



- Entwurf -

BEGRÜNDUNG

**zur Satzung über die Einbeziehung
einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 1193, Gemarkung
Winkl, in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Winkl
(Einbeziehungssatzung „Winkl – Lindenstraße I“)**

vom 19.10.2017

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziele der Planung.....	3
2.	Ausgangssituation	3
2.1	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	3
2.2	Planungsrechtliche Ausgangssituation	3
2.3	Tatsächlicher Bestand	4
2.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	4
2.5	Geologie und Hydrologie	5
2.6	Eigentumsverhältnisse.....	5
3.	Erschließung.....	5
3.1	Verkehr	5
3.2	Wasserver- und Abwasserentsorgung.....	5
3.3	Niederschlagswasserentsorgung.....	6
3.4	Stromversorgung	7
3.5	Fernmeldeanlagen.....	7
3.6	Abfallbeseitigung	7
4.	Umweltauswirkungen.....	7
4.1	Ausgangssituation	7
4.2	Auswirkungen der zu sichernden Nutzung	8
4.3	Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	9
4.4	Artenschutz.....	9
4.5	Denkmalschutz	10
4.6	Altlasten, Abfall.....	11
5.	In-Kraft-Treten	11

1. Anlass und Ziele der Planung

Das derzeit landwirtschaftlich genutzte Areal südlich der Lindenstraße im Osten des Ortsteiles Winkl, Gemeinde Prittriching, soll einer Wohnbebauung zugeführt werden. In diesem Zuge plant der Eigentümer des Grundstücks Fl. Nr. 1193, Gemarkung Winkl, die Errichtung von zwei Einfamilienhäusern mit großzügig ausgelegten Gartenflächen. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbauten Grundstücksflächen sollen sich dabei an den in der Umgebung bereits bestehenden Wohnbebauung orientieren.

Das überplante Gebiet ist planungsrechtlich derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan bzw. eine rechtsverbindliche Satzung besteht für diesen Bereich bislang nicht. Die Errichtung von Wohngebäuden im Satzungsgebiet ist demzufolge planungsrechtlich noch nicht gesichert.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Winkl – Lindenstraße I“ für das Teilgrundstück Fl. Nr. 1193, Gemarkung Winkl, soll eine städtebauliche Erweiterung im Osten des Ortsteils Winkl gewährleistet werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden und neuen Wohnbebauung soll daher entsprechend § 34 Abs. 4 und 5 BauGB die Einbeziehungssatzung „Winkl – Lindenstraße I“ aufgestellt werden.

2. Ausgangssituation

2.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching ist das Satzungsgebiet als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

2.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die für die Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Winkl vorgesehenen Fläche befindet sich im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Da es sich bei Errichtung von Wohngebäuden nicht um ein privilegiertes Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 1 BauGB handelt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der bestehenden und der geplanten Be-

baung der Erlass einer Einbeziehungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB erforderlich.

2.3 Tatsächlicher Bestand

Der ca. 3.200 m² große Einbeziehungsbereich wird derzeit als Grünfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Luftbild Lage Satzungsgebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an den Einbeziehungsbereich angrenzenden Flächen werden durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Osten und Südosten durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Norden durch gemischt genutzte Bebauung (Wohnen und landwirtschaftliche Hofstelle),
- im Westen durch das amtlich kartierte Biotop Nr. 7831-0139-001 (Hecken im Ortsbereich von Winkl), das von der Planung nicht tangiert wird, und darüber hinaus durch Wohnbebauung entlang der Dorfstraße,

- im Süden vorwiegend durch Wohnbebauung (Ein- und Zweifamilienhäuser).

2.5 Geologie und Hydrologie

Das Satzungsgebiet liegt innerhalb der geologischen Haupteinheit der Iller-Lech-Region. Der Untergrund Einbeziehungsbereich ist geprägt durch meist jungholozäne Ablagerungen im Auenbereich, polygenetische Talfüllungen und obere Süßwassermolasse.

Oberflächengewässer sind im Satzungsgebiet nicht vorhanden. Ca. 160 m westlich des Satzungsgebietes verläuft der „Verlorene Bach“.

Zum Grundwasserstand im Plangebiet liegen bisher keine detaillierten Informationen vor.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Die zur Einbeziehung vorgesehene Fläche befindet sich in Privateigentum.

3. Erschließung

3.1 Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Einbeziehungsbereichs soll über ein Geh- und Fahrrecht über die Grundstücke 931 und 932 der Gemarkung Winkl mit Anbindung an die Lindenstraße erfolgen. Die verkehrliche Erschließung des Satzungsgebietes ist somit gewährleistet.

3.2 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in der Lindenstraße bereits anliegende Versorgungs- und Kanalnetz des örtlichen Versorgungsträgers, die über ein Leitungsrecht an den Einbeziehungsbereich herangeführt werden. In diesem Zusammenhang ist zudem eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen.

3.3 Niederschlagswasserentsorgung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung im Satzungsgebiet selbst erfolgen.

In diesem Zusammenhang soll durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Satzungsgebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone auf den privaten Flächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

Grundsätzlich sind für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Satzungsgebiet für eine Versickerung sollte vor der Planung von Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Für künftige Baugrundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.

Verschmutztes Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die Kanalisation zu beseitigen.

Es wird empfohlen, die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser sowie ge-

gen Auftrieb zu sichern. Zudem wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebs-sicherung vorzusehen.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung und eventuellen Schutzmaßnahmen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Objektplanung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungs-netz der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), das in der Lindenstraße bereits an-liegt und über ein Leitungsrecht an den Einbeziehungsbereich herangeführt wird.

3.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Einbeziehungsbereichs wird si-chergestellt durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers.

3.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Lindenstraße sichergestellt wer-den und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech durchgeführt. In diesem Zusammenhang müssen die Abfallbehälter am Abholtag an der Lindenstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

4. Umweltauswirkungen

4.1 Ausgangssituation

Bei dem planungsrechtlich zu sichernden Bereich handelt es sich um inten-siv landwirtschaftlich genutzte Grünfläche.

Das Satzungsgebiet liegt auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 565,60 m ü. NN und ist nahezu eben.

Für die geplanten Einbeziehungsflächen selbst sind keine Eintragungen zu FFH-Gebieten, Biosphärenreservate, Natur- und Landschaftsschutzgebieten, schützenswerten Biotopen oder anderweitig naturschutzrechtlich relevanten Flächen vorhanden.

Unmittelbar westlich des Einziehungsbereiches erstreckt sich mit einer Gehölzstruktur das amtlich kartierte Biotop Nr. 7831-0139-001 (Hecken im Ortsbereich von Winkl). Das Biotop liegt jedoch noch außerhalb des Einziehungsbereiches und wird damit von der Planung nicht unmittelbar tangiert. In Zuge eventueller Baumaßnahmen sind die bestehenden Gehölze wirksam gegen eine Beschädigung zu schützen. Ein Eingriff in die Heckenstruktur ist nicht zulässig.

4.2 Auswirkungen der zu sichernden Nutzung

Mit der geplanten Errichtung von Einfamilienhäusern im Satzungsgebiet ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung von bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Aufgrund der Kleinflächigkeit sowie der infolge der anthropogenen Überprägung und Vorbelastungen (landwirtschaftliche Nutzung) nur geringen Wertigkeit des zwischen bereits baulich genutzten Flächen gelegenen Einziehungsbereichs führt die Errichtung von zusätzlichen Einfamilienhäusern nicht zu einer wesentlichen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen.

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird der Boden grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Im Gegensatz zu einer Beibehaltung der bisherigen Nutzung in dem Bereich des Ergänzungsbereiches (landwirtschaftlich genutzte Fläche) kommt es im Zuge der Überbauung durch Wohngebäude zu einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate. Der Untergrund ist als gut versickerungsfähig einzustufen.

Durch die Errichtung von neuen Wohnhäusern sind auch keine das Wohnen in der Umgebung wesentlich störenden Emissionen (Lärm, etc.) zu erwarten. Aufgrund der in der Umgebung bereits vorhandenen Wohn- bzw. gemischten Nutzung ist der überplante Bereich aus immissionsschutzrechtlicher Sicht grundsätzlich für die Wohnnutzung geeignet.

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Osten benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbelästigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes ist ebenfalls weitestgehend auszuschließen. Durch die Festsetzung, dass auf der einbezogenen Fläche nach § 34 BauGB nur solche Vorhaben zulässig sind, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen kann eine städtebaulich verträgliche Ergänzung der Bebauung zwischen Dorf- und Lindenstraße gewährleistet werden.

4.3 Naturschutzfachlicher Ausgleich

Das Satzungsgebiet wird als Grünfläche intensiv landwirtschaftlich genutzt. Es handelt sich hierbei also aus naturschutzfachlicher Sicht um Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Infolge der Errichtung von großzügigen Privatgärten mit Gehölzen und extensiv genutzten Rasenflächen erfolgt in einigen Teilen des Ergänzungsbereiches eine naturschutzfachliche Aufwertung des überplanten Areals.

Das unmittelbar westlich des Einbeziehungsbereiches befindliche, amtlich kartierte Biotop Nr. 7831-0139-001 (Hecken im Ortsbereich von Winkl) wird von der Planung nicht tangiert.

Aufgrund der genannten Voraussetzungen ist kein weiterer externer Ausgleich erforderlich.

4.4 Artenschutz

Im Rahmen des Satzungsverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die auf europäischer Ebene geschützten Tier- und Pflanzenarten (FFH-Arten des Anhangs IV + europäische Vogelarten).

Ausgehend von den vorhandenen Lebensraumpotentialen im Bereich der Einbeziehungsfläche (landwirtschaftlich genutzte Fläche) ist insbesondere mit dem Vorkommen von ubiquitären Vogelarten und ggf. Kleinsäugetern zu

rechnen. Es liegen jedoch keine Hinweise auf beurteilungsrelevante Artvorkommen vor.

Da im näheren Umfeld der Einbeziehungsfläche vergleichbare Strukturen vorhanden sind, kann von einem Erhalt der Lebensraumfunktionen im Bereich des Eingriffs ausgegangen werden. Damit kann der Erhaltungszustand potenziell vorkommender Populationen trotz des Eingriffs weiterhin gewahrt werden. Insgesamt sind nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten. Ein Ausnahmeverfahren gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz besteht unter diesen Voraussetzungen nicht.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung des Vorhabens somit nicht entgegen.

4.5 Denkmalschutz

Innerhalb des Satzungsgebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit zwei bekannten Bodendenkmälern ca. 600 m südöstlich (Siedlung der römischen Kaiserzeit; Akt. Nr.: D-1-7831-0156) und ca. 140 m nordwestlich (Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Teile der Kath. Pfarrkirche St. Petrus und Paulus von Winkl mit Friedhof; Akt. Nr.: D-1-7831-0115) des Satzungsgebietes liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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 Grundstückes, 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 ha-

ben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf 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 oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

4.6 Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Einbeziehungsbereich nicht bekannt.

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

5. In-Kraft-Treten

Die Einbeziehungssatzung „Winkl – Lindenstraße I“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

**Aufgestellt:
Kissing, 19.10.2017**


ARNOLD CONSULT