

Entwurf

Gemeinde Winterrieden

Einbeziehungssatzung "An der Kellmünzer Straße"

## Inhaltsverzeichnis


---

	Seite
1	Rechtsgrundlagen 3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen (PF) mit Zeichenerklärung 5
3	Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen) 10
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften (BOV) gemäß § 9 Abs. 4 BauGB mit Zeichenerklärung 12
5	Hinweise und Zeichenerklärung 15
6	Satzung 21
7	Begründung – Städtebaulicher Teil 23
8	Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung 29
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 38
10	Begründung – Sonstiges 40
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen 42
12	Begründung – Bilddokumentation 43
13	Verfahrensvermerke 45

- 1.1 Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), **zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)**
- 1.2 Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- 1.3 Planzeichenverordnung** (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanZV
- 1.4 Planungssicherungsgesetz** (PlanSiG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.05.2020 (BGBl. I S. 1041)
- 1.5 Bayerische Bauordnung** (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286)
- 1.6 Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern** (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74)
- 1.7 Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 2)
- 1.8 Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (GVBl. S. 352)

1.9 **Bundes-Immissions-  
schutzgesetz**

(BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013  
(BGBl. I S. 1274), **zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.09.2021**  
**(BGBl. I S. 4458)**

- 2.1 GRZ .... **Maximal zulässige Grundflächenzahl**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO;  
Nr. 2.5. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.2 FH .... m ü. NHN **Maximale Firsthöhe über NHN**  
Die maximale Firsthöhe über NHN darf an keiner Stelle des Haupt-  
gebäudes den festgesetzten Wert überschreiten.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO;  
Nr. 2.8. PlanZV; siehe Planzeichnung)
- 2.3  **Baugrenze** (überbaubare Grundstücksfläche für Hauptgebäude)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanZV;  
siehe Planzeichnung)
- 2.4 **Versickerung von Nieder-  
schlagswasser in den ein-  
zubeziehenden Flächen,  
Materialbeschaffenheit  
gegenüber Nieder-  
schlagswasser** In den einzubeziehenden Flächen ist Niederschlagswasser, das über  
die Dach- und Hofflächen anfällt, soweit dies auf Grund der Boden-  
beschaffenheit möglich ist, auf dem Grundstück über die belebte Bo-  
denzone (z.B. Muldenversickerung, Flächenversickerung) in den Un-  
tergrund zu versickern. Dazu sind, abhängig von der Größe der zu  
entwässernden Fläche, technische Regelwerke einzuhalten (bis  
1.000 m<sup>2</sup> erlaubnisfrei unter Beachtung der Niederschlagswasser-  
freistellungsverordnung - NWFreiV in Verbindung mit TRENGW oder  
größer 1.000 m<sup>2</sup> entsprechend DWA M 153 und A 138 mit Wasser-  
rechtsverfahren). Nicht sickerfähiges, unverschmutztes Nieder-  
schlagswasser ist über Zisternen auf dem Grundstück zu speichern  
und gedrosselt in den südwestlich des Geltungsbereiches verlaufen-  
den Vorfluter einzuleiten. Dabei sind die Anforderungen des Techni-  
sche Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Nieder-  
schlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. des DWA Ar-  
beitsblattes A 102 einzuhalten oder bei Nicht-Einhaltung ein Antrag  
auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis beim Landratsamt  
Unterallgäu vorzulegen.

Für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen (z.B. Dachdeckungen, jedoch nicht Rinnen, Fallrohre, Geländer etc.) sind Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei unzulässig, sofern diese Oberflächen nicht mit geeigneten anderen Materialien (z.B. Kunststoffbeschichtung) dauerhaft gegen Niederschlagswasser abgeschirmt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 14 u. 20 BauGB)

2.5



### Öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; Nr. 9. PlanZV; siehe Planzeichnung)

2.6

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die privaten Grundstücke sind wie folgt anzulegen:

Die nicht baulich genutzten Grundstücksflächen (Freiflächen) sind gärtnerisch als unversiegelte Vegetationsflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Mit Kies, Schotter oder Steinen bedeckte Flächen, die einen Pflanzendeckungsgrad von weniger als 20 % aufweisen (sogenannte Schottergärten), sind im Bereich dieser Freiflächen nicht zulässig.

Für die Außenbeleuchtung sind nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insekten-schonende Lampentypen mit einer max. Lichtpunkthöhe von 4,50 m über der Geländeoberkante zulässig.

Es sind nur Photovoltaikmodule zu verwenden, die weniger als 6 % polarisiertes Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %).

Die Maßnahmen bzw. Vorschriften sind im gesamten Geltungsbereich durchzuführen bzw. zu beachten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.7

### Bodenbeläge in den privaten Grundstücken/Wasserdurchlässige Beläge

Für Stellplätze und untergeordnete Wege sind ausschließlich wasser-durchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 2.8 Pflanzungen in den öffentlichen Flächen

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den öffentlichen Flächen sind ausschließlich standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der unten genannten Pflanzliste zu verwenden.
- Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.

Festgesetzte Pflanzliste:

### Bäume 1. Wuchsklasse

Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Stiel-Eiche	Quercus robur
Schwarz-Erle	Alnus glutinosa
Grau-Erle	Alnus incana
Rotbuche	Fagus sylvatica
Winter-Linde	Tilia cordata
Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

### Bäume 2. Wuchsklasse

Obsthochstämme	
Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogel-Kirsche	Prunus avium

### Sträucher

Berberitze	Berberis vulgaris
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Gewöhnlicher Hasel	Corylus avellana
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Gewöhnlicher Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Echter Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Hunds-Rose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gewöhnlicher Schneeball	Viburnum lantana

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.9 Pflanzungen in den privaten Grundstücken

Pflanzungen:

- Für die Pflanzungen in den privaten Grundstücken sind standortgerechte, heimische Bäume und Sträucher aus der o. g. Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden.
- Auf max. 5 % der Grundstücksfläche sind auch Sträucher zulässig, die nicht in der o. g. Pflanzliste festgesetzt sind, (z.B. Ziersträucher, Rosenzüchtungen).
- Pro 500 m<sup>2</sup> (angefangene) Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum und 1 Strauch aus der o. g. Pflanzliste zu pflanzen. Abgehende Gehölze sind durch eine entsprechende Neupflanzung zu ersetzen.
- Im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen, sind ausschließlich Laubgehölze zulässig.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20.12.1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, zuletzt geändert durch Artikel 10 der Verordnung vom 10.10.2012, BGBl. I S. 2113) genannten. Ausnahmsweise sind solche Obstbaumsorten zulässig, die nicht oder nur in geringem Maße Überträger für die o.g. Erkrankungen sind.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

## 2.10



### Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen; Pflanzung

Pflanzung von standortgerechten Feldhecken mit unregelmäßig buchtigen Außenrändern. Es sind ausschließlich Sträucher aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" zu verwenden. Dafür ist eine mindestens zweireihige Pflanzung von Sträuchern aus der Pflanzliste zu "Pflanzungen in den öffentlichen Flächen" vorzunehmen. Als Pflanzqualität sind mindestens zweimal verpflanzte Sträucher bzw. Heister zu verwenden. Zwischen den einzelnen Pflanzen und Reihen soll ein Abstand von etwa 1,5 m eingehalten werden. Für die Pflanzungen ist gebietseigenes, zertifiziertes Pflanzgut zu verwenden. In den Randbereichen sind naturnahe Heckensäume zu entwickeln.



(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

2.11



Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** der Einbeziehungssatzung "An der Kellmünzer Straße" der Gemeinde Winterrieden  
(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanZV; siehe Planzeichnung)

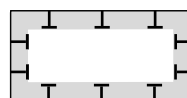
### 3

## Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)

### 3.1 Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

Dem durch die vorliegende Planung verursachten Eingriff wird eine Ausgleichsfläche/-maßnahme außerhalb des Geltungsbereiches dieser Planung zugeordnet. Diese Ausgleichsfläche/-maßnahme befindet sich auf der Fl.-Nr. 1160 (Teilfläche) der Gemarkung Winterrieden westlich des Plangebietes. (§ 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB; siehe Planzeichnung).

#### Planskizze



Lage der Ausgleichsfläche/-maßnahme

#### Maßnahmen:

- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese (Entwicklungsziel LRT 6510)
- Aushagerung durch dreischürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes über den Zeitraum von drei Jahren (1. Mahd zwischen dem 15. und 30. Mai).

- Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung oder Streuimpfung von einer Spenderfläche, die mit der Unteren Naturschutzbehörde Unterallgäu abgestimmt wurde
- Danach zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) mit Abtransport des Mahdgutes; Verzicht auf die Ausbringung von Düngemitteln und/oder Pflanzenschutzmitteln; bei Bedarf ist eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig)
- Anlage von mindestens zwei Totholzhaufen (aus Laubgehölzen) in der Nähe der Uferböschung

① Extensivierung des Grünlandes

② Anlage von Totholzhaufen

## 4.1 SD/WD

**Dachformen für Hauptgebäude (alternativ);** entsprechend der in der Typenschablone vorgeschriebenen Liste kann unter Einhaltung der nachfolgenden Maßgaben gewählt werden (ausschließlich):

- **SD: Satteldach;** zwei im Winkel von  $180^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, die sich in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), ein geringfügiger, parallel seitlicher Versatz der beiden Dachflächen ist zulässig, sofern die gemeinsame Firstlinie dabei für die Gesamterscheinung als Satteldach dominant bleibt; so genannte Krüppelwalme sind nicht zulässig;
- **WD: Walmdach;** auch Zeltdach und Krüppelwalm; vier im Winkel von jeweils  $90^\circ$  zu einer senkrechten Achse verdrehte geneigte Dachflächen mit einheitlicher Dachneigung, von denen sich genau zwei gegenüberliegende Flächen in einer gemeinsamen Schnittlinie treffen (First), oder alle vier in einem gemeinsamen Punkt (Zeltdach);

Zur Einhaltung der jeweiligen Dachform müssen mind. 50 % der gesamten Grundfläche des Baukörpers des jeweiligen Hauptgebäudes von dieser Dachform überdeckt sein. Die Flächen von Dachüberständen werden dabei gewertet. Nicht gewertet werden jedoch die Flächen von

- untergeordneten Verbindungs- bzw. Anbauten,
- Dachaufbauten und Dachaussparungen,
- nicht vollständig geschlossenen Gebäudeteilen (z.B. Terrassenüberdachung),
- nur temporär geschlossenen Gebäuden bzw. Gebäudeteilen, die nicht für den dauernden Aufenthalt auch im Winter geeignet sind (z.B. Pergola, Zelt).

Die Ausbildung einer Attika oder die Umsetzung von Bauteilen, die den Eindruck einer Attika erwecken (z.B. Wandscheiben oder Brüs-

tungen bzw. Geländer, die nicht überwiegend transparent ausgeführt sind), ist ausschließlich bei Hauptgebäuden mit Flachdach vorgesehen und daher in dieser Satzung nicht zulässig.

Bei Hauptgebäuden, die aus mehreren Teilbaukörpern bestehen, können die o. g. Dachformen kombiniert werden, sofern die einzelnen Teilbaukörper dabei noch getrennt wahrnehmbar bleiben bzw. nur durch untergeordnete Verbindungsbauten miteinander verbunden sind.

Die o. g. Vorschriften zu den Dachformen gelten nicht für untergeordnete Bauteile der Dächer (z.B. Gauben, Zwerchgiebel) bzw. sonstige Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) sowie für Garagen. Diese sind frei gestaltbar.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO; siehe Planzeichnung)

#### 4.2 Dachneigungen für Hauptgebäude

In Abhängigkeit von der vorgeschriebenen Dachform sind folgende Dachneigungen einzuhalten:

SD: 25 - 45°

WD: 16 - 32°

Die Dachneigung ist jeweils gegenüber der Horizontalen zu messen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.3 Materialien

Als Dachdeckung für geneigte Dächer von

— Hauptgebäuden

— Garagen sowie

— sonstigen Nebengebäuden mit mehr als 200 m<sup>3</sup> Bruttorauminhalt

ab einer Dachneigung von 25° sind ausschließlich Dachplatten (kleinteilige Schuppendeckung wie z.B. Dachziegel, Dachpfannen, Betondachsteine etc.) zulässig. Bei Dächern mit einer Dachneigung unter 25° sind sowohl Dachplatten als auch eine vollständige Begrünung zulässig.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind darüber hinaus Materialien zulässig, die für diese Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Materialien zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.4 Farben

Als Farbe für Dächer sind nur rote bis rotbraune sowie betongraue bis anthrazitgraue Töne zulässig, dies gilt nicht für begrünte Dächer.

Für Dachflächen, die der Gewinnung von Sonnenenergie dienen, sind die Farben zulässig, die für entsprechende Anlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen) üblich bzw. erforderlich sind.

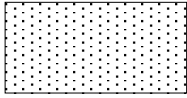
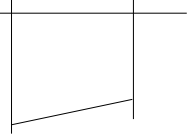
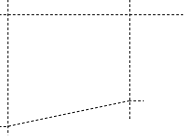

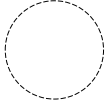
Für untergeordnete Bauteile (Verbindungsteile, Abdichtungselemente etc.) sind darüber hinaus andere Farben zulässig.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)

#### 4.5 Anzahl der Stellplätze in den privaten Grundstücken

Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze pro Wohnung für private Grundstücke beträgt zwei. Für andere Nutzungen als Wohnen bleiben die gesetzlichen Vorschriften unbenommen.

(Art. 81 Abs. 1 Nr. 4 BayBO)

- 5.1  **Bestehendes Gebäude** (Wohngebäude/Wirtschafts- oder Nebengebäude) zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.2  **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung)
- 5.3  **Geplante Grundstücksgrenzen**; die so gekennzeichneten Grenzen stellen einen Vorschlag zur Aufteilung der Grundstücke dar (siehe Planzeichnung)
- 5.4 Nr. ....;....m<sup>2</sup> **Nummerierung und voraussichtliche Größe der Grundstücke** (Nummerierung von Nordwest nach Südost; siehe Planzeichnung)
- 5.5 1 1 6 0 **Bestehende Flurstücksnummer** (beispielhaft aus der Planzeichnung)
- 5.6  **Vorhandenes (natürliches) Gelände**; Darstellung der Höhenschichtlinien (beispielhaft aus der Planzeichnung, siehe Planzeichnung)
- 5.7  **Einzuhaltender Mindestabstand** aufgrund von Geruchsimmissionen aus der Landwirtschaft (siehe Planzeichnung)
- 5.8 **Gebietseigenes Saatgut** Gemäß § 40 BNatSchG ist das Ausbringen von Pflanzen in der freien Natur genehmigungspflichtig, wenn die Pflanzenart im betreffenden Gebiet nicht oder seit mehr als 100 Jahren nicht mehr vorkommt. Daher sind für alle Begrünungsmaßnahmen in der freien Natur gebietseigene Gehölze und Saatgut zu verwenden (siehe auch den Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2012)).

Im vorliegenden Fall sollten Gehölze und Saatgut aus dem Vorkommensgebiet 6.1 "Alpenvorland" stammen.

## 5.9 Naturschutz

Die Außenbeleuchtung sollte in den Nachtstunden soweit als aus Gründen der Verkehrssicherheit möglich abgeschaltet oder bedarfsweise über Bewegungsmelder gesteuert werden.

Zäune sollten zum Gelände hin einen Abstand von mind. 0,15 m zum Durchschlüpfen von Kleinlebewesen aufweisen.

Die Errichtung von Regenwasser-Auffangbecken (Zisternen) sowie eines Komposts wird empfohlen.

Bei der Pflanzung von Bäumen ist das Nachbarrechtsgesetz zu berücksichtigen.

## 5.10 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist es verboten, in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. außerhalb des Waldes vorkommende Bäume, Sträucher oder andere Gehölze zu roden. Notwendige Gehölzbeseitigungen sowie die Baufeldräumung müssen daher außerhalb der Brutzeit von Vögeln zwischen dem 01.10. und dem 28.02. des jeweiligen Jahres erfolgen.

Um den Kronen- und Wurzelbereich vorhandener Bäume nicht zu beschädigen und den Gehölzbestand bestmöglich zu schützen, sollten alle baulichen Maßnahmen gemäß DIN 18920 "Landschaftsbau-Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie RAS-LP4 "Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" durchgeführt werden.

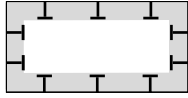
Es ist zwingend darauf zu achten, dass der Graben und dessen Böschungsbereiche vom Vorhaben unberührt bleiben. Im Bereich des Wassergrabens muss bei der Überplanung mindestens der für den Außenbereich geltende 5m breite Gewässerrandstreifen, gemessen ab Gewässerböschungsoberkante, eingehalten werden, d.h. der Gewässerstreifen muss von Bebauung freigehalten und als Grünfläche erhalten werden.

Weiterhin ist es empfehlenswert im Bereich der geplanten, externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsfläche gezielte Maßnahmen zur



Habitatverbesserung für potenziell außerhalb vorkommende Reptilienarten umzusetzen und um damit auch die Insektenwelt zu fördern.

5.11



Lage der externen Ausgleichsfläche/-maßnahme

5.12



**Gewässerrandstreifen** 5 m ab Böschungsoberkante (Art. 16 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 BayNatSchG und § 38 Abs. 1 und 2 WHG, siehe Planzeichnung)

5.13 **Bodenschutz**

Die Verwertbarkeit von Bodenmaterial kann auf Grund erhöhter Stoffgehalte, vor allem in Kombination mit organischer Substanz, eingeschränkt sein. Ein Eingriff in die betroffenen Böden sollte deshalb weitgehend vermieden und, wenn nicht vermeidbar, die tatsächlichen Stoffgehalte der betroffenen Böden und deren Verwertbarkeit vor Umsetzung der Planung abgeklärt werden. Es soll sichergestellt werden, dass anfallendes geogen belastetes Bodenmaterial nicht auf anders- oder unbelastete Böden verlagert oder wiederaufgebracht wird und dort die Bodenfunktionen nachteilig verändert. Durch das Verschlechterungsverbot ist nach § 12 Abs. 10 BBodSchV in Gebieten mit erhöhten Schadstoffgehalten die Verlagerung von Bodenmaterial nur innerhalb dieser Gebiete zulässig. Weitere Anforderungen an das Auf- und Einbringen von Bodenmaterial regelt § 12 BBodSchV. Darüber hinaus finden sich wichtige Hinweise zur Verwertung von Bodenmaterial in der DIN 19731.

Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen.

Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von

mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten.

Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsflächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche unterbunden wird.

Flächen, die als Grünfläche oder zur gärtnerischen Nutzung vorgesehen sind, sollten nicht befahren werden. Innerhalb der festgesetzten Bereiche ist durch eine entsprechende Planung und Organisation des Bauablaufs ein Befahren von Oberböden auf das unumgängliche Maß zu beschränken, um Verdichtungen zu vermeiden. Im Idealfall sollten bereits befestigte bzw. vorbelastete Flächen sowie Flächen, die nach dem Bauabschluss als Weg oder sonstige bauliche Anlage vorgesehen sind, eingeplant werden. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsflächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden.

In Hanglagen soll auf eine durchgängige Begrünung des Bodens geachtet werden. Um zusätzlich möglichen Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.

Unnötige Bodenversiegelungen sollten vermieden werden.

Kulturfähiger Unterboden sollte wenn möglich weiter im Baugebiet verwendet werden.

## 5.14 Luftwärmepumpen

Es wird darauf hingewiesen, dass nur die Errichtung von Luftwärmepumpen zulässig ist, die folgende Mindestabstände zu den nächsten Wohngebäuden einhalten:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe $L_{WA}$ in dB	Mindestabstand in m
45	2
50	4
55	7

Der Schallleistungspegel bezieht sich auf die gesamte Wärmepumpe (Kompressor und Ventilator). Wärmepumpen mit höheren Schallleistungspegeln sind nicht zulässig. Die Einhaltung ist im Bauantrag gegenüber der Gemeinde nachzuweisen.

## 5.15 Brandschutz

Für die Zufahrten gelten die "Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr" – Fassung Februar 2007 – (AllIMBI Nr. 15/2008).

Für die Ermittlung der Löschwasserversorgung gilt das Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 sowie Ziff. 5.1 IndBauRL.

Als Hydranten sollten Überflurhydranten DN 100 vorgesehen werden. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 100-200 m nicht überschreiten.

Gewerbebetriebe, die auf Grund der Brandlasten die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, sollten für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z.B. Zisterne) vorhalten.

## 5.16 Ergänzende Hinweise

Datengrundlage: Auszug aus der Digitalen Flurkarte (DFK) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Stand: 01.2021

Die Höhenangaben über NHN beziehen sich auf das Bezugshöhen-system DHHN 12.

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Landratsamt) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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. Zu verständigen ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Auf die Lage der erforderlichen Hauskontrollschächte ist unabhängig von der festgesetzten Baugrenze bzw. den ggf. festgesetzten Flächen für Garagen, Nebenanlagen oder Stellplätze zu achten. Die Schächte sind von Bebauung bzw. Versiegelung jeglicher Art freizuhalten.

Auf Grund der angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ist mit der Einwirkung von vorübergehenden belästigenden Geruchsmissionen (z.B. durch Aufbringen von Flüssigdüngung, Pflanzenschutzmitteln etc.) sowie Lärmmissionen (z.B. Traktorengeräusche, Kuhglocken etc.) zu rechnen.

Bei Doppelhäusern sollte ein profilgleicher Anbau der einzelnen Haushälften angestrebt werden (d.h. gleiche Dachneigung, kein seitlicher und höhenmäßiger Versatz).

## 5.17 Plangenaugigkeit

Obwohl die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Grundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit), können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und/oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z.B. unterschiedliche Grundstücksgrößen etc.). Weder die Gemeinde Winterrieden noch die Planungsbüros übernehmen hierfür die Gewähr.

Auf Grund von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 und 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.03.2021 (GVBl. S. 74), Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.05.2021 (GVBl. S. 286), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Gemeinderat der Gemeinde Winterrieden die Einbeziehungssatzung "An der Kellmünzer Straße" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

### **§ 1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung "An der Kellmünzer Straße" ergibt sich aus deren zeichnerischem Teil vom **09.12.2021**.

### **§ 2 Zulässigkeit von Vorhaben**

Die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung im Bereich der Fl.-Nrn. 1160 (Teilfläche) richtet sich nach den in der Einbeziehungssatzung getroffenen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften, im Übrigen nach § 34 BauGB.

### **§ 3 Bestandteile der Satzung**

Die Einbeziehungssatzung "An der Kellmünzer Straße" besteht aus der Planzeichnung und dem Textteil vom **09.12.2021**. Der Einbeziehungssatzung "An der Kellmünzer Straße" wird die Begründung vom **09.12.2021** beifügt, ohne deren Bestandteil zu sein.

### **§ 4 Ordnungswidrigkeiten**

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt.

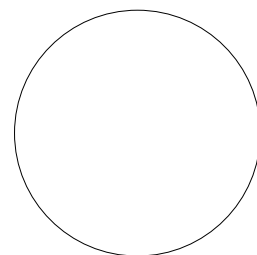
Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,- € (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

## §5 Inkrafttreten

Die Einziehungssatzung "An der Kellmünzer Straße" der Gemeinde Winterrieden tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Winterrieden, den .....

.....  
(Hr. Mayer, Bürgermeister)



(Dienstsiegel)

## **7.1 Allgemeine Angaben**

### **7.1.1 Zusammenfassung**

- 7.1.1.1 Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung "An der Kellmünzer Straße" dient der Umsetzung von Wohnbebauung.
- 7.1.1.2 Der zu überplanende Bereich befindet sich am westlichen Siedlungsrand der Gemeinde Winterrieden und beinhaltet einen Teilbereich des Grundstückes mit der Flst.-Nr. 1160.
- 7.1.1.3 Für die Satzung nach § 34 Abs. 4 Ziffer 3 Baugesetzbuch (BauGB) liegen die in § 34 Abs. 5 BauGB genannten Voraussetzungen vor. Die Planung stimmt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung überein.
- 7.1.1.4 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Ergänzungssatzung zu treffen, wird Gebrauch gemacht.

### **7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes**

- 7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich liegt im Westen der Gemeinde Winterrieden.
- 7.1.2.2 Der Geltungsbereich verläuft zwischen der "Kellmünzer Straße" und dem "Riedweg" und grenzt unmittelbar an Erstere an. Nördlich und südöstlich des Geltungsbereiches liegen landwirtschaftliche Hofflächen. Im Osten grenzt der Planbereich an bereits bestehende Wohnbebauung an.
- 7.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das Grundstück mit der Fl. Nr. 1160 (Teilfläche).

## **7.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange**

### **7.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie**

- 7.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden durch die Unteren Iller-Lech-Schotterplatten beziehungsweise die Unteren Felder des Unteren Illertals geprägt.
- 7.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich keine bestehenden Gebäude. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.
- 7.2.1.3 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist eine leichte Steigung von Südwesten nach Nordosten auf. Die überwiegenden Teile des Geländes sind jedoch nahezu eben.

## 7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Die Aufstellung der Einbeziehungssatzung dient der Ausweisung von Wohnbauflächen zur Deckung des Wohnbedarfs der Bevölkerung des Ortsteils. Zum Zeitpunkt der Aufstellung der Einbeziehungssatzung lagen der Gemeinde mehrere Anfragen nach Wohnraum vor. Ohne die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist es der Gemeinde nicht möglich dieser Nachfrage gerecht zu werden. In der Gemeinde gibt es nicht ausreichend Baulücken, Gebäudeleerstände oder sonstige Nachverdichtungspotenziale, die die kurz- bis mittelfristige Nachfrage nach Wohngrundstücken decken könnten.

Der Gemeinde erwächst daher ein Erfordernis, bauleitplanerisch steuernd einzugreifen.

## 7.2.3 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

7.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms (LEP).

7.2.3.2 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes Region Donau-Iller, verbindlich erklärt am 24.09.1987 mit Bescheid Az.: VII 6942/30 bzw. Bescheid Nr. 5522-42-7955, veröffentlicht durch: Bayerischer Staatsanzeiger Nr. 43 vom 23.10.1987 (Beilage 9/1987) bzw. Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 84 vom 24.10.1987); 1. Teilfortschreibung in Kraft getreten am 28.08.2001 nach Veröffentlichung im Bayerischen Staatsanzeiger Nr. 8 vom 23.02.2001 und Staatsanzeiger für Baden-Württemberg Nr. 33 vom 27.08.2001 maßgeblich:

- A II 2.1.1 Der ländliche Raum [...] soll in seiner Funktionsfähigkeit gesichert und insbesondere in den dünn besiedelten Randbereichen der Region durch Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen, und kulturellen Verhältnisse gesichert und gestärkt werden.
- A II 2.1.1.3 [...] Die spezifischen Vorteile des ländlichen Raumes [sollen] z.B. im Bereich der Siedlungstätigkeit stärker genutzt werden.
- A III 2.1.4 Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung: Memmingen-Boos-Babenhäuser-Krumbach (Schwaben)-Thannhausen-Ziemetshausen (Augsburg)
- B II 1.1.1 Die Siedlungstätigkeit soll sich [...] in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung der Gemeinden vollziehen.
- B II 1.4 Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. Besonders exponierte und weithin einsehbare Landschaftsteile [...] sollen grundsätzlich von einer Bebauung freigehalten werden. [...]



- 7.2.3.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsplanes 2002 (LEP 2002) Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplanes Region Donau-Iller.
- 7.2.3.4 Die Gemeinde Winterrieden verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan. Die überplanten Flächen werden hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da es sich um eine Satzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB handelt.
- 7.2.3.5 Der in den Flächennutzungsplan integrierte Landschaftsplan trifft für den Bereich keine besonderen Aussagen.
- 7.2.3.6 Als Wohnbaufläche erscheint der überplante Bereich aufgrund seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der zum Teil vorhandenen Erschließungsanlage als geeignet. Der Bereich ist weder exponiert, noch greift er unnatürlich in die Landschaft ein. Nutzungskonflikte sind nicht gegeben oder lassen sich vollständig ausräumen.
- Das sehr beschränkte Ausmaß der Bebauung ist mit einer organischen Siedlungsentwicklung im Gesamtgemeindegebiet vereinbar.
- 7.2.3.7 Innerhalb des Geltungsbereiches der Einbeziehungssatzung befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).
- 7.2.3.8 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

## **7.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung**

- 7.2.4.1 Es wurden keine weiteren Standorte in der Gemeinde Winterrieden geprüft, da der Standort sich aufgrund des Anschlusses an die bestehende Wohnbebauung, die attraktive landschaftliche Lage und der Verfügbarkeit der Flächen besonders gut für die Umsetzung zusätzlicher Wohnbebauung eignet.
- 7.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung von neuem Wohnraum in der Gemeinde Winterrieden zu schaffen.
- 7.2.4.3 Von der beschränkten Möglichkeit, einzelne Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 BauGB im Rahmen einer Einbeziehungssatzung zu treffen wird Gebrauch gemacht.
- 7.2.4.4 Der redaktionelle Aufbau der Einbeziehungssatzung leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

## 7.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 7.2.5.1 Die Festsetzung der Grundflächenzahl im Plangebiet ergibt einen großen Spielraum bei der Aufteilung der Grundstücke und der Verwirklichung von unterschiedlichen Gebäudetypen bzw. -anordnungen. Der festgesetzte Wert von 0,30 befindet sich im Rahmen der im § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) definierten Orientierungswerte für Wohngebiete. Der im gesamten Plangebiet zulässige Höchstwert von 0,30 stellt eine für die ländliche Umgebung angepasste Festsetzung dar. Er orientiert sich insbesondere am Erfordernis des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und an der angrenzenden bestehenden Bebauung. Eine weitere Verdichtung in dieser Lage und an diesem Standort ist städtebaulich nicht angepasst.
- 7.2.5.2 Die Festsetzung von Firsthöhen über dem NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar. Gebäude mit einer tiefen Grundrissgestaltung und relativ steiler Dachneigung werden durch die festgesetzte Firsthöhe in ihrer Gesamthöhe fixiert. Die Höhe des natürlichen Geländes ist durch die eingearbeiteten Höhenlinien eindeutig bestimmt.
- 7.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der Nutzungsziffern (Grundflächenzahl) hinausgehen. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Die Baugrenzen reichen über die durch die einzelnen Bauvorhaben bedingten Grundstücksgrenzen hinweg. Dadurch wird die Möglichkeit geschaffen, im Rahmen der Vergabe der Grundstücke flexible Aufteilungen durchzuführen.
- 7.2.5.4 Auf die Festsetzung von maximalen Erdgeschoss-Fußbodenhöhen wird verzichtet. Dadurch entsteht ausreichend Flexibilität zur Einstellung der Gebäude im Gelände. Zusätzlich ist damit der Anreiz verbunden, zur Optimierung des innergebäudlichen Profils eine moderate Höhenlage des Erdgeschoss-Fußbodens zu wählen. Durch die o.g. Fixierung auf Firsthöhen bleiben Fehlentwicklungen ausgeschlossen.

## 7.2.6 Infrastruktur

- 7.2.6.1 Die Ausführungen hinsichtlich der Berücksichtigung der Lage der Hauskontrollschächte ist hinweislich zu sehen, da deren genaue Lage zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht bekannt ist. Die Hauskontrollschächte sind nicht überbaubar. Die konkrete Umsetzung erfolgt im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen. Die Bauherrschaft wird daher im Rahmen der Festsetzung zu den überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) vorsorglich darauf hingewiesen, dass in den Bereichen der Hauskontrollschächte keine Bebauung möglich sein wird, um architektonische Umplanungen bzw. Missverständnisse hinsichtlich der Überbaubarkeit der Grundstücke zu vermeiden.
- 7.2.6.2 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

7.2.6.3 Eine Wertstoffinsel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Ortsteil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

7.2.6.4 Neben den o.g. Einrichtungen zur unmittelbaren Wohnumfeldverbesserung sind in räumlicher Nähe die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Ortsteiles zu Fuß erreichbar (Kindergarten, Rathaus).

## **7.2.7 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen**

7.2.7.1 Das auszuweisende Baugebiet ist über die "Kellmünzer Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über diese besteht eine Anbindung an die Bundesstraße 300. Dadurch sind weitere Anbindungen gegeben.

## **7.2.8 Nutzungskonfliktlösung Immissionsschutz**

7.2.8.1 Im Umfeld des Plangebietes befinden sich drei landwirtschaftliche Hofstellen. Der Betrieb auf der Fl.-Nr. 1160 ist nicht mehr aktiv, so dass von diesem keine relevanten Lärm- oder Geruchsmissionen zu erwarten sind. Der Betrieb auf der Fl.-Nr. 1158 ist durch die Bestandsbebauung, die sich in geringerer Entfernung als das Plangebiet befindet, hinsichtlich seiner möglichen Immissionen bereits eingeschränkt, so dass durch die Planung von keinem Immissionsschutzkonflikt diesbezüglich auszugehen ist. Ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb befindet sich auf der Fl.-Nr. 1153. Hierbei handelt es sich um eine aktive Hofstelle. Dementsprechend sind Lärm- und Geruchsmissionen auf das Plangebiet zu erwarten. Aktuell werden an der gesamten Hofstelle ca. 160 Großvieheinheiten (GV) gehalten. Gemäß den Arbeitspapieren "Immissionsschutz in der Landwirtschaft" ist von Wohnbebauung mit dem Schutzanspruch eines Dorfgebietes ein Abstand von mindestens 52 m zur Stallaußenwand einzuhalten, damit schädliche Umwelteinwirkungen ausgeschlossen werden. Dieser Abstand wurde in der vorliegenden Planung berücksichtigt und eingehalten. Nutzungskonflikte aufgrund von Geruchsmission sind deshalb nicht zu erwarten. Nördlich des Plangebietes verläuft die wenig befahrene "Kellmünzer Straße". Ausgehend von dieser sind keine Nutzungskonflikte aufgrund von Verkehrslärmimmissionen zu erwarten.

7.2.8.2 Auf den überplanten und den unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine Altlasten bekannt. Möglicherweise besteht im Plangebiet jedoch eine geogene Belastung mit Arsen, es wird daher dringend empfohlen vor Beginn der Baumaßnahmen eine geotechnische Untersuchung vorzunehmen.

7.2.8.3 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

## **7.2.9 Wasserwirtschaft**

7.2.9.1 Die Entwässerung erfolgt im modifizierten Trennsystem.

- 7.2.9.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der Kläranlage der Gemeinde Winterrieden zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.
- 7.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser soll möglichst weiterhin direkt vor Ort über die Grünflächen versickert werden. Durch Festsetzungen zur Oberflächenbeschaffenheit wird dies auch als zukünftige Zielsetzung im Bereich der Zufahrten und Stellplätze definiert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen wird auf jeweils individuelle Weise dem Vorfluter südwestlich des Plangebietes zugeführt.
- 7.2.9.4 Ein durchgängiges Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung stellt sicher, dass die Belastung aufgrund der in das Gewässer eingeleiteten Menge an Oberflächenwasser auch nach Umsetzung des Baugebietes den zuvor gegebenen Wert nicht übersteigt. Dabei wird folgendes, mehrstufiges Prinzip angewandt: Die Versiegelung der Freiflächen wird durch eine entsprechende Festsetzung über die Oberflächenbeschaffenheit minimiert. Durch den Bau von Zisternen wird das Oberflächenwasser gesammelt und gedrosselt an das Gewässer weitergeleitet. Dabei müssen die geltenden Regeln zur Einleitung in Oberflächengewässer beachtet werden.
- 7.2.9.5 Das Baugebiet wird an die gemeindlichen Frischwasserleitungen angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet. Für das Baugebiet besteht ausreichend Potenzial zur Wassergewinnung.
- 7.2.9.6 Aufgrund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser relativ hoch ansteht. Dies wird durch die umliegenden Drainagegräben und die erhöhte Lage der Bauflächen zwar beschränkt, jedoch wird trotzdem eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

## 7.2.10 Geologie

- 7.2.10.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.
- 7.2.10.2 Durch die Art der Festsetzung der Gebäudehöhen und der Höhenbezüge in Verbindung mit der zu entwickelnden Erschließungsplanung wird die Masse des anfallenden Erdaushubes minimiert.  
Überschüssiger Erdaushub ist gem. den Anforderungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes (KrW-/AbfG) in Verbindung mit der Nachweisverordnung (NachVV) zu entsorgen. Dabei ist eine weitestgehende Verwertung anzustreben.

**8.1 Umweltprüfung bei Einbeziehungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB****8.1.1 Umweltprüfung**

- 8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist auf der Grundlage des § 34 Abs. 5 Nr. 3 BauGB und § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.

**8.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)****8.2.1 Bestandsaufnahme**

- 8.2.1.1 Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Siedlungsrand des Hauptortes der Gemeinde Winterrieden. Es grenzt im Osten an bestehende Wohnbebauung an. Im Südwesten sowie jenseits der im Norden angrenzenden "Kellmünzer Straße" liegen landwirtschaftliche Hofstellen. Im Südwesten wird das Gebiet durch einen Entwässerungsgraben begrenzt. Südlich und westlich des überplanten Bereiches schließt die freie Landschaft an. Diese Flächen werden wie auch das Plangebiet selbst landwirtschaftlich genutzt (Grünland).
- 8.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Plangebiet selbst besteht im Moment eine relativ intensiv genutzte Wiese. Gehölze kommen auf der Fläche nicht vor. Artenschutzrechtlich relevante Arten sind im Plangebiet nicht nachgewiesen und auch nicht zu erwarten, da die Wiese von Bebauung bzw. bestehenden Straßen umgeben und nutzungsbedingt in Bezug auf die Flora eher artenarm ist (schnittverträgliche Arten des Wirtschaftsgrünlands). Lediglich im Umfeld der Planung wurden im Bereich des Baches und seiner Böschung und im Bereich der umliegend vorkommenden Gehölze entlang der "Kellmünzer Straße" und im Bereich der Bestandsbebauung eine höhere Artenvielfalt festgestellt.

Um zu prüfen, ob im überplanten Bereich artenschutzrechtlich relevante Arten vorkommen, wurde das Gebiet im März 2021 durch einen Biologen begangen (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 18.05.2021). Dabei fanden sich innerhalb des Planbereiches keine relevanten Arten. Außerhalb des Geltungsbereiches wurden am Gewässer südwestlich des Plangebietes Grasfrösche angetroffen. Die Böschung und das Gewässer sind als Lebensraum für die Helm-Azurjungfer und die Zauneidechse geeignet. Als Gesamtlebensraum eignet sich die Fläche jedoch nicht für die Helm-Azurjungfer, da diese Libellenart als Landlebensraum vegetationsarme Strukturen meidet. Im Umfeld des Plangebietes wurden zahlreiche Vogelarten wie Bachstelze, Ringeltaube, Rabenkrähe, Gimpel, Kohlmeise und Straßentaube sowie Turmfalke und Mäusebussard als

Nahrungsgäste nachgewiesen, für die das Plangebiet selbst aber keine geeigneten Strukturen bietet. Offenlandbrüter wurden nicht nachgewiesen und sind aufgrund der bestehenden Kulissenwirkung und der Beschaffenheit des Grünlandes auch nicht zu erwarten.

- 8.2.1.3 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Im räumlich funktionalen Umfeld der Planung befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotop. Das nächste gem. § 30 BNatSchG kartierte Biotop liegt etwa 540 m weiter nördlich (" 'Unteres Ried' und 'Krautgartenried' westlich Winterrieden", Nr. 7827-1019-001).
- 8.2.1.4 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Plangebiet gehört geologisch betrachtet zu den Iller-Lech-Schotterplatten. Der Untergrund des Plangebietes gehört nach den Daten aus dem UmweltAtlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zur Geröllsandserie der Oberen Süßwassermolasse, die aus einer Wechselfolge aus Sand, sandigem Kies und kompaktiertem Ton, Schluff oder Mergel aufgebaut ist. Die im Plangebiet aus den tertiären Ablagerungen gebildeten Böden liegen im Übergangsbereich von den nördlich und östlich verbreiteten Braunerden aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse) zu den westlich und südlich vorliegenden Anmoorgleyen, Niedermoorgleyen und Nassgleyen aus Lehmsand bis Lehm ((Talsediment); im Untergrund carbonathaltig). Nach der Digitalen Ingenieurgeologischen Karte zeichnet sich der Untergrund durch oft kleinräumig wechselhafte Gesteinsausbildung aus, ist oft wasserempfindlich (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen/Quellen), stellenweise ist Staunässe möglich, die Böden sind oft frostempfindlich, setzungsempfindlich und zum Teil eingeschränkt befahrbar. Eine mögliche geogene Arsenbelastung der Sedimente, wie sie in der Region gelegentlich vorkommt, kann nicht ausgeschlossen werden. Gemäß den Daten der digitalen Reichsbodenschätzung im BayernAtlas wird das Flurstück als Grünland-Acker aus lehmigen Sanden mit mittlerer Bodenstufe, guter Wasserstufe und einer Grünland- bzw. Ackerzahl von 46 bewertet. Es handelt sich damit um Böden mittlerer Ertragsfähigkeit. Die Böden sind vollständig unversiegelt, aber deutlich anthropogen überprägt (kleinflächig ehemalige Bebauung; großflächig in geringem Umfang Verdichtung durch Befahrung mit Mähfahrzeugen; zudem Eintrag von Dünger und evtl. Pflanzenschutzmitteln; vermutlich auch Bodenumbbruch und Grünlandeinsaat). Aufgrund der derzeitigen Wiesennutzung können die vorkommenden Böden ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe noch weitestgehend unbeeinträchtigt erfüllen. Über die Durchlässigkeit der vorkommenden Böden für Niederschlagswasser liegen keine genauen Informationen vor, jedoch ist aufgrund der Art der vorkommenden Böden davon auszugehen, dass die Durchlässigkeit eher gering ist.
- 8.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet. Südwestlich unmittelbar angrenzend liegt jedoch ein künstlich angelegter Entwässerungsgraben, der von den südlich liegenden Riedflächen gespeist wird. Da das Gelände vom Entwässerungsgraben aus deutlich ansteigt, ist jedoch nicht mit Überflutungsproblemen im Plangebiet zu rechnen. Auch oberflächlich zufließendes Hangwasser kann aufgrund der Lage an einem topografischen Hochpunkt ausgeschlossen werden. Abwässer fallen derzeit im Plangebiet nicht an. Das Niederschlagswasser versickert breitflächig über die belebte Bodenzone oder

fließt v.a. bei Starkregen vermutlich überwiegend oberflächlich dem Entwässerungsgraben südwestlich des Geltungsbereiches zu. Über den genauen Grundwasserstand ist nichts bekannt. Aufgrund der Lage des Plangebietes in Verbindung mit der Beschaffenheit der anstehenden Böden muss jedoch in den niedrigeren Lagen mit bauwerksrelevant anstehendem Grundwasser gerechnet werden.

- 8.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Die offenen Flächen des Plangebietes dienen der lokalen Kaltluftproduktion. Aufgrund der überwiegend ebenen Topografie und der Lage am Ortsrand können sich jedoch keine erheblichen lokalen Luftströme bilden. Gehölze, die zur Frischluftbildung beitragen könnten, kommen auf der Fläche nicht vor. Da die umliegende Bebauung eher kleinteilig ist (Ein- und Zweifamilienwohnhäuser mit Gärten), kommt der Fläche keine besondere kleinklimatische Bedeutung zu. Größere Gewerbegebiete oder Verkehrswege, die zu einer relevanten Schadstoffanreicherung in der Luft führen könnten, liegen nicht in räumlicher Nähe zum Plangebiet. Ausgehend von den umliegenden landwirtschaftlichen Hofstellen und Flächen kann es zeitweise zu Geruchsimmissionen in das Plangebiet kommen. Insgesamt ist wegen der Lage im ländlichen Raum von einer nur gering vorbelasteten Luftqualität auszugehen.
- 8.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Die Gemeinde Winterrieden liegt innerhalb des Naturraumes der Donau-Iller-Lech-Platten im Bereich der Iller-Lech-Schotterplatten. Dieser Naturraum wird durch die nach Norden entwässernden Flüsse und die dazwischen liegenden Höhenzüge (Riedel) geprägt. Die Gemeinde liegt am Übergang des von der Roth gebildeten Schottertals zum östlich liegenden Riedel. Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand der Gemeinde in einem im Vergleich zur direkten Umgebung leicht erhöhten Bereich und ist daher gut aus allen Richtungen einsehbar, zeigt jedoch keine der für den Naturraum bedeutenden Strukturen. Das Landschaftsbild ist durch die umliegende Bebauung und die landwirtschaftlichen Hofstellen bereits vorbelastet. Deshalb kommt der Fläche für das Landschaftsbild keine besondere Bedeutung zu. Das Plangebiet weist ein leichtes Gefälle Richtung Südwesten auf und ist aufgrund der intensiven Nutzung strukturarm. Im Osten schließt der überplante Bereich an bestehende Wohnbebauung an. Nördlich und südöstlich befinden sich bestehende landwirtschaftliche Hofstellen. Das Plangebiet ist von der angrenzenden Straße sowie von der freien Landschaft im Süden und Westen her gut einsehbar und aufgrund der Ortsrandlage für das Ortsbild von gewisser Bedeutung. Die nördlich verlaufende "Kellmünzer Straße" ist Teil des Radwegenetzes des Unterallgäus und der südlich verlaufende "Riedweg" dient den Anwohnern zur Naherholung. Das Plangebiet selbst ist nicht durch Wege erschlossen, die Bedeutung der Fläche für die Naherholung beruht daher lediglich auf ihrer Bedeutung für das Ortsbild.

## 8.2.2 Auswirkungen der Planung

- 8.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt; Biotopverbund (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der Baukörper geht die konventionell genutzte

Wiesenfläche als Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren. Gehölze sind von der Planung nicht betroffen. Es handelt sich um eine aus naturschutzfachlicher Sicht wenig hochwertige Fläche mit deutlichen Störeinflüssen durch die umliegenden Straßen und Gebäude.

Aufgrund des angrenzenden Gewässers und der dort vor allem am Böschungsbereich möglicherweise vorkommenden Arten, ist besonders auf die Einhaltung des gesetzlichen Gewässerabstandes zu achten (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH vom 18.05.2021).

Durch die geplante Eingrünung der Gebäude werden neue Strukturen geschaffen und das Ausmaß des Lebensraumverlustes reduziert. Darüber hinaus ist auf den privaten Baugrundstücken eine Mindestzahl von Bäumen zu pflanzen, um die Durchgrünung und damit auch den Lebensraumwert des Baugebietes zu verbessern. Für die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sind standortgerechte heimische Gehölze zu verwenden. Dies verbessert das Lebensraumangebot vor allem für Kleinlebewesen und Vögel, denn einheimische Pflanzen bilden die Grundlage vieler Nahrungsketten. Ihre Verwendung dient daher auch der Erhaltung oder Verbesserung des Lebensraumes für Kleinlebewesen. Zum Schutz nachtaktiver Insekten wird festgesetzt, dass als Außenbeleuchtung nur mit Lichtstrahl nach unten gerichtete, vollständig insektendicht eingekofferte (staubdichte) LED-Lampen oder nach dem Stand der Technik vergleichbare insektenschonende Lampentypen mit einer maximalen Lichtpunkthöhe von 4,50 m verwendet werden dürfen. Um fehlgeleitete Eiablagen von wassergebundenen Insekten zu vermeiden, sind nur solche Photovoltaikmodule zulässig, die weniger als 6 % Licht reflektieren (je Solarglasseite 3 %). Dies wird von Elementen erfüllt, die entspiegelt und monokristallin sind sowie deutliche Kreuzmuster aufweisen. Elemente aus Strukturglas besitzen im Vergleich zu Floatglas deutliche Vorteile.

8.2.2.2 Schutzgebiete/Biotop (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Aufgrund der Entfernung, die zu umliegenden Schutzgebieten besteht und weil wegen der dazwischen liegenden Bebauung keine funktionalen Beziehungen anzunehmen sind, sind die Schutzgebiete von der Planung nicht betroffen.

8.2.2.3 Schutzgut Boden, Geologie und Fläche (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Planung ermöglichte Bebauung und die damit einhergehende Versiegelung werden die Funktionen der betroffenen Böden beeinträchtigt bzw. gehen ganz verloren. Im Bereich der neuen Baukörper bzw. Zufahrtsflächen kommt es zu einer Abtragung der oberen Bodenschichten, insbesondere aufgrund der Geländestufe zwischen der "Kellmünzer Straße" und dem Plangebiet. Die versiegelten Flächen können nicht mehr als Standort für Nutzpflanzen oder die natürliche Vegetation dienen und bieten Bodenorganismen keinen Lebensraum mehr. Zudem wird das eintreffende Niederschlagswasser in diesen Bereichen nicht mehr gefiltert und gepuffert. Die landwirtschaftlichen Ertragsflächen gehen verloren. Die Größe der voraussichtlich versiegelten Flächen ist insgesamt noch gering, da es sich lediglich um vier Baugrundstücke handelt.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung können die entstehenden Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden reduziert werden. Durch eine unter Wahrung der dörflichen Struktur möglichst verdichtete Bauweise wird verhältnismäßig wenig Fläche für die Wohnbebauung



in Anspruch genommen. Für Stellplätze, Zufahrten und andere untergeordnete Wege sind wasser-durchlässige (versickerungsfähige) Beläge vorgeschrieben, um die Versiegelung der Freiflächen zu minimieren und damit die Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens weitestgehend zu erhalten. Die zur Minimierung festgesetzten Dachbegrünungen erfüllen in geringem Umfang Bodenfunktionen und dienen dem Regenwasserrückhalt. Zum Schutz des Bodens vor Verunreinigungen werden Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei für alle baukonstruktiven Elemente, die großflächig mit Niederschlagswasser in Berührung kommen, ausgeschlossen. Um insbesondere Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung von Bodenaushub zu vermeiden, sollten die Bauherren eine Überprüfung durch ein Fachbüro durchführen lassen. Nach den Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731 ist vor Beginn der baulichen Arbeiten auf der überbaubaren Grundstücksfläche der Oberboden abzutragen, getrennt zu lagern und nach Abschluss der Baumaßnahme wieder einzubauen. Er darf nicht durch Baumaschinen verdichtet, mit Unterboden vermischt oder überlagert werden. Die Bodenmieten sind bei einer Lagerungsdauer von mehr als 2 Monaten zu begrünen. Überschüssiges Oberbodenmaterial ist unter Beachtung des § 12 BBodSchV bevorzugt am Entstehungsort oder ortsnah auf landwirtschaftlich genutzten Flächen zu verwerten. Die Baustellen und Baustelleneinrichtungsf lächen sind so einzurichten, dass ein Befahren von Böden außerhalb der festgesetzten Bereiche oder von künftigen Grünflächen und Gärten unterbunden wird. Hilfestellungen zur Gestaltung der temporären Baustelleneinrichtungsf lächen sind im Leitfaden zur Bodenkundlichen Baubegleitung des Bundesverbandes Boden zu finden. Unnötige Bodenversiegelungen sollen vermieden werden. Unter dem Hinweis "Bodenschutz" finden sich weitere Hinweise und Handlungsempfehlungen.

- 8.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die mit der Bebauung verbundene Versiegelung wird die Durchlässigkeit der anstehenden Böden für Niederschlagswasser eingeschränkt. Infolgedessen verringert sich unter Umständen in geringem Umfang auch die Grundwasserneubildungsrate. Spürbare Auswirkungen auf den lokalen Wasserhaushalt sind jedoch aufgrund der geringen Flächengröße nicht zu erwarten. Zudem werden die Auswirkungen der Versiegelung durch die Festsetzung zur Niederschlagswasserbehandlung weitestgehend minimiert. Auf den befestigten Flächen anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit es die Bodenbeschaffenheit zulässt, unmittelbar auf dem Grundstück versickert werden. Da dies aufgrund der geringen Durchlässigkeit der Böden und der Topografie nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich ist, soll darüber hinaus anfallendes Niederschlagswasser in Zisternen gespeichert und von dort gedrosselt in den südwestlich des Plangebietes verlaufenden Entwässerungsgraben eingeleitet werden. Das anfallende Schmutzwasser wird getrennt gesammelt und über das bestehende gemeindliche Schmutzwasserkanalnetz der Kläranlage der Gemeinde Winterrieden zugeleitet.
- 8.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Durch die Bebauung der Wiesenfläche wird die Kaltluftbildung im Plangebiet unterbunden und auf die angrenzenden Offenflächen beschränkt. Aufgrund des eingeschränkten Umfangs der zu bebauenden Fläche und der Lage am Ortsrand sind jedoch keine erheblichen kleinklimatischen Veränderungen zu erwarten. Durch die Pflanzung von Gehölzen auf den öffentlichen Grünflächen wird die Frischluftbildung gefördert. Kaltluftschneisen sind von der Bebauung nicht betroffen. Auch

in Zukunft ist, ausgehend von den umliegenden landwirtschaftlichen Höfen und Flächen, im Plangebiet mit temporären Geruchs- und möglicherweise Staubimmissionen zu rechnen. Dieser Effekt wird durch die Eingrünung des Geltungsbereiches jedoch im Vergleich zum derzeitigen Zustand verringert.

8.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die in Ortsrandlage geplanten Baukörper erfährt die Erlebbarkeit des landschaftlichen Umfeldes eine geringfügige Beeinträchtigung. Die Bebauung findet in einem gut einsehbaren Bereich statt, liegt jedoch teilweise zwischen bestehender Bebauung und verlagert damit den westlichen Ortsrand nicht maßgeblich weiter in die freie Landschaft hinaus. Durch die Eingrünung in Form von Gehölzpflanzungen um das Plangebiet wird sichergestellt, dass die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild so gering wie ausfallen. Für die angrenzenden, bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des dörflichen Umfeldes zu rechnen (Ausblick auf die Grünfläche). Die getroffenen Festsetzungen und bauordnungsrechtlichen Vorschriften stellen jedoch sicher, dass die Auswirkungen auf die benachbarten Anlieger begrenzt bleiben und sich die neu hinzukommende Bebauung gut in die gewachsene dörfliche Struktur einfügt.

### 8.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen/Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a BauGB, Konzept zur Grünordnung:

8.2.3.1 Die Abarbeitung der Ausgleichspflicht erfolgt auf der Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen. Die in diesem Leitfaden aufgeführte Checkliste (Punkt 3.1, Abbildung 2) kann nicht in allen Fragen mit "ja" beantwortet werden. Insbesondere die Punkte 0.1 (Einbeziehungssatzung) und 4.1 (Schutzgut Wasser) sind hiervon betroffen. Es handelt sich um eine Einbeziehungssatzung und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Grundwasserflurabstand gering ist. Daher wird das Regelverfahren (Vorgehen in vier Arbeitsschritten gem. Punkt 3.2) wie nachfolgend dargelegt angewandt.

8.2.3.2 Die Erfassung und Bewertung von Natur und Landschaft (Bestandsaufnahme) erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit den Listen 1a bis 1c des Anhangs Teil A des o.g. Leitfadens wie folgt:

8.2.3.3 Schutzgut Arten und Lebensräume: Es handelt sich um intensiv genutztes Grünland bzw. um intensiv genutzte Grünflächen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.

8.2.3.4 Schutzgut Boden: Es handelt sich um anthropogen überprägter Boden unter Dauerbewuchs (z. B. Grünland, Gärten) ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen. Es ergibt sich hieraus eine Teil-Zuordnung zur Liste 1b, unterer Wert.

- 8.2.3.5 Schutzgut Wasser: Es handelt sich um Flächen mit mittlerem, intaktem Grundwasserflurabstand ohne relevante Versickerungsleistung. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1b, oberer Wert.
- 8.2.3.6 Schutzgut Klima und Luft: Es handelt sich um Flächen ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.3.7 Schutzgut Landschaftsbild: Es handelt sich um ausgeräumte, strukturarme Agrarlandschaften. Es ergibt sich hieraus eine Teilzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert.
- 8.2.3.8 Aufgrund der o. g. Teilzuordnungen ergibt sich eine Gesamtzuordnung zur Liste 1a, oberer Wert, das heißt, es handelt sich um ein Gebiet geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild (Kategorie I).
- 8.2.3.9 Die Erfassung der Auswirkungen des Eingriffs und die Weiterentwicklung der Planung erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 in Verbindung mit der Liste 2 des Anhangs Teil B des o. g. Leitfadens wie folgt: es handelt sich um ein Gebiet mit der Eingriffsschwere des Typs B, da der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad als niedrig bis mittel einzustufen ist. Die festgesetzte GRZ ist kleiner oder gleich 0,35 (im Durchschnitt).
- 8.2.3.10 Zur Vermeidung bzw. Minimierung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen folgende Maßnahmen (Konzept zur Grünordnung):
- Durchgrünung des Gebietes durch Pflanzgebote für die privaten Baugrundstücke (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Naturnahe Gestaltung der Pflanzungen durch Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze (Festsetzung von Pflanzlisten, Schutzgut Arten und Lebensräume)
  - Ausschließliche Zulassung von Laubgehölzen im Übergangsbereich zur freien Landschaft und in Bereichen, die an öffentliche Flächen angrenzen (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - landschaftsgerechte und naturnahe Gestaltung der Gärten durch Vermeidung von Schottergärten (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Landschaftsbild)
  - Begrenzung der Gebäudehöhen, der Gebäudeformen und der Gebäudemassen; Einschränkung der Farbgebung für die Gebäudedächer (Schutzgut Landschaftsbild)
  - Ausschluss von Oberflächen aus Zink, Titan-Zink, Kupfer oder Blei (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Reduzierung des Versiegelungsgrades und dadurch Erhaltung der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge (planungsrechtliche Festsetzungen, Schutzgut Boden und Schutzgut Wasser)
  - Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Förderung von Wechselbeziehungen (Hinweise, Schutzgut Arten und Lebensräume)

8.2.3.11 Das Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt anhand der Matrix Abb. 7 des o.g. Leitfadens. Aufgrund der o.g. Zuordnungen in Verbindung mit den umfangreichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ergibt sich ein Kompensationsfaktor von 0,4 (Feld B I, mittlerer bis oberer Wert). Bei einer Eingriffsfläche von 3.064 m<sup>2</sup> ergibt sich daraus eine erforderliche Ausgleichsfläche von 1.226 m<sup>2</sup>.

In der nachfolgenden Auflistung sind die jeweils erforderlichen Ausgleichsflächen sowie deren Summe aufgelistet:

Teilgebiete	Feld	Kompensationsfaktor	Fläche (m <sup>2</sup> )	erforderliche Ausgleichsfläche (m <sup>2</sup> )
private Grundstücke	B I	0,4	3.064	1.226
Grünflächen zur Eingrünung		0	1.239	0
<b>Summe</b>			<b>4.303</b>	<b>1.226</b>

8.2.3.12 Die Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen erfolgt auf der Grundlage des Anhanges Teil C des o.g. Leitfadens. Die Ausgleichsflächen befinden sich außerhalb des Plangebietes auf der Fl.-Nr. 1160 der Gemarkung Winterrieden.

8.2.3.13 Bei der externen Ausgleichsfläche handelt es sich wie bereits beim Plangebiet um intensiv genutztes Grünland.

8.2.3.14 Folgende Maßnahmen sind auf den Flächen vorgesehen (siehe auch Tabelle zu den Ausgleichsflächen sowie Maßnahmenskizze unter Punkt "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"):

- Extensivierung des Grünlandes zur Entwicklung einer artenreichen Flachland-Mähwiese (Entwicklungsziel LRT 6510)
- Aushagerung durch dreischürige Mahd mit Abtransport des Mahdgutes über den Zeitraum von drei Jahren (1. Mahd zwischen dem 15. und 30. Mai).
- Über den Verlauf von mindestens zwei Jahren Ansaat mit einer autochthonen Saatgutmischung oder Streuimpfung von einer Spenderfläche, die mit der Unteren Naturschutzbehörde Unterallgäu abgestimmt wurde; in dieser Zeit zweischürige Mahd mit einer Schnitthöhe von mind. 10 cm
- Danach zweimalige Mahd pro Jahr (1. Mahd nicht vor dem 15. Juni) mit Abtransport des Mahdgutes; Verzicht auf die Ausbringung von Dünge- und/oder Pflanzenschutzmitteln; bei Bedarf ist

- eine Erhaltungsdüngung mit Festmist im Abstand von wenigen Jahren nach Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zulässig)
- Anlage von mindestens zwei Totholzhaufen (aus Laubgehölzen) in der Nähe der Uferböschung

### 8.2.3.15 Tabelle zu den Ausgleichsflächen

Ausgleichsflächen	Lage der Flächen	Bestandssituation der Flächen	angestrebte Maßnahme oder Nutzung	Ausgleichsfläche in m <sup>2</sup>
Fl.-Nr. 1160	extern	intensiv genutztes Grünland	Entwicklung einer artenreichen, extensiv bewirtschafteten Mähwiese des Flach- und Hügellandes (LRT 6510)	1.302
<b>Summe</b>				<b>1.302</b>

8.2.3.16 Ergebnis: Nach Abarbeitung der Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und der Erstellung des Konzeptes zur Grünordnung wird der Eingriff vollständig auf der externen Ausgleichsfläche Fl.-Nr. 1160 ausgeglichen.

8.2.3.17 Die Maßnahme ergibt einen Überschuss von 76 m<sup>2</sup> an Ausgleichsfläche. Der Überschuss an Ausgleichsfläche wird benötigt, um dem Entwicklungszeitraum der zu entwickelnden Biotope (Extensive Mähwiese) Rechnung zu tragen.

Zur Sicherung der o. g. angestrebten Maßnahmen oder Nutzungen sind entsprechende Festsetzungen in der Einbeziehungssatzung getroffen, deren Einhaltung und Umsetzung zwingend sind.

## 9.1 Örtliche Bauvorschriften

### 9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Die Dachformen für den Hauptbaukörper beschränken sich auf das Satteldach und das Walmdach. Diese Dachformen entsprechen den landschaftlichen und örtlichen Vorgaben. Die bestehenden Gebäude im angrenzenden Bereich weisen insgesamt eine homogene Dachlandschaft auf, bei der das Satteldach und das Walmdach eine prägende Rolle spielen. Dieses einheitliche Erscheinungsbild aufzugeben, würde somit den bisherigen Entwicklungsvorstellungen widersprechen. Da das neu geplante Wohnbauquartier zu der vorhandenen Siedlungsstruktur hinzutreten soll, ohne als Fremdkörper zu erscheinen, ist eine prägende Wirkung von Satteldächern und Walmdächern von besonderer Bedeutung. Für Garagen und Carports sind generell alle Dachformen zulässig, um eine zeitgemäße Ausführung dieser untergeordneten Baukörper zu ermöglichen. Regelungen für grundstücksübergreifende Gebäude mit einheitlicher Dachform und gleicher Firstrichtung (z.B. Doppel- oder Reihenhaus) bezüglich einer einheitlichen Dachneigung oder eines profilgleichen Anbaus werden nicht getroffen, da solche Regelungen erfahrungsgemäß Probleme im bauaufsichtlichen Verfahren nach sich ziehen. Die Einengung auf eine einzelne Gradzahl stellt hierfür ebenfalls keine sinnvolle Alternative dar.

9.1.1.2 Das Spektrum für Dachneigungen ist im Sinne der Bauherrschaft breit gefasst. Es entspricht den ortsüblichen und landschaftstypischen Vorgaben und berücksichtigt zeitgemäße Bauformen. Durch die Festsetzung von Firshöhen ist die Möglichkeit ausgeschlossen, dass Gebäude eine nicht vertretbare Gesamthöhe erreichen könnten.

9.1.1.3 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich einerseits an den umliegenden, landschaftsgebundenen Bauformen. Andererseits lassen sie der Bauherrschaft jedoch ausreichend gestalterischen Spielraum. Die Beschränkung auf die Dachfarben Rot bis Rotbraun sowie Betonrau bis Anthrazitrau führt zu einem homogenen und ruhigen Gesamtbild des Ortes. Die Farben fügen sich erfahrungsgemäß besonders gut in die landschaftliche Situation ein.

## 9.2 Sonstige Regelungen

### 9.2.1 Stellplätze

9.2.1.1 Der erhöhte Bedarf an nachzuweisenden Stellplätzen je Wohnung wird mit der ländlich geprägten Umgebung und dem entsprechend geringen Angebot des öffentlichen Nahverkehrs in diesem Bereich begründet. Diese Faktoren führen dazu, dass Haushalte in der Regel mit mehr als einem Kraftfahrzeug ausgestattet sein müssen, um die für die tägliche Lebensführung notwendige Mobilität aufbringen zu können. Die für die dort wohnende Bevölkerung erforderlichen Stellplätze können vom öffentlichen Verkehrsraum nicht aufgenommen werden, weshalb auf den privaten Flächen

ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Somit erfolgt die Regelung, um städtebauliche Fehlentwicklungen durch einen Mangel an Stellplätzen auszuschließen.

**10.1 Umsetzung der Planung****10.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

**10.1.2 Wesentliche Auswirkungen**

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

10.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen, überbaubare Grundstücksflächen, Eingrünung im Westen und Süden) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

**10.2 Erschließungsrelevante Daten****10.2.1 Kennwerte**

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,43 ha

**10.2.2 Erschließung**

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: örtliche Kläranlage

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: örtliche Wasserversorgung

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Lech Elektrizitätswerke

10.2.2.5 Müllentsorgung durch: Landkreis Unterallgäu

10.2.2.6 Durch die Einbeziehungssatzung "An der Kellmünzer Straße" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.



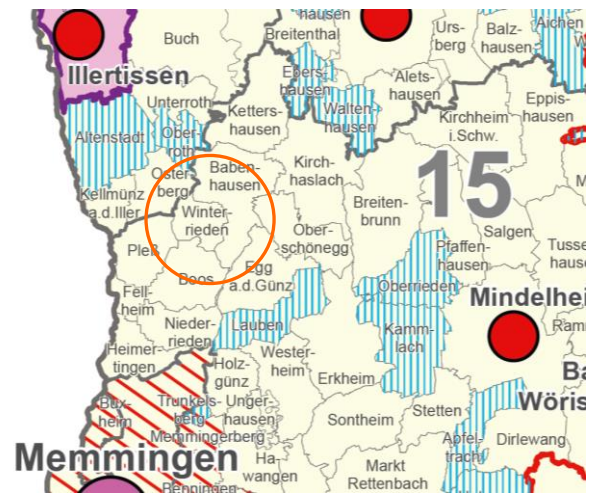
## **10.3**    **Zusätzliche Informationen**

### **10.3.1**    **Planänderung**

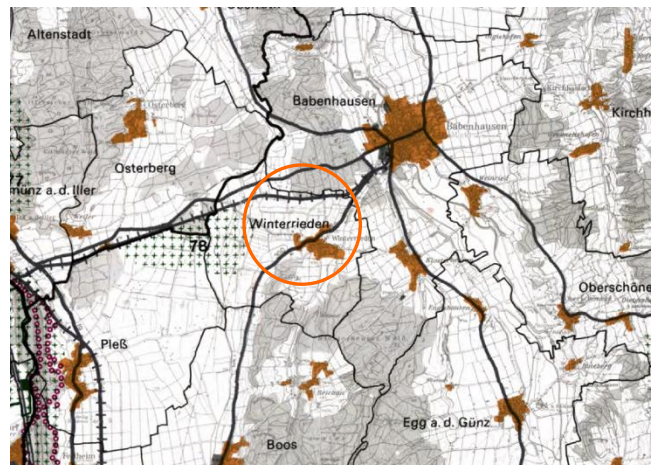
**10.3.1.1** Für die in der Sitzung des Gemeinderates der Gemeinde Winterrieden beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 09.12.2021) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Gemeinderatssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Gemeinderates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 20.12.2021 enthalten):

- 10.3.1.2** — Aufnahme der bauordnungsrechtlichen Vorschrift (BOV) "Materialien" (Punkt 4.3)
- Aufnahme der bauordnungsrechtlichen Vorschrift (BOV) "Farben" (Punkt 4.4)
- Aufnahme der bauordnungsrechtlichen Vorschrift (BOV) "Stellplätze in den privaten Grundstücken" (Punkt 4.6)
- Überarbeitung der Verweise auf die Rechtsgrundlagen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als allgemeiner ländlicher Raum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Donau-Iller, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete (++++)



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan; Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft



Blick Westen auf die Ortsrandlage.



Blick von Nordosten über das Plangebiet und die südlich angrenzenden Freiflächen.



Blick von Westen auf die zu überplanende Fläche.



Blick von Norden auf das südlich  
des Geltungsbereiches verlau-  
fende Gewässer.



Blick auf das südöstlich des Gel-  
tungsbereiches verlaufende Ge-  
wässer.



**13.1 Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)**

Der Aufstellungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Winterrieden, den .....

.....  
(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

**13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)**

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 34 Abs. 6 Satz 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Winterrieden, den .....

.....  
(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

**13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen einer schriftlichen frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Schreiben vom ..... unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....; Billigungsbeschluss vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Winterrieden, den .....

.....  
(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

**13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Gemeinderatssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Winterrieden, den .....  
(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

**13.5 Ausfertigung**

Hiermit wird bestätigt, dass die Einbeziehungssatzung "An der Kellmünzer Straße" in der Fassung vom ..... dem Satzungsbeschluss des Gemeinderates vom ..... zu Grunde lag und dem Satzungsbeschluss entspricht.

Winterrieden, den .....  
(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

**13.6 Bekanntmachung und Inkrafttreten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)**

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Die Einbeziehungssatzung "An der Kellmünzer Straße" ist damit in Kraft getreten. Sie wird mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Winterrieden, den .....  
(Hr. Mayer, 1. Bürgermeister)

Plan aufgestellt am: 09.08.2021

Plan geändert am: 09.12.2021

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Projektkoordination	C. Berberich
Stadtplanung	E. Backes
Landschaftsplanung	M. Parbel
Immissionsschutz und Projektleitung	B. Buck
Artenschutz	F. Steinhauser

Verfasser:

.....  
(i.A. B. Buck)

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift des Planers.