

---

# GEMEINDE VILLENBACH



Landkreis Dillingen an der Donau

---

## EINBEZIEHUNGSSATZUNG „VILLENBACHER STRAÙE“

Ortsteil Wengen

### C) BEGRÜNDUNG

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

---

Fassung vom 27.04.2026

**OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
l-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

Projektnummer: 24116  
Bearbeitung: CN

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>C) BEGRÜNDUNG</b>	<b>3</b>
1. Ziele und Zwecke der Planung .....	3
2. Beschreibung des Planbereichs .....	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation .....	5
4. Begründung der Festsetzungen.....	6
5. Beschreibung der Festsetzungen zu Bodenschutz und Grünordnung .....	7
6. Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen .....	8
7. Umweltbelange .....	8
8. Klimaschutz und Klimaanpassung .....	10
9. Flächenstatistik .....	11

## **C) BEGRÜNDUNG**

### **1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

---

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 172/1, Gemarkung Wengen. Ziel der Satzung ist es, diese Fläche dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zuzuordnen um ein Wohnhaus zu realisieren. Die Abgrenzung orientiert sich an der vorhandenen Bebauung sowie an den landschaftlichen und topographischen Gegebenheiten und gewährleistet eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Ortsrandes. Die Erschließung des Flurstücks 172 erfolgt ausschließlich über den nördlichen Teilbereich des Wirtschaftsweg (Flurstück 34).

Die Festsetzung zur Zulässigkeit von Vorhaben verweist auf § 34 BauGB. Dadurch wird sichergestellt, dass sich künftige Bauvorhaben hinsichtlich Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksüberbauung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die Einbeziehungssatzung schafft damit Baurecht, ohne eine weitergehende planerische Steuerung durch einen qualifizierten Bebauungsplan erforderlich zu machen.

### **2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS**

---

#### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 1.156 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Teilflächen der Fl.-Nrn. 172/1, 17/4 (Villenbacher Straße) und 34 (Wirtschaftsweg).

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Villenbach, Ortsteil Wengen.

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Villenbacher Straße und dahinterliegender Bauflächen
- Im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Im Westen durch einen Feldweg und dahinterliegender Wohnbebauung

## 2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation)

### 2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet befindet sich an einem exponierten Hang, der von Norden nach Südosten leicht abfällt. Der höchste Punkt des Plangebiets befindet sich im Norden auf etwa 458,5 m ü. NHN. Das Gelände fällt in Richtung Südosten auf ca. 456,5 m ü. NHN ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine kartierten Biotope noch Gehölzstrukturen.

Es wird darauf hingewiesen, dass wenn nach Inkrafttreten des Einbeziehungssatzung „Villenbacher Straße“ oder während der Laufzeit einer vertraglichen Vereinbarung sich Vegetationsstrukturen entwickeln, Art. 23 Abs. 2 BayNatSchG in der Fassung vom 23.02.2021 (zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert) entsprechend gilt.



Abbildung 2: Luftbild vom Plangebiet (rot umrandet), o. M. (© 2026 Bayerische Vermessungsverwaltung)

### 3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

#### 3.1 Verfahren

Verfahren gemäß § 34 BauGB:

Die Anwendung des § 34 BauGB ist zulässig, da:

- eine zusammenhängende Bebauung im Umfeld vorhanden ist,
- die geplante Nutzung der Eigenart der näheren Umgebung entspricht,
- keine entgegenstehenden öffentlichen Belange, insbesondere des Natur-, Landschafts- und Immissionsschutzes, erkennbar sind,
- keine Schutzgebiete unmittelbar betroffen sind und
- der Eingriff in Natur und Landschaft durch Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen kompensiert wird.

Durch die Einbeziehungssatzung wird eine flächen- und ressourcenschonende Innenentwicklung gefördert, ohne neue Bauflächen im Außenbereich auszuweisen. Die Belange des § 1 Abs. 6 BauGB werden angemessen berücksichtigt.

### Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Einbeziehungssatzung wird gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche deutlich unter 20.000 m<sup>2</sup> liegt.

Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen.

### **3.2 Beteiligungsverfahren**

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

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

## **4. BEGRÜNDUNG DER FESTSETZUNGEN**

---

### **4.1 Maß der baulichen Nutzung**

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 entspricht der bestehenden, überwiegend aufgelockerten Bebauungsstruktur des Ortsteils. Sie gewährleistet eine maßvolle bauliche Nutzung bei gleichzeitig ausreichendem Freiflächenanteil.

Die Begrenzung der Wand- und Gesamthöhe sowie der zulässigen Vollgeschosse dient der Einordnung der Neubebauung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild und verhindert eine übermäßige bauliche Dominanz am Ortsrand.

### **4.2 Bauweise und Grenzabstände**

Die Festsetzung der offenen Bauweise entspricht der vorhandenen Siedlungsstruktur. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen klar definiert, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Die Beschränkung von Garagen, Carports und Nebenanlagen außerhalb der Baugrenzen sowie deren Ausschluss aus Pflanz- und Ausgleichsflächen dient dem Erhalt zusammenhängender Grünstrukturen und verhindert eine schleichende Versiegelung dieser ökologisch bedeutsamen Bereiche. Abstands- und Stauraumregelungen tragen zur Verkehrssicherheit sowie zu einem geordneten Straßenraum bei.

### **4.3 Abfall- und Abwasserbeseitigung, Niederschlagswasser**

Die Regelungen zur Abwasserbeseitigung und zur Niederschlagswasserbewirtschaftung verfolgen das Ziel, den natürlichen Wasserhaushalt zu erhalten. Die Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser auf dem Grundstück reduziert den Oberflächenabfluss und entlastet die öffentliche Kanalisation. Rückhaltemaßnahmen werden vorgesehen, sofern die Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht zulassen.

### **4.4 Gestaltungsfestsetzungen**

Die Festsetzungen zu Dachformen, Dachneigungen und Fassadenfarben dienen der Sicherung eines harmonischen Ortsbildes. Insbesondere der Ausschluss greller und stark reflektierender Farben verhindert gestalterische Fehlentwicklungen und trägt zur Einfügung der Neubebauung in das bestehende Siedlungsgefüge bei. Die Festsetzungen zu Einfriedungen sichern ein offenes Ortsbild, die Verkehrssicherheit sowie den Schutz des Landschaftsbildes. Gleichzeitig wird die ökologische Durchlässigkeit für Kleintiere gewährleistet.

### **4.5 Abgrabungen und Aufschüttungen**

Die Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf das notwendige Maß dient dem Erhalt des natürlichen Geländeverlaufs. Größere Geländeänderungen würden das Landschaftsbild beeinträchtigen und sind daher ausgeschlossen. Die zulässigen Abfangungen ermöglichen dennoch eine funktionale Grundstücksnutzung.

## **5. BESCHREIBUNG DER FESTSETZUNGEN ZU BODENSCHUTZ UND GRÜNORDNUNG**

---

### **5.1 Versiegelung**

Die Festsetzungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung von Hofflächen und zur Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen dienen dem Schutz des Bodens sowie der Förderung der Grundwasserneubildung. Durch die naturnahe Gestaltung wird zudem das Mikroklima verbessert und der Versiegelungsgrad minimiert.

### **5.2 Private Grundstücksflächen und Grünordnung**

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen bildet einen Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft. Durch die Pflanzung standortgerechter Laubbäume der II. und III. Wuchsordnung sowie heimischer Sträucher wird eine strukturreiche Gehölzfläche geschaffen, die sowohl gestalterische als auch ökologische Funktionen erfüllt.

Die Verwendung ausschließlich autochthoner Gehölzarten orientiert sich an der potenziell natürlichen Vegetation und gewährleistet eine hohe Anpassungsfähigkeit an die örtlichen Standortbedingungen. Gleichzeitig wird dadurch ein Beitrag zur Förderung der Biodiversität und zur Vernetzung von Lebensräumen geleistet.

Die Verpflichtung zum dauerhaften Erhalt der Pflanzungen sowie zur Nachpflanzung bei Ausfällen stellt sicher, dass die Grünordnungsmaßnahmen langfristig wirksam bleiben. Die gleichmäßige Anordnung der Bäume und die gestaffelte Strauchpflanzung zur landwirtschaftlichen Fläche hin führen zu einer klaren räumlichen Gliederung und verbessern das Orts- und Landschaftsbild nachhaltig.

## 6. NATURSCHUTZFACHLICHE AUSGLEICHSMABNAHMEN

Durch die Einbeziehung der bislang dem Außenbereich zuzurechnenden Fläche in den Innenbereich erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG. Dieser Eingriff wird durch festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Ausgleichsfläche mit einer Größe von ca. 180 m<sup>2</sup> ist innerhalb der Flurnummer 172/1 vorgesehen und steht in funktionalem Zusammenhang mit dem Eingriffsort. Die vorgesehenen Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten Laubbäumen und Sträuchern entsprechen Art und Umfang des Eingriffs und führen zu einer ökologischen Aufwertung des betroffenen Bereichs.

Der Ausgleich wurde wie folgt berechnet:

Ausgangszustand	Einstufung vor Bebauung	Art des Eingriffs	Eingriffsschwere	Eingriffsfläche m <sup>2</sup>	Beeinträchtigungsintensität	Faktoren-Spanne	gewählter Faktor	Ausgleichsbedarf m <sup>2</sup>
Landwirtschaftl. Fläche	Kat I	EBS	A	600,00	A I	0,3-0,6	0,3	180,00
		<b>gesamt</b>		<b>600,00</b>				<b>180,00</b>

Durch den Ausschluss anderweitiger Nutzungen wird sichergestellt, dass die Ausgleichsfläche dauerhaft dem Arten- und Biotopschutz dient. Die zeitliche Vorgabe zur Umsetzung der Maßnahmen gewährleistet eine zeitnahe Kompensation des Eingriffs.

## 7. UMWELTBELANGE

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

### 7.1 Schutzgebiete

Im Plangebiet liegen keine direkt ausgewiesenen Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete oder EU-Schutzgebiete (Natura 2000).

### 7.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Die Fläche ist derzeit als Grün- bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche einzustufen und weist keine besonderen Habitatfunktionen auf. Durch die Bebauung kommt es zu einem Verlust von Lebensraum einfacher Ausprägung.

Durch festgesetzte Pflanzmaßnahmen, die Verwendung autochthoner Gehölze sowie die Ausgleichsmaßnahmen mit Laubbäumen und Sträuchern wird eine ökologische Aufwertung erzielt. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut werden dadurch vermieden.

### **7.3 Schutzgut Boden**

Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu einer teilweisen Neuversiegelung und damit zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen.

Die festgesetzte geringe Grundflächenzahl, der Einsatz wasserdurchlässiger Beläge sowie die Begrünung nicht überbauter Flächen wirken bodenschonend. Die Eingriffe werden durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert, sodass keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

### **7.4 Schutzgut Fläche**

Das Plangebiet umfasst eine bislang unbebaute Fläche, die dem Außenbereich zuzurechnen ist und überwiegend landwirtschaftlich bzw. als Grünfläche genutzt wird. Durch die Einbeziehungssatzung wird eine begrenzte Fläche erstmals einer baulichen Nutzung zugeführt.

Mit der Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bislang unversiegelter Fläche. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets, der festgesetzten niedrigen Grundflächenzahl sowie der Konzentration der Bebauung auf den Ortsrand handelt es sich um einen flächensparenden Eingriff. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher nicht zu erwarten.

### **7.5 Schutzgut Wasser**

Oberflächengewässer sind nicht betroffen. Durch die verpflichtende Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser oder Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken wird der natürliche Wasserhaushalt weitgehend erhalten. Negative Auswirkungen auf Grundwasser oder Oberflächenabfluss sind nicht zu erwarten.

### **7.6 Schutzgut Luft und Klima**

Die Bebauung führt zu einer geringfügigen Reduzierung klimaaktiver Freiflächen. Aufgrund der geringen Flächengröße und der vorgesehenen Durchgrünung sind die Auswirkungen auf das Lokalklima gering. Die Pflanzmaßnahmen tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und zur Luftreinhaltung bei.

### **7.7 Schutzgut Mensch**

Durch die Planung entstehen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Das Vorhaben dient der Wohnnutzung und fügt sich in die bestehende Siedlungsstruktur ein. Vorbelastungen durch landwirtschaftliche Immissionen (Geruch, Lärm, Staub) sind vorhanden, jedoch ortsüblich und zumutbar. Die Gemeinde hat die Situation unter Berücksichtigung der bestehenden Gemengelage aus Wohnbebauung und Landwirtschaft erneut geprüft. Das Plangebiet ist faktisch als dörflich geprägter Bereich einzuordnen und stellt

eine Arrondierung der vorhandenen Siedlungsstruktur dar. Nutzungskonflikte sind insofern nicht neu. Anhaltspunkte für unzumutbare Immissionen im Plangebiet oder eine wesentliche Einschränkung der Entwicklungsfähigkeit der landwirtschaftlichen Betriebe liegen nicht vor.

### **7.8 Schutzgut Landschaft**

Das Plangebiet liegt am Ortsrand und ist Teil des Übergangs zur freien Landschaft. Durch die Begrenzung von Bauvolumen und -höhe sowie durch die festgesetzten Pflanzstreifen mit Bäumen und Sträuchern wird die Bebauung landschaftlich eingebunden. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist nicht zu erwarten.

### **7.9 Kultur und Sachgüter**

Bekannte Bau- oder Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht verzeichnet. Ein mögliches Auftreten von Bodendenkmälern kann jedoch nicht ausgeschlossen werden. Entsprechende Hinweise zum Umgang mit archäologischen Funden sind in den textlichen Hinweisen enthalten. Erhebliche Auswirkungen werden nicht erwartet.

Die Einbeziehungssatzung führt zu einem geringfügigen Eingriff in Natur und Landschaft. Durch die geringe Flächengröße, die maßvolle bauliche Nutzung sowie die festgesetzten Grünordnungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Umweltauswirkungen wirksam minimiert und kompensiert. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen sind insgesamt nicht zu erwarten.

## **8. KLIMASCHUTZ UND KLIMAAANPASSUNG**

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

In der vorliegenden Einbeziehungssatzung wurden zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung insbesondere nachfolgende Festsetzungen getroffen:

- Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern
- Festsetzungen zu Boden- und Grundwasserschutz
- GRZ 0,3

## 9. FLÄCHENSTATISTIK

<b>Geltungsbereich</b>	<b>1.156 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0 %</b>
Bauflächen (Baugrenze)	375 m <sup>2</sup>	32,4 %
Öffentliche Verkehrsflächen	255 m <sup>2</sup>	22,0 %
Ausgleichsfläche	180 m <sup>2</sup>	15,6 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	95 m <sup>2</sup>	8,3 %
Fläche ohne Gebäude oder baulichen Anlagen	250 m <sup>2</sup>	21,7 %

