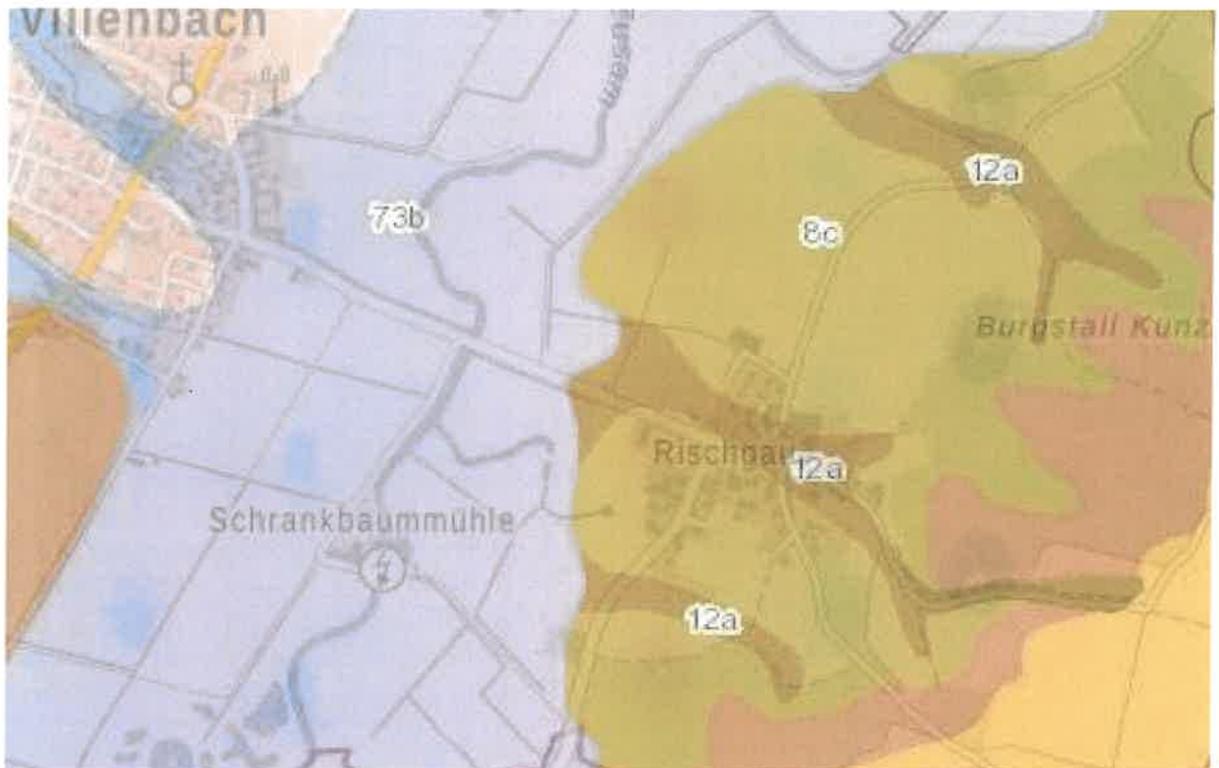
#### 4.1 Räumliche Lage

Das Planungsgebiet befindet sich am westlichen Ortsrand von Rischgau an der St.-Leonhard-Straße. Umgeben ist das Gebiet von landwirtschaftlichen Nutzflächen und Siedlungsstrukturen.

#### 4.2 Standortkundliche Bodenkarte

Den Boden des Planungsgebietes bilden fast ausschließlich Braunerden aus Lehmsand, Sand-lehm und Löss. Dabei handelt es sich um meist tiefgründige, lehmige bis stark lehmige Sandböden mit mittlerer bis hoher Durchlässigkeit und entsprechend (sehr) geringem Filter- und Puffervermögen.

Die grundwasserbeeinflussten Böden werden als wassersensible Bereiche eingestuft. Dies betrifft Teile des Siedlungsbereiches sowie die Nordwestecke des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Parallel zur St. Leonhard-Straße verläuft ein Graben, der in die Zusam entwässert. Im Geltungsbereich selbst liegen keine Oberflächengewässer vor.



Ausschnitt Bodenkarte (Umweltatlas Bayern 2021)



Wassersensible Bereiche mit Darstellung des angrenzenden HQ 100 an der Zusam und der Neuberechnung (Sweco GmbH 2022) entlang des von Osten kommenden Grabens



### **4.3 Freiraum- und Biotopstrukturen und Landnutzung**

Das Planungsgebiet im Ortsrandbereich von Rischgau ist derzeit durch Grünlandnutzung geprägt. An den Rändern der Fläche befinden sich vereinzelt Gehölze. Vor allem der Gehölzstreifen im Südwesten besteht aus qualitativ hochwertigen einheimischen Gehölzen.



Darstellung des Gehölzstreifens, Blickrichtung nach Süden (Foto H. Brugger)

Er ist als Biotop „Hecken um Rischgau“ mit der Nummer 7429-0028-002 kartiert. Eine funktionale Ortsrandeingrünung ist somit in Teilen schon jetzt gegeben.

### **4.4 Schutzgebiete**

Westlich des Planungsgebietes verläuft der Talraum der Zusam. Die grünlandgenutzte Aue ist weitgehend Teil des Landschaftsschutzgebietes LSG Augsburg - Westliche Wälder. Das Schutzgebiet umfasst auch die südlich und östlich von Rischgau vorhandenen Waldflächen. Das LSG ist von der Siedlungserweiterung nicht betroffen.

### **4.5 Verkehrserschließung**

Das Baugebiet wird über die St.-Leonhard-Straße an das vorhandene Verkehrsnetz angebunden. Von dieser Ortsverbindungsstraße aus erfolgt die innere Erschließung der Baugrundstücke parallel zum vorhandenen Siedlungsbereich. Eine Wendemöglichkeit besteht über die im Südosten situierte Wendeanlage. Eine Befahrung durch größere Fahrzeuge – beispielsweise ein 3-achsiges Müllfahrzeug – ist gewährleistet.

### **4.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Trinkwasser und Löschwasser für den abwehrenden Brandschutz erfolgt durch den Zweckverband zur Wasserversorgung „Eichberggruppe“.

Die Entsorgung von Abwasser bzw. Niederschlagswasser geschieht im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird über die in der St.-Leonhard-Straße verlaufende Druckleitung der Kläranlage in Wertingen zugeführt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird auf den Baugrundstücken über bewachsene Oberbodenschichten oder über technische Einrichtungen versickert.



## 5 BEGRÜNDUNG ZU DEN EINZELNEN FESTSETZUNGEN

Mit dem Bebauungsplan knüpft die Gemeinde Villenbach unmittelbar an die bestehende Ortsrandlage an und setzt die dortige Siedlungsstruktur fort. Die Art der baulichen Nutzung wird gem. § 5 BauNVO als **Dorfgebiet** festgesetzt. Mit der umgebenden Nutzung und dem gewachsenen überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ortsbereich von Rischgau bieten sich eine Siedlungserweiterung an diesem Standort besonders an.

Der Geltungsbereich teilt sich in MD 1, MD 2 und MD 3.

Im Plangebiet MD 1 liegt der Schwerpunkt bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsstellen. Hier sind die unter § 5 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Nutzungen zulässig. Das MD 1 wird als einfacher Bebauungsplan entwickelt.

Das MD 2 und MD 3 dient vorwiegend der Errichtung von Wohngebäuden. Die unter § 5 der BauNVO möglichen Nutzungen wie Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit Nutzgärten, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige Gewerbebetriebe, Einrichtungen für soziale oder gesundheitliche Zwecke sollen aber grundsätzlich möglich sein. Ausgeschlossen werden hier Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Vergnügungsstätten sind im gesamten Gebiet – auch im MD 1 - unzulässig. Die Regelungen dienen dazu, den Charakter der dörflichen Wohnnutzung zu stärken.

Die **Baugrenzen** in der Planzeichnung setzen die überbaubare Fläche fest. Aufgrund der Topografie definiert der Bebauungsplan die überbaubare Fläche je Parzelle. Innerhalb der Baugrenzen können im MD 2 ausschließlich Einzelhäuser und im MD 3 auch Doppelhäuser entstehen. Für Einzelhäuser sind max. zwei Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte eine Wohneinheit zulässig. Diese Vorgabe folgt den üblichen Gebäudetypen im dörflich geprägten Rischgau. Die GRZ von 0,35 begrenzt die Versiegelung innerhalb der Baugrundstücke und trägt damit zur Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Wohnumfeldes und einer lockeren Bebauung Rechnung. Die Anwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig.

Die Größe der vorgesehenen Baugrundstücke orientiert sich an den üblicherweise nachgefragten Flächenzuschnitten für Einzelhäuser. Eine dichtere und kompakte Siedlungsstruktur sowie Gebäude mit mehreren Wohneinheiten am Siedlungsrand können einerseits die Inanspruchnahmen von Boden verringern, widersprechen andererseits aber der in Rischgau vorhandenen dörflichen Prägung. Zudem wären infolge der vorhandenen Topographie auch nachteilige Wirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu befürchten.

Die Höhe der Gebäude ergibt sich aus den max. zulässigen Wand- und Firsthöhen. Generell gelten im Gebiet Wandhöhen von 6,5 m und Firsthöhen von 9 m als Obergrenze. Damit können vollwertige zweigeschossige Gebäude unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse entstehen. Zwei Vollgeschossen gelten zugleich als Obergrenze.

Das Gebiet des Bebauungsplanes neigt sich mit etwa 6% bis 8% nach Westen. Die in der Planzeichnung abgebildete max. zulässige **Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe** orientiert sich an der vorhandenen Topografie sowie an der künftigen Höhe der Erschließungsstraße. Mit diesen Höhen kann sichergestellt werden, dass die vorgesehenen Wohngebäude über dem Straßenniveau liegen und die Grundstücke von den Gebäuden weg entwässern können. Je nach Lage des Baugrundstücks ergibt sich aufgrund der Topographie ggf. eine abweichende Bauweise nach § 22 BauNVO für Garagen. Von der nach dem Abstandsflächenrecht der BayBO vorgegebenen mittleren Wandhöhe von 3 m kann somit im Bedarfsfall abgewichen werden. Nachbarschutzrechtliche Belange sind davon nicht betroffen. Die Belichtung und Durchlüftung der Nachbargrundstücke erfährt mit der ggf. stattfindenden Erhöhung von Garagenwänden an der Grundstücksgrenze keine Beeinträchtigungen.

Im Hinblick auf den Klimawandel ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen sowohl dem Klimaschutz als auch der Anpassung an künftige Veränderungen Rechnung zu tragen.



Entlang des westlichen Geltungsbereiches wird auf öffentlichen **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern** der vorhandene und als Biotop kartierte Gehölzbestand ergänzt. Die vorhandenen Heckenstrukturen selbst werden planungsrechtlich als **Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern** festgesetzt. Zusammen mit den auf den Baugrundstücken und innerhalb der Verkehrsfläche zu pflanzenden Bäumen wird eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes bezweckt. Die vorhandenen und künftigen Gehölzpflanzungen wirken klimatisch ausgleichend. Der vorhandene Ortsrand wird mit den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern vervollständigt.

Die im Bebauungsplan festgesetzte **Verkehrsfläche** erschließt die Bauflächen und schafft gleichzeitig die mit der Wendeanlage verbundenen Platzsituation. Durchgangsverkehr wird nicht generiert, so dass neben der Erschließungsfunktion eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum entstehen kann.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt im Trennsystem. Für die Verkehrsflächen im Gebiet wird eine Rigole zur Versickerung des Niederschlages innerhalb des Straßenraumes vorgesehen. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen. Dies kann flächig über bewachsene Oberbodenschichten oder über Sickerschächte erfolgen.

Schmutzwasser wird über einen neuen Kanal dem in der St.-Leonhard-Straße vorhandenen Mischkanal eingeleitet und über die nach Villenbach verlaufende Druckleitung der kommunalen Kläranlage zugeführt.

Bei der Auswahl der Pflanzenarten bilden standortgerechte, heimische Arten in Anlehnung an die potentiell natürliche Vegetation den Schwerpunkt.

Folgende Ziele werden damit verfolgt:

- Grundlage für eine zufriedenstellende Entwicklung der Pflanzung;
- bessere Einbindung der baulichen Strukturen in den Freiraum;
- Voraussetzung für eine möglichst natürliche Entwicklung der Grünflächen.

## 6 IMMISSIONSSCHUTZ

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB (Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017) die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. Juli 2017) vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Direkt nördlich des Plangebietes verläuft die St. Leonhard-Straße. Außerdem befindet sich das Bürgerhaus der Gemeinde Villenbach in der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes.

Die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH wurde mit der Berechnung und Bewertung der Verkehrslärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA21-034-G01-E01" mit dem Datum 26.04.2022 entnommen werden.

### Gesundheitsgefährdung

Das Umweltbundesamt schließt aus den Ergebnissen ihrer Lärmwirkungsforschung, dass für Gebiete, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind, bei einer Überschreitung von 65 dB(A) tagsüber und 55 dB(A) nachts eine Gesundheitsgefährdung nicht mehr ganz ausgeschlossen werden kann (Umweltbundesamt, Lärmwirkungen Dosis-Wirkungsrelationen, Texte 13/2010).

Zur Konkretisierung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse können diese Vorgaben herangezogen werden.

Diese Werte werden im gesamten Plangebiet eingehalten.



### **Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG**

Nach § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12.06.1990, zuletzt geändert am 18.12.2014, herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Technische Anleitung zu Schutz gegen Lärm) vom 26.08.1998, geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017, maßgeblich.

### **Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005**

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren", vom Mai 1987 festgelegt.

### **Bewertung der Gewerbelärmimmissionen**

Die durch das Bürgerhaus verursachten Lärmemissionen wurden auf der Grundlage von Angaben zum Betriebsablauf betrachtet.

Die hierdurch im Plangebiet „Am Bürgerhaus“ verursachten Lärmimmissionen wurden berechnet und den Immissionsrichtwerten der TA Lärm gegenübergestellt.

#### Tagzeit

Zur Tagzeit ist mit einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet zu rechnen.

#### Nachtzeit

Es zeigt sich, dass im Plangebiet „Am Bürgerhaus“ teilweise mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zur Nachtzeit zu rechnen ist. Innerhalb der geplanten Baufelder (und damit an den relevanten Immissionsorten) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm jedoch eingehalten.

Die sich durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ergebende schalltechnische Situation wird hinsichtlich der Nutzung des Gemeindehauses als zumutbar angesehen.

### **Bewertung der Verkehrslärmimmissionen**

#### Tagzeit

Es werden zur Tagzeit fast im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein Dorfgebiet eingehalten. Lediglich direkt an der St. Leonhard-Straße werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein Dorfgebiet überschritten. Innerhalb der Baufelder werden die Orientierungswerte jedoch eingehalten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

#### Nachtzeit

Es werden zur Nachtzeit fast im gesamten Plangebiet die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein Dorfgebiet eingehalten. Lediglich im Randbereich eines Baufeldes direkt an der St. Leonhard-Straße werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 für ein Dorfgebiet geringfügig überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden im gesamten Plangebiet eingehalten.



Die Überschreitung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 wird von der Gemeinde als zumutbar angesehen.

### **Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen**

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01. "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume) sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten.

Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung bei der Ermittlung der erforderlichen Schalldämmmaße von Außenbauteilen für die einzelnen Gebäude:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109-1:2018-01 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Für Schlaf- und Kinderzimmer ist in Randbereichen des Plangebietes eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen.

Es gibt keine verbindliche Rechtsnorm, die vorgibt, ab welchem Außenpegel eine schallgedämmte Lüftung erforderlich ist. In der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" vom August 1987 wird ab einem Außenpegel von 50 dB(A) eine Lüftungseinrichtung gefordert. Aufgrund der zu erwartenden geringen nächtlichen Verkehrslärmmissionen ist bis auf die Nordfassade des Baufeldes direkt an der Straße eine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern nicht erforderlich.

### **Aktiver Schallschutz**

Im Plangebiet werden zur Tagzeit die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm eingehalten. Zur Nachtzeit werden die Orientierungswerte weitestgehend eingehalten.

Lediglich im nordwestlichen Teil des Plangebietes werden an der zur St. Leonhard-Straße zugewandten Fassade die Orientierungswerte überschritten.

Um eine Einhaltung der Orientierungswerte an der zur St. Leonhard-Straße gewandten Fassade zur Nachtzeit zu gewährleisten, müsste entlang der St. Leonhard-Straße eine Lärmschutzwand errichtet werden. Zum Schutz von Schlaf- und Kinderzimmer, welche sich häufig in den oberen Geschossen befinden, wäre eine Mindesthöhe der Wand (in Abhängigkeit von der Lage zur Straße) von ca. 5 m erforderlich. Die Länge und Höhe dieser Lärmschutzwand sind aus Sicht der Gemeinde Villenbach nicht verhältnismäßig für den dadurch erreichten Schallschutz.

Außerdem kann an der betroffenen Fassade eine Orientierung der schutzbedürftigen Räume zu Fassaden, an denen die Orientierungswerte eingehalten werden, vorgenommen werden.

Deshalb wird aus Sicht der Gemeinde Villenbach auf einen aktiven Schallschutz verzichtet und ein passiver Schallschutz vorgesehen.

### **Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die St. Leonhard-Straße.



Es ist durch die vorliegenden Planungen mit keiner relevanten Zunahme des Fahrverkehrs auf der St. Leonhard-Straße zu rechnen.

Die durch das Plangebiet verursachte zu erwartende Zunahme der Verkehrslärmemissionen auf der St. Leonhard-Straße liegt in Anbetracht des vorhandenen Fahrverkehrs und der relativ geringen Größe des Plangebietes voraussichtlich im Bereich von unter 0,5 dB(A).

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

### **Landwirtschaftliche Emissionen**

Der Bebauungsplan setzt für den Geltungsbereich ein Dorfgebiet fest. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe sind nur im MD 1 zulässig. An der dort vorhandenen landwirtschaftlichen Hofstelle findet keine Tierhaltung mehr statt, eine Wiederaufnahme wird auch nicht mehr beabsichtigt. Einwirkungen von Geruchsimmissionen in die MD 2 und 3-Gebiete liegen somit aktuell und in Zukunft nicht vor.

## **7 UMWELTSCHÜTZENDE BELANGE NACH § 1A BAUGB**

Die Siedlungsflächen von Rischgau bilden einen kompakten und von der Landwirtschaft geprägten dörflichen Ortsteil. Für die Siedlungsentwicklung stellt der rechtsgültige Flächennutzungsplan im Nordwesten von Rischgau eine Wohnbaufläche dar. Am südlichen Teil dieser Wohnbaufläche entlang der St.-Leonhard-Straße werden aktuell zwei Baugrundstücke mit etwa 1.500 m<sup>2</sup> mittels Einbeziehungssatzung dem Innenbereich von Rischgau zugeordnet.

Die gem. § 1a BauGB geforderte Verringerung der Inanspruchnahme zusätzlicher Flächen durch die vorrangige Nutzung von Möglichkeiten der Innenentwicklung, insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderer Maßnahmen zur Innenentwicklung sind im Ortsteil Rischgau begrenzt, bzw. nicht vorhanden.

Der Bebauungsplan setzt für die qualifizierten teil eine GRZ von 0,35 fest. Gegenüber der in einem Dorfgebiet möglichen GRZ von 0,6 bleibt die Beanspruchung von Grund und Boden deutlich begrenzt. Die vorgesehene Größe der Baugrundstücke folgt der nachgefragten Grundstücksgröße für Einzelhäuser. Eine verdichtete und kompakte Bebauung mit Mietwohnungen widerspricht der dörflichen Siedlungsstruktur in Rischgau und wäre auch im Hinblick auf die vorhandene Topografie am Siedlungsrand mit nachteiligen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden.

Rischgau ist ländlich geprägt und umgeben von landwirtschaftlichen Flächen. Damit und durch den rel. kleinen Siedlungskörper sowie der Begrenzung der Versiegelung sind extreme thermische Belastungen innerhalb der bebauten Bereiche nur schwach ausgeprägt. Die angrenzende offene Talau, künftige Freiflächen, Gärten und Siedlungsgrün wirken klimatisch ausgleichend.

Aufgrund der Lage der Neubauflächen am westlichen Siedlungsrand ist die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser bei Starkregenereignissen begrenzt. Mit der zulässigen Erdgeschosshöhe der Gebäude können diese alle über der künftigen Erschließungsstraße errichtet und die Gebäude vor wild abfließendem Oberflächenwasser geschützt werden. Das für den nördlich verlaufenden Bach ermittelte HQ 100 wirkt sich nicht auf die Bauflächen aus und bleibt auf das Gerinne beschränkt.

Weitergehende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind aufgrund der Lage und der Topografie nicht zu veranlassen.

Die von der Baugebietsausweisung betroffenen Flächen werden als Grünland genutzt. Aufgrund der dort vorherrschenden Bewirtschaftung kann nach der örtlichen Bestandsbegehung von keinem geeigneten Habitat für Bodenbrüter ausgegangen werden. Neben der intensiven Nutzung schränkt die unmittelbare Siedlungsnähe mit den vertikalen Strukturen die



Lebensraumpotentiale weiter ein. Gehölzstrukturen sind von der baulichen Entwicklung nicht betroffen. Infolge der Siedlungsausdehnung sind keine Einschränkungen der ökologischen Funktionalität bestehender Lebensstätten und dort vorkommender Arten zu prognostizieren.

Im vorliegenden Fall ist daher von keinen Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG (Schadigungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, Tötungs- oder Verletzungsverbot oder das Störungsverbot während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten) auszugehen.

Insgesamt ist im Gebiet von keinen Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes bzw. den Belangen des Umweltschutzes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu erwarten.

## 8 GELÄNDEGESTALTUNG

Im Hinblick auf die Hanglage des Gebietes sind Anpassungen der künftigen Baugrundstücke an das Gelände wie auch an die neuen Straßenhöhen erforderlich. Die künftige Erschließungsstraße gibt die Höhe entlang des öffentlichen Raumes vor. An den Grundstücksgrenzen ist das anstehende Gelände einzuhalten.

Innerhalb der einzelnen Baugrundstücke können Höhenunterschiede von bis zu 3 m auftreten. Geländeanpassungen sind nur im direkten Umfeld der baulichen Anlagen zulässig. Die Höhe von Stützmauern ist mit einem Meter über der jeweiligen Erschließungsstraße begrenzt. Mit diesen Regelungen können die Baugrundstücke terrassiert und die Höhendifferenzen ausgeglichen werden. Gleichzeitig treten Mauerwerke im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche zurück, reduzieren damit eine ggf. auftretende optische Verengung und erhalten die Sichtbeziehungen in den öffentlichen Verkehrsraum.

Entlang des westlichen und südlichen Geltungsbereiches darf das Gelände auf einem 5 m bzw. 3 m breiten Streifen nicht aufgefüllt werden. Damit wird sichergestellt, dass kein Niederschlagswasser auf Nachbargrundstücke abgeleitet wird.

## 9 UMWELTPRÜFUNG

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB muss ein Umweltbericht erstellt werden. In diesem erfolgt eine Bestandserfassung und –bewertung der umweltrelevanten Schutzgüter, die Darstellung der Ziele des Umweltschutzes und eine Prognose über die Auswirkungen der Planung.

Der Umweltbericht zum Bebauungsplan einschließlich Eingriffsregelung liegt als Anlage bei.

## 10 FLÄCHENSTATISTIK

Nutzung		
Dorfgebiet	15.431 m <sup>2</sup>	86 %
Dorfgebiet MD1 (einfacher BP)	4.866 m <sup>2</sup>	
Dorfgebiet MD2/3 (qualifizierter BP)	10.545 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche	1.836 m <sup>2</sup>	10,2 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	401 m <sup>2</sup>	2,2%
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	295 m <sup>2</sup>	1,6%
<b>GESAMTFLÄCHE</b>	<b>17.963 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>



---

## **11 LITERATUR / QUELLENANGABEN**

BAYSTMWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie)  
2020: Landesentwicklungsprogramm, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION AUGSBURG 2007: Regionalplan der Region  
Augsburg (9). Augsburg.

GEMEINDE VILLENBACH 2004: Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

GEMEINDE VILLENBACH 2021: Bebauungsplan "Am Bürgerhaus" in Rischgau für ein Dorfgebiet der Gemeinde Villenbach - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, BE-KON Lärmschutz & Akustik GmbH, LA21-034-G01-E01 vom 26.04.2022

GEMEINDE VILLENBACH 2021: Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Beim Bürgerhaus“ in Villenbach-Rischgau, HPC AG Harburg, Projekt-Nr. 2211171 vom 27.07.2021

GEmeinde VILLENBACH (2022): Ermittlung HQ 100 für namenlosen Bach, Sweco GmbH  
Stand 08.09.2022

# Gemeinde Villenbach

---

BEBAUUNGSPLAN

„BEIM BÜRGERHAUS“

## ANLAGE 1

**Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB**

---

FASSUNG VOM 12.12.2022

---

**brugger** landschaftsarchitekten  
stadtplaner\_ökologen

Deuringerstr. 5a, 86561 Aichach  
Tel. 08251 8768-0, Fax -88  
E-Mail: info@brugger-landschaftsarchitekten.de  
www.bugger-landschaftsarchitekten.de



## INHALT

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG .....</b>	<b>3</b>
1.1	Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes .....	3
1.2	Übergeordnete Vorgaben.....	3
1.2.1	Nationale Umweltziele .....	3
1.2.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP) .....	4
1.2.3	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung.....	4
1.2.4	Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung Gemeinde Villenbach ....	6
1.2.5	Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Dillingen (ABSP).....	6
<b>2</b>	<b>METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>BESTANDSAUFNAHME - BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT .....</b>	<b>7</b>
3.1	Bestandsaufnahme .....	7
3.2	Bestandsbeschreibung und -bewertung .....	8
<b>4</b>	<b>KONFLIKTMINIMIERUNG .....</b>	<b>10</b>
4.1	Schutzgut Boden.....	10
4.2	Schutzgut Wasser.....	11
4.3	Schutzgut Klima/Luft .....	11
4.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	11
4.5	Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild .....	12
4.6	Schutzgut Mensch.....	12
<b>5</b>	<b>EINGRIFFSBEWERTUNG .....</b>	<b>12</b>
<b>6</b>	<b>BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN.....</b>	<b>13</b>
6.1	Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens .....	13
6.2	Prognose bei Durchführung der Planung .....	13
6.2.1	Bauphase .....	13
6.2.2	Betriebsphase .....	14
<b>7</b>	<b>PRÜFUNG VON PLANUNGSAALTERNATIVEN .....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>BESCHREIBUNG DER METHODIK UND HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN.....</b>	<b>15</b>
<b>9</b>	<b>MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING).....</b>	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>ERFASSEN DES EINGRIFFS.....</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>AUSGLEICHSFLÄCHEN.....</b>	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>ZUSAMMENFASSUNG .....</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>LITERATUR / QUELLENANGABEN .....</b>	<b>19</b>



## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Die Gemeinde Villenbach beabsichtigt am westlichen Rand des Ortsteils Rischgau die Ausweisung neuer Bauflächen. Auf den bisher als Grünland landwirtschaftlich genutzten Flächen sollen etwa 12 neue Grundstücke entstehen. Im MD 2 sind ausschließlich Einzelhäuser, im MD 3 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Fläche soll im Bebauungsplan „Beim Bürgerhaus“ als Dorfgebiet festgesetzt werden.

Die zulässige GRZ beträgt 0,35, die zulässige GFZ 0,7. Die Höhenentwicklung der Gebäude wird mit der Wandhöhe von 6,75 m und einer Firsthöhe von 9 m begrenzt.

Im Geltungsbereich ergibt sich folgende Nutzungsverteilung:

Nutzung		
Dorfgebiet	15.431 m <sup>2</sup>	86 %
Dorfgebiet MD1 (einfacher BP)	4.866 m <sup>2</sup>	
Dorfgebiet MD2/3 (qualifizierter BP)	10.545 m <sup>2</sup>	
Verkehrsfläche	1.836 m <sup>2</sup>	10,2 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	401 m <sup>2</sup>	2,2%
Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	295 m <sup>2</sup>	1,6%
GESAMTFLÄCHE	17.963 m <sup>2</sup>	100 %

### 1.2 Übergeordnete Vorgaben

#### 1.2.1 Nationale Umweltziele

##### Bodenschutz

Ziel ist es, die begrenzte Ressource Boden so zu erhalten, dass dessen vielfältige Funktionen auch künftigen Generationen im gleichen Umfang zur Verfügung stehen.

Für den Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen kommt der Vielzahl der Bodenorganismen eine Schlüsselrolle zu. Dem trägt die nationale Strategie zur biologischen Vielfalt mit zahlreichen Maßnahmen Rechnung.

Bis zum Jahr 2030 soll die Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke von ca. 66 ha/Tag im Jahr 2015 auf unter 30 ha/Tag reduziert werden.

Böden sind in der Lage, große Mengen an Kohlenstoff zu speichern. Sie spielen damit eine wichtige Rolle beim Klimageschehen.

##### Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Die Aufstellung des Bebauungsplans führt zu zusätzlichem Bodenverbrauch. Die Versiegelung wird in der Eingriffsregelung berücksichtigt und ausgeglichen. Insgesamt bleibt die Versiegelung mit einer GRZ von 0,35 begrenzt.
- Durch den direkten Anschluss an bestehende Bebauung kann vorhandene Infrastruktur aufgegriffen werden. Die weitere Versiegelung bleibt dadurch reduziert.

##### Naturschutz / Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt und eine intakte Natur sind die Grundlagen für das Leben der Menschen, für unsere Lebensqualität und Gesundheit. Biologische Vielfalt umfasst den Reichtum an Pflanzen, Tieren, Pilzen und Mikroorganismen ebenso wie die Vielfalt an Lebensräumen und Erbanlagen. Schutz und nachhaltige Nutzung von Natur und



Biodiversität sichern langfristig die Bedürfnisse heutiger und zukünftiger Generationen. Nur wenn das Naturkapital geschützt und erhalten wird, kann es auch künftig wichtige Ökosystemleistungen für die Menschen erbringen.

Trotz vielfacher nationaler und internationaler Gegenmaßnahmen schwindet die biologische Vielfalt weltweit in dramatischem Ausmaß. Ziel ist ein effektiver und nachhaltiger Schutz von Natur und Biodiversität.

#### Berücksichtigung im Bebauungsplan

- Die durch die Ausweisung von Bauflächen und damit verbundenen späteren Bau von Wohngebäuden und deren Nebenflächen beanspruchte landwirtschaftlichen Flächen werden quantitativ und qualitativ ersetzt.
- Gehölze im Gebiet werden als Flächen zum Erhalt festgesetzt.

### **1.2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020 (LEP)**

#### 1.1.3 Ressourcen schonen

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

#### 3. Siedlungsstruktur

##### 3.1 Flächensparen

*(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen 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 Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*

##### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

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

### **1.2.3 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung (Regionalplan Region Augsburg (9) 2007)**

Der Regionalplan der Region Augsburg (9) Regionalplan – Gesamtfortschreibung (2007) trifft allgemeine das Planungsgebiet betreffende Aussagen.

#### Fachliche Ziele zu Siedlungswesen:

Die gewachsene Siedlungsstruktur soll in der Region erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung weiterentwickelt werden. Die räumlich unterschiedliche Ausprägung der Siedlungsstruktur soll erhalten werden.

1.2 (Z) Für eine Siedlungsentwicklung sind besonders geeignet:

Der Stadt- und Umlandbereich im großen Verdichtungsraum Augsburg und die zentralen Orte an den Linien des öffentlichen Personennahverkehrs im großen Verdichtungsraum Augsburg.

1.3 (Z) Terrassenränder, Leiten, exponierte Hanglagen, Waldränder, landschaftlich bedeutsame Talauen, ökologisch wertvolle Uferbereiche von Bächen und Stillgewässern und sonstige - das Landschaftsbild bestimmende – Freiflächen, insbesondere im Donau- und Lechtal, auf der Schwäbischen Alb, im Ries, in den Iller-Lech-Schotterplatten und im Donau-Isar-Hügelland sowie auf der Aindlinger Terrassentreppe, sollen von einer Siedlungstätigkeit freigehalten werden

1.5 (Z) Für die Siedlungsentwicklung sollen in allen Teilen der Region vorrangig Siedlungsbrachen, Baulücken und mögliche Verdichtungspotenziale unter Berücksichtigung der jeweiligen örtlichen Siedlungsstruktur genutzt werden.

### B | Natur, Landschaft und Wasserwirtschaft

#### 1 Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen

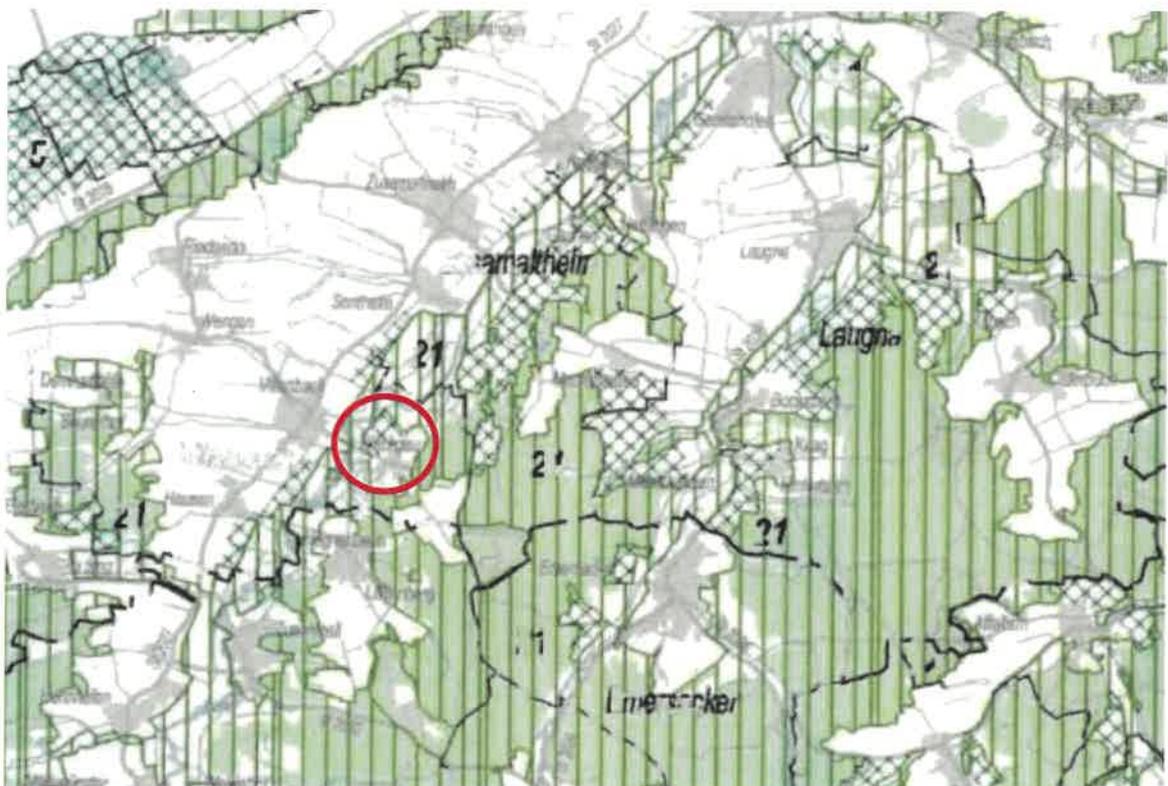
1.1 (G) Es ist anzustreben, die natürlichen Lebensgrundlagen bei der Entwicklung der Region in den einzelnen Teilräumen, insbesondere den Iller-Lech-Schotterplatten und der Fränkischen Alb zu erhalten und in ihren Ausgleichs- und Wohlfahrtsfunktionen zu stärken.

1.2 (Z) Die grünlandgenutzten Aueböden im Donau-, Lech- und Wertachtal sowie in den Talniederungen von Zusam, Schmutter, Wörnitz, Eger, Kessel, Egau, Kessel, Paar, Friedberger und Pöttmesser Ach sollen erhalten werden.

#### 2.1 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Riedellandschaft der Iller-Lech-Schotterplatten westlich von Augsburg (21).

Die großflächigen Waldgebiete im Bereich der Schotterriedellandschaft westlich von Augsburg mit ihren zahlreichen Bachtälern, lang gezogenen Höhenrücken und den Talbecken von Reischenau und Horgauer Becken sind ökologische Ausgleichsräume und wichtige Erholungsräume am Rande des großen Verdichtungsraumes Augsburg und der Siedlungsräume entlang von Donau und Lech. Sie befinden sich innerhalb des Naturparkes „Augsburg – Westliche Wälder“.

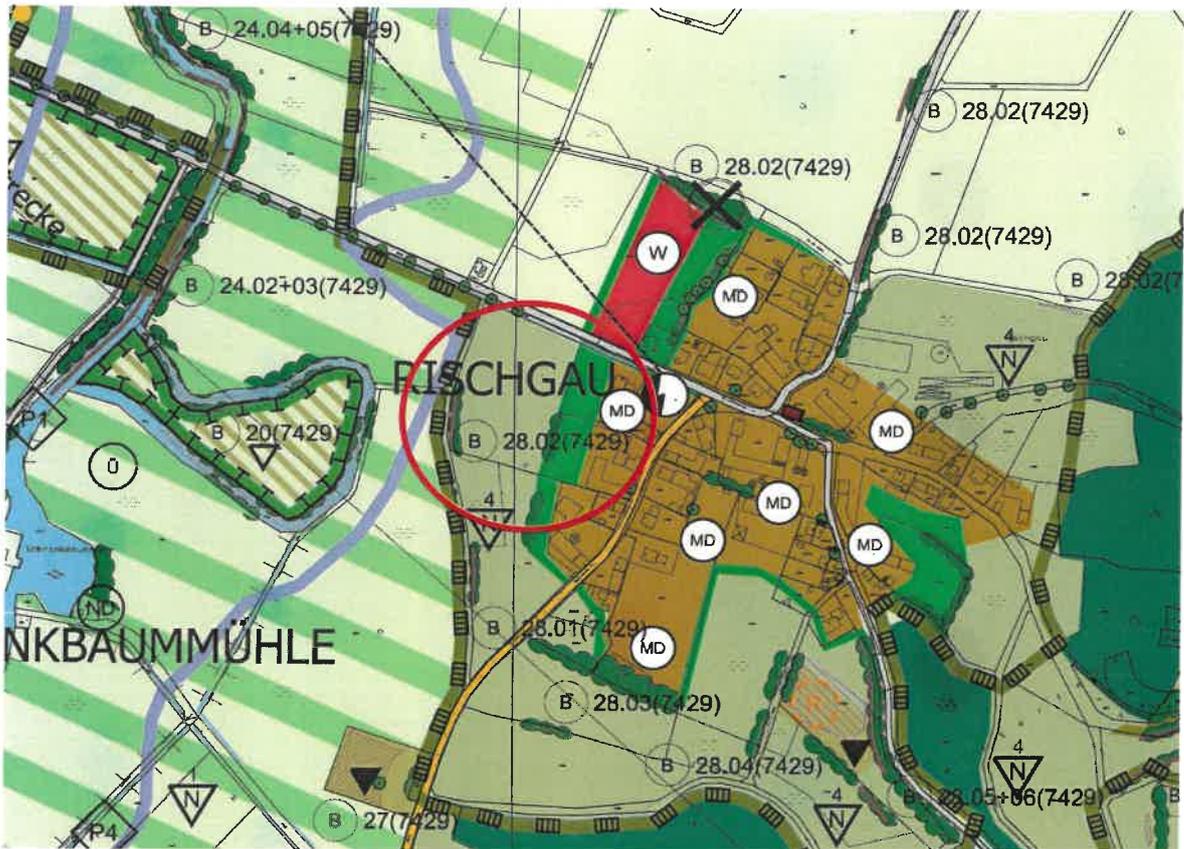


Ausschnitt Karte 3 Natur und Landschaft mit Lage des Planungsgebietes

Eine Eigenart des Raumes sind die Bachtäler in den „Stauden“ wie Neufnachtal, Zusamtal, Schmuttertäl und Anhauser Tal. Sie zeichnen sich durch besondere landschaftliche Schönheit in Verbindung mit zahlreichen Aussichtspunkten aus.

Besondere Fernblicke bieten sich auch von den Leiten ins Donau-, Lech- und Wertachtal. Wesentliche Teilbereiche dieser Landschaft, v.a. Waldflächen und Bachauen sind als Landschaftsschutzgebiete geschützt. Die Einzelflächen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes ergänzen dieses Gebiet an zahlreichen Stellen, v.a. auf Freiflächen außerhalb der Wälder und in Taleinhängen.

## 1.2.4 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung Gemeinde Villenbach



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan des Ortsteils Rischgau von 2004

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Villenbach wird das Planungsgebiet derzeit als Grünfläche zur Erhaltung und Neuanlage als Bestandteile der charakteristischen Grün- und Siedlungsstruktur sowie als Fläche für die Landwirtschaft mit Sicherung von naturnahen Kleinstrukturen in der Feldflur und an Ortsrändern, Fläche mit ganzjähriger Vegetationsdecke und extensiver Bewirtschaftung zur Sicherung des Trinkwasserschutzes (N4) dargestellt.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird der Flächennutzungsplan geändert. In der 6. Änderung stellt die Gemeinde für das Gebiet des Bebauungsplanes Dorfgebietsflächen dar.

## 1.2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm Landkreis Dillingen (ABSP)

In näherer Umgebung zum Planungsgebiet sind keine ABSP-Objekte bekannt. Etwa 1 km südlich befindet sich das ABSP-Schwerpunktgebiet „Zusamtal unterhalb von Dinkelscherben mit strukturreichen Hanglagen und Seitenbächen“.

## 2 METHODIK DER UMWELTPRÜFUNG

Im vorliegenden Umweltbericht erfolgt eine Analyse der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Als Grundlage für die Bestandsaufnahme dienen im Wesentlichen die örtliche Bestandsaufnahme und Aussagen übergeordneter (Fach)planungen (LEP, Regionalplan; FNP, ABSP).



### 3 BESTANDSAUFNAHME - BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELT

#### 3.1 Bestandsaufnahme



Luftbildausschnitt Rischgau (maßstabslos, © Bay. Vermessungsverwaltung 2020)

#### Räumliche Lage

Die für die Neuausweisung von Bauland vorgesehene Fläche befindet sich am westlichen Rand des Villenbacher Ortsteils Rischgau. Nördlich des Planungsgebietes verläuft die Ortsverbindungsstraße zwischen Villenbach und Rischgau (St.-Leonhard-Straße). Die Entfernung zum Hauptort beträgt etwa 1 km. Im direkten Umgriff des Planungsgebietes befindet sich das Bürgerhaus Rischgau.

Nach Osten schließen die durch Wohngebäude und landwirtschaftlich genutzte Gehöfte geprägten Siedlungsflächen von Rischgau an. Nach Norden, gegenüber der Straße, folgen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

In etwa 300 m westlich des Geltungsbereiches fließt die Zusam.

#### Naturraum

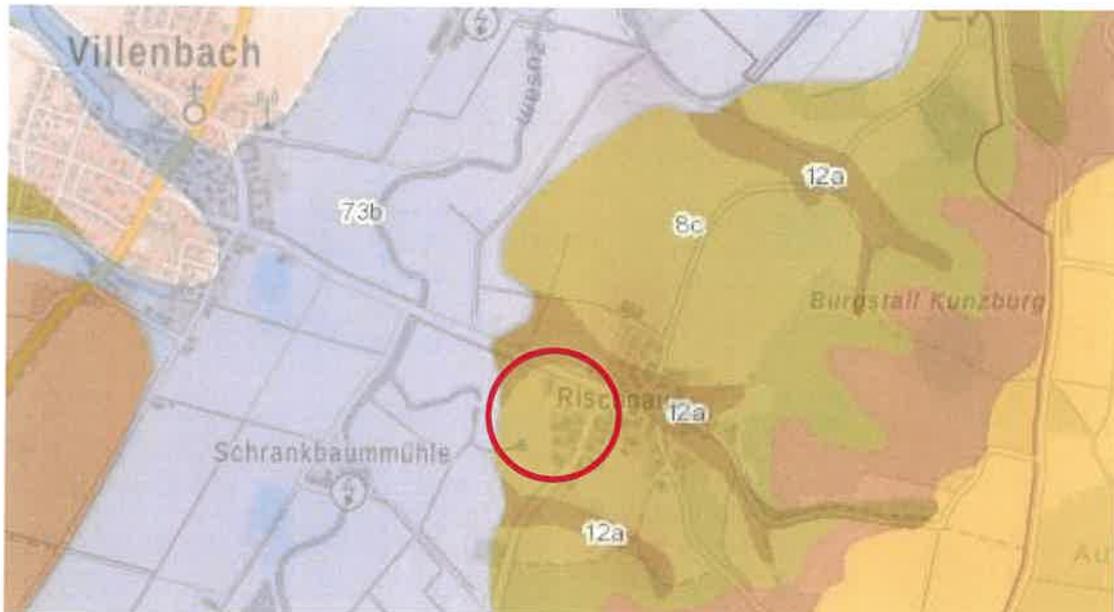
Das Planungsgebiet ist überwiegend der naturräumlichen Untereinheit der Donau-Iller-Lech-Platten (046) zuzuordnen.

#### Potentiell natürliche Vegetation

Nach der Karte der Potentiellen Natürlichen Vegetation Deutschland, M 1:500.000 (BfN 2011) ist die potenziell natürliche Vegetation im Planungsraum ein Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainsimsen-Hainbuchenwald im Komplex mit Hainmieren-Schwarzerlen-Auenwald.

## 3.2 Bestandsbeschreibung und -bewertung

### Boden und Wasser



Auszchnitt Übersichtsbodenkarte (Umweltatlas Bayern)

Im Gebiet des Bebauungsplanes herrschen überwiegend Braunerden aus Lößlehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassenmaterial. Es handelt sich um meist tiefgründige sandige Lehm Böden. Das Filtervermögen wird als mittel angegeben, der ökologische Feuchtegrad als mäßig feucht bis sehr frisch beschrieben. Die Durchlässigkeit reicht von hoch bis gering.

Der geotechnische Bericht vom 27.07.2021 konkretisiert die Sickerfähigkeit der anstehenden Feinsande und Kiese mit einem Durchlässigkeitsbeiwert  $k_f$  von  $1,2 \times 10^{-5}$  m/s. Die grundwasserbeeinflussten Böden um die Zusan werden als wassersensible Bereiche eingestuft.



Wassersensible Bereiche (Umweltatlas Bayern)



Überschwemmungsgebiet an der Zusam und am nördlich verlaufenden Bach mit Geltungsbereich Bebauungsplan

Im Geltungsbereich selbst liegen keine Oberflächengewässer vor. Zwischen Rischgau und Villenbach verläuft die Zusam mit ihrer Aue und parallel zur St.-Leonhard-Straße ein aus Osten kommender Bach (Gewässer III. Ordnung), der in die Zusam entwässert.



Lageplan der Schürfe (Quelle Geotechnischer Bericht HPC AG 2021)



Im Rahmen der Baugrunderkundung (Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Beim Bürgerhaus“ in Villenbach-Rischgau, HPC AG Harburg, Projekt-Nr. 2211171 vom 27.07.2021) wurde am 05.05.2021 im Schurf 1 Grundwasser 2,0 m unter Gelände erkundet. Dies entspricht einer Höhe von 429,4 m üNN. An allen weiteren Bodenaufschlüssen wurde kein Grundwasser aufgeschlossen.

Nach der gutachterlichen Abschätzung ist von einem mittleren GW-Stand von 429,5 m ü NN und einem höchsten Grundwasserstand von 431,2 m ü NN auszugehen.

### Arten und Biotope

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist teilweise mit Wohngebäuden und landwirtschaftlichen Gebäuden bebaut. In den Geltungsbereich hinein ragt das Bürgerhaus von Rischgau.

Die Erweiterungsflächen unterliegen einer intensiven Grünlandnutzung genutzt. Am westlichen Rand des Geltungsbereiches befinden sich biotopkartierte Heckenstrukturen (7429-0028-002), die sich südlich des Planungsgebietes fortsetzen. Nördlich und südlich grenzen Landwirtschaftsflächen an. Östlich folgt die Bebauung von Rischgau. Auf diesen Flächen sind die Möglichkeiten für das Schutzgut deutlich eingeschränkt.

Aufgrund des direkten Siedlungsumfeldes ist von keinen geschützten Arten (z.B. Arten der FFH-Richtlinie oder des BNatSchG) auszugehen. Lediglich an vielfältige Lebensräume angepasste Arten – Ubiquisten – sind hier zu erwarten.

### Klima und Luft

Das Zusamtal zwischen Villenbach und Rischgau bildet eine übergeordnete klimatisch wirksame und von Süd nach Nord verlaufende Frischluftachse aus. Das Planungsgebiet selbst mit der Grünlandnutzung ist dabei von untergeordneter Bedeutung. Eine konkrete kleinklimatische Funktion für den Siedlungskörper von Rischgau ist aufgrund der Lage und der Topografie nicht gegeben.

### Orts- und Landschaftsbild

Der Planungsbereich ist durch landwirtschaftliche Grünlandnutzung geprägt. Im Südwesten wird die Fläche durch Heckenstrukturen eingerahmt. Siedlungsgrün am bisherigen Ortsrand ist nur teilweise vorhandene und im Wesentlichen schwach ausgeprägt.

### Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmäler oder sonstige Kultur- und Sachgüter bekannt.

Außerhalb des Geltungsbereichs ist in einiger Entfernung das Denkmal Nr. D-7-73-179-8 „Kath. Kapelle St. Leonhard, 1. Hälfte 18. Jh., Dachreiter modern; mit Ausstattung“ kartiert.

### Mensch

Der Änderungsbereich wird gegenständlich als Grünland genutzt und grenzt an Siedlungsflächen und Flächen für soziale Nutzungen (Bürgerhaus Rischgau) an. Die überplante Fläche ist für das Schutzgut von untergeordneter Bedeutung.

## **4 KONFLIKTMINIMIERUNG**

### **4.1 Schutzgut Boden**

Die Überbauung von Boden beschränkt sich auf die Erschließung und die Errichtung der Gebäude sowie sonstiger baulicher Anlagen. Insgesamt erfolgt eine lockere Bebauung des Gebietes mit randlichen Grünstrukturen. Der Bodenverbrauch und die Versiegelung bleiben eingeschränkt.

## 4.2 Schutzgut Wasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser wird im neuen Baugebiet flächenhaft oder über technische Einrichtungen versickert. Zusätzlich besteht im Gebiet die Möglichkeit, Regenwasser zu sammeln und als Brauchwasser oder zur Gartenbewässerung zu nutzen. Befestigte Flächen und Stellplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten. Die Maßnahme reduziert den Abfluss von Niederschlag und trägt zur Verdunstung mit bei.



HQ 100 (Sweco GmbH 2022)

Das ermittelte Überschwemmungsgebiet HQ 100 für das nördlich des Geltungsbereiches verlaufende Gewässer III. Ordnung wirkt sich nicht auf die neuen Bauflächen aus. Allerdings sind innerörtliche Flächen von Rischgau davon betroffen.

## 4.3 Schutzgut Klima/Luft

Die Flächeninanspruchnahme für die Bebauung und die Erschließung hat am Ortsrand nur geringfügig negative Auswirkungen auf das Klein- und Mesoklima. Vorgeschriebene Bepflanzungen am westlichen Rand sowie innerhalb der Bauflächen wirken ausgleichend. Durch die relativ lockere Bebauung, den zusätzlichen Grünstrukturen und der ländlichen Umgebung bleiben die kleinklimatischen Auswirkungen begrenzt. Durch die Neigung nach Westen liegt kein wesentlicher Siedlungsbezug der Fläche für den Siedlungsbereich von Rischgau vor. Luftaustauschzonen werden durch die künftigen Bauflächen nicht gestört. Die Möglichkeiten zur Wasserrückhaltung und zur Versickerung reduzieren nachteilige kleinklimatische Effekte.

## 4.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Für das Vorhaben werden ausschließlich intensiv genutzte Flächen in Anspruch genommen. Geschützte Arten oder Arten gemäß der FFH-Richtlinie und des BNatSchG sind im direkten Siedlungsumfeld nicht zu erwarten. Mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen werden neue Lebensraumstrukturen im Siedlungsumfeld geschaffen.



#### 4.5 Schutzgut Landschaftsbild/ Ortsbild

Das Vorhaben wird im Anschluss an die bestehenden Siedlungsflächen im Westen von Rischgau realisiert. Die Anbindung an die vorhandene Bebauung führt zu einer kompakten Siedlungseinheit. Für das Schutzgut prägende Strukturen sind durch die Ausdehnung der Siedlungsfläche nicht betroffen.

Die öffentlichen Pflanzflächen am Übergang zur Zusamaue bilden den künftigen Ortsrand im Westen aus. Zusammen mit den vorgeschriebenen Pflanzungen innerhalb der Baugrundstücke und Verkehrsflächen wird eine Ein- und Durchgrünung erreicht.

#### 4.6 Schutzgut Mensch

Die Bauflächen schaffen die Möglichkeit, Wohngebäude zu errichten. Dies trägt dem Bedarf in der Gemeinde Villenbach und im Ortsteil Rischgau an neuem Wohnraum Rechnung.

### 5 EINGRIFFSBEWERTUNG

Nur Bereiche, auf denen ein Eingriff erfolgt, sind für die Ausgleichsbilanzierung maßgeblich. Nicht berücksichtigt sind deshalb bestehende Straßen und Wege.

Die Bewertung erfolgt nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMB 2021). Der Leitfaden unterscheidet zwischen Biotopnutzungstypen BNT mit geringer, mittlerer und hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Betroffene Biotop-/Nutzungstypen		Bewertung in Wertpunkten
Code	Bezeichnung	
G11	Intensivgrünland	Gering (3)

Nach dem Wertpunktesystem der BayKompV liegen für das Schutzgut Arten und Biotope nur ein geringer Grundwert von 3 WP für die betroffenen Grünlandfläche vor.

Schutzgut	Auswirkung
Arten und Biotope	gering (II): stark anthropogen geprägt, intensive Grünlandnutzung im Siedlungsumfeld Boden mittel (II): anthropogen überprägter Boden
Wasser	gering (I): grundwasserferne Böden, keine Oberflächengewässer
Klima und Luft	gering (II): eingeschränkte luftverbessernde und ausgleichende Wirkung
Orts- und Landschaftsbild	gering (I): strukturarmes Siedlungsumfeld, keine das Landschaftsbild prägenden Elemente
Gesamtbewertung	<b>geringe Bedeutung</b> für Naturhaushalt und Landschaftsbild, <b>Kategorie I</b>

Die für den Eingriff relevanten Teile des Geltungsbereichs weisen eine insgesamt **geringe Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild auf.



## 6 BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

### 6.1 Prognose bei Nichtdurchführung des Vorhabens

Die Fläche würde weiterhin landwirtschaftlich bewirtschaftet.

### 6.2 Prognose bei Durchführung der Planung

#### 6.2.1 Bauphase

##### Boden

Der für den Bau abzutragende Oberboden wird seitlich gelagert und weitgehend vor Ort u.a. für die Neugestaltung der Freiflächen um die Wohngebäude oder der Erschließungsstraße teilweise wieder verwendet. Für die Erschließungsflächen erfolgt der Auftrag notwendiger Tragschichten auf den mineralischen Schotter einschließlich der abschließenden Pflaster- oder Asphaltdecke. Gleiches gilt für die Grundstückszufahrten.

##### Wasser

Die Entfernung des Oberbodens sowie ggf. nachfolgender Schichten verringern die Schutzauflage für das Grundwasser und reduzieren die damit verbundenen Filterfunktionen. Niederschlag während der Bauphase durchläuft vor dem Grundwassereintritt eine verminderte Filterschicht.

Aufgrund der erkundeten Grundwasserstände ist im Rahmen der Erschließung (Kanalarbeiten von maximal 2,0 m unter GOK) mit grundwasserbedingten Problemen im Bereich des Schurfes 1 zu rechnen. Gleiches gilt auch für die Errichtung von Kellern bei Wohngebäuden. In diesen Fällen ist von einer notwendigen Bauwasserhaltung auszugehen. Das dabei anfallende Grundwasser wird vor Ort wieder versickert.

Bei den Kanalarbeiten wird darauf geachtet, dass die ausgehobene Trasse nicht dauerhaft zu einer Dränung von Grundwasser führt. Dies wird durch sog. Querschotte unterbunden.

Oberflächengewässer und Überschwemmungsgebiete sind von der Bauphase nicht betroffen. Ausgenommen davon ist die Querung des parallel zur St.-Leonhard-Straße verlaufenden Baches für die Erschließung.

##### Klima und Luft

Während der Bauphase ist begrenzt von zeitlich erhöhten Schadstoffbelastungen durch eingesetzte Maschinen auszugehen.

##### Tiere und Pflanzen

Durch die aktuellen Nutzungen und die Kleinflächigkeit ist von keinen allzu großen Auswirkungen auf Arten und Biotope während der Bauphase auszugehen. Der vorhandene biotopkartierte Gehölzstreifen wird soweit möglich nicht beeinträchtigt.

Erforderliche Gehölzrodungen erfolgen nach den gesetzlichen Zeiträumen zwischen Ende Oktober und Ende Februar.

##### Orts- und Landschaftsbild

Die Baumaßnahmen verunstalten zeitlich begrenzt das örtliche Erscheinungsbild. Nach Fertigstellung der einzelnen Wohngebäude werden in den Gärten und westlich auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Gehölze gepflanzt. Das Orts- und Landschaftsbild würde dadurch – wenn auch erst mittelfristig – optisch wieder aufgewertet.

##### Mensch

Infolge der Baumaßnahmen können erhöhte Lärmemissionen durch Baumaschinen sowie durch den Lkw-An- und Abtransport in die umgebenden Nutzungsformen einwirken.

##### Abfall

Baustellenabfälle werden ordnungsgemäß dem dafür vorgesehenen Entsorgungsweg zugeführt.



## 6.2.2 Betriebsphase

### Boden und Wasser

Mit der Errichtung der Gebäude und der Erschließung wird der anstehende Boden in Teilen überbaut und versiegelt. Die natürlichen Bodenfunktionen gehen auf den betroffenen Flächen weitgehend verloren. Anfallender Niederschlag kann nicht mehr vollständig versickern und trägt nicht mehr in vollem Umfang zur Grundwasserneubildung bei. Mit den getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Fläche bleiben die Auswirkungen der Versiegelung aber deutlich begrenzt.

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit der Versickerung von Niederschlag vor Ort. Neben einer flächigen Versickerung über bewachsene Oberbodenschichten, besteht auch die Möglichkeit der Versickerung mittels Zisternen und Notüberlauf in die Straßenrigole. Für die öffentlichen Verkehrsflächen ist eine Rigolenversickerung vorgesehen. Der Geotechnische Bericht geht von einem kf-Wert von  $1,2 \times 10^{-5}$  m/s aus und empfiehlt für die Bemessung von Versickerungsanlagen einen kf-Wert von  $5,0 \times 10^{-6}$  m/s anzusetzen.

Die Möglichkeit, anfallendes Regenwasser zu nutzen oder die Versickerung von Niederschlagswasser reduzieren den Abfluss aus dem Gebiet und damit auch die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt deutlich.

### Klima und Luft

Mit der Versiegelung von Flächen für die Erschließung und der Errichtung von Hochbauten ändert sich das Mikroklima auf den betroffenen Flächen. Die bisher ausgleichend wirkenden unbebauten landwirtschaftlich genutzten Flächen reduzieren sich. Die bebauten und versiegelten Bereiche erwärmen sich dagegen stärker als die benachbarte Umgebung. Die Versiegelung im Gebiet bleibt aber begrenzt.

Gleichzeitig gehen mit der Entwicklung der Wohnbauflächen auch Gehölzpflanzungen auf öffentlichen Grünflächen und auf privaten Grundstücken einher. Diese wirken Änderungen des Klein- und Mesoklimas entgegen. Einschränkungen des Luftaustausches in Rischgau sind durch die Topografie sowie der Siedlungsstruktur nicht zu erwarten.

### Tiere und Pflanzen

Für das geplante Vorhaben werden ortsnahe, intensiv genutzte Grünlandflächen herangezogen. Wertgebende Lebensraumstrukturen für das Schutzgut sind nicht betroffen. Auf bisherigen Intensivwiesen werden in Teilbereichen Zier- und Nutzgärten in unterschiedlicher Ausgestaltung und Standortqualität entstehen. Ergänzend ist von Gehölzpflanzungen am künftigen Ortsrand und damit von der Entwicklung neuer bzw. der Ergänzung bestehender Gehölzlebensräume auszugehen.

### Orts- und Landschaftsbild

Mit den Bauflächen weitet sich die Siedlungsfläche von Rischgau um etwa 80 m nach Westen aus. Die vorgesehenen Dorfgebietsflächen schließen direkt an die vorhandene Bebauung von Rischgau an. Eine Zersiedelung der Landschaft findet nicht statt. Vielmehr ergänzt das neue Baugebiet die vorhandene bauliche Nutzung mit dem Bürgerhaus und schafft einen kompakten Siedlungskörper. Es entsteht ein abgerundetes Ortsbild mit Grünstrukturen zur offenen Landschaft hin.

Für das Orts- und Landschaftsbild wirksame Strukturen werden in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt. Mit den grünordnerischen Festsetzungen auf den Bauflächen und den öffentlichen Grünflächen wird eine Ein- und Durchgrünung der künftigen Bauflächen bewirkt.

### Mensch

Im Dorfgebiet treten Immissionen aus der Landwirtschaft (Lärm und Geruch) auf. Wohnen ist innerhalb eines Dorfgebietes ein wesentlicher Bestandteil. Gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen bleiben gewahrt.

Aus dem benachbarten Bürgerhaus wirkt Lärm durch An- und Abfahrtsverkehr in die benachbarten Bauflächen ein. Zur Tagzeit ist mit einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm im gesamten Plangebiet zu rechnen. Nachts können im Plangebiet teilweise



Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm auftreten. Innerhalb der vorgesehenen Baugrenzen (und damit an den relevanten Immissionsorten) werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm jedoch eingehalten.

#### Kultur- und Sachgüter

Im Planungsgebiets sind keine Kultur- und Sachgüter bekannt. Baudenkmäler außerhalb sind von der Maßnahme auch indirekt nicht betroffen.

## **7 PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN**

Primäres Ziel des Bebauungsplanes ist die Bereitstellung von Bauflächen für eine Wohnnutzung. Im Vorfeld wurde durch die unmittelbare Nähe zum Bürgerhaus eine schalltechnische Voreinschätzung durchgeführt. Diese zeigte auf, dass während der Tagzeit bei einem allgemeinen Wohngebiet von keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ausgehen ist.

Für die Nachtzeit wurden dagegen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte und damit Einschränkungen bzw. zu treffende Maßnahmen im geplanten Wohngebiet prognostiziert.

So wäre bei einem allgemeinen Wohngebiet ein Mindestabstand von ca. 28 m zu den Parkplatzflächen am Bürgerhaus zu berücksichtigen. Ein Unterschreiten dieser Abstände wäre mit der Errichtung einer Lärmschutzwand und einer Abschirmung der Lärmquellen möglich. Weitere Alternativen wären die Festsetzung von baulichen Maßnahmen an den künftigen Wohngebäuden wie nicht öffentbare Fenster festzusetzen bzw. die Grundrissorientierung der Gebäude so vorzunehmen, dass schützenswerte Räume nicht von den Lärmimmissionen betroffen wären.

Um diese Einschränkungen zu vermeiden, wurde der Gemeinde empfohlen, im Westen von Rischgau stattdessen ein Dorfgebiet festzusetzen und die benachbarte Landwirtschaft in den Geltungsbereich mit einzubeziehen. Dadurch verringert sich zwar das Schutzniveau, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch mit den Immissionsrichtwerten eines Dorfgebietes gegeben.

Aufgrund der Erschließungssituation sowie der topografischen Lage wurden die Möglichkeit, Doppelhäuser zu errichten auf das MD 3 beschränkt. Innerhalb des westlichen MD 2 wäre eine Art geschlossenen Bebauung aus Doppelhäusern und Garagen entlang der Erschließungsstraße zu befürchten gewesen. Zudem lassen sich die länglichen und schmalen Grundstücke mit Einzelhäusern und damit auch mit mehr Wohneinheiten baulich günstiger nutzen.

Grundsätzlich sollen im Gebiet zwei geschossige Wohngebäude errichtet werden können. Daran orientieren sich die zulässigen Gebäudehöhen.

## **8 BESCHREIBUNG DER METHODIK, HINWEISE AUF SCHWIERIGKEITEN UND KENNTNISLÜCKEN**

Grundlage für die Erarbeitung des vorliegenden Umweltberichts waren folgende Unterlagen:

- Umweltziele der Bundesrepublik Deutschland, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit 2017, <http://www.bmub.bund.de/>
- LEP Bayern 2020
- Regionalplan der Region Augsburg (2019)
- ABSP des Landkreises Dillingen a. d. Donau
- Geotechnischer Bericht HPG AG Harburg vom 27.07.2021
- Ermitteltes HQ100, Sweco GmbH 2022

## 9 MAßNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN (MONITORING)

Keine

## 10 ERFASSEN DES EINGRIFFS

Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können, sind gem. § 14 Abs. 1 BNatSchG zu werten. Diese Eingriffe sind auszugleichen. Herangezogen wird der aktualisierte Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BAYSTMB 2021).

Der Leitfaden ordnet Gebiete mit einer geringen Bewertung des Schutzguts Arten und Lebensräume pauschal 3 Wertpunkte zu. Als Beeinträchtigungsfaktor wird die festgesetzte GRZ herangezogen. Minimierungsmaßnahmen können als Planungsfaktor den Ausgleichsbedarf reduzieren (betroffene Fläche x WP x GRZ -Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf in WP).

Soweit konkrete Maßnahmen vorgesehen sind, die Beeinträchtigungen nur teilweise vermeiden, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.



Unmaßstäbliche Darstellung des Eingriffs (maßstabslos, © Bay. Vermessungsverwaltung 2020)

BEWERTUNG DES SCHUTZGUTES ARTEN UND LEBENSRAÜME	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchtigungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)	Planungsfaktor	Effek. Ausgleichsbedarf (WP)
Grünland (gering)	9.375	3	0,35	9.844		9.844
<b>SUMME</b>						<b>9.844</b>

## 11 AUSGLEICHSFLÄCHEN

Zur Deckung des Ausgleichsbedarfs werden dem Bebauungsplan auf dem Flurstück 129 der Gemarkung Villenbach 1.641 m<sup>2</sup> zugeordnet. Die Fläche befindet sich südwestlich von Villenbach. Die Fläche unterliegt bisher einer intensiven Grünlandnutzung und grenzt an den südlich verlaufenden Mollenbach an.

Dem insgesamt 1,27 ha großen Flurstück sind für den Ausbau der Kreisstraße DLG 30 Riedsend - Wengen sowie für den Geh- und Radweg von Villenbach nach Rischgau bereits Ausgleichsmaßnahmen zugeordnet.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungs- / Landschaftsplan mit Lage der Ausgleichsfläche

	Ausgangszustand nach Biotopwertliste			Prognosezustand nach Biotopwertliste			Ausgleichsmaßnahme		
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche in m <sup>2</sup>	Aufwertung WP	Ausgleichsumfang (WP)
Flur-Nr. 278	G 11	Intensivgrünland	3	G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8	1.968,8	5	9.844
<b>Gesamt</b>							<b>1.969</b>		<b>9.844</b>



Gemäß den bisherigen Planungen auf der Fläche – Ausgleich für den Ausbau der Kreisstraße DLG 30 Riedsend - Wengen sowie für den Geh- und Radweg von Villenbach nach Rischgau - ist auf der Fläche extensives Grünland zu entwickeln.

## 12 ZUSAMMENFASSUNG

Die vorgesehenen Bauflächen im Westen von Rischgau fügen sich an die vorhandene Siedlungsfläche an. Die dafür verwendeten Flächen unterliegen einer intensiven Grünlandnutzung.

Gemäß der Standortkundlichen Bodenkarte sind vom Vorhaben Braunerden aus Lößlehm und beigemischtem sandigem bis sandig-lehmigem Molassematerial betroffen. Der Bebauungsplan definiert mit der zulässigen GRZ von 0,35 deutliche Grenzen der Bodenversiegelung. Gleichzeitig wird mit den öffentlichen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern der vorhandene Gehölzbestand am Übergang zur Zusamaue ergänzt und der abschließende Siedlungsrand definiert.

Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und vor Ort zu versickern.

Oberflächengewässer sind bis auf die Querung des parallel zur St.-Leonhard-Straße verlaufenden Baches nicht tangiert. Das ermittelte HQ 100 befindet sich außerhalb der künftigen Wohnbauflächen.

Insgesamt sind, trotz der Überbauung von Böden, keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die übrigen Schutzgüter (Arten und Biotope, Gewässer, Orts- und Landschaftsbild, Mensch) sowie auf Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch die weitere Entwicklung von Bauflächen am Ortsrand von Rischgau zu erwarten. Den Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, die mit der Errichtung von Hochbauten einhergehen, wird mit Gehölzpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen und den privaten Baugrundstücken entgegengewirkt.

Unvermeidbare Eingriffe werden auf der Ausgleichsfläche kompensiert. Dort werden die Zielsetzung des Landschaftsplanes der Gemeinde aufgegriffen und mit mageren Extensivwiesen umgesetzt. Nachhaltige negative Auswirkungen auf die Schutzgüter sind deshalb nicht zu erwarten.



## 13 LITERATUR / QUELLENANGABEN

- BAYStM 2021: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, München
- BAYSTWI (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie) 2020: Landesentwicklungsprogramm, München.
- BAYLFU (Bayerisches Landesamt für Umwelt 2020: Umweltatlas Bayern
- REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION Augsburg 2007: Regionalplan der Region Augsburg.
- GEMEINDE Villenbach 2004-2022: Flächennutzungsplanung
- GEMEINDE VILLENBACH 2021: Bebauungsplan "Am Bürgerhaus" in Rischgau für ein Dorfgebiet der Gemeinde Villenbach - Ermittlung und Bewertung der schalltechnischen Belange, BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH, LA21-034-G01-01 vom 01.12.2021
- GEMEINDE VILLENBACH 2021: Geotechnischer Bericht zur Erschließung des Baugebietes „Beim Bürgerhaus“ in Villenbach-Rischgau, HPC AG Harburg, Projekt-Nr. 2211171 vom 27.07.2021
- GEMEINDE VILLENBACH (2022): Ermittlung HQ 100 für namenlosen Bach, Sweco GmbH Stand 08.09.2022