
GEMEINDE VILLENBACH



Landkreis Dillingen an der Donau

EINBEZIEHUNGSSATZUNG „VILLENBACHER STRAÙE“

Ortsteil Wengen

A) PLANZEICHNUNG

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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
I-net: www.opla-d.de

Projektnummer: 24116

Bearbeitung: CN

INHALTSVERZEICHNIS

A) PLANZEICHNUNG	4
B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	6
§ 1 Geltungsbereich	6
§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben	6
§ 3 Maß der baulichen Nutzung	6
§ 4 Bauweise, Grenzabstände	7
§ 5 Gestaltungsfestsetzungen	8
§ 6 Abfall- und Abwasserbeseitigung	8
§ 7 Boden- und Grundwasserschutz	9
§ 8 Abgrabungen und Aufschüttungen	9
§ 9 Grünordnung	9
§ 10 Ausgleichsmaßnahmen	10
§ 11 Inkrafttreten	10
TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	11
1. Bepflanzung	11
2. Wasserwirtschaft	12
3. Immissionsschutz	13
4. Wärmepumpen-Systeme	14
5. Denkmalschutz	14
6. Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	15
VERFAHRENSVERMERKE	16

PRÄAMBEL

Die Gemeinde Villenbach erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), das zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 657), durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 667) und durch § 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 699) geändert worden ist, des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 23. Dezember 2025 (GVBl. S. 637) geändert worden ist sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist und der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, folgenden

Einbeziehungssatzung „Villenbacher Straße“

als Satzung.

Bestandteile des Bebauungsplanes:

A) Planzeichnung in der Fassung vom 27.04.2026 mit:

- Geltungsbereich, M 1 : 1.000
- Festsetzungen durch Planzeichen
- Hinweise durch Planzeichen
- Verfahrensvermerken

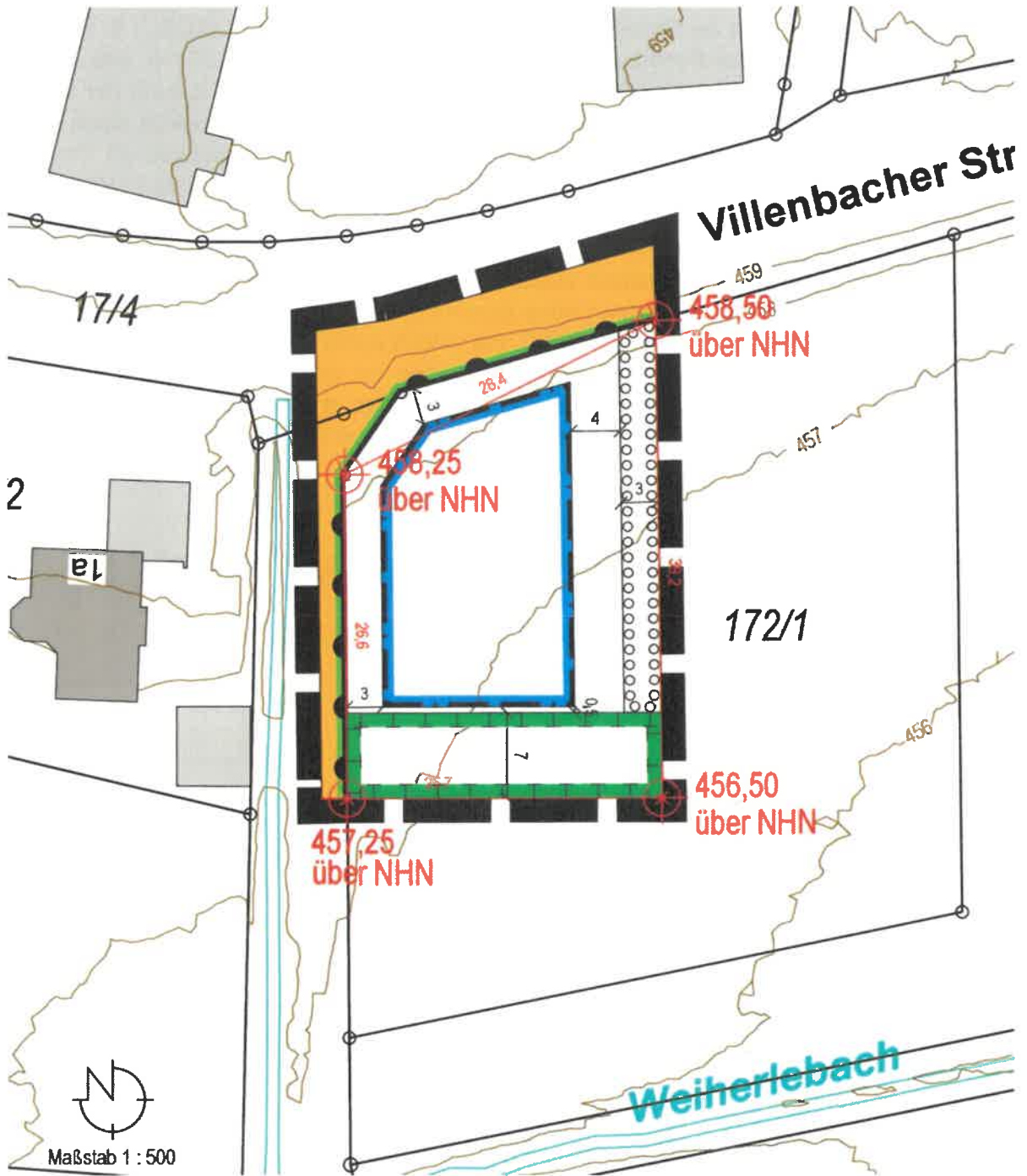
B) Textliche Festsetzungen in der Fassung vom 27.04.2026 mit:

- Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Beigefügt sind:

- C) Begründung

A) PLANZEICHNUNG



Festsetzung durch Planzeichen

Baugrenzen



Baugrenze

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Ausgleichsfläche)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen



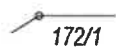
festgesetzte Höhe in Meter über NHN, z.B. 456,50

Entfernung zwischen den festgesetzten Höhen in Meter



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

Hinweis und nachrichtliche Übernahmen durch Planzeichen



Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt und Flurnummer



Haupt- und Nebengebäude



Höhenlinien mit Höhenbeschriftung in m ü. NHN



Bemaßung in Metern



bestehende Gewässer

B) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 1 GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ergibt sich aus der Planzeichnung.

§ 2 ZULÄSSIGKEIT VON VORHABEN

Innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§ 29 BauGB) nach § 34 BauGB. Soweit für ein Gebiet des gemäß dieser Satzung festgelegten Innenbereiches ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan vorliegt oder nach Inkrafttreten diese Satzung bekannt gemacht wird, richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben gegebenenfalls nach § 30 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB; beim einfachen Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB.

§ 3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(1) Grundflächenzahl

Es ist eine GRZ von 0,3 zulässig.

Hinweis: Die maximal zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden.

(2) Höhe der baulichen Anlagen und Höhenbezugspunkte

1. Die in der Planzeichnung dargestellten, festgesetzten Höhen stellen eine schiefe Ebene dar und dienen zum Interpolieren der Höhen an den Gebäudeecken in Bezug auf die OK FFB zur Bemessung der Wand- und Gesamthöhe, zum Ermitteln der Abstandsflächen und der mittleren Wandhöhe der Garage bzw. der Nebengebäude an der Grenze (oder in Grenznähe).
2. Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss, gemessen an der Schnittstelle der hangaufwärts gelegenen Gebäudeecke mit dem festgesetzten Gelände, darf maximal 30 cm betragen.
3. Unterer Bezugspunkt für die Wandhöhe (WH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Wandhöhe der Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante Dachhaut.

Unterer Bezugspunkt für die Gesamthöhe (GH) ist die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Erdgeschosses. Bei Sattel- und Walmdächern ist der obere Bezugspunkt für die Gesamthöhe der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

4. Es ist eine Wandhöhe von max. 6,75 m und eine Gesamthöhe von max. 10,75 m zulässig.
 5. Das festgesetzte und geplante Gelände sind im Grundriss, den Ansichten und den Schnitten darzustellen.
- (3) Vollgeschosse und Geschoßflächenzahl
Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

§ 4 BAUWEISE, GRENZABSTÄNDE

- (1) Bauweise
Es ist nur eine offene Bauweise gem. § 22 Abs 2 BauNVO zulässig.
- (2) Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen für die Hauptgebäude sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung festgesetzt.
Innerhalb des Geltungsbereichs dürfen Garagen, Carports, Stellplätze gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der Baugrenzen eine Größe von insgesamt 50 m² nicht überschreiten.
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) die mit der Längsseite parallel zur Straße errichtet werden, von der aus die Zufahrt erfolgt, müssen seitlich einen Abstand von min. 1,5 m zu öffentlich gewidmeten Straßen einhalten. Der Stauraum vor Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) hat ab Kante der öffentlichen Verkehrsfläche min. 3 m Tiefe zu betragen.
Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen sind nicht innerhalb der Ausgleichsfläche und der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.
- (3) Abstandsflächen, Abstandsregelung
Es gilt die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 BayBO.

§ 5 GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN

(1) Dachformen, Dachneigungen

1. Es sind nur Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung größer 25° bis max. 45° zulässig.
2. Für untergeordnete Bauteile wie z. B. Hauseingangs- und Terrassenüberdachungen, erdgeschossige Anbauten wie Wintergärten, Erker, etc. sowie für Dächer von Nebengebäuden werden keine Festsetzungen zu Dachformen und Materialien getroffen.

(2) Fassadengestaltung

Grelle und leuchtende Farben (wie z. Bsp. die RAL-Farben 1016, 1026, 2005, 2007, 3024 und 3026, 4000, 6032, 6037, 6038) sowie glänzend reflektierende Materialien sind für Außenwände nicht zulässig.

(3) Einfriedungen

Einfriedungen dürfen zur Erschließungsstraße eine Höhe von 1,00 m inkl. Sockel über Oberkante Straße bzw. Gehweg nicht überschreiten. Diese Höhe ist bis zu einer Entfernung von 3,0 m zur Erschließungsstraße auch zwischen den Grundstücken und entlang von Feldwegen einzuhalten.

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

Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.

§ 6 ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG

- (1) Die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Gemeinde Villenbach (Entwässerungssatzung -EWS-) ist in der jeweils aktuellen Fassung anzuwenden.
- (2) Das von Dach- und Belagsflächen abfließende unverschmutzte Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern. Ist eine direkte Versickerung auf den Grundstücken auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, sind für unverschmutztes Niederschlagswasser Rückhaltemaßnahmen in Form von Regenwasserspeichern vorzusehen. Der gedrosselte Überlauf darf an der öffentlichen Kanalisation zugeführt werden.

§ 7 BODEN- UND GRUNDWASSERSCHUTZ

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

Private Hof-, Lager- und Verkehrsflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien auszubilden. Flächen von mehr als 15 m² sind naturnah zu gestalten (z. B. Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasensteine).

§ 8 ABGRABUNGEN UND AUFSCHÜTTUNGEN

Auffüllungen und Abgrabungen sind nur im Bereich der Gebäude (Zugang, Zufahrt, Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben und Kellerabgänge) zulässig. Im Anschluss (max. 1 m nach Terrasse, Wintergarten, Lichtgraben und Kellerabgang bzw. seitlich von Zugang und Zufahrt) an die notwendige Geländeänderung ist das festgesetzte Gelände wieder maßgeblich. Dieser Höhenunterschied kann mit einer Abtreppe oder Mauer zur Abfangung mit einer Höhe von 1,5 m überbrückt werden.

§ 9 GRÜNORDNUNG

- (1) Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - a) Entwicklungsziel: **Laubbäume und Sträucher**
 - b) Herstellungsmaßnahmen:
 - Pflanzung von 3 standortgerechten Laubbäumen der II. und III. Wuchsordnung und Sträucher gem. Artenliste (textliche Hinweise) auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche.
 - Die Pflanzung der Bäume ist in gleichmäßigen Abstand herzustellen.
 - Daran anschließend sind zur landwirtschaftlichen Fläche Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100 cm in einem Pflanzabstand von 1,5 m bis 2,0 m anzupflanzen.
 - Es sind ausschließlich autochthone Pflanzen zu verwenden.
- (2) Sämtliche festgesetzte Pflanzungen sind vom Grundstückseigentümer zu pflanzen und erhalten. Ausgefallene Pflanzungen sind entsprechend den festgesetzten Pflanzenqualitäten und am vorgegebenen Standort zu ersetzen.

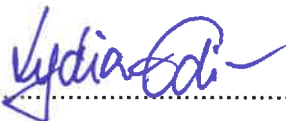
§ 10 AUSGLEICHSMAßNAHMEN

- (1) Für die Kompensation des Eingriffs durch die Einbeziehungssatzung sind Flächen für den Ausgleich in Höhe von ca. 180 m² bereitzustellen.
- (2) Der Ausgleich erfolgt durch folgende Maßnahmen im gemäß der Planzeichnung abgegrenzten Bereich (Teilflächen Flurnummern 172/1, Gemarkung Wengen):
 - a) Entwicklungsziel: **Laubbäume und Sträucher**
 - b) Herstellungsmaßnahmen:
 - Pflanzung von 4 standortgerechten Laubbäumen der II. und III. Wuchsordnung und Sträucher gem. Artenliste (textliche Hinweise) auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche.
 - Die Pflanzung der Bäume ist in gleichmäßigen Abstand herzustellen.
 - Daran anschließend sind zur landwirtschaftlichen Fläche Sträucher mit einer Höhe von 60 bis 100 cm in einem Pflanzabstand von 1,5 m bis 2,0 m anzupflanzen.
 - Es sind ausschließlich autochthone Pflanzen zu verwenden.
- (3) Der gesamte Bereich der Ausgleichsflächen dient auf Dauer ausschließlich Zwecken des Arten- und Biotopschutzes; anderweitige Nutzungen sind ausgeschlossen. Die festgesetzten Pflanzungen sind spätestens eine Pflanzperiode nach Befertigung der jeweiligen Hauptgebäude durchzuführen.
- (4) Der Ausgleich ist durch den Grundstückeigentümer herzustellen.

§ 11 INKRAFTTRETEN

Die Einbeziehungssatzung „Villenbacher Straße“ tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Gemeinde Villenbach, den 20.05.2026


.....

Lydia Edin, Erste Bürgermeisterin



(Siegel)

TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BEPFLANZUNG

1.1 Artenliste – Gehölzarten und Qualitäten

Bei allen Gehölzpflanzungen sind standortgerechte, vorwiegend heimische Arten in Anlehnung an die potenzielle natürliche Vegetation zu verwenden.

Folgende Arten werden empfohlen:

Bäume II. und III. Wuchsklasse

Pflanzenqualität: Hochstämme 3 x verpflanzt, Stammumfang (StU) 14-16 cm

- | | |
|-----------------------|--------------|
| – Acer campestre | Feld-Ahorn |
| – Acer pseudoplatanus | Berg-Ahorn |
| – Carpinus betulus | Hainbuche |
| – Quercus robur | Stieleiche |
| – Tilia cordata | Winter-Linde |

Die getroffene Auswahl kann durch weitere standortgerechte Laubbaumarten ergänzt werden.

Sträucher

Pflanzenqualität: verpflanzte Sträucher Höhe 60 - 100 cm

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| – Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| – Corylus avellana | Haselnuss |
| – Crataegus monogyna | Eingrifflicher Weißdorn |
| – Euonymus europaeus | Gewöhnl. Pfaffenhütchen |
| – Lonicera xylosteum | Gewöhnl. Heckenkirsche |
| – Ligustrum vulgare | Gewöhnl. Liguster |
| – Prunus spinosa | Schlehe |
| – Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| – Viburnum opulus | Gewöhnl. Schneeball |

1.2 Pflanzabstände zu Grundstücksgrenzen

Eigentümer eines Grundstücks kann gem. Art. 47 AGBGB verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück Bäume, Sträucher, Hecken, Weinstöcke oder Hopfenstöcke in keiner geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2 m hoch sind, in keiner geringeren Entfernung als 2 m von der Grenze seines Grundstücks gehalten werden.

Gegenüber landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sind gem. Art. 48 AGBGB, bei Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (wenn wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde). Die Einhaltung des Abstands kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2 m überschritten haben.

2. WASSERWIRTSCHAFT

2.1 Niederschlagswasser

Die Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser in Zisternen zur Ermöglichung der Brauchwassernutzung und zur Reduzierung des Frischwasserverbrauchs wird empfohlen.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA-Arbeitsblatt A-138-1 „Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser – Teil 1: Planung, Bau, Betrieb“ sowie das DWA-Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind zu beachten.

Die Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen ist erlaubnisfrei, wenn die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) eingehalten werden.

Die punktuelle Versickerung von Regenwasser über einen Sickerschacht ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine flächenhafte (z. B. Versickerungsmulden) bzw. linienförmige Versickerung (z. B. Rigolen oder Sickerrohre) ausschließen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich dieses Bauleitplanes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

2.2 Grundwasser

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Zur Beschreibung der Grundwasser-Hintergrundsituation sind in der Regel Bohrungen/Erdaufschlüsse erforderlich. Für Bohrungen, die mehrere Grundwasserstockwerke durchteufen oder die artesisch gespanntes Grundwasser erschließen, ist vor Bohrbeginn ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Bei Bohrungen/Erdaufschlüssen bis ins Grundwasser ist in jedem Fall eine Anzeige beim der Kreisverwaltungsbehörde erforderlich.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der

Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Eine Beweissicherung bei einer Bauwasserhaltung zur Abwehr unberechtigter Ansprüche Dritter wird empfohlen.

Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen oder vor Staunässe/Schichtenwasser müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume bis mindestens zu dem durch Fachgutachten ermittelten schadensverursachenden / höchsten bekannten Grundwasserstand zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden bzw. ist auf einen Keller zu verzichten oder die Nutzung des Kellergeschosses entsprechend anzupassen.

2.3 Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

3. IMMISSIONSSCHUTZ

Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen sind im Planungsgebiet zeitweise Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, welche aus ordnungsgemäßer Bewirtschaftung resultieren, nicht ausgeschlossen.

Besonders wird darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung - Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr - auch vor 6 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futterholen, zu rechnen ist. Zudem ist mit sonstigen Lärmbelästigungen, z.B. während der Erntezeit (Mais-, Silage- und Getreideernte, evl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22.00 Uhr zu rechnen. 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.

Das Grundstück ist durch die Immissionen der Kreisstraße DLG 30 vorbelastet. Bei eventuell einwirkenden Staub-, Lärm-, und Abgasimmissionen können keinerlei Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegen den Straßenbaulastträger erhoben werden. Gegebenenfalls erforderliche Lärmschutzmaßnahmen zur Einhaltung geltender Grenzwerte hat die Gemeinde Villenbach auf eigene Kosten vorzunehmen. Hinsichtlich dieser Kosten bestehen keine Erstattungs- bzw. Entschädigungsansprüche oder sonstige Forderungen gegenüber dem Straßenbaulastträger.

4. WÄRMEPUMPEN-SYSTEME

Ob sich der Baugrund bzw. das Grundwasser im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen eignet, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird von privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt.

https://www.lfu.bayern.de/wasser/sachverstaendige_wasserrecht/psw/index.htm

Anhand der Übersichtskarte im Energie-Atlas Bayern kann der Bau einer Erdwärmesondenanlage nach hydrogeologischen und geologischen Bedingungen geprüft werden:
<https://www.energieatlas.bayern.de>

Alternativ können u. U. Erdwärmekollektoren-, Erdwärmekörbe- oder Luftwärmepumpen-Systeme realisiert werden.

5. DENKMALSCHUTZ

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) wird hiermit auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) hingewiesen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG

Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben.

6. ALTLASTEN UND VORSORGENDER BODENSCHUTZ

6.1 Erdarbeiten

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o.Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

6.2 Bodenbelastungen

Es kann auch nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Es wird daher empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Öffentliche Stellen sowie in § 4 Abs. 3 und 6 BBodSchG genannte Personen müssen Erkenntnisse oder Anhaltspunkte zu schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten unverzüglich der zuständigen Behörde melden (Art. 1 und 12 Abs. 2 BayBodSchG).

6.3 Bodenschutz

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Gem. § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen ausgehoben wird in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten werden die Normen DIN 18915 Kapitel 7.4 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, empfohlen. Es wird angeraten die Verwertungswege des anfallenden Bodenmaterials vor Beginn der Baumaßnahme zu klären. Hier ist darauf Wertzulegen, dass primär eine landwirtschaftliche Nutzung (z.B. Auffüllung) durchgeführt wird.

Im Zuge von Bauprozessen werden Böden rund um Bauobjekte erheblich mechanisch beansprucht. Da diese nach Abschluss der Maßnahmen wieder natürliche Bodenfunktionen übernehmen sollen, gilt es ihre funktionale Leistungsfähigkeit zu schützen, zu erhalten oder im Sinne des Bodenschutzes wiederherzustellen. Die *Bodenkundliche Baubegleitung* trägt dazu bei, 1. die Bodenbeeinträchtigungen durch Bauprozesse zu vermeiden bzw. zu vermindern, 2. die Abstimmung mit betroffenen Bodennutzern zu erleichtern sowie 3. die Folgekosten für Rekultivierungen nach Bauabschluss zu reduzieren. Zum umweltgerechten Umgang mit Boden wird daher auf den Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden („Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ vom Bundesverband Boden e.V.) verwiesen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Villenbach hat in der Sitzung vom 23.02.2026 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung der Einbeziehungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.03.2026 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.02.2026 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom 12.03.2026 bis 14.04.2026 beteiligt.
3. Der Entwurf der Einbeziehungssatzung in der Fassung vom 23.02.2026 wurde mit der Begründung gemäß § 13 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.03.2026 bis 14.04.2026 im Internet veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden folgende andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeiten vorgehalten (z.B. Lesegeräte) im Rathaus während allgemeinen Öffnungszeiten bereitgestellt. Die Unterlagen wurden über das zentrale Internetportal des Landes zugänglich gemacht.
4. Die Gemeinde Villenbach hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.04.2026 die Einbeziehungssatzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.04.2026 festgestellt.

Gemeinde Villenbach, den 20.05.2026

.....
Lydia Edin

Lydia Edin, Erste Bürgermeisterin



(Siegel)

5. Ausgefertigt

Gemeinde Villenbach, den 20.05.2026

.....
Lydia Edin

Lydia Edin, Erste Bürgermeisterin



(Siegel)

6. Der Satzungsbeschluss wurde am 22.05.2026 gemäß § 10 Abs. 3 S. 1 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde Wertingen zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Einbeziehungssatzung ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Gemeinde Villenbach, den 22.05.2026

.....
Lydia Edin

Lydia Edin, Erste Bürgermeisterin



(Siegel)