
GEMEINDE VILLENBACH



Landkreis Dillingen an der Donau

AUFHEBUNG DES BEBAUUNGSPLANS FÜR DIE GRUNDSTÜCKE NR. 55-56

C) BEGRÜNDUNG

Verfahren gem. § 13a BauGB

ohne Durchführung der frühzeitigen Beteiligung gem. §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB sowie einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB

ENTWURF

Fassung vom 27.10.2025

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: 25058
Bearbeitung: CMR

INHALTSVERZEICHNIS

C) BEGRÜNDUNG	3
1. Anlass der Aufhebung	3
2. Beschreibung des Planbereichs	3
3. Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
4. Übergeordnete Planungen	8
5. Umweltbelange	11

C) BEGRÜNDUNG

1. ANLASS DER AUFHEBUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan ist bis auf ein Grundstück bebaut und voll erschlossen. Der Gemeinde Villenbach liegt ein Bauantrag vor, der von den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans abweicht. Die Gemeinde Villenbach hat die zwei Möglichkeiten einer Änderung und einer Aufhebung des Bebauungsplans betrachtet und sich entschlossen den Bebauungsplan aufzuheben. Nachdem der rechtskräftige Bebauungsplan aus den 60er Jahren stammt und nicht die heutigen Erfordernisse des Städtebaus beinhaltet und zudem das vorliegende Wohnquartier eine eigenständige Prägung hat, sieht die Gemeinde auch bei Anwendung des § 34 BauGB die städtebauliche Ordnung als gesichert.

2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Aufhebung des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst eine Fläche von ca. 6.900 m².

Der Geltungsbereich beinhaltet vollständig die Flurnummern 55, 56, 56/1, 56/2, 56/3, 56/4 und 56/5 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 54 (Straße Im Feldle), 61 (Mollenbach), 268 (Oberriedstraße) der Gemarkung Villenbach.

2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Die Flächen des Bebauungsplans befinden sich im Südosten der Gemeinde Villenbach. Die nähere Umgebung ist von Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Stellplätzen (freistehend und Garagen) geprägt. Unmittelbar südlich angrenzend verläuft der Mollenbach.

Derzeit sind von den 6 Baugrundstücken für Wohnbebauung des bestehenden Bebauungsplans 5 Grundstücke mit Wohnhäusern und Garagen bebaut.



Abbildung 1: Luftbild vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2025 Bayerische Vermessungsverwaltung)

3. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION

3.1 Verfahren

Die Aufhebung des Bebauungsplans für die Flurstücke Nr. 55-56 wurde am 27.10.2025 im Gemeinderat beschlossen.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Die Aufhebung des Bebauungsplans „Für die Flurstücke Nr. 55-56“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB. Gemäß § 13a Abs. 4 BauGB gelten die Absätze 1 bis 3 des § 13a BauGB entsprechend auch für die Aufhebung eines Bebauungsplans.

Mit dem Inkrafttreten werden die Festsetzungen für den Geltungsbereich des Bebauungsplans (Fl.-Nrn. 55, 56, 56/1, 56/2, 56/3, 56/4 und 56/5 sowie Teilflächen der Fl.-Nrn. 54, 61, 268, Gemarkung Villenbach) aufgehoben.

Die sonstigen Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt.
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.
- keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Entsprechend den Bestimmungen des § 13a BauGB wird auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie auf die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die maßgebenden Umweltbelange erfasst und in die Abwägung eingestellt.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Villenbach stellt für den Bereich der Aufhebung Wohnbauflächen dar. Die Aufhebung zielt nicht darauf ab, die Gebietsart und das damit verbundene Entwicklungsziel zu ändern. Eine Änderung wird nicht erforderlich, dem Entwicklungsgebot ist Rechnung getragen.



Abbildung 2: Wirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Villenbach, o. M.

3.3 Bestehender Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich der Aufhebung ist der Bebauungsplan für die Grundstücke Nr. 55-56 aus dem Jahr 1962 rechtskräftig. Dieser trifft für seinen Geltungsbereich folgende wesentlichen Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Wohngebäude mit Erd- und ausgebautem Dachgeschoss
- GRZ 0,3
- Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen
- Garagenstandorte gemäß Planzeichnung
- Zulässigkeit sonstiger Nebengebäude mit max. 20 m² Grundfläche
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Offene Bauweise
- Firstrichtung der Hauptgebäude

- Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 48 und 53 Grad.
- Vorgaben zur Zulässigkeit von Dachaufbauten
- Sockelhöhe, Geländeauffüllungen und Abgrabungen, Kniestöcke
- Fassadengestaltung (Putz, Farben)
- Vorgaben zur Zulässigkeit von Einfriedungen

Für den Geltungsbereich der Aufhebung werden alle planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen aufgehoben. Die planungsrechtliche Zulässigkeit zukünftiger Vorhaben auf den Flächen ist nach der Aufhebung gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

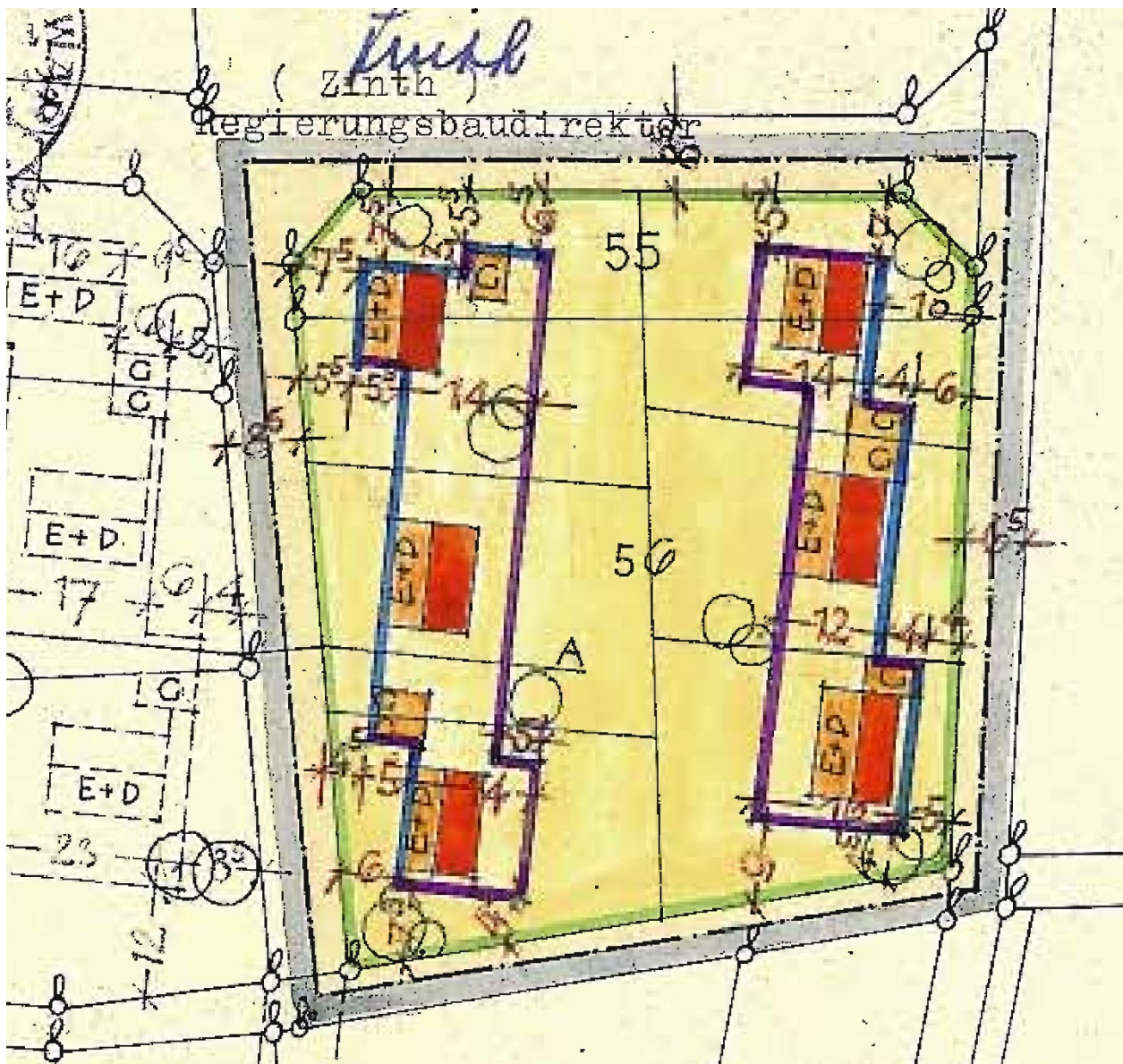


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan o.M. nicht genordnet

4. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Bei der Aufstellung der Aufhebung des Bebauungsplans für die Grundstücke Nr. 55-56 sind für den Gemeinde Villenbach in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Augsburg (RP 9) zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

Die Flächen des Bebauungsplans liegen nach dem LEP Bayern in einer Kreisregion im allgemein ländlichen Raum mit besonderem Handlungsbedarf in der Region Augsburg.

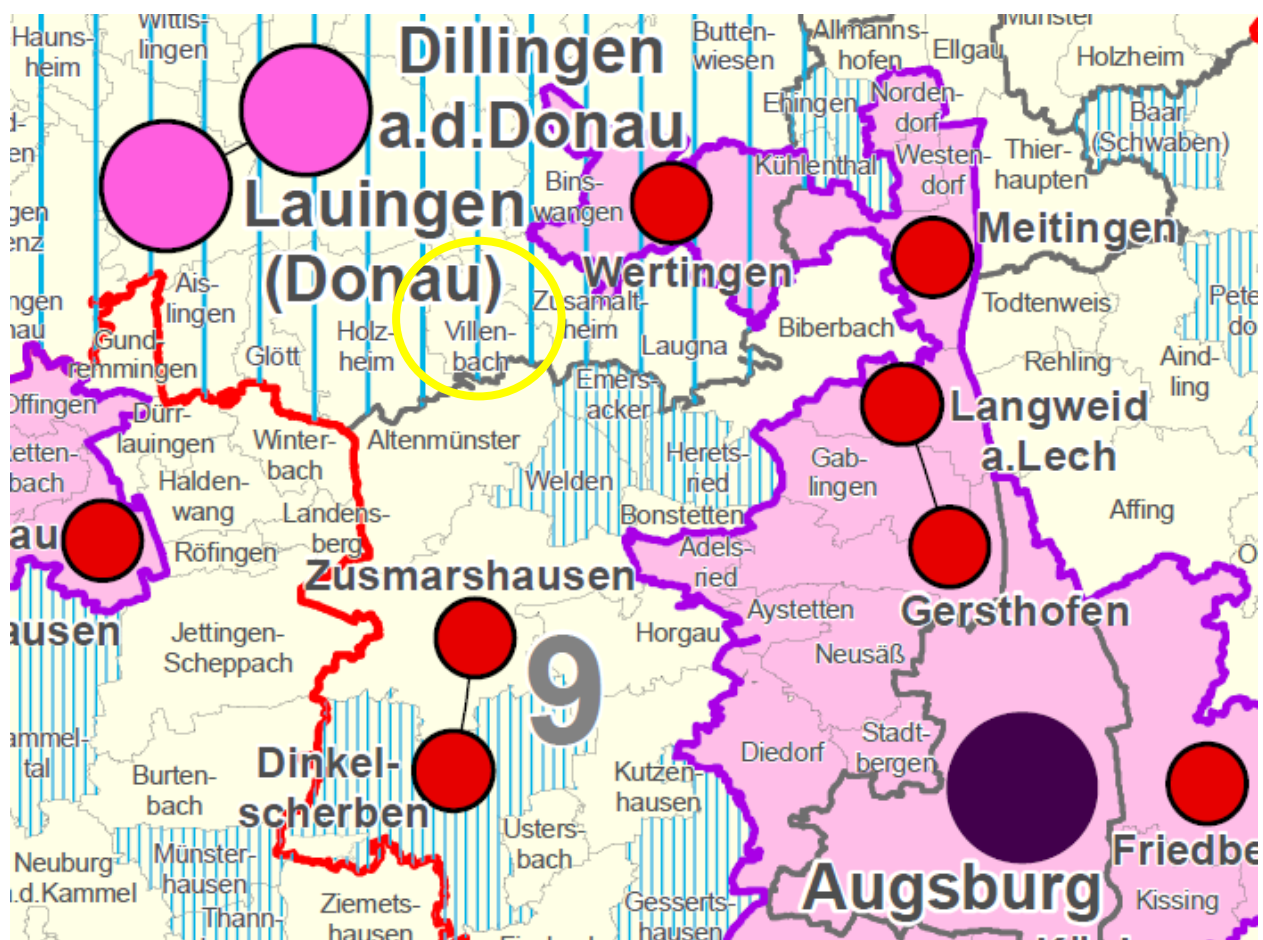


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2023

- Den Teilräumen mit besonderem Handlungsbedarf wird unbeschadet der spezifischen Impulsgeberfunktion der Verdichtungsräume und der Entwicklung des sonstigen ländlichen Raums bei einschlägigen staatlichen Aktivitäten zur Gewährung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen der Vorrang eingeräumt. Hierzu erhalten sie bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen bei gleichgelagerter fachlicher Notwendigkeit Entwicklungspriorität. Der räumliche Umgriff des Raums mit besonderem Handlungsbedarf bildet damit die Kernkulisse für einschlägige staatliche Planungen und Maßnahmen sowie für Förderungen. Dies schließt Planungen und Maßnahmen sowie Förderungen außerhalb des Raums mit besonderem Handlungsbedarf nicht aus.
- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen. (1.1.1 (Z))
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten. (1.1.2 (Z))
- Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (3.1 (G))
- Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1.1 (G)).
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (3.2 (Z))
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (3.3 (G))

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung (Innenentwicklung) den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

4.2 Regionalplan der Region Augsburg (RP 9)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Villenbach im ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes Augsburg.

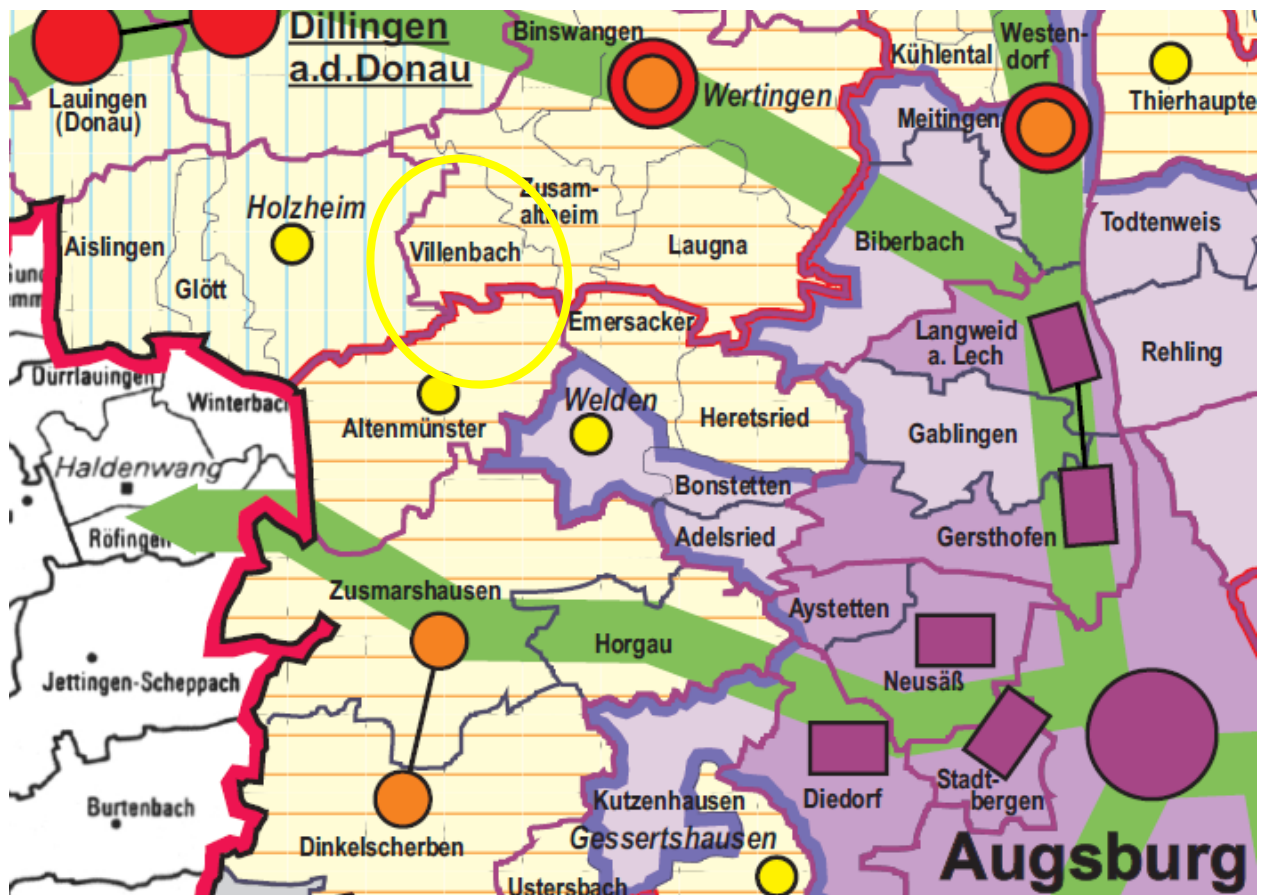


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Karte 1, Raumstruktur

Der Regionalplanung trifft für das Gebiet der Aufhebung keine Festlegung hinsichtlich Naturschutz und Landschaftspflege.

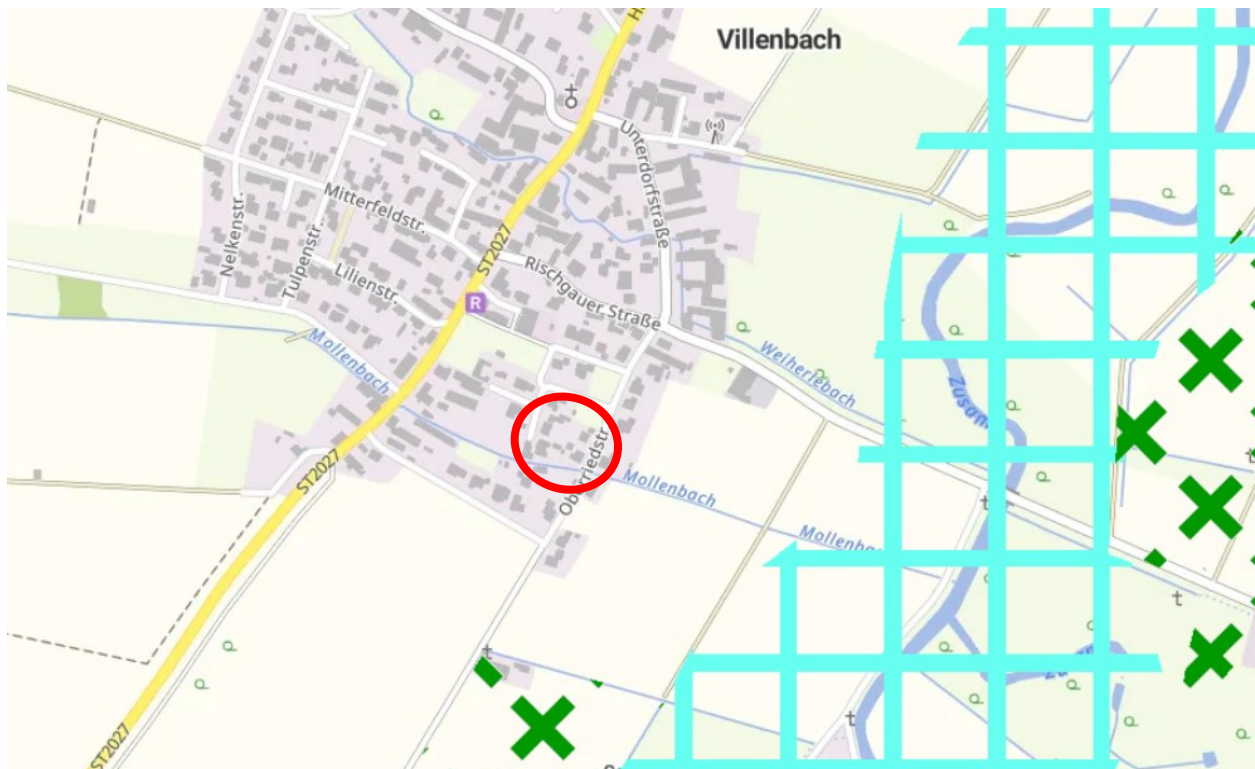


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 9), Natur und Landschaft, BayernAtlas 2024; blau: Vorranggebiet für Hochwasserschutz; grün: Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

5. 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.

5.1 Schutzgebiete

Von dem Vorhaben sind keine nationalen oder internationalen Schutzgebietsverordnungen betroffen, einschließlich der Bestimmungen nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), der FFH-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb der überflutungsgefährdeten Flächen bei einem 100-jährigen Hochwasserereignis (HQ 100) sowie bei einem extremen Hochwasserereignis (HQ extrem). Es werden keine regionalplanerisch ausgewiesenen Vorbehalts- oder Vorranggebiete berührt, Überschwemmungsgefährdungsgebiete sowie Landschaftsschutzgebiete sind von der Planung ebenfalls nicht betroffen.

Im Aufhebungsbereich selbst befinden sich keine denkmalgeschützten Gebäude und es liegen keine Erkenntnisse über archäologische Bodenfunde vor.

Aktuell liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art vor und das Planungsgebiet ist nicht von naturschutzrechtlichen oder wasserschutzrechtlichen Ausweisungen betroffen.

5.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, Artenschutzrechtliche Belange

Es bestehen keine kartierten oder bedeutsamen Biotopbestände. Im Plangebiet befinden sich Vegetationsflächen in Form von Gartenflächen mit vereinzeltem Gehölzbestand. Nachweise über das Vorkommen streng geschützter Tierarten bzw. europäischer Vogelarten liegen nicht vor. Das Umfeld kennzeichnet sich durch Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern in einer dörflich typischen aufgelockerten Bebauungsstruktur mit Hausgärten.

Angesichts der Biotopstrukturen in den umgebenden Hausgärten im Umfeld und dem nach § 34 BauGB zukünftigen Planungsrecht wird die ökologische Funktion möglicher Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Tierarten weiterhin erfüllt werden. Es liegen somit keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen vor.

5.3 Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft, Mensch

Die Bewertung möglicher Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur und Landschaft erfolgt auf Grundlage eines Vergleichs zwischen dem bislang gültigen Planungsrecht und der künftig geltenden planungsrechtlichen Situation.

Mit der Aufhebung des bislang gültigen Bebauungsplans richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit einer Neubebauung der Grundstücke nach den Vorgaben des § 34 BauGB und damit nach dem Maßstab der bestehenden Umgebungsbebauung.

Der Geltungsbereich der Aufhebung umfasst neben den bestehenden Erschließungsstraßen insgesamt sechs Baugrundstücke. Fünf dieser Grundstücke sind bereits mit Wohnhäusern und Garagen bebaut. Für alle Grundstücke besteht durch den bisherigen Bebauungsplan Baurecht. Das Umfeld charakterisiert sich als ein dörflich geprägtes, aufgelockertes Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie zugehörigen Hausgärten.

Die Aufhebung des Bebauungsplans führt zu keinen wesentlichen Änderungen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung. Daher sind durch die Aufhebung des Bebauungsplans keine erheblichen Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Natur oder Landschaft zu erwarten, die wesentliche nachteilige Auswirkungen im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB hätten.

Im Übrigen ist ein Ausgleich nicht erforderlich, da gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gelten.