



## **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**

**geändert am:  
03.05.2018**

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Ausgangssituation .....</b>	<b>3</b>
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
<b>3.</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>5</b>
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
<b>4.</b>	<b>Umweltauswirkungen.....</b>	<b>8</b>
4.1	Ausgangssituation .....	8
4.2	Auswirkungen der zu sichernden Nutzung .....	8
4.3	Naturschutzfachlicher Ausgleich.....	9
4.4	Artenschutz.....	10
4.5	Denkmalschutz .....	11
4.6	Altlasten, Abfall .....	11
<b>5.</b>	<b>Sonstige Hinweise .....</b>	<b>12</b>
<b>6.</b>	<b>In-Kraft-Treten .....</b>	<b>13</b>

# 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 vorgesehene 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 m<sup>2</sup> 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 Fahrtrecht über den bestehenden Weg auf den Grundstücken Flur Nr. 931 und 932 der Gemarkung Winkl mit Anbindung an die Lindenstraße erfolgen. Die geplante verkehrliche und leitungstechnische Erschließung wird über privatrechtliche Regelungen der jeweiligen Eigentümer sichergestellt.

## **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.

Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungs- und Abwasseranlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

### **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. Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes sollte mittels Sickertest nach Arbeitsblatt DWA-A138, Anhang B, exemplarisch an ausgewählten Stellen im Geltungsbereich nachgewiesen 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 gegen Auftrieb zu sichern. Zudem wird empfohlen, bei Öltanks eine Auftriebsicherung 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 Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), das in der Lindenstraße bereits anliegt und über ein Leitungsrecht an den Einbeziehungsbereich herangeführt wird.

### **3.5 Fernmeldeanlagen**

Die fernmeldetechnische Versorgung des Einbeziehungsbereichs wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des örtlichen Betreibers.

### **3.6 Abfallbeseitigung**

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Lindenstraße sichergestellt werden 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 intensiv 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 nach derzeitigem Kenntnisstand 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 Bauherrn 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 Lärmbeeinträchtigungen 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. Die im Satzungsgebiet geplanten grünordnerischen Maßnahmen stellen eine harmonische Einbindung des Vorhabens in den angrenzenden Landschaftsraum sicher.

### **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.

Um eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Satzungsgebietes sowie eine ansprechende Gestaltung des Areals zu erreichen, werden entlang der nordöstlichen Grenze des Einbeziehungsbereichs Gehölzpflanzungen festgesetzt. Das Grundgerüst der Eingrünung soll aus heimischen, landschafts-

typischen Bäumen und Sträuchern bestehen. Der Unterwuchs der Gehölzpflanzungen soll als extensive Wiese entwickelt werden.

Zur inneren Durchgrünung im Satzungsgebiet sind je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum und sieben standortheimische Sträucher zu pflanzen.

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 Ausnahmeerfordernis 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 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 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.

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

## 5. Sonstige Hinweise

### Wild abfließendes Wasser

Aufgrund der Topografie ist mit wild abfließendem Wasser zu rechnen, daher sind die Bauvorhaben entsprechend zu sichern. Das natürliche Abflussverhalten darf nicht so verändert werden, dass Nachteile für andere Grundstücke entstehen (§ 37 WHG).

### Niederschlagswasserbeseitigung

Weitere Hinweise zu Niederschlagswasserbeseitigung können dem DWA-A100 „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung“ sowie dem „Weißbuch Stadtgrün“ entnommen werden.

Um die Regenwasserbewirtschaftung für das Satzungsgebiet zeitgemäß zu regeln, wird empfohlen die dafür notwendigen geologischen- und hydrogeologischen Daten rechtzeitig zu ermitteln. Je nach den hydrologischen Gegebenheiten sind die Versickerungs- und Bewirtschaftungsanlagen in die Freiraumgestaltung einzufügen. Die technischen Vorgaben zu Versickerungs-, Bewirtschaftungs- und Behandlungsanlagen sind bei der landschaftsgestalterischen Überplanung zu berücksichtigen. Nur so kann eine naturnahe Bewirtschaftung des Regenwassers ohne großen zusätzlichen Planungs- und Bauaufwand realisiert werden.

### Belange Bundeswehr (Flugplatz Lechfeld)

Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

## 6. In-Kraft-Treten

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

**Aufgestellt:**  
**Kissing, 03.05.2018**

  
**ARNOLD CONSULT**