

**Planungs- und Ingenieurgesellschaft
für Bauwesen mbH
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30
86381 Krumbach**

Tel. 08282 994-0

Fax: 08282 994-409

E-Mail: kc@klingconsult.de

BEBAUUNGSPLAN

**„WESTLICHE LEHEN II“,
OT RECHBERGREUTHEN**

GEMEINDE WINTERBACH

BEGRÜNDUNG

ENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1	Aufstellungsverfahren	4
1.1	Aufstellungsbeschluss	4
1.2	Bebauungsplanvorentwurf	4
1.3	Bebauungsplanentwurf	5
1.4	Satzungsbeschluss	5
2	Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Winterbach	5
2.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung/sonstige übergeordnete Vorgaben	5
2.1.1	Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung	5
2.1.2	Vorgaben der Fachplanung	7
2.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
2.3	Bebauungsplan	8
2.3.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung	8
2.3.2	Planungsalternativen	9
2.3.3	Lage	10
3	Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches	10
3.1	Geländebeschaffenheit	10
3.2	Bestand innerhalb	10
3.3	Bestand außerhalb	11
4	Art der baulichen Nutzung	11
5	Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte	11
6	Verkehrerschließung	14
7	Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund	15
8	Immissionsschutz	15
9	Ver- und Entsorgung	15
10	Bodenschutz	16
11	Denkmalschutz	16
11.1	Baudenkmalpflegerische Belange	16
11.2	Bodendenkmalschutz	17
12	Grünordnung/Naturschutz	17
12.1	Grünordnerischer Bestand und Analyse	17

12.2	Grünordnerische Maßnahmen	18
13	Artenschutz	18
14	Umweltbericht	19
15	Bodenordnung	19
16	Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes	19
17	Brandschutz	19
18	Planungsstatistik	19
19	Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange	20
20	Anlagen	20
21	Bestandteile des Bebauungsplanes	20
22	Verfasser	21

1 Aufstellungsverfahren

1.1 Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Winterbach hat in seiner Sitzung vom die Aufstellung des Bebauungsplanes "Westliche Lehen II", OT Rechbergreuthen beschlossen und am ortsüblich bekanntgemacht.

In der Zwischenzeit seit Aufstellungsbeschluss des gegenständlichen Bebauungsplanes wurde das Gesetzbuch novelliert. Die aktuelle Fassung ist mit 13. Mai 2017 in Kraft getreten. Demnach ermöglicht ein neuer § 13b BauGB den Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Gemeinden können befristet bis zum 31. Dezember 2019 für Außenbereichsflächen Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB von weniger als 1 ha für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufstellen. Die Flächen müssen an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das beschleunigte Verfahren ist ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Das beschleunigte Verfahren ist aus ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der im § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter oder 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.

Da der gegenständliche Bebauungsplan die vorgenannten Bedingungen erfüllt, kann die Gemeinde Winterbach den gegenständlichen Bebauungsplan nach dem § 13b BauGB aufstellen. Entsprechend der Überleitungsvorschrift des § 245c BauGB ist die Möglichkeit der Anwendung des § 13b BauGB gegeben.

Für das gegenständliche Bebauungsplanverfahren bedeutet dies, dass eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, ein Umweltbericht nach § 2a BauGB, die Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 (welche Arten umweltbezogene Information verfügbar sind) sowie die zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens sind. Darüber hinaus bedeutet dies, dass für den Eingriff in Natur und Landschaft ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert.

1.2 Bebauungsplanvorentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom zuzustimmen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Form einer öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanvorentwurfes in der Zeit vom bis in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang statt.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit gegeben, zum Vorentwurf in der Fassung vom Stellung zu nehmen.

1.3 Bebauungsplanentwurf

In der Sitzung vom beschloss der Gemeinderat dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom zuzustimmen (Billigungs- und Auslegungsbeschluss).

Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekanntgemacht.

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom lag vom bis in den Amtsräumen der Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang öffentlich aus.

Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom bis Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme gegeben.

1.4 Satzungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Winterbach hat am den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2 Einfügung in die Bauleitplanung der Gemeinde Winterbach

2.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung/sonstige übergeordnete Vorgaben

2.1.1 Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Grundsätze der Raumordnung sind als Vorgabe für die Abwägungsentscheidung seitens der Gemeinde zu berücksichtigen

Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP):

- LEP 3.1 Abs. 1 (G) Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung ausrichten
- LEP 3.1 Abs. 2 (G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden
- LEP 3.2 (Z) Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung vorrangig nutzen
- LEP 3.3 (G): Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.
- LEP 3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. (...)

Regionalplan Donau-Iller

- RP DI B I 2.1 (Z) Landschaftliches Vorbehaltsgebiet Nr. 112 'Wälder und Talräume im geplanten Naturpark „Augsburg - Westliche Wälder“

Die Gemeinde Winterbach verfügt im Ortsteil Rechbergreuthen über keine hinreichend an Bauwillige abzugebenden Wohnbaugrundstücke. Die Gemeinde Winterbach hat bei wie-

derholten Anfragen junger Familien nach Baugrundstücken explizit auf bestehende Leerstände innerorts aufmerksam gemacht und einen ersten Kontakt der Familien mit den Eigentümern ermöglicht. Die entsprechenden Liegenschaften wurden jedoch seitens der Eigentümer nicht veräußert bzw. zwischenzeitlich anderweitig genutzt oder für Familienangehörige zurückbehalten. Die Gemeinde Winterbach orientiert sich selbstverständlich an den Planungsgrundsätzen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der vorrangigen Entwicklung des Innenbereiches vor dem Außenbereich.

Potenziale der Innenentwicklung stehen vorliegend der gemeindlichen Entwicklung jedoch nicht zur Verfügung, da gegenläufige Eigentümerinteressen eine gemeindlich initiierte Nutzung dieser potenziellen Innenentwicklungsmöglichkeiten verhindern. In diesem Zusammenhang ist die faktische Größe der einzelnen Grundstücke hinsichtlich des Innenentwicklungspotentials unerheblich.

Leerstehende bzw. leerfallende Bausubstanz und evtl. Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung decken oft nicht die Nachfrageanforderungen und den Bedarf der Bauwilligen vor Ort. In dieser Hinsicht ist ein langwieriger Umdenkungsprozess in der Bevölkerung erforderlich, den die Gemeinde Winterbach in ihren Beratungsgesprächen und Aktivitäten anregt.

Wesentliches kommunales Ziel ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und –struktur, wozu es nötig ist, dass die Kommune selbst ein ausreichendes und diversifiziertes Wohnbauflächenangebot bereit hält. Die Einwohnerentwicklung im Ortsteil Rechbergreuthen zeigt sich in den letzten Jahren stabil und leicht steigend (2012: 185 Einwohner, 2015: 193 Einwohner). Unter diesen Aspekten und der bestehenden Nachfrage junger Familien nach Baugrundstücken erfolgt die vorliegende Bebauungsplanaufstellung.

Als Besonderheit ist für den Ortsteil Rechbergreuthen anzuführen, dass der Altort ein denkmalgeschütztes Ensemble ist, wodurch Nachverdichtungen sowie Um- und Anbauten udgl. aus Sicht des Denkmalschutzes zum Erhalt des Angerdorfcharakters nicht vorgesehen sind.

Durch die vorliegende Planung wird der Siedlungsbestand am nordwestlichen Ortsrand von Rechbergreuthen aufgenommen und organisch unter Berücksichtigung einer adäquaten Baugebietseingrünung kleinräumig weiterentwickelt. Der Bebauungsplan definiert städtebauliche Vorgaben für die Siedlungserweiterung und Siedlungsabrundung in Ergänzung des Siedlungsbestandes, um eine ortsbild- und landschaftsgerechte Einfügung der geplanten Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten.

Die vorliegende geringe Baulandausweisung im Nordwesten des Ortsteiles Rechbergreuthen in unmittelbarem Anschluss an den Siedlungsbestand schließt an das im Jahr 1997 rechtskräftig gewordene Bebauungsplangebiet „Westliche Lehen“ an. Aufgrund der besonderen Situation des Ortsteiles Rechbergreuthen (denkmalgeschützter Ort – Rodungssiedlung als Angerdorf) wurde damals der Standort am nordwestlichen Ortsrand für eine geringe Anzahl von Wohnhäusern entwickelt, da bereits damals anderweitige Alternativen nicht verfügbar waren. Die aktuell geplante Erweiterung dieses Baugebietes „Westliche Lehen“ betrifft intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, die über eine bereits im Norden im Grundsatz vorhandene Erschließung an die Kreisstraße GZ 22 angebunden wird. Gerade um die historische Siedlungsstruktur und das bestehende Ensemble im Altortbereich zu erhalten und nicht durch eine Neubebauung optisch und strukturell aufzuweichen, wurde vorliegend ein hinsichtlich der Sichtbezüge abseits des Altortes gelegener Standort für den Bebauungsplan seitens der Gemeinde Winterbach favorisiert. Dadurch besteht für dieses Baugebiet zudem die Möglichkeit, hier abweichend

von der traditionellen Baustruktur anderweitige Dachformen und einen erweiterten Gestaltungsspielraum entsprechend heutiger Bauwünsche Bauwilliger zu verwirklichen. Trotz der vom Altort abgesetzten Lage ist das Bebauungsplangebiet unmittelbar an den bebauten Ortsbereich von Rechbergreuthen angeschlossen. Ursprünglich seitens der Gemeinde in die Standortüberlegung einbezogene Flächen: Grundstück Flur-Nr. 227 im Südwesten des Ortsbereiches von Rechbergreuthen sowie Grundstück Flur-Nr. 231, ebenfalls im Südwesten wurden seitens des Gemeinderates bzgl. des Höhenniveaus und der Wohnqualitätsbeeinträchtigungen durch Gewerbe und Landwirtschaft nicht weiter favorisiert. Darüber hinaus ist anzumerken, dass im Nordosten des Ortsbereiches eine Abbaufäche existiert, wodurch die Baugebietsentwicklung in diesem Bereich ebenfalls nachteilig beeinträchtigt wird.

Trotz der Baugebietsentwicklung für das Gebiet „Westliche Lehen II“ im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet können die für das Gebiet definierten Ziele im verbleibenden landschaftlichen Vorbehaltsgebiet weiterhin erreicht und gewährleistet werden, da es sich vorliegend um eine sehr kleinräumige Baugebietsentwicklung auf einer gegenwärtig intensiv genutzten landwirtschaftlichen Fläche in unmittelbarem Anschluss an den bebauten Ortsbereich von Rechbergreuthen handelt. Ergänzend ist anzuführen, dass das Bebauungsplangebiet gegenwärtig nicht mehr Bestandteil des Landschaftsschutzgebietes ist. Gemäß dem Antrag der Gemeinde Winterbach wurde das Grundstück Flur-Nr. 235, Gemarkung Rechbergreuthen aus dem Geltungsbereich der Bezirksverordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ herausgenommen. Im Gegenzug wurde das Grundstück Flur-Nr. 156, Gemarkung Rechbergreuthen in den Geltungsbereich der Bezirksverordnung aufgenommen. Dieser Sachverhalt unterstützt die seitens der Gemeinde Winterbach vorgesehene Baurechtschaffung dahingehend, dass der betreffende Umgriff des Bebauungsplangebietes für den Landschaftsschutz nicht elementar ist. Die Ziele des Landschaftsschutzgebietes und des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes können weiterhin umgesetzt werden. Die vorliegende Bauleitplanung ist aufgrund dessen an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege wurden hinsichtlich der vorliegend bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und des geplanten Erhaltes des kleinen Gehölzbestandes auf der nördlich gelegenen Böschung geringer gewichtet als die seitens der Gemeinde Winterbach vorgesehene städtebauliche Entwicklung.

2.1.2 Vorgaben der Fachplanung

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses hat das verfahrensgegenständliche Bebauungsplangebiet in dem Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ gelegen. Der bereits seit 1997 rechtskräftige Bebauungsplan „Westliche Lehen“ in unmittelbar östlichem Anschluss an das gegenständliche Bebauungsplangebiet befindet sich ebenfalls im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg Westliche Wälder“. Aufgrund der besonderen Situation von Rechbergreuthen (denkmalgeschützter Ort – Rodungssiedlung) wurde damals der Standort am nordwestlichen Ortsrand für das Bebauungsplangebiet „Westliche Lehen“ für eine geringe Anzahl von Wohnhäusern entwickelt, da anderweitige Alternativen nicht verfügbar waren. Die aktuell geplante Erweiterung des Baugebietes „Westliche Lehen“ betrifft bisher intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen. Seitens der Unteren Naturschutzbehörde wurde mit Schreiben vom 9. November 2015 und 25. Januar 2016 mitgeteilt, dass eine bauliche Entwicklung bei begründetem Bedarf in diesem Bereich grundsätzlich denkbar ist. Im Schreiben des Landratsamtes Günzburg vom 25. Januar 2016 wurde aus naturschutzfachlicher Sicht eine Befreiung/Ausnahme von der Landschaftsschutzgebietsverordnung in Aussicht gestellt. Ein entsprechender Antrag zur Befreiung nach § 6 Abs. 1 Nr. 1 der Landschaftsschutzgebietsverordnung vom 22. April 1988 zum Erlass des Bebauungsplanes „Westliche Lehen II“ sollte von der Gemeinde Winterbach

bei der Unteren Naturschutzbehörde beim Landratsamt Günzburg eingereicht werden. Ebenso wurde die Gemeinde Winterbach aufgrund der Größe des Baugebietes dazu aufgefordert, einen Antrag auf Herausnahme dieser Bauflächen aus dem Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ beim Bezirk Schwaben zu stellen.

Gemäß des v. g. Sachverhaltes hat die Gemeinde Winterbach über die Verwaltungsgemeinschaft Haldenwang einen Antrag zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ beim Bezirk Schwaben gestellt. Gemäß dieser Änderung wurde das Landschaftsschutzgebiet im Bereich Rechbergreuthen geändert. Die Flur-Nr. 235, Gemarkung Rechbergreuthen wurde aus dem Geltungsbereich der Bezirksverordnung herausgenommen und im Gegenzug die Flur-Nr. 156, Gemarkung Rechbergreuthen in den Geltungsbereich der Bezirksverordnung aufgenommen. Diese 6. Verordnung des Landkreises Günzburg zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“ ist am 23. Dezember 2016 in Kraft getreten.

Auf Grundlage dieser 6. Verordnung befindet sich demnach bis auf die im Grundsatz bestehende Zufahrtsstraße der Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplangebietes nicht mehr im Landschaftsschutzgebiet „Augsburg – Westliche Wälder“.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind für das Bebauungsplangebiet keine räumlich konkreten Zielaussagen enthalten.

In der Biotopkartierung Bayern sind für das Bebauungsplangebiet keine Biotope kartiert.

Vorgaben weiterer Fachplanungen, z. B. Gewässerentwicklungsplan sind ebenfalls bei vorliegender Planung nicht zu berücksichtigen.

2.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Winterbach verfügt über keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Der vorliegende Bebauungsplan kann deshalb nicht aus den Darstellungen eines Flächennutzungsplanes entwickelt werden und unterliegt somit der Genehmigungspflicht nach § 10 Abs. 2 BauGB. Ein Flächennutzungsplan ist nicht erforderlich, da der Bebauungsplan für die Ordnung der städtebaulichen Entwicklung ausreicht.

2.3 Bebauungsplan

2.3.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung

Die Gemeinde Winterbach beabsichtigt am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteiles Winterbach die Entwicklung des Baugebietes „Westliche Lehen II“ im Anschluss an das bestehende Wohngebiet „Westliche Lehen“. Der Bebauungsplan ist erforderlich, weil das zu bebauende Grundstück nicht zu dem im Zusammenhang bebauten Ortsbereich zählt. Die betreffende Fläche befindet sich bauplanungsrechtlich im Außenbereich. Der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauungen und Nutzungen freizuhalten. Das Vorhaben dient keinen im Außenbereich privilegiert zu verwirklichenden Zwecken im Sinne von § 35 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Bei dem Bauvorhaben handelt es sich somit um ein sonstiges Vorhaben im Sinne des § 35 Abs. 2 BauGB, dem ohne Bauleitplanung ortsplannerische Gründe entgegen. Aufgrund der Größe des Plangebietes besteht Planungsbedürftigkeit im Sinne der Aufstellung eines Bebauungsplanes durch die Gemeinde Win-

terbach. Der Bebauungsplan ist für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich.

Im Ortsteil Rechbergreuthen der Gemeinde Winterbach sind für Bauwillige kaum mehr adäquate Baugrundstücke vorhanden. Der letztmalig von der Gemeinde aufgestellte kleinräumige Bebauungsplan „Westliche Lehen“ aus dem Jahr 1997 ist nunmehr fast vollständig bebaut. Im Anschluss an das Baugebiet „Westliche Lehen“ soll abseits der Kr GZ 22 (Dorfstraße) ein Allgemeines Wohngebiet (Flächengröße ca. 1,04 ha) entstehen. Potenziale der Innenentwicklung stehen in dem historischen Ortsbereich des Ortsteiles Rechbergreuthen der gemeindlichen Entwicklung nicht zur Verfügung (vgl. Kap. 2.1.1).

Grundsätzlich verfolgt die Gemeinde Winterbach das Ziel, innerörtliches Entwicklungspotenzial zu mobilisieren und zu nutzen. Wesentliches kommunales Ziel ist der Erhalt einer stabilen Bevölkerungszahl und -struktur, wozu es nötig ist, dass die Kommune selbst ein ausreichendes und diversifiziertes Wohnbauflächenangebot bereit hält. Wichtig für die Gemeinde Winterbach ist, dass Bauwilligen vor Ort Wohnbauflächen im Ortsteil Rechbergreuthen selbst angeboten werden können und diese nicht auf Bauflächen in anderen Ortsteilen der Gemeinde Winterbach verwiesen werden müssen, welche vor allem für Einheimische keine adäquate Alternative darstellen. Die Fläche des Bebauungsplangebietes befindet sich im Eigentum der Gemeinde Winterbach.

Durch die vorliegende Planung wird am nordwestlichen Ortsrand das bestehende Allgemeine Wohngebiet „Westliche Lehen“ nach Westen erweitert. Es erfolgt eine kleinräumige Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung einer adäquaten Baugebietseingrünung. Der Bebauungsplan definiert städtebauliche Vorgaben für die Siedlungserweiterung und Siedlungsabrundung in Ergänzung des Siedlungsbestandes, um eine ortsbild- und landschaftsgerechte Einfügung der geplanten Bebauung in die Umgebung zu gewährleisten. Aufgrund des von Osten nach Westen fallenden Geländes, der erforderlichen Tiefe der Baugrundstücke und der Erschließung von Norden mit Anschluss an die Kreisstraße GZ 22 sind die Grundzüge der städtebaulichen Anordnung vorgegeben. Inwieweit eine Erschließung von Norden oder Süden her erfolgt, wurde seitens der Gemeinde Winterbach anhand von drei sich hinsichtlich der Erschließung unterscheidenden Bebauungsplanvorentwurfsskizzen entschieden. Seitens der Gemeinde wurde die Entscheidung getroffen, dass die Baugebieterschließung von Norden über den bestehenden Wirtschaftsweg mit Anbindung an die Kr GZ 22 erfolgt.

2.3.2 Planungsalternativen

Um die historische Siedlungsstruktur und das bestehende Ensemble im Altortbereich zu erhalten und nicht durch eine Neubebauung optisch und strukturell aufzuweichen, wurde ein hinsichtlich der Sichtbezüge abseits des Altortes gelegener Standort für den Bebauungsplan seitens der Gemeinde Winterbach favorisiert, um Bauwilligen zudem moderne Bauformen zu ermöglichen. Trotz der vom Altort abgesetzten Lage ist das Bebauungsplangebiet unmittelbar an den bebauten Ortsbereich von Rechbergreuthen angeschlossen. Ursprünglich seitens der Gemeinde in die Standortüberlegung einbezogenen Flächen: Grundstück Flur-Nr. 227 im Südwesten des Ortsbereiches von Rechbergreuthen sowie Grundstück Flur-Nr. 231 ebenfalls im Südwesten wurden seitens des Gemeinderates bezüglich des Höhenniveaus und der Wohnqualitätsbeeinträchtigungen durch Gewerbe und Landwirtschaft nicht weiter favorisiert. Darüber hinaus ist anzumerken, dass im Nordosten des Ortsbereiches eine Abbaufäche existiert, wodurch die Baugebietsentwicklung in diesem Bereich ebenfalls nachteilig beeinträchtigt wird. Weitergehende Optionen einer Baugebietsentwicklung waren aufgrund fehlender Flächenverfügbarkeiten nicht gegeben.

Planungsalternativen auf Grundlage dieser Entscheidung liegen lediglich in Gestaltungsunterschieden des Straßenraums, welche ebenfalls im Vorfeld mit der Gemeinde Winterbach erörtert wurden. Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung wurden mit der Gemeinde Winterbach unterschiedliche Erschließungsvarianten erörtert. In Ergänzung zur vorliegenden Erschließung wurde eine Erschließungsvariante über die bestehende Straße „Westliche Lehen“ zur Erschließung des Gebietes von Süden her unter in Bezugnahme des Wirtschaftsweges Grundstück Flur-Nr. 236 erörtert. Aufgrund einer vorhandenen räumlichen Engstelle der Straße „Westliche Lehen“ im südlichen Straßenbestand wurde diese Erschließungsoption nicht weiterverfolgt.

Die Gründe, warum der Bebauungsplan wie vorliegend gewählt wurde, lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Eine Siedlungsflächenentwicklung in Rechbergreuthen bietet sich am nordwestlichen Ortsrand an. Flächenalternativen wurden im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung mit der Gemeinde Winterbach erörtert, aufgrund unterschiedlicher Gegebenheiten, wie z. B. räumliche Nähe zu Ställen etc. nicht weiter verfolgt.
- Das Plangebiet besitzt eine unmittelbare Anbindung an den Siedlungsbestand.
- Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich am umliegenden Gebäudebestand.
- Die Flächenbereitstellung bzw. -verfügbarkeit ist gegeben und einer Baugebietsrealisierung steht nichts im Wege.
- Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an die örtliche Verkehrserschließung ist in den Grundzügen vorhanden.

2.3.3 Lage

Das Bebauungsplangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Ortsteiles Rechbergreuthen, westlich der Kreisstraße GZ 22. Das Bebauungsplangebiet umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 292, 235/1, 235/2 und 235/10 (jeweils Teilbereiche) und 235 (vollständig), Gemarkung Rechbergreuthen. Die detaillierte Abgrenzung ist der Bebauungsplanzeichnung zu entnehmen.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 1,0 ha.

3 Bestand innerhalb und außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches

3.1 Geländebeschaffenheit

Das Bebauungsplangebiet bewegt sich in einem Höhengniveau von ca. 461 m über NN bis 471 m über NN, wobei das Gelände von Nordwesten nach Südosten ansteigt. Südlich des im Norden des Plangebietes verlaufenden Wirtschaftsweges befindet sich ein bewachsener Hang im Übergang zum bestehenden Wohngebiet „Westliche Lehen“ mit ca. 5 m Höhenunterschied. Eine Geländehöhenaufnahme liegt der Bebauungsplanung zugrunde.

3.2 Bestand innerhalb

Der Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes wird gegenwärtig landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Der nördlich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes bestehende Wirtschaftsweg auf Grundstück Flur-Nr. 292, Gemarkung Rechbergreuthen mit Anbindung an die Kreisstraße GZ 22 soll zukünftig als Erschließungsstraße für das ge-

plante Allgemeine Wohngebiet ausgebaut werden. Südlich dieses Wirtschaftsweges befindet sich im östlichen Bereich auf Grundstück Flur-Nr. 235/1 eine bewaldete Böschung, welche noch kleinräumig in den nordöstlichen Bereichen des Grundstück Flur-Nr. 235, Gemarkung Rechbergreuthen hineinreicht. Außer der bewaldeten Böschung sind im Plangebiet keine weiteren Baum- und Strauchbestände vorhanden.

3.3 Bestand außerhalb

Nach Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Flächen an. Im Norden befindet sich auf Grundstück Flur-Nr. 293, Gemarkung Rechbergreuthen eine Krebszuchtanlage. Nach Osten schließt der gegenwärtige Siedlungsrand des Ortes Rechbergreuthen an (Wohnnutzung). Langfristig will sich die Gemeinde Winterbach die Option offen halten, in Erweiterung der vorliegenden Planung nach Süden eine weitere Bauflächenentwicklung zu ermöglichen. Konkrete Planungsüberlegungen liegen jedoch noch nicht vor. Die im Norden, Süden und Westen unmittelbar an die geplante Fläche des „Allgemeinen Wohngebietes“ angrenzenden Wirtschaftswege führen jeweils zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen im Süden und Westen.

4 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Aus Gründen des vorbeugenden Lärmimmissionsschutzes und zur Wahrung des Charakters eines Allgemeinen Wohngebietes sind Schank- und Speisewirtschaften, die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Zulässig sind:

- Wohngebäude, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen zu Verwaltungen.

Durch diese Festsetzung wird ein etwaiges Störpotenzial im Allgemeinen Wohngebiet durch die im Vorfeld genannten ausgeschlossenen Nutzungen unter Wahrung des Charakters eines Allgemeinen Wohngebietes vermieden.

Im Nordwesten des Bebauungsplangebietes wird eine „Fläche für Versorgungsanlagen – Wasser“ festgesetzt. Im Zuge der Wasserversorgung des Ortsteiles Rechbergreuthen ist die Erforderlichkeit einer Pumpstation gegeben.

5 Städtebauliche und gestalterische Gesichtspunkte

Die Gemeinde Winterbach beabsichtigt die Erweiterung des Siedlungsgebietes von Rechbergreuthen am nordwestlichen Ortsrand südwestlich der Kreisstraße GZ 22. Aufgrund des hängigen Geländes ist die geplante Bebauung nicht stringent nach Süden entsprechend der umgebenden Bebauung und des historischen Siedlungsbestandes ausgerichtet. Eine Festsetzung der Hauptfirstrichtung ist im Bebauungsplan nicht enthalten, um

zukünftigen Bauherren entsprechend der gewählten Bauformen eine offene Gebäudepositionierung zu ermöglichen. Im Hinblick der Geländeverhältnisse und der Berücksichtigung energetischer Gesichtspunkte werden zukünftige Bauherren eine Gebäudeausrichtung entsprechend der Erfordernisse wählen. Die geplanten Grundstücksgrößen (ca. 800 m² bis 1.000 m²) orientieren sich am Bedarf an Bauplatzgrößen in Rechbergreuthen.

Das neue Baugebiet bildet mit der vorhandenen Bebauung eine Siedlungseinheit und stellt am nordwestlichen Ortsrand von Rechbergreuthen eine den historischen Siedlungsbestand nicht beeinflussende Siedlungserweiterung dar.

Die Gemeinde Winterbach setzt für das Allgemeine Wohngebiet eine offene Bauweise fest. Zulässig sind Einzelhäuser gemäß der Definition der offenen Bauweise nach § 22 BauNVO. Durch diese Festsetzung wird der zukünftigen Realisierung des Baugebietes ein möglichst großer Gestaltungsspielraum entsprechend der unterschiedlichen Anforderungen und Wünsche der zukünftigen Bauherren und Bauträger bereitgestellt. Entsprechend der Nachfragen und Bauwünsche Bauwilliger werden ausschließlich Einzelhäuser als zulässig erachtet, da der Wunsch nach Doppelhäusern entsprechend der Erfahrung der Gemeinde Winterbach nicht gegeben ist. Grundsätzlich wird in den Bebauungsplan die vorhandene Baustruktur der Umgebung aufgenommen. Von einer weitergehend verdichteten Bebauung wird aus Gründen der Lage des Plangebietes am Ortsrand abgesehen. Die Festsetzung von maximal zwei Wohneinheiten je Einzelhaus soll eine zu hohe wohnbauliche Nutzung verhindern. Im vorliegenden Bebauungsplan werden nur soweit städtebauliche Festsetzungen getroffen, dass ein Einfügen der Bebauung in die Umgebung sichergestellt ist, z. B. keine verbindlichen Festsetzungen zu Dachüberständen, Dacheindeckungsmaterialien etc.

Die einheitlichen Festsetzungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung (GRZ: 0,35; GFZ: 0,5) liegen deutlich unterhalb der Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 BauNVO und ermöglichen eine auf den umgebenden Siedlungsbestand abgestimmte Bebauungsdichte und Intensität der Grundstücksnutzung. Durch die Begrenzungen der Geschosshöhe und maximalen Gebäudehöhen in Abhängigkeit der gewählten Dachform wird eine maßvolle und integrierte Bauhöhenentwicklung in ihren maximalen Grenzen festgesetzt. Um zusätzlich die Gebäudehöhenentwicklung zu lenken, wird die Oberkante des Erdgeschossfußbodens derart festgesetzt, dass die Höhe des Erdgeschossrohfußbodens bergseitig maximal 0,3 m über dem bestehenden Gelände liegen darf.

Eine Anpassung neu zu errichtender Gebäude an die bestehende Bebauung und Erfordernisse der städtebaulichen Entwicklung und historischen Belange ist Grundvoraussetzung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund dessen wird die maximale Geschosshöhe der Gebäude in den Baufenstern auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Grundsätzlich gilt, dass Hanggeschosse nicht auf die Zahl der Vollgeschosse angerechnet werden. Um eine Angliederung der neuen Gebäude an den Baubestand zu gewährleisten, wird die maximale Gebäudehöhe für Gebäude mit Satteldächer auf 11,0 m und für Gebäude mit Kuppelwalmdach, Zeltdach, Pultdach und versetztem Pultdach auf 10,0 m begrenzt. In diesem Zusammenhang wird die Zulässigkeit eines Kniestockes an die Ausgestaltung der Dachform gekoppelt. Dies wird durch die Festsetzung der zulässigen Dachneigung entsprechend der gewählten Dachform unterstützt. Damit in dem neuen Baugebiet den aktuellen Wünschen Bauwilliger entsprochen wird, wird abweichend vom benachbarten Baubestand (Dachform: Satteldach) festgesetzt, dass neben Satteldächern auch Walmdächer, Kuppelwalmdächer, Zeltdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer mit unterschiedlich zulässigen Dachneigungen zulässig sind. Auf diese Weise wird u. a. dem Wunsch nach modernen Bauformen entsprochen, jedoch zugleich innerhalb des

weitgesetzten Gestaltungsrahmens eine in sich stringente Gestaltung der Gebäude erzielt.

Zudem wird hinsichtlich eines festzulegenden Rahmens bestimmt, dass Dachgauben nur als 2,0 m breite Einzelgauben ab einer Dachneigung von 30° zulässig sind. Die Abstände der Baugrenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen werden durchgehend mit 3,0 m festgesetzt. Vor den Garagen ist eine Aufstellfläche von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten, um eine ausreichend große Aufstellfläche für einen Pkw vor den Garagen zu gewährleisten. Um den öffentlichen Straßenraum von ruhendem Verkehr durch Anwohner weitgehend freizuhalten, wird festgesetzt, dass auf den Grundstücken selbst je erste Wohneinheit mindestens 3 Stellplatzmöglichkeiten und für die zweite zulässige Wohneinheit zwei zusätzliche Stellplatzmöglichkeiten nachzuweisen sind. Die Zufahrten zu den Garagen, Stellplätzen und Carports auf den privaten Grundstücksflächen sollen mit wasserdurchlässigen Belägen versehen werden.

Grundsätzlich sind gemäß BauNVO und BayBO Garagen und Nebengebäude außerhalb der Baugrenze zulässig.

In Anlehnung an den Bestand der umgebenden Bebauung wird die offene Bauweise festgesetzt, um in dem am nordwestlichen Ortsrand gelegenen Baugebiet eine lockere offene Bebauung im Übergang zur freien Landschaft zu gestalten.

Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur dachneigungsparallel in einem Abstand von bis zu 0,3 m zur äußeren Dachhaut zulässig, um das Bild der Dachlandschaft durch aufgeständerte Anlagen nicht zu stören.

Die Gestaltungs- und Grünordnungselemente sind so festgesetzt, dass sich das Plangebiet an die vorhandene Bebauung funktional und gestalterisch anfügt und ein durchgrüntes bzw. eingegrüntes Baugebiet geschaffen wird. Mit der im Süden und Westen festgesetzten Ortsrandeingrünung und der im Nordosten festgesetzten öffentlichen Grünfläche (vorhandener Bewuchs) entsteht eine Verbindung der geplanten Bebauung zur freien Landschaft.

Bauleitpläne sollen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung an den zu erwartenden Klimawandel zu fördern. Die in § 1 Abs. 5 BauGB vorgegebene ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz gibt vor, dass durch die Planung „den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die den Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden soll“. Dieser Grundsatz ist in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Den Belangen des Klimaschutzes wird wie nachfolgend Rechnung getragen: Eine stringente Gebäudeausrichtung nach Süden ist aufgrund der hängigen Geländeverhältnisse im Plangebiet nicht festgesetzt, sondern den zukünftigen Bauherren entsprechend der konkreten Erfordernisse freigestellt. Eine effektive Nutzung der Sonnenenergie ist dennoch grundsätzlich möglich.

Zur Verringerung von Verschattungseffekten durch Baumpflanzungen sind die Standorte der Bäume so gewählt, dass diese jeweils entlang der Erschließungsstraße im Randbereich der Baugrundstücke angeordnet sind.

Durch die Eingrünung und Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen und Sträuchern wird ein Beitrag zur Verringerung des CO₂-Ausstoßes geleistet. Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erfolgt die Empfehlung, die Zufahrten zu Garagen/Stellplätzen und Carports auf den Privatgrundstücken in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

Es wird empfohlen, die zukünftigen Gebäude unter Berücksichtigung einer möglichst sparsamen Energiebilanz zu errichten, damit Gebäude aus energetischer Sicht mindestens den Standard eines KfW-Effizienzhauses 70 erreichen.

Auf die Möglichkeit einer verbindlichen Festsetzung von Elementen zur solaren Energiegewinnung wird im Bebauungsplan verzichtet, da die neuesten Gesetzgebungen die Nutzungspflicht erneuerbarer Energien bereits vorsehen und damit auf Ebene der Fachgesetze eine wesentliche CO₂-Verminderung erreicht wird. Die Bauleitplanung trifft aufgrund des Vorhandenseins von Gesetzen und Verordnungen zum Klimaschutz und zur Energieeinsparung lediglich flankierende Möglichkeiten und planungsrechtliche Rahmenbedingungen, die energetisch optimierte Objektplanungen ermöglichen.

Durch die Fortführung bzw. den Ausbau bestehender Erschließungseinrichtungen sowie der Beschränkung des Versiegelungsgrades wird durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan im Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Rahmen der Baugebietsentwicklung entsprochen.

6 Verkehrserschließung

Der Anschluss des Bebauungsplangebietes an die örtliche Verkehrserschließung erfolgt über den nördlich bestehenden Wirtschaftsweg (Grundstück Flur-Nr. 292, Gemarkung Rechbergreuthen) mit Anschluss an die Kreisstraße GZ 22 bei Abschnitt 100 Stadion 1,735, welcher im erforderlichen Maß adäquat und verkehrssicher auszubauen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass zur Regelung der mit dem Bau der Erschließungsstraßen-einmündung in die Kreisstraße GZ 22 bei Abs. 100 Station 1,735 rechts verbundenen Rechtsbeziehungen nach Art. 31 und 32 BayStrWG sowie zur Regelung der Unterhaltungsfolgekosten nach Art. 33 BayStrWG der Abschluss einer Vereinbarung zwischen den Baulastträgern der Kreisstraße und der Erschließungsstraße erforderlich ist.

Aufgrund der bestehenden Wegeverbindung und kurzen Erschließungsdistanz mit einhergehenden möglichst niedrigen Erschließungskosten wurde die in der Planung enthaltene Verkehrsanbindung des Wohngebietes an die Kreisstraße GZ 22 gewählt.

Eine Anbindung des Baugebietes über den bestehenden Feldweg im Abschnitt 100 bei Station 1,245 wird aufgrund der großen Distanz zum Baugebiet und deutlich abgelegenen Anbindungssituation nicht gewählt. Darüber hinaus hat die Gemeinde Winterbach diese Wegebeziehung zukünftig in Abstimmung mit dem Landkreis Günzburg als Rad-, Geh- und Wirtschaftsweg beschlossen.

Aufgrund beengter räumlicher Verhältnisse ist eine Erschließung über die bestehende Straße „Westliche Lehen“ mit einer Erschließung des Baugebietes von Süden nicht gewählt worden.

Die interne Erschließung des Bebauungsplangebietes erfolgt über eine Nord-Süd-verlaufende Erschließungsstraße mit Wendeanlage im Osten (Durchmesser 16,0 m zuzüglich Bankett). Bei einer Erweiterung des Baugebietes nach Süden kann die interne Erschließung nach Süden fortgeführt werden. Diesbezüglich wird bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Vorbehaltsfläche Straße“ im Bebauungsplan festgesetzt. Der öffentliche Straßenraum wird grundsätzlich mit einer Breite von 5,5 m zuzüglich eines beidseitigen Banketts festgesetzt. Ein straßenbegleitender Gehweg wird seitens der Gemeinde Winterbach nicht vorgesehen. Um die Fußwegebeziehungen zur Umgebung und zum Siedlungsbestand zu verbessern, wird ein Fuß- und Radweg von der Wendeanlage aus nach Osten zur bestehenden Straße „Westliche Le-

hen“ mit einer Breite von 2,0 m festgesetzt. Die dafür erforderliche private Grundstücksfläche der Grundstücke Flur-Nr. 295/2 und 295/10, Gemarkung Rechbergreuthen wird seitens der Grundstückseigentümer der Gemeinde Winterbach zur Verfügung gestellt und dieser Geh- und Radweg als öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

7 Niederschlagswasserbehandlung/Baugrund

Zur Erkundung der Untergrundverhältnisse hat die Gemeinde Winterbach ein Baugrundgutachten („Bebauungsplan Wohngebiet Rechbergreuthen“, Gemeinde Winterbach, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, 21. Oktober 2013) erstellen lassen. Ziel der Untersuchung war die Erkundung und Begutachtung der im Untersuchungsgebiet vorhandenen Untergrund- und Grundwasserverhältnisse, mit deren Beurteilung hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von unbelastetem Niederschlagswasser.

Die angetroffenen sandigen Deckschichten sind als nicht geeignet zur Versickerung von Niederschlagswasser einzustufen. Aufgrund der relativ starken Hanglage des Plangebietes und der insgesamt zur Versickerung ungeeigneten, bis in tiefere Lagen anstehenden Deckschichten ist nach DWA-A 138 von deutlichen Einschränkungen bei der Versickerung von Niederschlagswasser auszugehen. Eine Versickerung steigert außerdem die Durchnässung des Untergrundes und die Gefahr von Hangrutschungen erhöht sich. Die Gemeinde Winterbach sieht dementsprechend eine Entsorgung im Trennsystem vor. Hinsichtlich der im Jahr 2016 auslaufenden Genehmigung der Gemeinde Winterbach zur Einleitung von Regenwasser in den Vorfluter ist entsprechend eine zentrale Regenrückhaltung seitens der Gemeinde vorgesehen. Das vorliegende neue Wohngebiet wird entsprechend mitberücksichtigt.

Ausführungen zur Gründung von Gebäuden, erdverlegter Leitungen sowie zum Aufbau des Straßenkörpers sind dem Baugrundgutachten als Anlage der Begründung zu entnehmen.

8 Immissionsschutz

Aufgrund der räumlich abgesetzten Lage des geplanten Allgemeinen Wohngebietes zur nordöstlich gelegenen Kreisstraße GZ 22 sowie des nördlich der Kreisstraße GZ 22 gelegenen Sportplatzes sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gegenüber einwirkender Straßenverkehrs- und Sportlärmimmissionen gewahrt.

Ebenfalls ist von dem nordöstlich gelegenen Sportplatz aufgrund einer Entfernung von mind. 200 m von keinen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Sportlärmimmissionen auszugehen.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht ist mit keinen Konflikten hinsichtlich der Nähe zu landwirtschaftlichen Hofstellen zu rechnen. Aufgrund der Nähe zu landwirtschaftlich genutzten Flächen (Grün- und Ackerland) können zeitweilige Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen nicht ausgeschlossen werden.

9 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet wird an die mengen- und druckmäßig ausreichende Wasserversorgungsanlage der Glött-Gruppe angeschlossen, so dass jederzeit eine ausreichende Versorgung mit Trink-, Brauch- und Löschwasser sichergestellt ist. Im nördlichen Bereich des Bauge-

bietes befindet sich im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eine öffentliche Wasserhauptleitung zur Versorgung des Ortes Rechbergreuthen.

Das Baugebiet wird an die Abwasserentsorgungseinrichtungen des Abwasserzweckverbandes Winterbach angeschlossen. Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem.

Die angetroffenen Böden sind nicht zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Für die Einleitung in die Regenwasserkanalisation ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hierbei ist das DWA-M 153 zu beachten.

Die Elektrizitätsversorgung wird durch die Lechwerke AG Augsburg (LEW) sichergestellt. Auf die Einhaltung der verschiedenen DIN/VDE-Bestimmungen wird hingewiesen.

Im Plangebiet existieren bereits Anlagen der LEW (ein Niederspannungskabel und die 20 kV-Kabelleitung mit der Bezeichnung „J3E“ mit einem Schutzbereich beiderseits des Kabels von 1,0 m), welche von einer Bebauung und tief wurzelnder Bepflanzung freizuhalten sind. Der Verlauf der 20-kV-Kabelleitung mit dem zugehörigen Schutzbereich ist nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

10 Bodenschutz

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) sollen die Gemeinden flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen anwenden (LEP 3.1 Abs. 2 (G)).

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sollen die Gemeinden mit Grund und Boden sparsam und schonend umgehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Aufgrund der nicht vorhandenen Innenentwicklungsmöglichkeiten im Ortsteil Rechbergreuthen wird mit der Entwicklung des vorliegenden Baugebietes der zukünftige Bedarf an Wohnbauflächen für die Bevölkerung zur Verfügung gestellt. Durch entsprechende Festsetzungen wird gewährleistet, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes auf ein für ein Allgemeines Wohngebiet niedriges Maß (GRZ = 0,35) reduziert wird.

11 Denkmalschutz

11.1 Baudenkmalpflegerische Belange

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe zum denkmalgeschützten Ensemble „Ortskern Rechbergreuthen“ (Akten-Nr. E-7-74-196-1). Das Ensemble umfasst eine mittelschwäbische Rodungssiedlung aus dem 14. Jahrhundert, planmäßig angelegt als Angerdorf. Der Name weist auf die Marschälle von Rechberg, in deren Auftrag hier um 1300 in einem großen Waldgebiet gerodet wurde. Streifenförmig zu Seiten des Angers sind die Flurstücke angeordnet, auf denen die oft noch eingeschossigen Bauernhäuser liegen, die giebelständig mit gleicher Firstrichtung dem Anger zugekehrt sind. Die Kirche steht inmitten des Dorfes auf dem Anger. Innerhalb dieses Ensembles sind zahlreiche Baudenkmäler vorhanden. Aufgrund der räumlich abgesetzten Lage und des hinsichtlich nach Nordwesten abfallenden Geländes ist das geplante Baugebiet auch im Hinblick auf die Sichtachsen

und Erlebbarkeit von diesem Ensemble abgesetzt. Aufgrund dessen sind keine Beeinträchtigungen bau- und kulturdenkmalpflegerischer Belange zu erwarten.

11.2 Bodendenkmalschutz

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Sollten dennoch bei Grabungsarbeiten Bodenfunde angetroffen werden, sind diese gemäß Artikel 8 Abs. 1 und 2 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) dem Landratsamt Günzburg als Untere Denkmalschutzbehörde bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen, die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen. Es wird auf folgende gesetzliche Bestimmungen hingewiesen:

- Art. 8 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz:

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 Unternehmen oder den Leiter der Arbeiten befreit.

- Art. 8 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz:

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.

12 Grünordnung/Naturschutz

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Anwendung der Ausschlussklausel für die Ausgleichsregelung des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB wird vom Gesetzgeber für die Fälle des beschleunigten Verfahrens fingiert. Das beschleunigte Verfahren darf vorliegend für die Bebauungsplanaufstellung angewandt werden, da in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 10.000 m² für ein allgemeines Wohngebiet am Ortsrand festgesetzt wird. Zudem wird durch den vorliegenden Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).

12.1 Grünordnerischer Bestand und Analyse

Das insgesamt ca. 1,0 ha umfassende Bebauungsplangebiet liegt im Anschluss des nordwestlichen Siedlungsbereiches des Ortes Rechbergreuthen südwestlich der Kreisstraße GZ 22. Das Höhenniveau bewegt sich in einem Bereich von ca. 461 m ü. NN bis ca. 471 m ü. NN. Das Gelände steigt von Nordwesten nach Südosten an.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Ackerland genutzt. Im Nordosten, südlich des bestehenden Wirtschaftsweges Grundstück Flur-Nr. 292, Gemarkung Rechbergreuthen befindet sich eine bewaldete Böschung, welche bereits überwiegend im

rechtskräftigen Bebauungsplan „Westliche Lehen“ aus dem Jahr 1995 als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist. Des Weiteren sind im Plangebiet keine schützenswerten Vegetationsstrukturen vorhanden.

Im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sind keine weitergehenden Aussagen zum Plangebiet enthalten. Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes werden nicht beeinträchtigt. Im Plangebiet ist von einem intakten Grundwasserflurabstand auszugehen.

12.2 Grünordnerische Maßnahmen

Im Bebauungsplangebiet sind zur Durchgrünung und Eingrünung Laubbäume und Sträucher zu pflanzen. Zum Erhalt der bewaldeten Böschung ist eine öffentliche Grünfläche im Nordosten des Plangebietes festgesetzt. Durch diese Maßnahmen entsteht eine Eingrünung des Baugebietes und eine Verbindung zur freien Landschaft wird geschaffen. Dabei kommt vor allem der Ortsrandeingrünung Richtung Süden und der Bepflanzung im Westen im Übergangsbereich zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen eine besondere Bedeutung zu. Es ist besonders auf eine ortstypische Eingrünung mit freiwachsenden Heckenstrukturen und Obstbäumen zu achten (Hochstamm, bewährte Sorten).

Grundsätzlich sind bei allen Pflanzmaßnahmen standortheimische Arten zu verwenden, auf Nadelgehölze sowie gärtnerische Ziergehölze und buntlaubige Arten ist zu verzichten.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Gehölze gemäß der Artenlisten der Bebauungsplansatzung zu pflanzen. Die Bepflanzung ist wie folgt vorzunehmen:

- Bepflanzung mit standortheimischen Laubbäumen gemäß den in der Planzeichnung festgesetzten Laubbäumen auf den privaten Grundstücksflächen.
- Die auf der öffentlichen Grünfläche bestehende Bepflanzung/Bewaldung ist dauerhaft zu erhalten.
- Bepflanzung der im Süden, Westen und Nordwesten anzulegenden Ortsrandeingrünung mit standortheimischen, hochstämmigen Bäumen und Sträuchern gemäß Planzeichnung.

13 Artenschutz

Die Bewertung der vorhandenen Bestandssituation lässt nicht erkennen, dass die durch den Bebauungsplan zulässig werdende Bebauung ein Verbotstatbestand nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz 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-Richtlinie oder gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie sind. Im Rahmen der Bauleitplanung erfolgt deshalb keine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Tierarten wird aufgrund der Nähe des Gebietes zur nördlich gelegenen Krebszuchtanlage (Amphibienvorkommen) als artenschutzrechtliche Maßnahme bestimmt, dass tierökologische Barrieren, wie Mauern, Einfriedungen mit Sockelmauern udgl. entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zulässig sind. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass zur Vermeidung tierökologischer Fallen, wie z. B. Straßeneinläufe, Licht-/Kellerschächte udgl. diese mit feinmaschigen Abdeckungen

zu versehen sind. Zusätzlich sollen bei z. B. außen liegenden Kellertreppen udgl. Ausstiegshilfen, z.B. mittels eines schräg in den Schacht gestellten rauen Bretts, installiert werden.

14 Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 und Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Abweichend hiervon gilt gemäß § 13b i. V. m. § 13a BauGB für Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren, dass keine Umweltprüfung erforderlich ist, wenn in dem Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größere der Grundfläche festgesetzt wird, von insgesamt weniger als 10.000 m².

Der vorliegende Bebauungsplan setzt eine maximal zulässige Grundfläche von weniger als 10.000 m² verbindlich fest. Das Kriterium des § 13b BauGB i. V. m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ist damit erfüllt.

15 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Winterbach bzw. ihre Verfügbarkeit ist geregelt. Bodenordnende Maßnahmen sind nicht veranlasst.

16 Maßnahmen zur Realisierung des Bebauungsplanes

Zur Anbindung des Baugebietes an das örtliche Straßennetz sowie zur internen Erschließung des Plangebietes ist die Herstellung einer Erschließungsstraße bzw. der Ausbau eines vorhandenen Wirtschaftsweges erforderlich. Zudem ist die Herstellung der Wasserversorgungs- und Abwasserentsorgungsanlagen mit Anschluss an bestehende Einrichtungen erforderlich. Es fallen voraussichtlich Kosten geschätzt in Höhe von netto 550.000 € an.

17 Brandschutz

Das Hydrantennetz ist nach dem Merkblatt des Bayerischen Landesamtes für Wasserwirtschaft bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches auszubauen. Der Löschwasserbedarf ist nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayerischen Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Auf die Einhaltung der DIN 14090 „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“ ist zu achten.

18 Planungsstatistik

Gesamtfläche	10.403	m ²	100 %
davon öffentliche Straßenverkehrsfläche	1.849	m ²	17,7 %
öffentliche Verkehrsfläche Fuß- und Radweg	123	m ²	1,2 %
öffentliche Grünfläche Eingrünung Baugebiet/	871		8,4

Vegetationsbestand			
öffentliche Grünfläche – Vorbehaltsfläche Straße	165	m ²	1,6 %
Fläche für Versorgungsanlagen – Wasser	94		0,9
Allgemeines Wohngebiet	7.301		70,2
max. überbaubare Grundstücksfläche	2.555	m ²	
max. Geschoßfläche	3.650	m ²	

19 Beteiligte Behörden/Sonstige Träger öffentlicher Belange

- 1 Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Günzburg
- 2 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Landwirtschaft, Krumbach
- 3 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Bereich Forsten, Krumbach
- 4 Amt für Ländliche Entwicklung, Krumbach
- 5 Bayerischer Bauernverband Günzburg
- 6 Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Koordination Bauleitplanung – BQ, München
- 7 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Bonn
- 8 Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH, TI NL Süd, PTI 23, Gersthofen
- 9 Immobilien Freistaat Bayern, Regionalvertretung Schwaben
- 10 Kreisheimatpfleger Landkreis Günzburg, Herr Uano
- 11 Landratsamt Günzburg – Sachgebiet 403 (Bauabteilung) (zusätzlich digitale Fassung auf CD-ROM)
- 12 Lechwerke AG Augsburg
- 13 Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde
- 14 Regionalverband Donau-Iller
- 15 Staatliches Bauamt Krumbach, Bereich Straßenbau
- 16 Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach
- 17 Zweckverband Glöttgruppe, Holzheim

20 Anlagen

Baugrundgutachten „Bebauungsplan Wohngebiet Rechbergreuthen“, Gemeinde Winterbach, Kling Consult Planungs- und Ingenieurgesellschaft für Bauwesen mbH, 21. Oktober 2013

(Versand Baugrundgutachten nur an das Landratsamt Günzburg und das Wasserwirtschaftsamt Donauwörth, Servicestelle Krumbach im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.)

21 Bestandteile des Bebauungsplanes

Bebauungsplan vom 20. Juli 2017

Begründung vom 20. Juli 2017

22 Verfasser

Team Bauleitplanung

Krumbach, 20. Juli 2017

Bearbeiterin:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Saloustros

Gemeinde Winterbach, den

*.....
Unterschrift Erster Bürgermeister*