



Projekt-Nr. 2729-405-KCK

Kling Consult GmbH
Burgauer Straße 30
86381 Krumbach

T +49 8282 / 994-0
kc@klingconsult.de

Einbeziehungssatzung

Flur Nr. 8/1, Gemarkung Winterbach

Gemeinde Winterbach

Begründung

Entwurf i. d. F. vom 30. Oktober 2020



Tragwerksplanung



Architektur



Baugrund



Vermessung



Raumordnung



Bauleitung



Sachverständigenwesen



Generalplanung



Tiefbau



SIGEKO

Inhaltsverzeichnis

1	Rechtsgrundlage/Verfahren	3
2	Satzungsgebiet und Umgebung	3
3	Erfordernis und Voraussetzung der Einbeziehungssatzung	3
4	Städtebauliche Gesichtspunkte	5
5	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
6	Behandlung von Niederschlagswasser	6
7	Immissionsschutz	7
8	Spezieller Artenschutz	7
9	Naturschutz/Grünordnung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	8
10	Brandschutz	9
11	Bodendenkmalschutz	9
12	Planungsstatistik	10
13	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	10
14	Verfasser	10

1 Rechtsgrundlage/Verfahren

Die Gemeinde Winterbach stellt gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB die vorliegende Einbeziehungssatzung auf. Für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung wird das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewandt. Gemäß § 34 Abs. 6 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nrn. 2 und 3 BauGB wird zur Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange eine Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und eine Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Aufgrund der Aufstellung der Einbeziehungssatzung im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen. § 4c BauGB wird nicht angewendet.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB sind bei Einbeziehungssatzungen jedoch ergänzend § 1a Abs. 2 und 3 BauGB sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden und eine Begründung mit Angaben entsprechend § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

2 Satzungsgebiet und Umgebung

Das Satzungsgebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Winterbach an der Hauptstraße (Hinterliegergrundstück). Es umfasst das Grundstück Flur Nr. 8/1, Gemarkung Winterbach mit einer Fläche von rd. 1.195 m². Das Gelände liegt im Mittel auf einer Höhe von rd. 454 m ü. NHN und fällt von West nach Ost ab. Die Höhendifferenz beträgt ca. 4,0 m. Das Grundstück Flur Nr. 8/1 befindet sich in Privateigentum und wird derzeit als Grünland genutzt. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich einzelne Bäume (Birke H 12m D 7m, Kirsche H 8m D 6m, Eiche H 3m D 3m, Fichte H 8m D 5m). Ansonsten weist das Grundstück keine bedeutenden Grünstrukturen auf.

Westlich des Satzungsgebiets verläuft die Hauptstraße. Im Osten, Norden und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Westen befinden sich östlich der beidseitig bebauten Hauptstraße mehrere Grundstücke, die bereits bebaut sind und deren bauliche Nutzung das Satzungsgebiet maßgeblich mitprägen.

3 Erfordernis und Voraussetzung der Einbeziehungssatzung

Die Gemeinde Winterbach beabsichtigt für das Flurstück Nr. 8/1, Gemarkung Winterbach eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB zu erlassen. Damit soll die Bebauung mit einem Gewerbegebäude mit Einliegerwohnung im direkten Anschluss an die bereits vorhandene Bebauung ermöglicht werden. Die Gebäude, die derzeit den Abschluss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils bilden und die einzubeziehende Fläche maßgeblich mitprägen, befinden sich auf den benachbarten Flurstücken Nrn. 8, 7/2, 6, 6/1 und 5 im Westen. Aufgrund der Lage des betreffenden Satzungsgebiets außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Winterbach wäre eine bauliche Nutzung des unbebauten Grundstücks aktuell nur innerhalb der Privilegierung gemäß § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich) zulässig. Um eine gewerbliche Nutzung ohne Privilegierung zu ermöglichen soll daher für das Plangebiet eine Satzung zur Einbeziehung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil erlassen werden. Für den bebauten Bereich im Westen des Satzungsgebiets existiert bislang kein Bebauungsplan, sodass dieser gem. § 34 BauGB als unbeplanter

Innenbereich zu bewerten ist. Durch die Einbeziehungssatzung ist der einbezogene Bereich nunmehr ebenfalls gemäß den Vorgaben von § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB kann die Gemeinde durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind. Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind gemäß § 34 Abs. 5 BauGB, dass

1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist,
2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht berührt wird und
3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind

Zu 1.

Die Gemeinde Winterbach besitzt aufgrund der nur geringen Siedlungstätigkeit und Entwicklung keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan zur Ordnung der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde, aus dem sich eine andere, für das Satzungsgebiet geplante Nutzung begründen lässt.

Die Vereinbarkeit der Einbeziehungssatzung mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben, da es sich bei der einbezogenen Fläche lediglich um eine kleine Fläche im direkten Anschluss an den zusammenhängenden Siedlungsbereich handelt und da aufgrund der vorhandenen Bebauung entlang der Hauptstraße auf den westlich des Satzungsgebietes gelegenen Grundstücken bereits eine entsprechende Vorprägung vorliegt.

Aufgrund der bereits bestehenden Bebauung mit Wohnnutzung und einer Lagerhalle lässt sich das Grundstück einem Mischgebiet zuordnen und die Art der baulichen Nutzung in der Form eines Sanitär- und Heizung-Betriebes mit Einliegerwohnung begründen.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist vorliegend nicht erforderlich, da eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung auch über die Kriterien des § 34 BauGB gesteuert werden kann. Die Vereinbarkeit mit der geordneten städtebaulichen Entwicklung wird nunmehr dadurch erfüllt, dass in den im Zusammenhang bebauten Ortsteilen Vorhaben nur dann zulässig sind, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Darüber hinaus muss die Erschließung gesichert sein, die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Zu 2.

Mit der Einbeziehungssatzung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben berührt, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Zu 3.

Das Satzungsgebiet befindet sich außerhalb von Natura 2000-Gebieten (nächstgelegenes Gebiet ist das 8 km entfernte FFH-Gebiet „Donau-Auen zwischen Thalfingen und Höchstädt“), sodass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Es bestehen darüber hinaus keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 S. 1 BImSchG bestehen, da unmittelbar an das Plangebiet überwiegend Flächen mit Wohnbaunutzung und Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung angrenzen.

Die Voraussetzungen zur Aufstellung einer Einbeziehungssatzung sind damit vorliegend gegeben.

Gemäß § 1a Abs. 2 soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sind die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen und Bodenversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich genutzte Flächen wie im vorliegenden Fall, sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Den Planungsgrundsätzen des § 1a Abs. 2 BauGB wird Rechnung getragen.

Durch die Einbeziehungssatzung wird lediglich eine kleine Fläche für ein Baugrundstück einbezogen. Durch die städtebauliche Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,45 wird die überbaubare Grundstücksfläche definiert und damit sichergestellt, dass die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß begrenzt wird.

Potenziale zur Innenentwicklung wie Brachflächen, Gebäudeleerstände, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten bestehen nicht, da leerstehende Gewerbegebäude und Grundstücke für eventuelle Möglichkeiten der Verdichtung nicht verfügbar sind bzw. sich nicht mit den Nachfrageanforderungen und dem Bedarf vor Ort decken. Wesentliches Ziel der Gemeinde Winterbach ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, um u. a. die Infrastrukturkosten auf einem niedrigen Niveau zu halten. Angesichts der bereits vorhandenen Erschließung und einer konkreten Nachfrage zur entsprechenden baulichen Nutzung des Grundstücks im Satzungsgebiet, ist eine zeitnahe Realisierung in Aussicht. Die Umnutzung der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Gewerbebezwecken erfolgt nur im notwendigen Umfang und nachdem die landwirtschaftliche Nutzung bereits aufgegeben worden war. Die Gemeinde Winterbach gewichtet die Einbeziehung des Satzungsgebiets in den Innenbereich höher als die dafür erforderliche Flächeninanspruchnahme der (ehemals) landwirtschaftlich genutzten Fläche.

4 Städtebauliche Gesichtspunkte

Der angrenzende bebaute Bereich ist maßgeblich von gewerblicher Nutzung (bereits bestehende Lagerhalle auf dem westlich angrenzenden Grundstück) geprägt. Südwestlich des Einbeziehungsgrundstücks befinden sich mehrere freistehende zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern, wobei die Firstrichtung nicht einheitlich ist.

Zur Gewährleistung der Einfügung der Bebauung in die Eigenart der näheren Umgebung und unter Berücksichtigung der Prägung der angrenzenden Bereiche sind im Satzungsgebiet nur Einzelhäuser in offener Bauweise zuzüglich der zugeordneten Nebenanlagen,

Garagen und Stellplätze zulässig. Es gilt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,45, die Zahl der Vollgeschosse wird auf maximal drei begrenzt, wobei das dritte Vollgeschoss im Dachgeschoss liegen muss. In Anlehnung an die umgebende Bebauung darf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe 455,0 m ü. NHN und die maximale Firsthöhe 464,0 m ü. NHN nicht überschreiten. Durch die Orientierung am Bestand soll eine übermäßige Höhenentwicklung vermieden werden. Hauptgebäude sind nur mit Satteldächern und einer Dachneigung von 15°-25° zulässig, wobei aufgrund der unterschiedlichen Ausrichtungen im Bestand keine verbindliche Festsetzung der Hauptfirstrichtung erfolgt. Bei Garagen und Nebengebäuden als untergeordneten baulichen Anlagen wird die Dachform im Sinne einer größeren Flexibilität nicht festgesetzt.

Durch die vorgenannten Festsetzungen, die festgesetzte Ausgleichsfläche und die Neupflanzung von Bäumen innerhalb der Ausgleichsfläche sowie weiteren grünordnerischen Festsetzungen u. a. zur Geländegestaltung, Grundstückseinfriedungen und Bepflanzung, wird eine Einfügung in das Ortsbild und zugleich ein harmonischer Übergang in die freie Landschaft sichergestellt (vgl. Kap. 9)

5 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen sind im umgebenen Straßennetz bereits vorhanden. Das geplante Baugebiet wird im Trennsystem entwässert.

Die Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung wird durch den Anschluss an das gemeindliche Versorgungsnetz gesichert.

Die Stromversorgung des Plangebietes erfolgt durch die Lechwerke (LEW) Augsburg, in Erweiterung des bestehenden Netzes.

Die Abfallbeseitigung wird vom Kreisabfallwirtschaftsbetrieb (KAW Günzburg) übernommen. Die Abfallbehälter sind an den Abfuhrtagen an der Hauptstraße bereitzustellen.

6 Behandlung von Niederschlagswasser

Gemäß Abstimmung mit der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang sollte nicht verschmutztes Niederschlagswasser – sofern es nicht gesammelt und als Brauchwasser genutzt wird – auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden. Bei der Versickerung sind die Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das DWA Merkblatt M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ und die DWA Arbeitsblätter A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ zu berücksichtigen.

Bei allen baulichen Maßnahmen ist darauf hinzuwirken, die Grundwasserneubildung zu fördern, die Rückhalte- und Speicherfähigkeit der Landschaft zu erhalten und der Bodenversiegelung entgegenzuwirken. In diesem Sinne sind auch Flächenbefestigungen auf privaten Grundstücksflächen möglichst mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen (z. B. Schotterrasen, Rasenfugenpflaster, versickerungsfähige Pflasterbeläge, Rasengittersteine).

7 Immissionsschutz

Es wird angenommen, dass aufgrund der räumlich abgesetzten Lage des Satzungsgebiets keine Verkehrslärmkonflikte zu erwarten sind und die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse eingehalten sind.

Da sich das Satzungsgebiet in unmittelbarer Nähe landwirtschaftlicher Nutzflächen befindet wird auf mögliche zeitweise Lärm- und Geruchsbelästigungen durch die Ausübung der Landwirtschaft hingewiesen. Wesentlichen Beeinträchtigungen, die über den in ländlichen Gemeinden üblichen Rahmen hinausgehen, sind nicht zu erwarten. Vorübergehende Beeinträchtigungen durch die ordnungsgemäße Ausübung der Landwirtschaft sind hinzunehmen.

8 Spezieller Artenschutz

Durch die zulässig werdende Bebauung dürfen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG eintreten oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen.

Dementsprechend dürfen durch die Einbeziehungssatzung keine Vorhaben begründet werden, die die Einhaltung folgender Vorgaben entgegenstehen (§ 44 BNatSchG):

Es ist verboten,

- wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
- Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Aufgrund des Baumbestandes im Satzungsgebiet können Vogel- und ggf. Fledermausarten von der zulässig werdenden Bebauung betroffen sein. Die Vermeidungsmaßnahme V 1 verhindert potenzielle Zugriffsverbote bei baumhöhlenbewohnenden Vogel-/Fledermausarten:

- V 1: Gehölzfällungen sind nur im Winterhalbjahr (Anfang Oktober bis Ende Februar) zulässig

Darüber hinaus lässt die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation nicht erkennen, dass die durch die Einbeziehungssatzung zulässig werdende Bebauung unter Berücksichtigung der festgesetzten Vermeidungsmaßnahme ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 BNatSchG i. V. m. Abs. 5 BNatSchG eintritt oder Vorgaben des europäischen und nationalen Artenschutzes sich nicht einhalten lassen. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, dass das Plangebiet einen Lebensraum darstellt, der für den Erhalt und die Fortentwicklung von Arten wesentlich ist, die streng geschützten Tierarten oder Arten nach Anhang IV der FFH-Richt-

linie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

9 Naturschutz/Grünordnung/Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Durch grünordnerische Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung wird sichergestellt, dass Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Bebauung vermieden bzw. minimiert werden. Die Festsetzungen gemäß Darstellung in der Planzeichnung und den Textlichen Festsetzungen gewährleisten, dass den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege im Satzungsgebiet am Ortsrand von Winterbach in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Aufgrund der Lage am Ortsrand sind aus ortsgestalterischen und naturschutzfachlichen Gründen als Grundstückseinfriedung Mauern, Sockelmauern und Zaunsockel unzulässig, ausgenommen an der nördlichen Grundstücksgrenze gegenüber den angrenzenden Flurweg, um die bauliche Realisierung des vorgesehenen Gebäudes sicherstellen zu können. Einfriedungen sind grundsätzlich kleintierdurchlässig, an den straßenabgewandten Seiten mit einer Bodenfreiheit von 10 cm zu gestalten.

Um die Zufahrt von der westlich gelegenen Grundstück sicherzustellen, sind neben der festgesetzten maximalen Erdgeschossrohfußbodenhöhe Geländeaufschüttungen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen auf max. 3,0 m über und -abgrabungen auf max. 3,0 m unter der natürlichen Geländeoberfläche möglich bzw. begrenzt, sofern im Zusammenhang mit der Erstellung baulicher Anlagen zwingend erforderlich. Das natürliche Gelände ist in der Planzeichnung definiert.

Ausgleich

Durch die Einbeziehung der Flächen des Satzungsgebiets in den Innenbereich, werden Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft zulässig. Der gemäß § 1a Abs. 3 BauGB erforderliche Ausgleich für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Darstellungen und Festsetzungen nach § 9 BauGB in der Einbeziehungssatzung als Fläche/Maßnahme zum Ausgleich.

Wertbestimmend sind die vorhabenbedingten Eingriffe, insbesondere im Hinblick auf die Bebauung von Flächen durch die geplanten Wohngebäude inkl. Nebengebäude/Garagen und den dadurch verursachten Flächenentzug. Zusätzlich stellt die bauliche Überprägung des Raumes für das Landschaftsbild einen weiteren Eingriff dar.

In Bayern wird die Bestandsbewertung und die Ermittlung von Ausgleichs- und Ersatzflächen bei den von Baumaßnahmen direkt betroffenen und damit erheblich und nachhaltig beeinträchtigten Flächen in der Regel gemäß der „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – ein Leitfaden“, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU), durchgeführt.

Die Bestandsaufnahme für alle relevanten Schutzgüter des Naturhaushaltes kommt zu folgendem Ergebnis:

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Arten und Lebensräume	Intensiv genutztes Grünland	I (oberer Wert)
Boden	anthropogen überprägt	II (unterer Wert)

Schutzgut	Nutzung/Eigenart	Kategorie
Wasser	Gebiet mit hohem, intaktem Grundwasserflurabstand	II (unterer Wert)
Klima/Luft	Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen	I (oberer Wert)
Landschaftsbild	dörfliche Ortsrandabrundung, stark überprägt	I (unterer Wert)

Im Durchschnitt dominiert im Planungsgebiet Kategorie I (Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild).

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung ist von einem niedrigen Versiegelungsgrad auszugehen. Gemäß Leitfaden ist eine Kompensationsspanne von 0,3-0,6 vorgegeben. Angesichts der geringen Bedeutung des Gebiets für Naturhaushalt und Landschaftsbild, der niedrigen Eingriffsschwere und der Vermeidungsmaßnahmen mit der Festsetzung von Ausgleichsflächen innerhalb des Geltungsbereichs und die Verpflichtung zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge wird ein Kompensationsfaktor von 0,3 gewählt.

Bedarf an Ausgleichsflächen:

Eingriffsgebiet (überbaubare Fläche) 911,0 m²

911,0 m² x Faktor 0,3 (Kategorie I) = 273,3 m²

Da die Anbindung an den Siedlungskörper nur auf der westlichen Seite gegeben ist, ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Ausgleichsfläche festgesetzt die zugleich eine hochwertige Ortsrandbegrünung sicherstellt. Zudem sind in diesem Bereich fünf standortheimische, hochstämmige Laubbäume neu zu pflanzen. Die Größe der Ausgleichsfläche beträgt 284 m².

Zu diesen Maßnahmen sind Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen wie in der Planzeichnung dargestellt und den textlichen Festsetzungen vorgegeben umzusetzen.

Die „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Ausgleichsfläche“ sind innerhalb von vier Wochen nach Inkrafttreten der Satzung an das Ökoflächenkataster beim Landesamt für Umwelt (LfU) zu melden und dauerhaft zugunsten des Freistaates Bayern mittels Grundbucheintrag dinglich zu sichern. Die Anlage der Fläche und Umsetzung der festgesetzten Maßnahmen ist durch die Gemeinde Winterbach zu überwachen.

10 Brandschutz

Hinsichtlich des vorbeugenden und abwehrenden Brandschutzes ist die DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ einzuhalten.

11 Bodendenkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Geltungsbereich oder dessen näherer Umgebung nicht bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Art. 8 Abs. 1 und Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Unterer Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

12 Planungsstatistik

Gesamtfläche Satzungsgebiet	1.195	m ²	100 %
private Grünfläche (Ausgleichsfläche)	284	m ²	24 %
Nettobauland	911	m ²	76 %
davon max. überbaubare Grundstücksfläche	625	m ²	

13 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft Krumbach
- 3 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 4 Bayerischer Bauernverband, Günzburg
- 5 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 6 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 7 Industrie- und Handelskammer, Augsburg
- 8 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg
- 9 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 402 (Bauabteilung)
- 10 Landratsamt Günzburg – Gesundheitsamt
- 11 Lechwerke AG Augsburg
- 12 Naturpark Augsburg - Westliche Wälder im Landratsamt Augsburg
- 13 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 14 Regionalverband Donau-Iller
- 15 schwaben netz gmbh
- 16 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 17 Telefónica Germany GmbH & Co. KG, Teltow
- 18 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 19 Zweckverband zur Abwasserbeseitigung der Gemeinden Röfingen und Haldenwang

14 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 30. Oktober 2020

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Wolpert

Dipl.-Geogr. Wiegand

Winterbach, den

.....
Unterschrift Erster Bürgermeister