

GEMEINDE Winterlingen



Gemeinde Winterlingen
Zollernalbkreis

Ergänzungssatzung „Heubergstraße 34“

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

in Winterlingen – Benzingen

BEGRÜNDUNGEN

zur Ergänzungssatzung

Fassung vom 05.04.2022 für die Sitzung am 23.05.2022

Entwurf



GFRÖRER
INGENIEURE

info@gf-kom.de
www.gf-kommunal.de

Inhaltsübersicht

1. Planerfordernis.....	1
2. Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	2
2.1 Lage im Siedlungsgefüge.....	2
2.2 Geltungsbereich der Satzung.....	2
3. Art des Verfahrens.....	3
4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen.....	5
4.1 Übergeordnete Planungen.....	6
4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete.....	6
5. Ziele und Zwecke der Planung.....	8
5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung.....	8
5.2 Grundsätzliche Zielsetzung.....	8
6. Umwelt- und Artenschutzbelange.....	9
6.1 Umweltbelange und Umweltbericht.....	9
6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.....	10
7. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren.....	11
8. Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
9. Anlagen.....	12

1. Planerfordernis

Das Flurstück 184/2 liegt am nördlichen Ortsrand der Gemeinde Winterlingen im Ortsteil Benzingen und wird von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan tangiert. Das Grundstück mit Wohnhaus wurde vom jetzigen Eigentümer im Jahr 2016 käuflich erworben.

Nach umfangreichen Umbauten im Haus wurde 2019 der Garten in Form einer Steinmauer mit Granitquader neu angelegt und die darin liegende Gartenfläche aufgefüllt.

Im Jahr 2020 wurde von Seiten des Landratsamts Zollernalbkreis beanstandet, dass diese Aufschüttung im Außenbereich liege und dies ohne Genehmigung nicht rechtmäßig sei. Der Eigentümer wurde vom Landratsamt aufgefordert, sich um die Aufstellung einer Ergänzungssatzung zu kümmern.

Mit der aufzustellenden Satzung soll das bereits seit langem bebaute Grundstück mit Hausgarten klarstellend dem Innenbereich zugeordnet und somit der Forderung des Landratsamtes nachgekommen werden. Das Wohnhaus an sich ist bereits im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche Bestand dargestellt. Der Hausgarten befindet sich innerhalb einer im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten geplanten Wohnbaufläche, womit die baulichen Erweiterungsabsichten der Gemeinde in diesem Bereich auf FNP-Ebene signalisiert wurden.

2. Lage und räumlicher Geltungsbereich

2.1 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Siedlungsrand der Gemeinde Winterlingen im Ortsteil Benzingen. Östlich, nördlich und westlich grenzen landwirtschaftliche genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Süden und innerhalb der Umgrenzung befindet sich das Wohngebiet entlang der „Heubergstraße“.

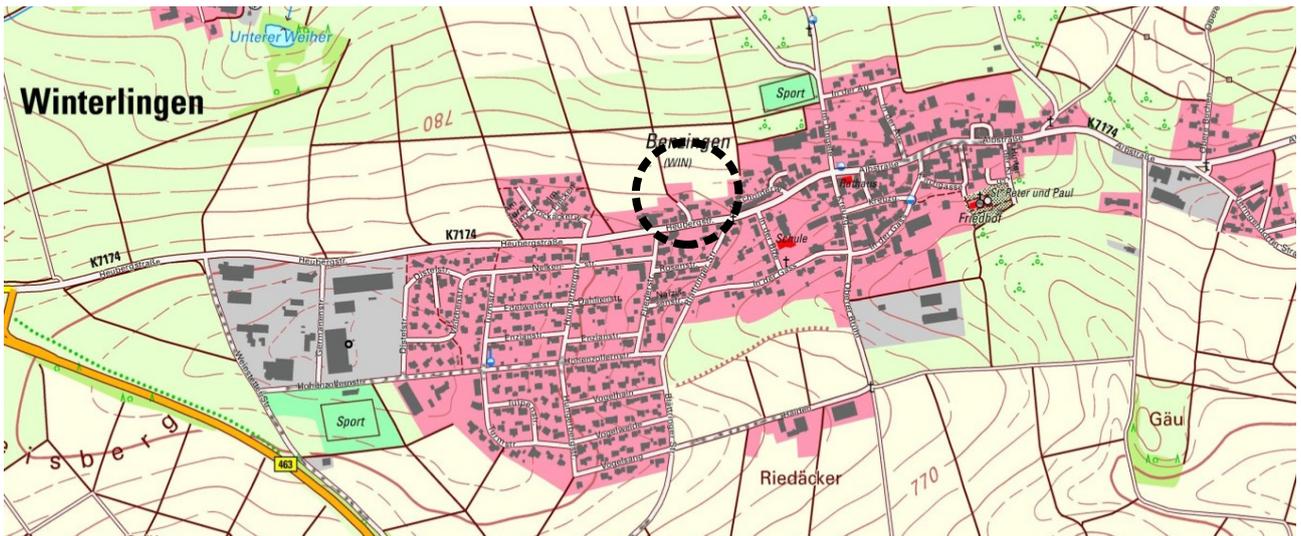


Abb. 2-1: Übersichtskarte zur Lage des Plangebiets (schwarz gestrichelte Linie)

2.2 Geltungsbereich der Satzung

Der geplante Geltungsbereich der Satzung umfasst das Flurstück 184/2.



Abb. 2-2: Geltungsbereich „Heubergstraße 34“

3. Art des Verfahrens

Die Zulässigkeit des bereits umgesetzten Vorhabens im Bereich „Heubergstraße 34“ kann im Sinne des § 34 Abs. 4 BauGB als Ergänzungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB gelöst werden.

Für die Wahl des Verfahren sind insbesondere folgende Faktoren maßgebend:

- Plangebiet liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

An das Grundstück angrenzend befinden sich unmittelbar weitere, bebaute Grundstücke.

- Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche fügen sich in die Eigenart der näheren Umgebung ein

Anlass der Ergänzungssatzung ist die Auffüllung eines zum bebauten Grundstück gehörenden Hausgartens. An das Plangebiet angrenzend und auf gleicher Höhe östlich des Plangebiets befinden sich ebenfalls mit einem Wohnhaus bebaute Grundstücke, auf welchen entsprechende Privatgärten angelegt sind.

- die Erschließung ist gesichert

Da das zur Gartenanlage zugehörige Gebäude im Jahr 2016 lediglich umgebaut wurde und davor bereits Bestand war, ist eine Erschließung des Grundstücks bereits seit langem gesichert.

- die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden gewahrt

Siehe oben. Es handelt sich um die Anlage eines Privatgartens zu einem zugehörigen Wohnhaus entsprechend der umgebenden Bebauung. Daher ist mit keiner Beeinträchtigung von Wohn- und Arbeitsverhältnissen zu rechnen.

- das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden

Da sowohl östlich als auch westlich die Wohnbebauung bereits weiter in den Außenbereich ragt, wird das Ortsbild nicht beeinträchtigt.

- einbezogene Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs geprägt

Siehe oben. Es handelt sich um die Anlage eines Privatgartens zu einem zugehörigen Wohnhaus entsprechend der umgebenden Bebauung.

- Planung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar

Die Gemeinde hat bereits im Rahmen einer Änderung des Flächennutzungsplans den vorliegenden Bereich als geplante Wohnbaufläche ausgewiesen, womit die bauliche Entwicklung des Gebiets signalisiert wurde. Der Flächennutzungsplan ist grundsätzlich so aufzustellen, damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gegeben ist. Der Anforderung wird damit nachgekommen.

- keine Auslösung zur Pflicht einer UVP-Prüfung

Im Rahmen der Anlage des Gartengrundstücks wurde eine ausgewiesene, hochwertige FFH-Mähwiese in Anspruch genommen. Die Fläche liegt zudem im Biotopverbund mittlerer Standorte.

Die Inanspruchnahme solcher Flächen bedingt einen gleichwertigen Ausgleich. Hierfür wurde zwischen dem Landratsamt und dem Eigentümer ein öffentlich-rechtlicher Vertrag geschlossen und die Ausgleichsmaßnahme entsprechend bereits umgesetzt. Auf die Ausführungen in Kapitel 4.2 und in der artenschutzrechtliche Untersuchung wird verwiesen.

- keine Beeinträchtigung von FFH-/ Vogelschutzgebieten

Nicht betroffen, s.u. (Kapitel 4.2)

- keine Gefahranlagen (Seveso-Klausel)

Umgesetzt wurde eine private Gartenanlage. Damit sind keine Gefahranlagen betroffen.

Bei Ergänzungssatzungen gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB ist eine Auseinandersetzung mit dem Eingriff erforderlich:

Eine Ausgleichsbilanzierung wird erforderlich, wenn durch eine Bebauung Schutzgüter, Biotoptypen oder Lebensraumtypen betroffen sind. Städte und Gemeinden haben die Eingriffsregelung im Rahmen der Bauleitplanung bei ihrer Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Die Eingriffsregelung nach §§ 13 ff. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verfolgt das Ziel, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit von Natur und Landschaft auch außerhalb von Schutzgebieten zu erhalten. Deshalb sind Eingriffe vorrangig zu vermeiden oder ggf. durch naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen von Natur und Landschaft auszugleichen.

Im Falle der vorliegenden Satzung sind aus naturschutzfachlicher Sicht keine weiteren Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen, auf eine Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet, da das Vorhaben bereits umgesetzt wurde. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits umgesetzt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Vereinfachtes Verfahren:

Gem. § 34 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Absatz 2 Satz 1 Nummer 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden. Vor diesem Hintergrund wird das Bebauungsplanverfahren, ohne Umweltprüfung, ohne Umweltbericht, ohne frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung und ohne zusammenfassende Erklärung – durchgeführt.

4. Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche Wohnen und Mischgebiet - Bestand
Flächennutzungsplan	Gemischte Baufläche Bestand, geplante Wohnbaufläche
Rechtskräftige Bebauungspläne	-
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotope	-
FFH-Mähwiese	„Flachland-Mähwiesen am Schelmenwasen V“, MW-Nr. 6510800046054961
Biotopverbund / Wildtierkorridor	Biotopverbund mittlerer Standorte - Kernfläche
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	WSG westliche Lauchert
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	-
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

4.1 Übergeordnete Planungen



Abb. 4-1: Ausschnitt Regionalplan



Abb. 4-2: Ausschnitt FNP

Im Regionalplan Neckar-Alb wird das Plangebiet als geplante Nutzungsart ausgewiesen.

Im gültigen Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Winterlingen/Straßberg wird die Fläche als gemischte Baufläche Bestand bzw. Wohnbaufläche Planung dargestellt.

4.2 Sonstige übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebiets befinden sich ausgewiesene FFH-Mähwiesen und ein Biotopverbund mittlerer Standorte. Für das Vorhaben wurde nicht nur das Grundstück an sich herangezogen, sondern eine Fläche zur Errichtung einer Stützmauer und zur Auffüllung der Fläche nördlich und östlich des Grundstücks verwendet. Dadurch wurden FFH-Mähwiesen im Umfang von 1.195 m² als Verlustfläche festgestellt.



Abb. 4-3: Ausschnitt LUBW-Kartendienst: Schutzgebiete vom 11.02.2022



Abb. 4-4: Verlustfläche Biotopverbund

Für einen gleichwertigen Ausgleich der in Anspruch genommenen Flächen fanden bereits im Jahr 2021 Abstimmungen zwischen dem Verursacher und der unteren Naturschutzbehörde statt. Die Ersatzfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Es handelt sich um das Flurstück Nr. 1856 der Gemarkung Winterlingen-Benzingen.

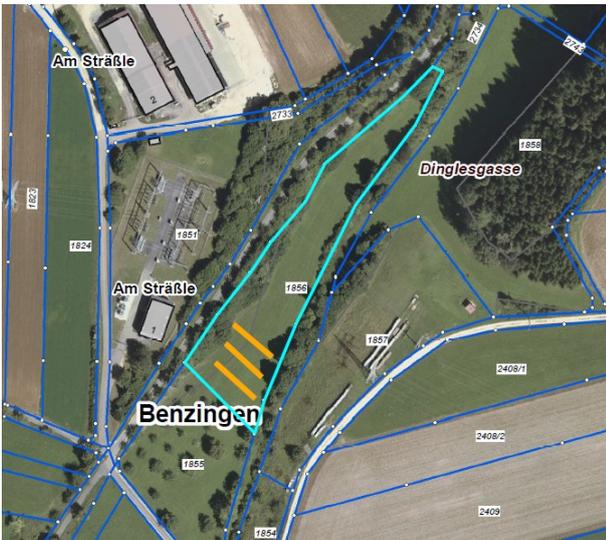


Abb. 4-5: Ausgleichsfläche

Neben einer ausgewiesenen FFH-Mähwiese befindet sich die in Anspruch genommene Fläche ebenso innerhalb eines Biotopverbunds mittlerer Standorte. Daher wurde bei der Suche einer geeigneten Ausgleichsfläche der Ausgleich im Zusammenhang und damit zur Aufwertung eines solchen Biotopverbunds berücksichtigt.

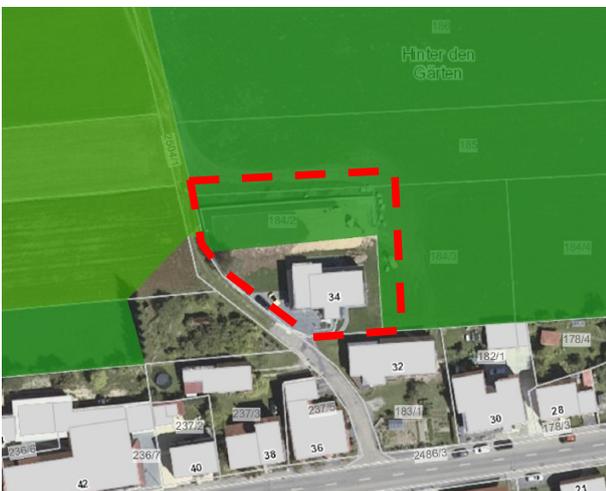




Abb. 4-8: Ausschnitt LUBW-Kartendienst:
Wasserschutzgebiet vom 11.02.2022

Sonstige übergeordnete Festsetzungen und Planungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht betroffen.

5. Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Ist-Situation im Plangebiet und in der Umgebung

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- Wohnbaufläche
- privater Hausgarten

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- gemischte Bauflächen in Form von Wohnhäusern, Garagen, ein Werkstattgebäude, Scheunen

5.2 Grundsätzliche Zielsetzung

Mit der vorliegenden Satzung soll das bereits bebaute Wohngrundstück mit zugehörigem Hausgarten dem Innenbereich zugeordnet werden, um den angelegten Hausgarten mit Geländeauffüllungen planungsrechtlich zulässig zu machen.

6. Umwelt- und Artenschutzbelange

6.1 Umweltbelange und Umweltbericht

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht nach § 2 BauGB Abs.4 abgesehen. Es sind jedoch Aussagen über die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft bzw. über die Betroffenheit der Schutzgüter Biotope, Arten, Boden, Grund- und Oberflächenwasser, Klima, Landschaftsbild und Erholung sowie auf den Menschen zu treffen. Die Überprüfung erfolgt anhand nachfolgender Ausführungen:

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand vor den Umbaumaßnahmen	Entwicklung des Umweltzustands nach Durchführung der Umbaumaßnahmen	Erheblichkeit
Fläche	Der Geltungsbereich hat eine Gesamtgröße von weniger als 1.600 m ² . Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich lediglich ein Wohngebäude mit einer Stellfläche für Fahrzeuge.	Nach den Umbaumaßen ist der Versiegelungsgrad nahezu identisch. Der Flächenanspruch durch das Wohngebäude ist unverändert. Lediglich die Stellfläche wurde vergrößert. Die zusätzliche Flächeninanspruchnahme ist dennoch gering.	nicht erheblich
biologische Vielfalt - Biotope	Neben dem Wohngebäude befindet sich ein Garten mit einer Thuja-Hecke, drei Nadelbäumen sowie zwei dünnstämmigen Laubgehölzen und einer Birke. Außerdem befindet sich eine FFH-Mähwiese innerhalb des Geltungsbereichs.	Die neben dem Wohngebäude befindliche Gartenfläche wurde erweitert. Auf dieser befindet sich eine Birke sowie eine Hecke bestehend aus nicht gebietsheimischen Sträuchern. Drei Nadelbäume und zwei dünnstämmige Laubgehölze wurden gerodet. Zwar wurde die Mähwiese überplant, diese wurde jedoch im Umfeld des Eingriffsbereich wiederhergestellt.	wenig erheblich
biologische Vielfalt - Biotopverbund	Die im Plangebiet befindliche FFH-Mähwiese (bereits ausgeglichen) war Teil des landesweiten Biotopverbundes mittlerer Standorte (Kernfläche).	Bei Wiederherstellung der Mähwiese wurde darauf geachtet, dass die wiederherzustellende Wiesenfläche erneut Teil des Biotopverbundes ist, so dass dieser an anderer Stelle gestärkt wird. Diese Ausgleichsfläche ist etwa 600 m vom Plangebiet entfernt.	wenig erheblich
biologische Vielfalt - Artenschutz	Zum Vorhaben liegt ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vor, der den BPlan-Unterlagen beigefügt ist und auf den verwiesen wird. Vor der Renovierung des Gebäudes und der Umgestaltung des Gartens liegt durch zwei Koniferenhecken, drei Nadelbäumen sowie durch zwei eher dünnstämmigen Laubbäumen ein erhöhtes Potenzial für Zweigbrüter vor. Außerdem dient der Garten als kleinräumiger potenzieller Nahrungsraum Vögeln und Fledermäusen.	Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Einhaltung der in Kap. 6.2 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, durch das geplante Vorhaben kein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG vorbereitet wird.	wenig erheblich

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand vor den Umbaumaßnahmen	Entwicklung des Umweltzustands nach Durchführung der Umbaumaßnahmen	Erheblichkeit
Boden	Gemäß der Bodenkarte (M1:50.00 GeoLaBK50) des geologischen Landesamts (LGRB) liegen für einen Teil des Geltungsbereichs einschließlich des überbauten und versiegelten Bereiche anthropogen überprägte Böden des Siedlungsraumes vor. Lediglich im nördlichen Teil des Geltungsbereichs, auf welchen sich die FFH-Mähwiese befand, befanden sich Pararendzina und Rendzina aus Juranagelfluh.	Eine zusätzliche Versiegelung im geringen Ausmaß fand lediglich im Bereich der anthropogen überprägten Böden statt. Im Bereich der Pararendzina und Rendzina-Böden wurde lediglich eine Gartenfläche angelegt. Daher wird der Einfluss auf den natürlichen Boden nur als wenig erheblich eingestuft.	wenig erheblich i.S. von § 13a BauGB
Oberflächenwasser	Oberflächengewässer (Bäche, Gräben, stehende Gewässer) kommen innerhalb des Plangebiets oder unmittelbar angrenzend nicht vor.	nicht relevant	keine Auswirkungen
Grundwasser	Das Gebiet befindet sich hydrogeologisch im Bereich der oberen, ungliederten Süßwassermolasse. Nach den Bewertungsempfehlungen der LUBW (2005, aktualisiert Küpfer, 2016) stellt dieser hydrogeologische Bereich einen Grundwassergeringleiter mit geringer Bedeutung für das Schutzgut Grundwasser dar.	Die Auswirkungen der Planung auf die Grundwasserneubildung wird aufgrund des geringen Umfangs der zusätzlichen Versiegelung in Zusammenhang mit der geringen Bedeutung vorliegenden der hydrologischen Formation als nicht erheblich eingestuft, da lediglich im Bereich des neu angelegten Stellplatzes zusätzliche Fläche versiegelt wurde.	nicht erheblich
Klima und Luft	Die am nördlichen Ortsrand von Winterlingen-Benzingen gelegene Fläche liegt in einer leicht Richtung Norden abfallenden Lage. Im Bereich des Gartens waren aufgrund der Gehölze (Thuja-Hecke, Birke, drei Nadelbäume und zwei dünnstämmige Obstbäume) in geringen Maße Frischluftproduktionselemente gegeben, welche jedoch aufgrund der geringen Ausdehnung als nicht siedlungsrelevant einzustufen war.	Die weiterhin vorhandenen Gehölzbestände im Gebiet sind weiterhin bioklimatisch wirksame Frischluftproduzenten. Diese fällt jedoch aufgrund der reduzierten Anzahl an Gehölzen etwas geringer aus. Die geringe Größe des Grundstücks und die offene Lage am Ortsrand macht diesen Rückgang jedoch nicht erheblich.	nicht erheblich
Landschaftsbild / Ortsbild	Der Garten um das am Siedlungsrand gelegene Wohngebäude war mit einer Thuja-Hecke eingegrünt.	Nach den Umbaumaßnahmen ist das Grundstück mit einer Mauer aus unverfugten Steinen sowie einer Hecke aus nicht gebietsheimischen Gehölzen umgeben. Dadurch besteht keine Verschlechterung der Landschaftsbildes.	keine
Erholung	Auf dem in Privatbesitz befindlichen Gebiet sind weder vor, noch nach Durchführung der Umbaumaßnahmen, Anlagen für die öffentliche Freizeit- und Erholungsnutzung vorhanden. Ein sich am westlich außerhalb des Geltungsbereich befindlicher Weg, welcher nicht durch die Maßnahme verändert wurde, konnte und kann für Spaziergänge und zum Ausführen von Hunden in die freie Landschaft genutzt werden. Daher wird der potenzielle Erholungswert nicht beeinträchtigt.		
Kultur- und Sachgüter	Nach derzeitigen Kenntnisstand sind keine Kulturgüter, wie Baudenkmale, archäologische Fundstellen, Kultur- und Bodendenkmäler, Geotope oder Böden mit einer besonderen Funktion als Archiv für die Natur- und Kulturgeschichte betroffen. Besondere Sachgüter sind nach derzeitigen Kenntnisstand ebenfalls nicht betroffen.		keine

Schutzgut und Wirkfaktor	Bestand vor den Umbaumaßnahmen	Entwicklung des Umweltzustands nach Durchführung der Umbaumaßnahmen	Erheblichkeit
Mensch	Zu beurteilen sind zum einen die möglichen Auswirkungen auf die zukünftigen Nutzer des Plangebietes und zum anderen die Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung auf die angrenzende Bebauung und deren Bewohner. Eine Verschlechterung in Bezug auf die Wohn-, Lebens- und Arbeitsbedingungen sowohl für die Angrenzer als auch für die zukünftigen Nutzer im Vergleich zum derzeitigen Bestand, ist nicht zu erwarten.		nicht erheblich
Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung	Durch den Umbau entstehen keine zusätzlichen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen. Aufgrund der Wohngebietsnutzung sind keine Anlagen zulässig, die eine immissionsschutzrechtliche Genehmigung benötigen, so dass vorhabensbedingt erhebliche Schadstoffemissionen nicht zu erwarten sind. Da lediglich die Gartenfläche umgestaltet wurde, wird es zu keiner Zunahme von Emissionen durch Heizung, Autoverkehr sowie von Lärm und Lichtemissionen kommen		keine Auswirkungen
Risiken für die menschliche Gesundheit, für das kulturelle Erbe oder für die Umwelt	Durch die Umbaumaßnahmen sind keine bau-, anlage- und betriebsbedingten zusätzlichen Risiken entstanden.		keine Auswirkungen
Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	Derzeit sind keine Vorhaben oder Projekte aus benachbarten Gebieten bekannt, die zu einer Kumulierung von Beeinträchtigungen führen können.		keine Auswirkungen
eingesetzte Techniken und Stoffe	Aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung als Wohngebiet kann auf die bau-, anlage- und betriebsbedingte Beurteilung der eingesetzten Techniken und Stoffe verzichtet werden.		keine Auswirkungen
Wechselwirkungen	Erhebliche Auswirkungen über die schutzgutbezogene Beurteilung hinaus sind nicht zu erwarten.		keine Auswirkungen

6.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Zum Schutz von Vögeln und Fledermäusen sind notwendige Gehölzrodungen ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit und der Aktivitätsphase von Fledermäusen, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 31. Oktober, zulässig.
- Die überplante FFH-Mähwiese wurde auf Flurstück Nr. 1856 (Gemarkung Winterlingen-Benzingen) bereits im Jahr 2021 wiederhergestellt.

Artenschutzrechtlich bestehen somit keine Bedenken gegen die Planung.

7. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen und Faktoren

Verkehrslärmimmissionen	-
Gewerbelärmimmissionen	-
Sportanlagenlärm	<i>Nicht betroffen, Sportanlage ca. 280 m entfernt</i>
Staubimmissionen	Ggf. betroffen durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
Geruchsimmissionen	Ggf. betroffen durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
Immissionsschutzabstand Intensivobstanlagen	-
Berücksichtigung von Starkregenereignissen	<i>Topografisch bedingt nicht betroffen</i>
Denkmal und Bodendenkmalpflege	-
Geologie und Baugrund	-
Altlasten und Bodenverunreinigung	-

Immissionen durch landwirtschaftliche Nutzung

Mit Staub- und Geruchsimmissionen durch den Betrieb auf den angrenzenden Ackerflächen im Plangebiet ist zu rechnen. Aus diesem Grund wird vorsorglich ein Hinweis in die Planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen. Allerdings ist es gängige Praxis, dass Grundstücke an landwirtschaftliche Flächen angrenzen.

8. Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Zulässigkeit von Art und Maß der baulichen Nutzung wird nach § 34 BauGB innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile geregelt. Eine Vorprägung durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches liegt vor. Nachdem im Umfeld Wohngebäude angrenzen, ist von einer entsprechend zulässigen künftigen Nutzung auszugehen.

Die Zulässigkeit einzelner Bauvorhaben wird im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Aufgrund des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags werden Maßnahmen notwendig, welche als Festsetzungen auf dem zeichnerischen Teil zur Satzung aufgenommen werden. Weitere gesonderte textliche Festsetzungen werden nicht getroffen.

9. Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vom 05.04.2022

Fassungen im Verfahren:

Fassung vom 05.04.2022 für die Sitzung am 23.05.2022

Bearbeiter:

Jana Walter



GFRÖRER
INGENIEURE
Hohenzollernweg 1
72186 Empfingen
07485/9769-0
info@gf-kom.de

Es wird bestätigt, dass der Inhalt mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Gemeinderats übereinstimmt.

Ausgefertigt Gemeinde Winterlingen, den

.....

Michael Maier (Bürgermeister)