Gemeinde

# Windach

VG Windach
Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

## Bergwiesen

Planfertiger

**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Aktenzeichen WIN 2-72 Bearbeiter: Undeutsch, Goetz

Plandatum

25.06.2019 (Satzungsbeschluss)
16.04.2019 (Entwurf)
29.01.2019 (Entwurf)
19.06.2018 (Vorentwurf)

# Begründung

# Inhaltsverzeichnis

**1. Anlass und Ziel der Planung ... 3**

**2. Städtebauliches Konzept ... 3**

**3. Planungsrechtliche Voraussetzungen ... 4**
3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018) ... 4
3.2 Regionalplan München, Region 14 (2014) ... 5
3.3 Flächennutzungsplan ... 6
3.4 Bebauungspläne und Satzungen ... 7
3.5 Auslegungsfrist ... 7

**4. Plangebiet ... 8**
4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes ... 8
4.2 Verkehrliche Erschließung ... 9
4.3 Boden ... 9
4.4 Grundwasser ... 10
4.5 Niederschlagswasser ... 10

**5. Planinhalte ... 11**
5.1 Art der baulichen Nutzung ... 11
5.2 Maß der baulichen Nutzung ... 11
5.3 Baugrenzen und Bauweise ... 16
5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen ... 17
5.5 Bauliche Gestaltung ... 17
5.6 Grünordnung ... 20
5.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ... 21
5.8 Geländeveränderungen ... 22
5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung ... 22
5.10 Immissionsschutz ... 23
5.11 Flächenbilanz ... 25

**6. Alternativen ... 25**

**7. Verwirklichung der Planung ... 25**

**8. Schalltechnische Untersuchung ... 26**

# 1. Anlass und Ziel der Planung

Die anhaltend große Nachfrage nach Wohnraum führt auch in der Gemeinde Windach zunehmend zu Nachverdichtungsvorhaben. Anlass zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes gab schließlich ein Bauantrag zum Neubau von drei Reihenhäusern mit Garagen. Die Gemeinde hat diesen Bauantrag zum Anlass genommen, das Gebiet grundsätzlich städtebaulich zu ordnen.
Das Gebiet ist als Innenbereich nach § 34 BauGB hinsichtlich der Zulässigkeit von Vorhaben zu beurteilen. Entsprechend seiner heutigen Nutzung ist es ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Ziel der Gemeinde ist es, den Bestand zu sichern, eine ungeordnete Entwicklung zu unterbinden und eine ortsbildverträgliche und maßvolle Nachverdichtung bzw. die Schaffung von Wohnfläche insbesondere für Ortsansässige und Familien bauleitplanerisch zu ordnen und zu steuern.
Der Gemeinderat hat am 10.10.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst und eine Veränderungssperre zur Sicherung der Planung erlassen. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird den gemeindlichen Aufgaben einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes nachgekommen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt.
Die Erstellung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

# 2. Städtebauliches Konzept

Im Planbereich werden Wohnbauvorhaben bisher nach § 34 BauGB (unbeplanter Innenbereich) beurteilt und genehmigt, mit der Folge, dass keine bzw. nur eine sehr eingeschränkte Steuerungsmöglichkeit seitens der Gemeinde oder des Landratsamtes für die Anordnung, Größe, Ausgestaltung etc. der Bauvorhaben besteht.

Dem Einfügegebot in die Eigenart der näheren Umgebung, die hier aus Einzelhäusern besteht, entsprechen aus Sicht der Gemeinde Einzel- und Doppelhäuser besser als der Bau von Hausgruppen bzw. Reihenhäusern. Auch soll eine zu hohe Bodenversiegelung durch Ausreizung der möglichen Grundfläche sowie den Bau der dann gemäß Stellplatzsatzung nachzuweisenden Stellplätze vermieden werden.
Des Weiteren soll die Höhenentwicklung der Gebäude geregelt werden, da bedingt durch die Hanglage und die im Osten häufig freiliegenden Kellergeschosse (dadurch entsteht eine Wirkung wie von 3 bis 4 Vollgeschossen), sonst massive Gebäude entstehen können.

Durch den allgemein hohen Baudruck, bedingt durch die Lage am Immobilienmarkt der Region München und die im Plangebiet relativ hohen Grundstücksgrößen von durchschnittlich ca. 1.000 m², ist davon auszugehen, dass sich mittelfristig eine weitere Bebauung mit großen Wand- und Firsthöhen, ausgebauten Dach- und/ oder Kellergeschossen und großen Grundflächen entwickeln wird.

Im Bebauungsplan sollen daher insbesondere das maximale Nutzungsmaß und die überbaubaren Grundstückflächen (Sicherung privater Frei-/ Grünflächen) festgesetzt werden. Zudem sollen Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude und zur Anzahl der Wohneinheiten sowie Festsetzungen gestalterischer Art getroffen wer-

den, um die städtebauliche Einbindung neuer Bauvorhaben in den Bestand zu ermöglichen.
Für das Maß der baulichen Dichte dient der Bestand als Leitlinie, die maßvoll angehoben wird, um Entwicklungsmöglichkeiten zu sichern. Die Baugestaltung orientiert sich stark am Bestand und schreibt die im Siedlungsbereich von Windach üblichen Vorgaben fest.

# 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

## 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Die Gemeinde Windach liegt laut LEP 2018 im Allgemeinen ländlichen Raum.

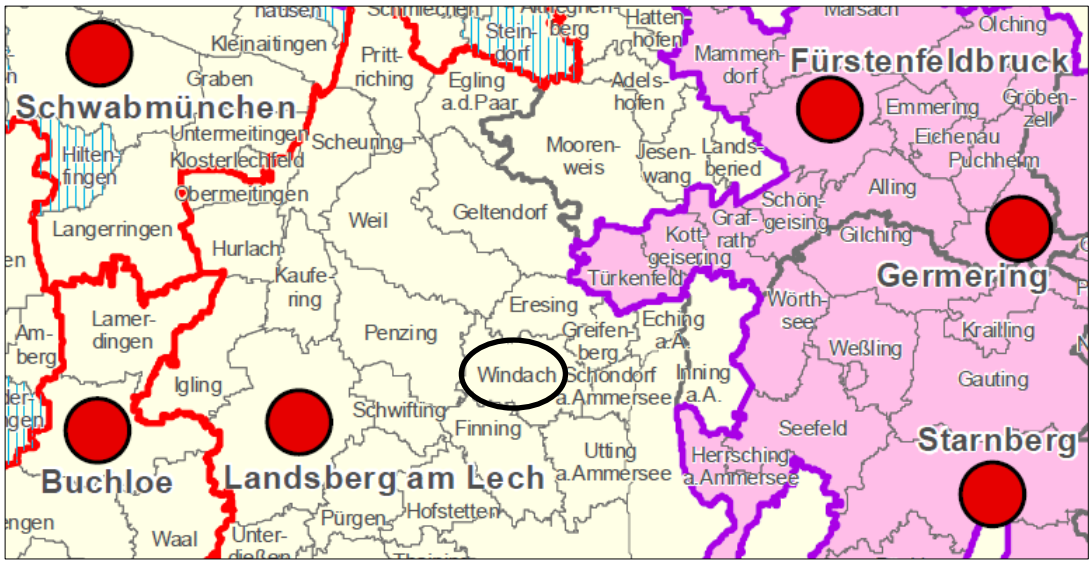


*Abb. 1 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP 2018*

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand von 01.03.2018, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

<u>Siedlungsstruktur</u>

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn […] (Z 3.3 LEP)

*Berücksichtigung im Bebauungsplan:*
Bereits vorhandene Bebauung wird durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes bauplanungsrechtlich geregelt. Es sind lediglich bereits bebaute Flächen betroffen, deren weitere Bebauung maßvoll entwickelt und insbesondere durch die Festsetzung von Wand- und Firsthöhen, Geschossigkeit, Wohneinheiten und Grundflächenzahl (GRZ) begrenzt wird.
Der Geltungsbereich grenzt im Süden, Südosten und Südwesten an weitere Bestandsbebauung an.

Land- und Forstwirtschaft

Die räumlichen Voraussetzungen für eine vielfältig strukturierte, multifunktionale und bäuerlich ausgerichtete Landwirtschaft und eine nachhaltige Forstwirtschaft in ihrer Bedeutung für die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit nachhaltig erzeugten Lebensmitteln, erneuerbaren Energien und nachwachsenden Rohstoffen sowie für den Erhalt der natürlichen Ressourcen und einer attraktiven Kulturlandschaft und regionale Wirtschaftskreisläufe sollen erhalten, unterstützt und weiterentwickelt werden (G 5.4.1 LEP).

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Gebiete sollen erhalten werden. Insbesondere hochwertige Böden sollen nur in dem unbedingt notwendigen Umfang für andere Nutzungen in Anspruch genommen werden (G 5.4.1 LEP).

*Berücksichtigung im Bebauungsplan*
Die Planung regelt und sichert den Bestand. Der Geltungsbereich ist bereits bebaut und wird daher nicht für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

## 3.2 Regionalplan München, Region 14 (2014)

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region München (14), in Kraft getreten am 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B II Siedlung und Freiraum,
1. Leitbild

G 1.1 Siedlungsentwicklung soll gemeinsame regionale Aufgabe sein. Kooperationen nach innen und über die Regionsgrenze hinaus sollen etabliert und ausgebaut werden.

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

G 1.3 Zuwanderung soll sozial- und ökologisch verträglich gestaltet werden.

Z 1.4 Wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.

G 1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.

Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

*Berücksichtigung im Bebauungsplan*
Die Entwicklung einer flächensparenden Siedlungsstruktur infolge der Planung im Bestand, der Konzentration auf den Hauptort und der bereits vorhandenen Infrastruktur wird durch den Bebauungsplan erhalten und gefördert.

## 3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Das Gebiet ist durch die Landsberger Straße angebunden und wird von dieser aus durch mehrere nach Norden verlaufende Anwohnerstraßen erschlossen.
Im Norden befindet sich zwischen der vertieft verlaufenden (Böschung dargestellt) Autobahn A 96 und der Wohnbebauung ein Grünzug, welcher sich am westlichen Ortsrand, außerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes, fortsetzt und dort mit geplanten Bäumen versehen ist. Ebenfalls im FNP dargestellt sind geplante Bäume entlang der Landsberger Straße.
Südlich der Landsbergerstraße schließen sich weitere bebaute Wohnbauflächen und südöstlich sowie südwestlich jeweils ein bebautes Dorfgebiet (MD) an. Östlich des Geltungsbereiches befinden sich zudem ebenfalls weitere Wohnbauflächen sowie ein landwirtschaftlicher Hof im Außenbereich.

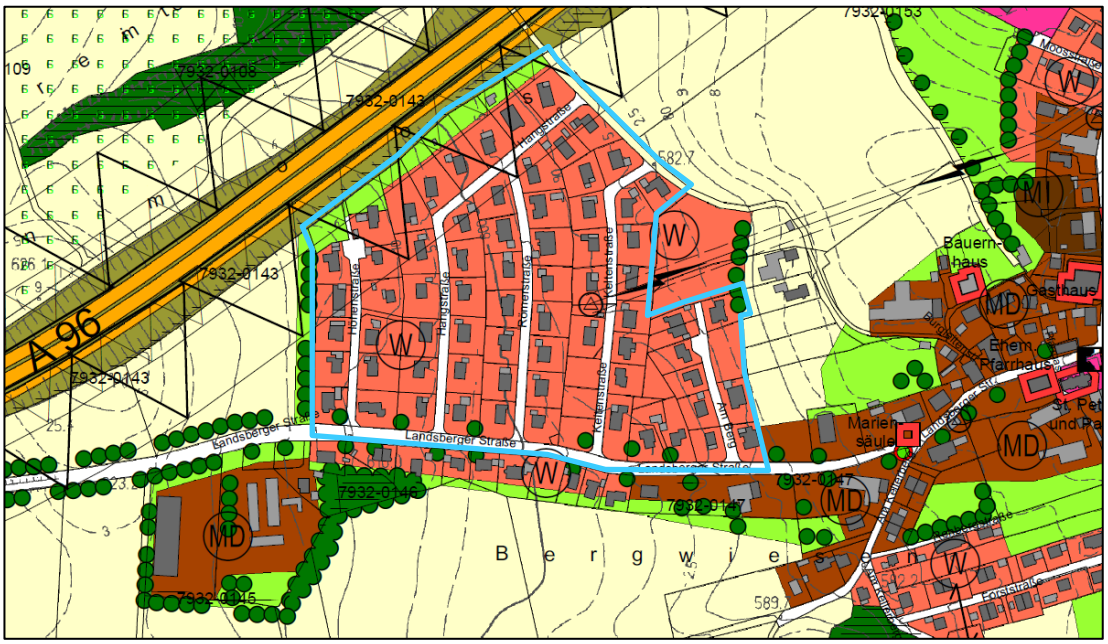


*Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab*

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren aufgestellt und ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet ist in Teilflächen mit Satzungen überplant (siehe Planzeichnung), die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft treten und ersetzt werden:

- *Ortsabrundungssatzung „Am Berg“, bekannt gemacht am 20.01.1995*

  Die Ortsabrundungssatzung liegt vollständig innerhalb des Geltungsbereiches und legt die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ortsteil fest. Innerhalb dieser Grenzen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.
  Zulässig sind bisher Wohngebäude mit je 2 Wohnungen.

- *Bebauungsplan „Ortsmitte - Unterwindach“, bekannt gemacht am 04.04.1997, zuletzt geändert durch die 4. Bebauungsplanänderung i. d. F. v. 27.03.2007*

  Der Bebauungsplan liegt nur im Bereich der Landsberger Straße teilweise innerhalb des Geltungsbereiches und trifft dort keine Festsetzungen.

## 3.5 Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung – sowie zusätzlich bereits bei der vorausgehenden Vorentwurfsplanung – eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Die Planung wurde mit den wesentlichen Trägern öffentlicher Belange im Grundsatz vorabgestimmt, mit dem Ergebnis, dass das Planvorhaben voraussichtlich keine ausgewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Gründe beinhaltet, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen.
Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist nach sich ziehen.

Auf Grundlage der bisherigen Bewertung wird der Entwurf des Bauleitplanes daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

# 4. Plangebiet

## 4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 92.317 m².
Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Altorts Windach und beinhaltet vollständig die Flurnummern 811/1, 811/2, 811/3, 811/4, 811/5, 811/6, 1031 (Landsberger Straße), 1032, 1032/1, 1032/2, 1033 (Höhenstraße), 1033/1, 1033/2, 1033/3, 1033/4, 1033/5, 1033/7, 1036, 1036/1, 1036/2, 1036/3, 1036/3, 1036/4, 1036/5, 1036/6, 1036/7, 1036/8, 1036/9, 1036/10, 1036/11, 1036/12, 1036/13, 1036/14, 1036/15, 1036/16, 1036/17, 1036/18, 1036/19, 1036/20, 1036/21, 1036/22, 1036/23, 1036/24 (Römerstraße), 1036/25 (Hangstraße), 1036/26, 1036/27, 1036/28, 1036/29, 1036/30, 1036/31, 1036/32, 1036/33, 1036/34, 1036/35, 1036/36 (Keltenstraße), 1036/41, 1037/1, 1037/2, 1037/3, 1037/4, 1037/5, 1037/6, 1037/7, 1037/8, 1037/9, 1037/10, 1037/11 (Keltenstraße), 1038, 1038/3, 1038/4, 1038/5, 1038/6, 1038/7, 1044/4, 1044/5, 1044/6, 1044/7, 1044/8, 1044/9, 1045/1, 1045/2 (Am Berg), 1046/3, 1046/4, 1046/5 (Am Berg), 1046/7, 1048, 1048/1, 1048/3, 1048/4, 1048/5 sowie Teilflächen der Flurnummern:
721 (Burgleitenstraße), 548/31 (Landsberger Straße) und 813 (Landsberger Straße).

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Windach und der Gemarkung Unterwindach.

*Abb. 3 Topographische Karte des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.03.2018*

Das Plangebiet weist ein starkes Gefälle von 612,5 m ü. NN im Westen auf 580 m ü. NN im Osten auf und wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch einen Grünzug sowie die nördlich des Grünzuges verlaufende Kreisstraße K LL24 und die nördlich der Kreisstraße verlaufende A96
- Im (Süd-)Osten und (Süd-)Westen durch landwirtschaftliche Gebäude und landwirtschaftliche Flächen
- Im Süden durch bestehende Wohnbebauung

Im Plangebiet oder in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine naturschutzfachlichen Schutzflächen und keine Boden- und Baudenkmäler. Oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete und Wasserschutzgebiete sind ebenfalls nicht betroffen.

*Abb. 4 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2018*

## 4.2 Verkehrliche Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird über die durch das Gebiet verlaufenden öffentlichen Bestandsstraßen Landsberger Straße, Höhenstraße, Hangstraße, Römerstraße, Keltenstraße und Am Berg verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

## 4.3 Boden

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000 aus dem BayernAtlas besteht der Boden im Plangebiet vorherrschend aus Braunerde und in geringerer Verbreitung aus Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Nach aktuellem Stand wird von einer guten **Versickerungsfähigkeit** des Bodens im Plangebiet ausgegangen.
**Altlasten** durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## 4.4 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 07.03.2018) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Das Grundwasser liegt nach Kenntnis der Gemeinde, auch bedingt durch die Hanglage, tiefer als eine mögliche Kellersohle.

## 4.5 Niederschlagswasser

In § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist geregelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll.
Wasserwirtschaftliches Ziel ist dabei die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

In seiner Stellungnahme vom 16.08.2018 (Aktenzeichen 1-4622-LL146-14150/2018) darauf im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat das Wasserwirtschaftsamt Weilheim darauf hingewiesen, dass dem Amt Hinweise auf eine schlechte Durchlässigkeit des Baugrunds im Plangebiet vorliegen. Daher wird von Seiten der Behörde bei Neubauten der Nachweis zur Sickerfähigkeit des Untergrundes (Sickertest) und zum Ausschluss negativer Einflüsse auf das Grundwasser gefordert.

Ist eine Versickerung nicht möglich, so sind vor dem Einleiten des gesammelten Niederschlagswassers in einen Vorfluter geeignete Maßnahmen zur Retention zu treffen (Stellungnahme der Ammerseewerke vom 30.07.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB). Der gedrosselte Ablauf in den Vorfluter/ Regenwasserkanal darf 1 l/s nicht übersteigen. Ein Rückhaltevolumen von 5 m³ je 200 m² angeschlossener Fläche ist vorzusehen (vgl. B Hinweise, Ziffer 14). Dadurch wird eine Grundlage für die Errichtung von Retentionszisternen geschaffen, welche bei einer möglichen Umwandlung des bestehenden Mischsystems in ein Trennsystem zum Tragen kommt. Eine Quantifizierung des zulässigen Drosselabflusses ist dafür zwingend notwendig. Die vorgegebenen Volumina der Rückhaltezisternen wurden durch die Ammerseewerke auf Grundlage des DWA-A117 errechnet.
Allerdings erscheint die verpflichtende Herstellung von Rückhaltezisternen auf Privatgrundstücken aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung im Plangebiet nicht umsetzbar.

Nach Auskunft der Ammerseewerke entwässern die Anlieger der Höhenstraße bisher in den Schmutzwasserkanal der Landsberger Straße und die Anlieger der Hangstraße, Römerstraße und Keltenstraße sowie Am Berg in den Mischwasserkanal der Burgleitenstraße. Die Grundstücke entlang der Landsberger Straße werden im Trennsystem entwässert.

# 5. Planinhalte

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, da dies der Nutzung im Bestand entspricht. Anderweitige Nutzungen sind an dieser Stelle nicht erwünscht. Abgesehen von den „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“, die im Gebiet bereits vorhanden sind (Tierarztpraxis, Tresorservice, Hausmeisterservice etc.), werden die Ausnahmen des § 4 BauNVO an dieser Stelle ausgeschlossen, da an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeignetere Standorte vorhanden sind.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

<u>Grundflächenzahl</u>

Im Vorfeld der Planung wurden das vorhandene Nutzungsmaß und die möglichen Nachverdichtungspotenziale im Sinne einer Baurechtsermittlung erhoben.

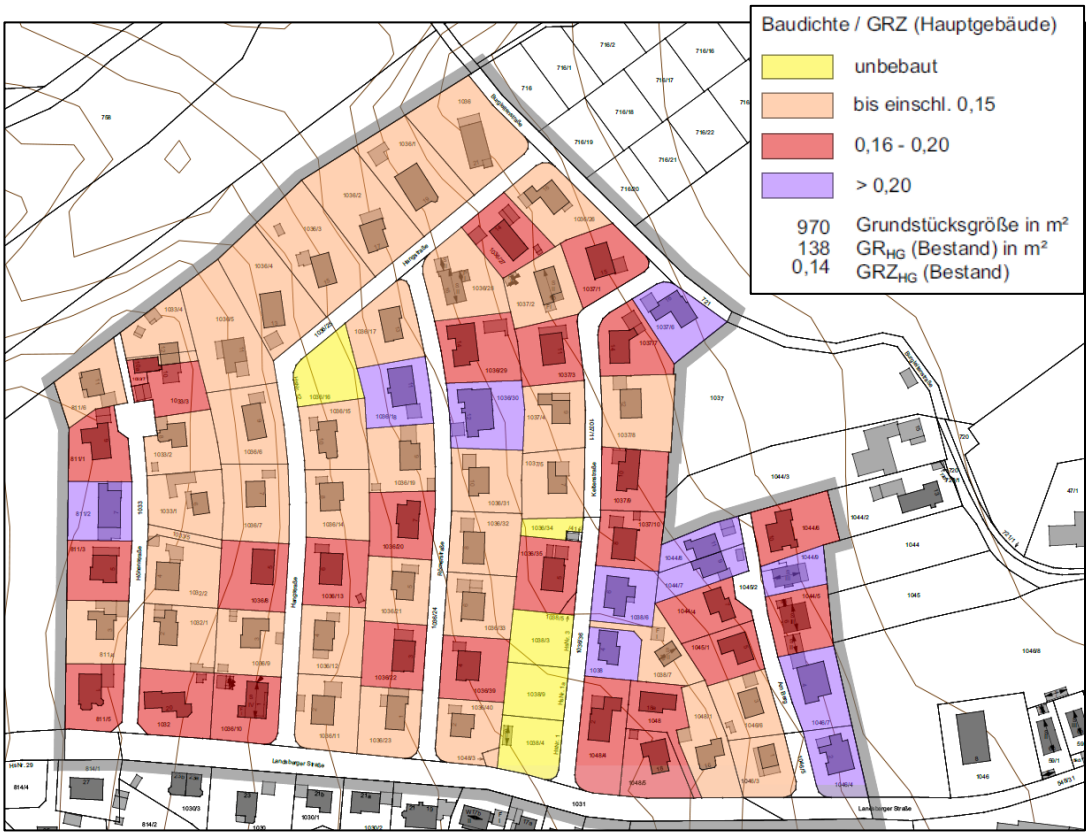


*Abb. 5 überschlägige Analyse der Baudichte der Hauptgebäude im Bestand im Jahr 2018, ohne Maßstab*

Das bestehende Baurecht wurde im Laufe des Jahres 2018 ermittelt. Dazu wurden zunächst die Grundflächenzahlen des Bestandes aus der digitalen Flurkarte ermittelt und mittels Bauakten stichprobenartig überprüft. Da die digitale Flurkarte nur die Grundflächen der Hauptgebäude und nicht die – ebenfalls GRZ-relevanten Terrassen, Balkone und Dachüberstände abbildet – können die ermittelten Grundflächenzahlen nicht als absolute Werte verwendet werden, dienen jedoch für die Analyse als Orientierungswerte. Im Zuge der Analyse wurde erkannt, dass es zu städtebaulichen Fehlentwicklungen gekommen ist. Diese entsprechen nicht mehr den ge-

meindlichen Planungszielen und sollen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in geordnete Bahnen gelenkt werden.

Als Ergebnis der Bestandsanalyse lässt sich feststellen, dass die Baudichten im Gebiet sehr heterogen sind (siehe Abb. 5). Die Spanne der Grundflächenzahl (GRZ) der Hauptgebäude liegt zwischen 0,07 und 0,26. Etwa die Hälfte der Grundstücke hat eine GRZ von unter 0,15. Die andere Hälfte liegt zwischen 0,15 und max. 0,26, jedoch ist die GRZ nur auf 11 Grundstücken höher als 0,2. Die Grundstücke mit den hohen GRZ-Werten verteilen sich über das gesamte Wohngebiet, wobei im Bereich der Straße Am Berg einige dichter bebaute Grundstücke liegen. Bei diesen handelt es sich mehrheitlich um Bauvorhaben aus jüngerer Zeit.
Im Gegenzug weisen die mit über 1.500 m² verhältnismäßig großen Grundstücke zwischen der nördlichen Hangstraße und der Autobahn A 96 alle eine niedrige GRZ auf. Allerdings liegen hier – wie im gesamten Gebiet – kleine und große Gebäudekubaturen direkt nebeneinander.

Aus dem Luftbild wurden zudem alle Nebenanlagen (Zuwegungen, Zufahrten, überdachte Stellplätze, Gartenhäuschen etc.) sowie Terrassen und Balkone nachgezeichnet und daraus die Gesamt-Grundflächenzahlen berechnet. Auch diese sind, bedingt durch die Datengrundlage, nicht als absolute Werte zu verwenden, dienen jedoch als Orientierungswerte. Hieraus ergibt sich eine ebenfalls heterogene Struktur im gesamten Plangebiet (siehe Abb. 6), wobei zwei Drittel aller Grundstücke eine Gesamt-GRZ von 0,2 bis 0,4 aufweisen, vom übrigen Drittel sieben Grundstücke unter 0,2 und 14 Grundstücke zwischen 0,4 und max. 0,53 liegen. Ein Hinterliegergrundstück hat, bedingt durch die lange Zufahrt, eine Gesamt-GRZ von 0,61.

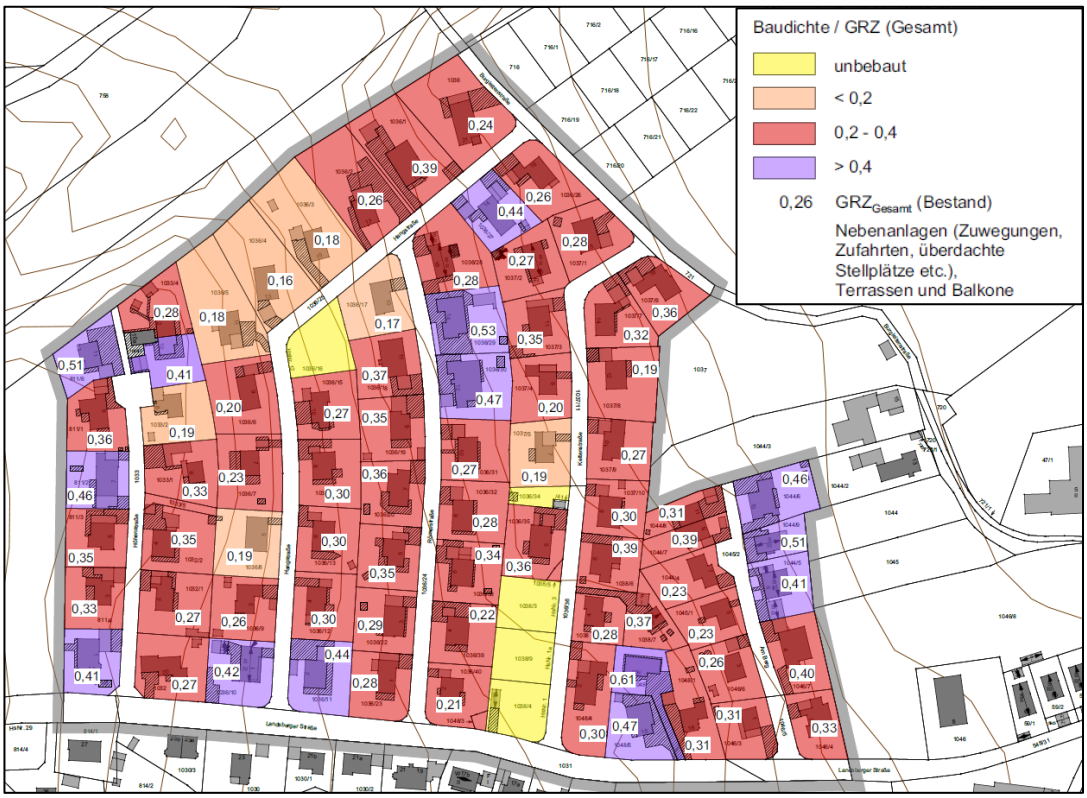


*Abb. 6 überschlägige Analyse der Baudichte (Gesamt) im Bestand im Jahr 2018, ohne Maßstab*

Infolge der heterogenen Baudichte lassen sich Nachverdichtungspotentiale nicht quartiersbezogenen sondern nur allgemein für das Gebiet ableiten. Durch die gro-

ßen Grundstücke mit durchschnittlich 1.000 m² bietet sich eine maßvolle, ortsbildverträgliche Nachverdichtung an. Dabei soll es vermieden werden, bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB zu schmälern.
Abgeleitet von der vorangehend beschriebenen Analyse wird eine maximal zulässige GRZ von 0,3 zugelassen. Auf diese Weise wird ein Rahmen gesetzt, der eine zu hohe Versiegelung vermeidet.

Die in den letzten 7 Jahren erfolgten baulichen Änderungen bewirken kein höheres Baurecht, als im Bebauungsplan festgesetzt bzw. die mit dem Bebauungsplan verfolgten Ziele sind gewichtiger. Selbst dann, wenn das Baurecht für die Grundstücke im Geltungsbereich beschränkt würde, sind die von der Gemeinde Windach mit diesem Bebauungsplan verfolgten Ziele – Regelung der vorhandenen Nachverdichtungsmöglichkeiten unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, Erhalt des Gebietscharakters, Sicherung der Frei-/ Grünbereiche, Bewahrung des Ortsbildcharakters – so gewichtig, dass sie eine mögliche Eigentumsbeschränkung aufwiegen. Des Weiteren soll eine weitere Bodenversiegelung, eine unangemessene Erhöhung der Baudichte sowie eine erhebliche Verkehrsmehrung ausgeschlossen werden. Die Gemeinde Windach bewahrt durch die beabsichtigten Festsetzungen auch den prägenden Charakter des Gebietes.

Die städtebaulichen und grünordnerischen Belange der Gemeinde werden weiterverfolgt und sind entsprechend gewichtig, wenn eine entschädigungspflichtige Eigentumsbeschränkung erfolgt. Die Privatnützigkeit des Eigentums ist anhand der zuvor genannten Festsetzungen durchaus gegeben und angesichts der obigen Ausführungen auch gerechtfertigt. Der Gemeinde Windach sind die besondere Bedeutung des Eigentumsschutzes und das besondere Gewicht desselben im Rahmen der Abwägung aufgrund der grundgesetzlichen Absicherung bekannt und bewusst. Die Gemeinde geht von einer sehr hohen Gewichtung der Eigentümerbelange aus, kommt indes unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielsetzungen des Bebauungsplans zu dem Ergebnis, dass die für die Planung sprechenden Gesichtspunkte gleichwohl diese Eigentümerbelange überwiegen.

Überschreitung der GRZ

Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und Tiefgaragen dürfen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO zusätzlich auf den Grundstücken errichtet werden, bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6. Mittels der Baugrenzen und grünordnerischen Festsetzungen soll gewährleistet werden, dass die Versiegelung nicht auf das Maximalmaß ansteigt.
Um die bestehenden Hinterliegergrundstücke nicht zu benachteiligen (dies betrifft die Fl.Nrn. 1038/7 und 1048) sind für diese privaten Zufahrten bis zu einer Länge von max. 33 m und einer Breite von max. 3,5 m bei der Ermittlung der GRZ nicht zu berücksichtigen.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Bestandsaufnahme ergab, dass im Plangebiet Häuser dominieren, bei denen sich von Osten (talseitig) entweder ein oder zwei sichtbare Vollgeschosse ergeben. Bedingt durch die Hanglage ragt in der Regel die Westseite (Bergseite) der Gebäude weiter heraus. Hier stellen sich überwiegend zwei Vollgeschosse dar, wobei das Kellergeschoss häufig freiliegt. Bei einzelnen Häusern wurde der Keller so stark

freigelegt und gleichzeitig das Dach so weit ausgebaut, das talseitig - der äußeren Erscheinung nach - drei bis vier Vollgeschosse entstanden sind (dies betrifft die Fl.Nrn. 811/2, 1036/10, 1037/3, 1046/6 und 1044/7 / 1044/8). Diese Bauweise stellt sich insbesondere dann unverhältnismäßig massiv dar, wenn die Bebauung auf der direkt gegenüberliegenden Straßenseite bergseitig nur ein Geschoss aufweist (vgl. Abb. 7). Daher werden im vorliegenden Bebauungsplan maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

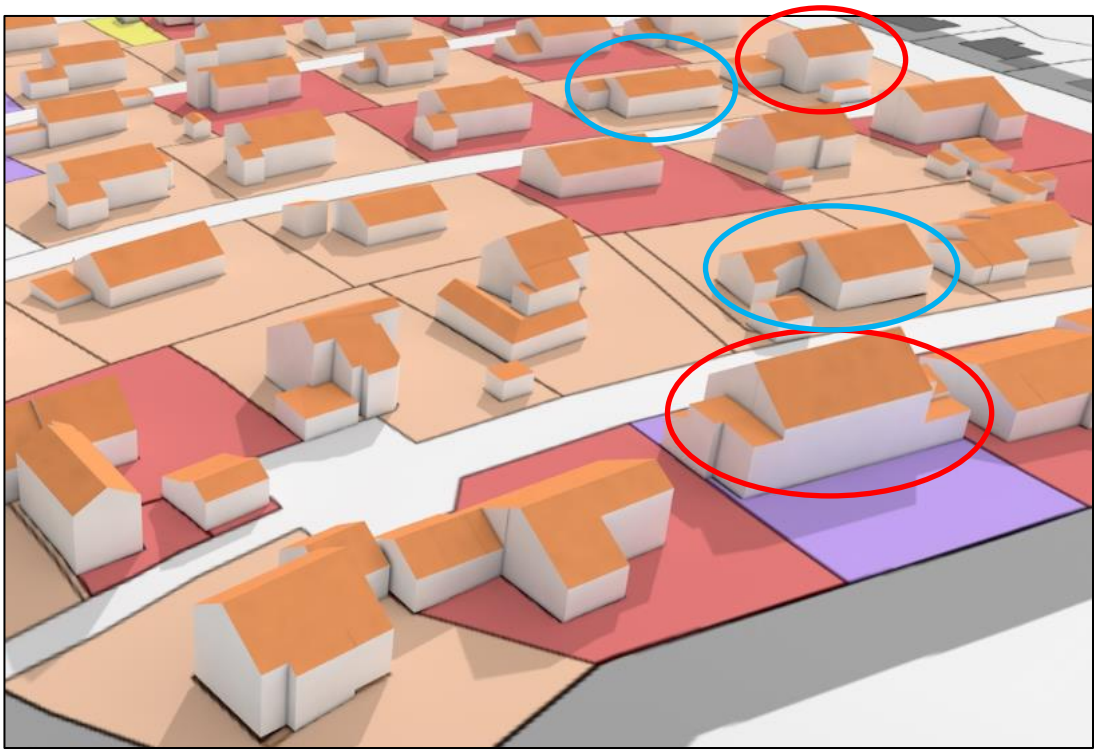

*Abb.7 3D-Darstellung des Gebietes zeigt Beispiele aus dem Plangebiet für bestehende große (rot umkreiste) und kleine (blau umkreiste) Gebäudekubaturen in unmittelbarer Nachbarschaft, Stand 2018*

Insgesamt stellt sich die Höhenentwicklung der Bestandsbebauung sehr heterogen dar (vgl. Abb. 7). Daher ist eine Begrenzung der Wand- und Firsthöhen nur durch bereits recht hohe Maße möglich. Diese sollen als zukünftige Obergrenzen ein noch weiter zunehmendes Wachstum der Bauten nach oben deckeln.
Die Wand- und Firsthöhe wird auf Basis vorliegender LOD2-Daten (Level of Detail 2) des Vermessungsamtes München sowie stichprobenartiger Überprüfung dieser Angaben mittels Bauakten festgesetzt.

Gebäude mit noch höheren Wand- und Firsthöhen werden als Ausreißer definiert. Eine derart hohe Bebauung entspricht nicht dem Baustil im Gebiet und soll zukünftig vermieden werden. Die Gemeinde Windach erkennt dies als städtebauliche Fehlentwicklung an und will hier in Zukunft steuernd regeln.

Gemäß der vorliegenden Daten wahrscheinlich betroffene, einzelne Gebäude werden in nachfolgenden Tabellen gelistet, einschließlich Lagebeschreibung für den Fall, dass sich Flurnummern ändern:

| **Ausreißer Wandhöhen** | | |
|---|---|---|
| **Fl.nr.** | **Adresse** | **Lagebeschreibung** |
| 811/2 | Höhenstr. 7 | Grundstück mittig der Westgrenze des Geltungsbereiches |
| 1036/30 | Römerstr. 12 | Grundstück in der Nordhälfte des Geltungsbereiches, östlich an der Römerstraße gelegen |
| 1037/9 | Keltenstr. 10 | Grundstück an der Ostgrenze des Geltungsbereiches, an der Ecke an der der Geltungsbereich nach Osten ausbuchtet, auf Höhe des Bauernhofs an der Burgleitenstraße |

| **Ausreißer Firsthöhen** | | |
|---|---|---|
| **Fl.nr.** | **Adresse** | **Lagebeschreibung** |
| 811/2 | Höhenstr. 7 | Grundstück mittig der Westgrenze des Geltungsbereiches |
| 1036/10 | Hangstr. 1 | Grundstück an der Südwestgrenze des Geltungsbereiches, Hangstraße Ecke Landsberger Straße |
| 1044/6 | Am Berg 10 | Grundstück ganz im Nordosten der Straße „Am Berg“, am Ortsrand |
| 1044/8, 1044/7 | Am Berg 9/ 11 | Grundstück im Nordosten des Geltungsbereiches, nordwestlich des Wendehammers der Straße „Am Berg“ |

Die in den Tabellen gelisteten Gebäude stehen unter Bestandsschutz, wodurch der momentane Zustand des Bauwerkes geschützt wird. Wird das Gebäude abgerissen und neu gebaut, so sind die Höhenfestsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes einzuhalten.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im Plangebiet zu regulieren, wird für jedes einzelne Grundstück ein Höhenbezugspunkt (◓) in Meter über Normalnull gesetzt. Unterer Bezugspunkt für die Wand- und Firsthöhe ist jeweils der nächstgelegene Höhenbezugspunkt, so dass die Höhenentwicklung der Gebäude nach oben hin begrenzt und die Entstehung von immer noch höheren Bauwerken verhindert wird. Um in begründeten Fällen Abweichungen bis maximal +/- 0,3 m von dieser Festsetzung zu ermöglichen, wird eine Ausnahmeregelung geschaffen. Diese ist für Fälle vorgesehen, in denen das bestehende Gelände zum Zeitpunkt der Planaufstellung deutlich von den festgesetzten Höhenbezugspunkten abweicht. Für eine Ausnahme muss im Gemeinderat ein Antrag gestellt und müssen die Bestandshöhen mittels Einmessbescheinigung nachgewiesen werden.

Für die Lage der in der Planzeichnung dargestellten Höhenkote (◓) wird jeweils der am tiefsten gelegene Schnittpunkt zwischen dem Bestandsgebäude und dem natürlichen Gelände gewählt (bei den unbebauten Grundstücken die angenommene zukünftige Lage dieses Schnittpunkts). Dies stellt eine gleichwertige Behandlung aller Grundstücke sicher. Gemäß Festsetzung ist immer der jeweils nächstgelegene Höhenbezugspunkt heranzuziehen, so dass die Änderung von Grundstücksgrenzen oder die Neuerrichtung von Gebäuden keinen Einfluss auf die Regulierung im Bebauungsplan hat. Bei der Beibehaltung der Grundstücksgrenzen ist die jeweilige, im Grundstück befindliche Höhenkote zu verwenden.

## 5.3 Baugrenzen und Bauweise

Es werden Baufenster und Flächen für Garagen eingetragen.

Die Baugrenzen werden entlang der bestehenden Bebauung eingetragen. Sie lassen einen gewissen Spielraum zu und ermöglichen somit nicht nur Neubauten auf bisher untergenutzten Grundstücken, sondern auch kleinere Anbauten an den Bestand. Baurechtlich aus Gründen des Bestandsschutzes gesichert wird ein bestehender Carport (Fl.Nr. 1038/4; Keltenstraße 1; Grundstück im Süden an der Landsberger Straße).

Zur Belichtung, Besonnung und Belüftung des Gebietes werden die zusammenhängenden größeren Freibereiche gesichert, die sich von Nord nach Süd in den rückwärtigen Gartenbereichen erstrecken. Aus immissionsschutzrechtlichen und grünordnerischen Beweggründen sowie unter Beachtung der bestehenden Anbauverbotszone der A 96 wird zudem ein Grünbereich im Norden des Plangebietes, zwischen der Bestandsbebauung und der A96 bzw. der Kreisstraße, gesichert.

Auf Fl.Nr. 811/6 (Höhenstraße 11; Grundstück im Nordwesten an der Grenze des Geltungsbereiches) befindet sich ein bestehendes Wohnhaus innerhalb der Anbauverbotszone der Autobahn. Um das Grundstück weiterhin sinnvoll nutzen zu können, wird die Baugrenze nördlich des bestehenden Gebäudes gezogen.
In ihrer Stellungnahme vom 28.08.2018 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat die Autobahndirektion Südbayern für dieses Haus eine Ausnahme von den Verboten des § 9 Abs. 1 und 6 FStrG gemäß § 9 Abs. 8 FStrG zugelassen, da ein Verbot zu einer nicht beabsichtigen und auch nicht vertretbaren Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Durch die Festsetzung der Baugrenze sind der Bestand und eine ausreichende bauliche Flexibilität gesichert.

Auf Fl.Nr. 1036/1 (Hangstraße 19; Grundstück im Nordosten an der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches) befindet sich eine bestehende Garage außerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Anbauverbotszone der Autobahn A 96. Diese fällt ebenfalls unter den Bestandsschutz, während Erweiterungen unzulässig bleiben.
Um kein Baurecht zu entziehen, werden Carports und Zufahrten auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Dasselbe gilt für untergeordnete Nebenanlagen, die im Gebiet in Form von Gartenhäuschen etc. bereits vorhanden sind.

Die mittels Baugrenzen eingetragenen Bauräume berücksichtigen die Vorgartenzone von 3 m in den Anwohnerstraßen und 5 m entlang der Landsberger Straße. Diese Vorgartenzone wurde beispielsweise rund um die Wendeanlage der Höhenstraße bereits verbaut. Die dort vorhandenen baulichen Anlagen stehen unter Bestandsschutz, sollen aber aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht erweitert werden. Die Baugrenzen im vorliegenden Bebauungsplan sichern hier – wie überall im Baugebiet - einen Mindestabstand zu den öffentlichen Verkehrsflächen.

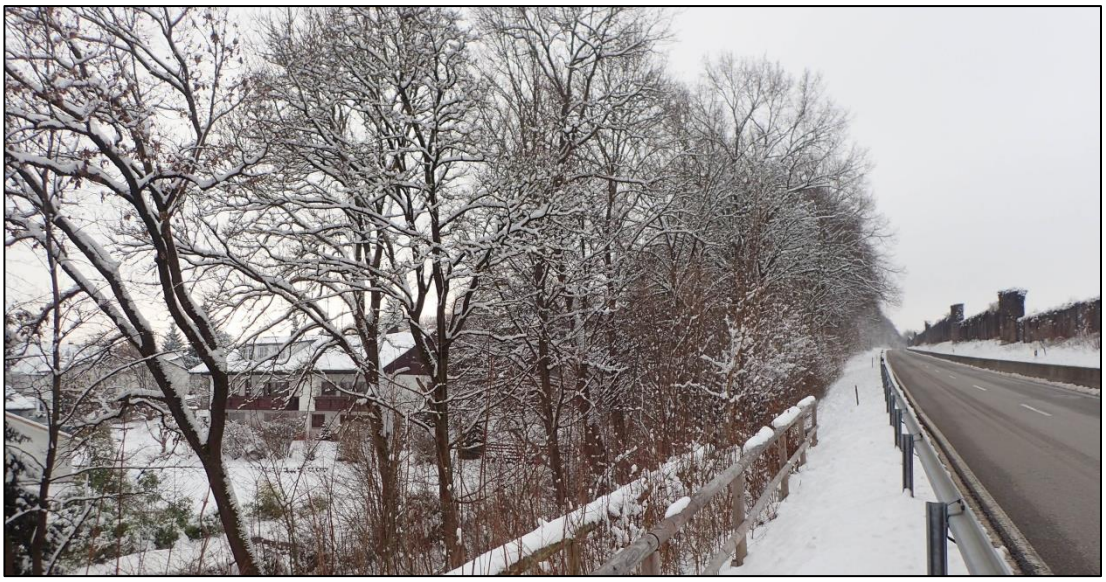

*Abb. 7 Lärmschutzwand entlang der A96 (rechts), Kreisstraße, bestehende Böschungsvegetation und Bestandsbebauung im Plangebiet (links)*

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutflich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den **Brandschutz** sind nicht erforderlich. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wand- und Firsthöhen nicht gegeben.

Die offene Bauweise mit der gebietstypischen, aufgelockerten Struktur aus Einzel- und Doppelhäuser soll beibehalten werden. Hausgruppen sind untypisch.
Eine ausreichende Belichtung und Belüftung wird gesichert durch die Baugrenzen, die Höhenfestsetzungen sowie durch die Anordnung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO.
Ausnahmen werden geschaffen für die nordöstlich des Wendeplatzes der Höhenstraße am Ortsrand gelegenen Grundstücke (Fl.Nrn. 1033/3, 1033/4, 1033/7), da hier im Bestand bereits Doppelhaus mit weiterem angebautem Hauptgebäude errichtet wurde. Nachteilige Auswirkungen auf Nachbargrundstücke sind nicht erkennbar.

## 5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die Stauraum-Überdachungen werden lediglich mit einer geringen Dachneigung - entsprechend einem Flach- oder Pultdach - und mit offenen Seiten zugelassen, da diese Regulierungen eine weitere dichte Überbauung der Grundstücke mit „gebäudeähnlichen“ baulichen Anlagen verhindert.
Für vorhandene Carports, die nicht diesem Typus entsprechen, gilt Bestandsschutz, wobei Erweiterungen unzulässig sind.

## 5.5 Bauliche Gestaltung

Gebietstypisch ist das Satteldach als alleinige Dachform und selbst bei den Garagen überwiegen die Satteldächer. Die Dachneigungen variieren zwischen 28° und 45° mit einzelnen Gebäuden auch unter 28° oder über 45°. Als Gaubenformen sind

Satteldachgauben und Schleppgauben vorhanden.
Die Dachfarben variieren von Rot über Rotbraun bis Dunkelgrau. Auf einigen Dächern sind Solar- und/ oder Photovoltaikanlagen angebracht, in nur einem Fall sind diese aufgeständert. Dacheinschnitte sind nicht vorhanden.

Insgesamt ist die harmonische Dachlandschaft ein sehr gebietsprägendes Merkmal, das gesichert werden soll. Daher werden die prägenden Gestaltsmerkmale verbindlich festgesetzt. Diese sind die typische Satteldachbebauung der Hauptgebäude mit Dachneigungen von 28° – 45 sowie Satteldach- und Schleppgauben.
Gebäude mit noch flacheren oder steileren Dächern werden als Ausreißer definiert. Eine derartige Dachgestaltung entspricht nicht dem Baustil im Gebiet und soll zukünftig vermieden werden. Die Gemeinde Windach erkennt dies als städtebauliche Fehlentwicklung an und will hier in Zukunft steuernd regeln.
Gemäß den vorliegenden Bauakten wahrscheinlich betroffene, einzelne Gebäude werden in nachfolgender Tabelle aufgelistet:

| **Ausreißer Dachneigung** | | | |
|---|---|---|---|
| **Fl.nr.** | **Adresse** | **DN** | **Lagebeschreibung** |
| 1036/14 | Hangstr. 8 | 22° | Grundstück in der Mitte des Geltungsbereiches, östlich an der Hangstraße gelegen |
| 1036/1 | Hangstr. 19 | 26° | Grundstück an der Nordgrenze des Geltungsbereiches, in der zweiten Baureihe südwestlich der Burgleitenstr. |
| 1036 | Hangstr. 21 | 23,5° | Grundstück an der Nordgrenze des Geltungsbereiches, Burgleitenstraße-Ecke-Hangstraße |
| 1037/4 | Keltenstr. 9 | 22° | Grundstück im Nordosten des Geltungsbereiches, westlich der Keltenstraße gelegen |
| 1037/1 | Keltenstr. 15 | 25° | Grundstück an der Nordostgrenze des Geltungsbereiches, Burgleitenstraße-Ecke-Keltenstraße |
| 811/4 | Höhenstr. 3 | 22° | Grundstück an der Westgrenze des Geltungsbereiches, in der zweiten Baureihe nördlich der Landsbergerstr. |
| 1033/3 | Höhenstr. 10 | 49° | Grundstück im Nordwesten des Geltungsbereiches, nordöstlich des Wendeplatzes, am Ortsrand |
| 1036/30 | Römerstr. 12 | 22,5° | Grundstück in der Mitte des Geltungsbereiches, östlich der Römerstraße gelegen |
| 1036/29 | Römerstr. 14 | >45° | Grundstück im Norden des Geltungsbereiches, nahe Einmündung Römerstraße in Hangstraße |

Die in den Tabellen gelisteten Gebäude stehen unter Bestandsschutz, wodurch der momentane Zustand des Bauwerkes geschützt wird. Wird das Gebäude abgerissen und neu gebaut, so ist die Spanne der Dachneigungen des vorliegenden Bebauungsplanes einzuhalten.

Aufgrund der Bestandsbebauung sind geringfügige Abweichungen von den allgemein in der Gemeinde Windach angestrebten Zielen zu harmonischen Dachaufbauten sinnvoll. Garagen können mit weiteren Dachformen überdeckt werden, um eine notwendige Flexibilität der architektonischen Lösungen zu ermöglichen. Begünstigt durch die Hanglage gibt es einige Garagen mit Terrassennutzung und diese flächensparende Doppelnutzung soll weiterhin ermöglicht werden.
Vorsicht ist geboten bei der Umsetzung einer Dachterrasse auf einer bereits bestehenden Grenzgarage. Die Garage und die auf ihr befindliche Dachterrasse sind als bauliche Einheit zu betrachten und gehören dann zum Hauptgebäude. Das hat zur Folge, dass die Garage grundflächenpflichtig wird (Ziffer 3.1 der Satzung) und ihre abstandsrechtliche Privilegierung einbüßt. Es ist eine Baugenehmigung zu beantragen, da es sich nicht um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt.

Satteldach- und Schleppgauben sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig, d. h. bei einem Großteil der Häuser im Plangebiet ist ein Dachausbau möglich.
Auf Dächern mit einer geringeren Dachneigung müssten Dachgauben unverhältnismäßig groß ausgebaut werden, um unter dem Dach ausreichend Raumflächen mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Auf flachen Dächern wirken Satteldachgauben jedoch durch den aufragenden Gaubenfirst als störende Elemente in der bestehenden Dachlandschaft, während Schleppdachgauben das Hauptdach so verändern, dass es im Bereich der Gauben wie ein Flachdach wirkt. Auf Grund der bereits hohen zulässigen Wand- und Firsthöhen entspricht eine weitere Entwicklung in die Höhe über einen noch stärkeren Dachausbau weder den gemeindlichen Planungszielen noch dem Baustil im Plangebiet.
Gemäß den vorliegenden Bauakten wahrscheinlich betroffene, einzelne Gebäude werden in nachfolgender Tabelle aufgelistet:

| **Ausreißer Dachgauben** | | | |
|---|---|---|---|
| **Fl.nr.** | **Adresse** | **DN** | **Lagebeschreibung** |
| 1036/1 | Hangstr. 19 | 26° | Grundstück an der Nordgrenze des Geltungsbereiches, in der zweiten Baureihe südwestlich der Burgleitenstr. |
| 1036 | Hangstr. 21 | 23,5° | Grundstück an der Nordgrenze des Geltungsbereiches, Burgleitenstraße-Ecke-Hangstraße |
| 1037/1 | Keltenstr. 15 | 25° | Grundstück an der Nordostgrenze des Geltungsbereiches, Burgleitenstraße-Ecke-Keltenstraße |
| 1036/30 | Römerstr. 12 | 22,5° | Grundstück in der Mitte des Geltungsbereiches, östlich der Römerstraße gelegen |

Um in begründeten Fällen Abweichungen zuzulassen, wird eine Ausnahmeregelung geschaffen, die Dachgauben ab einer Dachneigung von 25° zulässt. Für eine Ausnahme muss im Gemeinderat ein Antrag gestellt werden.

Die Abstände der Gauben zum Ortgang, zum First und untereinander werden auf Basis der Bestandsanalyse festgesetzt. Diese Festsetzungen sind als absolute Mindestwerte notwendig, um eine optische Trennung zwischen der Dachfläche des Hauptdaches und den Dachaufbauten zu gewährleisten. Durch ein zu nahes Heranrücken der Dachaufbauten an die Gebäudeaußenwand würde die Wirkung einer durch den Dachaufbau stark erhöhten Wand entstehen.
Derart massiv wirkende Baukörper sind im Plangebiet nicht vorhanden und für das

Gebiet untypisch. Die Schaffung von Wohnraum in Dachgeschossflächen wird auch mit den bestehenden Festsetzungen als ausreichend gegeben angesehen.

Weitere Regelungen zu Fassadengestaltung, Firstrichtung und Solaranlagen sichern den Bestand und die Eingliederung potenzieller Neubauten in das Ortsbild.
Die Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich gewünscht. Da es aber Ziel ist, den bestehenden Gebietscharakter zu sichern, der v.a. über Dachform und Dachgestaltung bestimmt wird, haben sich Solar- und Photovoltaikanlagen in ihrer Gestaltung den städtebaulichen Belangen unterzuordnen. Die Anlagen dürfen daher nur parallel zur Dachhaut (keine gekippte, an einer Seite stärker aufragende Aufständerung) installiert werden.

## 5.6 Grünordnung

### *5.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung*

Pflanzgebote, ergänzt durch eine **Ersatzpflicht bei Ausfall**, die ein zukünftig mindestens gleich bleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt.
Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch die niedrige Grundflächenzahl, die Begrenzung der Bodenversiegelung durch wasserdurchlässige Beläge und die Festsetzungen zur Grünordnung – **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

### *5.6.2 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt.
Beim Plangebiet handelt es sich um bestehende Baugrundstücke. Ziel des Bebauungsplans ist eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Plangebiet, die die Nachverdichtungsmöglichkeiten regeln und den Gebietscharakter erhalten soll. Dabei wird das vorhandene Baurecht gesteuert und geordnet.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens.
Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Eine eingehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten hat nicht stattgefunden.

Die folgenden Ausführungen stellen daher das Worst-Case-Szenario dar:

Aufgrund der intensiven Freizeitnutzung der Gärten im Plangebiet und einem überwiegenden Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die gärtnerisch angelegten Freiflächen werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt. Es ist anzunehmen, dass die baulichen Erweiterungen im Plangebiet über einen längeren Zeitraum und zeitlich gestaffelt stattfinden werden, sodass die Eingriffe in potentielle Lebensräume geschützter Arten vereinzelt und kleinflächig sein werden.
Aufgrund der weiten Verbreitung dieser Arten und den verbleibenden Lebensraumstrukturen im räumlichen Zusammenhang ist von keiner signifikanten Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen auszugehen. Insbesondere für europäische Vogelarten kann die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

Um im Plangebiet Tötungen von Einzelindividuen in ihren Lebensstätten (Baumhöhlen, Nester etc.) während der Brut zu vermeiden, dürfen Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchgeführt werden. Unter Beachtung der Winterruhe empfiehlt sich eine Terminierung der Rodung auf Oktober. Unumgängliche Fällungen von Biotopbäumen mit Baumhöhlen und Nestern, falls vorhanden, sind außerhalb dieses Zeitraumes in Abstimmung mit Vogelkundlern und Fledermausfachberatern durchzuführen.

Zum Schutz des Bodens, des Klimas und zur Vermeidung unnötiger Eingriffe sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhalt der Vorgartenzone und der zusammenhängendem Freibereiche
- Baumerhalt und Pflanzvorschriften
- wasserdurchlässige Oberflächen

Durch die Verdichtung im Bestand wird eine Versiegelung unbebauter Flächen vermieden.

## 5.7 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird geprüft, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Dabei wurden die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Qualität des betroffenen Landschaftsbildes und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens bestimmt.

Für alle Grundstücke im Plangebiet besteht nach § 34 BauGB bereits Baurecht und diese unterliegen derzeit keiner Pflicht zum Ausgleich. Der vorliegende Bebauungsplan eröffnet kein zusätzliches Baurecht, sondern steuert und ordnet das bereits vorhandene. Das Maß der baulichen Nutzung war bisher lediglich durch das Maß der näheren Umgebung bestimmt und ist dadurch in der Vergangenheit kontinuierlich angestiegen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird nun eine Deckelung insbesondere der Grundflächenzahl und der Wohneinheiten und der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten daher als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Nach abschließender Prüfung lässt sich sagen, dass die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter als gering eingestuft werden kann. Diese geringen Auswirkungen werden kompensiert durch die unter Ziffer 5.1 genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, so dass insgesamt keine gesonderten Ausgleichsmaßnahmen erforderlich sind.

## 5.8 Geländeveränderungen

Die Höhendifferenzen innerhalb und zwischen den Baugrundstücken stellen erhöhte Ansprüche an die Gebäudeplanung, eröffnen jedoch attraktive Planungsmöglichkeiten. Vor allem die Zufahrtshöhe der Garage sollte in Bezug zur Straße und zum Erdgeschoss des Hauptgebäudes sorgfältig geprüft werden, teilweise bietet sich eine Kellergarage an.

Bei tiefer zur Erschließungsstraße liegenden Gebäuden ist sicherzustellen, dass die Erdgeschossfußbodenhöhe oberhalb der angrenzenden Verkehrsfläche liegt, um zu vermeiden, dass Oberflächenwasser in die Gebäude eindringt.

Um den Grundstückseigentümern das Bauen am Hang - z. B. beim Bau von Terrassen - zu erleichtern, werden Geländeveränderungen für zulässig erklärt; ebenso Stützmauern bis zu einer Höhe von maximal 1,20 m.

## 5.9 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

| **Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel** | **Berücksichtigung** |
|---|---|
| Hitzebelastung<br>(z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge) | Ersatzbaumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Reduzierung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch niedrige Grundflächenzahl |

| | |
|---|---|
| Extreme Niederschläge<br>(z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz) | Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet |
| **Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)** | **Berücksichtigung** |
| Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien<br>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption) | Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und Ausbau des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum $CO_2$-emittierenden Individualverkehr |
| Vermeidung von $CO_2$ Emissionen durch MIV und Förderung der $CO_2$ Bindung<br>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, $CO_2$ neutrale Materialien) | Förderung der $CO_2$-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit $CO_2$-Emissionen |

Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des $CO_2$-Ausstoßes und die Bindung von $CO_2$ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

## 5.10 Immissionsschutz

<u>Bundesautobahn, Kreisstraße</u>

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A 96 und der Kreisstraße LL 24 belastet. Beide verlaufen nördlich des Plangebietes. Der Lärm der Kreisstraße wirkt sich stärker auf das Plangebiet aus als der Lärm der Autobahn, da zwischen der A 96 und der Kreisstraße eine Lärmschutzwand verläuft, die A 96 zudem tiefer liegt bzw. von hohen Böschungen/ Schallschutzwällen umgeben ist.

Um die Schallimmissionen auf das Plangebiet zu untersuchen, hat die Gemeinde eine schalltechnische Untersuchung bei ACCON Environmental Consultants in Auftrag gegeben (vgl. Anlage 1).
Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm, vor allem im Nachtzeitraum, teils deutlich überschritten werden.

Wie aus den Gebäudelärmkarten der Schalltechnischen Untersuchung ersichtlich resultieren zur Tagzeit bei freier Schallausbreitung, d. h. ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, Pegel von bis zu max. 68 dB(A) im Norden des Plangebietes. In der Nachtzeit ergeben sich Pegel von bis zu max. 64 dB(A) im Norden des

Plangebietes. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet zur Tagzeit werden ab einem Abstand von ca. 130 m zur Kreisstraße LL 24 eingehalten. Die nächtlichen Orientierungswerte werden nur in einem kleinen Bereich im südöstlichen Plangebiet nicht überschritten.
Örtliche Gegebenheiten können in bestimmten Fällen ein Abweichen von den Orientierungswerten nach oben oder unten erfordern. Diese unterliegen insofern der gemeindlichen Abwägung. Die Gemeinde Windach verfolgt jedoch im vorliegenden Bebauungsplan das Ziel einer Einhaltung der Orientierungswerte zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen.

Die höher als die Orientierungswerte angesetzten Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) werden zur Tagzeit ab einem Abstand von ca. 70 m zur Kreisstraße LL 24 eingehalten. Die nächtlichen Immissionsgrenzwerte werden ab einem Abstand von ca. 140 m zur Kreisstraße LL 24 eingehalten.

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung werden die Orientierungswerte zur Tagzeit bereits ab einem Abstand von ca. 95 m zur Kreisstraße LL 24 eingehalten. Nachts können die Orientierungswerte auf ca. der Hälfte der Fläche des Plangebietes eingehalten werden.
Unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zur Tagzeit lediglich an der den Verkehrswegen nächstgelegenen Bebauung überschritten. In der Nacht werden die Immissionsgrenzwerte im Großteil des Plangebietes eingehalten.

Bei zukünftigen Neubauten bzw. Erweiterungen und Umbaumaßnahmen soll zum Schutz der Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte Schallschutz in Form einer entsprechenden Grundrissorientierung bzw. der Realisierung passiver Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) umgesetzt werden.
Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Die Bereiche im Plangebiet, für die diese Festsetzungen gelten, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.
Bezug für die zeichnerische Festsetzung sind, nach Rücksprache mit der Unteren Immissionsschutzbehörde (Stellungnahme vom 06.03.2019, Aktenzeichen 1711.4/272-18/41.5), die Bereiche mit Überschreitung der Orientierungswerte in der Nacht (vgl. Gebäudelärmkarten 12 und 13). Dabei galt die Maßgabe, dass an keiner Fassadenseite der Wohngebäude der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten werden darf.
Dies gilt ohne Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, da die Bebauung sich langfristig immer wieder verändern wird. Jedoch berücksichtigen die Festsetzungen grundsätzlich, dass die durch die schalltechnische Untersuchung ermittelten Pegelwerte sich verändern, sobald Gebäude abgerissen oder errichtet werden. Sofern nachgewiesen werden kann, dass ausreichender Schallschutz gewährleistet ist, kann daher ausnahmsweise von einer Grundrissgestaltung abgesehen werden.

Darüber hinaus wird auf die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Ausgabe vom Januar 2018 verwiesen. Die Norm stellt Anforderungen an den Schallschutz, um sicherzustellen, dass die Bewohner der Gebäude keinen Schaden an Leben und Gesundheit erleiden und vor unzumutbaren Belästigungen geschützt sind. Außerdem regelt die DIN 4109 die verschiedenen Nachweisverfahren für den Schallschutz im Baugenehmigungsverfahren.

Luftwärmepumpen

Bei Luftwärmepumpen kommt es immer wieder zu Beschwerden wegen störender Geräusche, besonders wenn die Anlagen im Freien aufgestellt sind.
Luftwärmepumpen können nach dem Stand der Technik einen Schallleistungspegel von 50 dB(A) einhalten. Viele auf dem Markt erhältliche Wärmepumpen erfüllen diese Anforderung jedoch noch nicht. Luftwärmepumpen, die den Schallleistungspegel von 50 dB(A) bzw. die Abstände zum Nachbarn nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude aufzustellen oder entsprechend zu dämmen.

Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt „*Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)*“ vom Februar 2011 sowie auf das „*Merkblatt Luftwärmepumpen*“ der Landratsamtes Landsberg am Lech, Abteilung Immissionsschutz, verwiesen.

### 5.11 Flächenbilanz

Die Flächenbilanzierung wird im Umweltbericht zum vorliegenden Bebauungsplan vorgenommen.

## 6. Alternativen

Sich aufdrängende Alternativen sind nicht festzustellen. Sofern möglich, beabsichtigt die Gemeinde im Plangebiet Wohnbauflächen zu sichern und zu entwickeln. Unter dieser Maßgabe ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes sinnvoll.

## 7. Verwirklichung der Planung

Die Grundstücke sind bereits erschlossen und bebaut. Der Bebauungsplan regelt in einem bisher gem. § 30 und § 34 BauGB gesteuerten Gebiet die künftige bauliche Entwicklung, die zur Schaffung von weiterem Wohnraum genutzt werden kann. Die Gemeinde geht anhand einer vorliegenden Bauvoranfrage von einem Um- und Anbau aus.
Die vorhandenen gebietstypischen Merkmale werden gesichert. In Abwägung mit den Planungszielen wird das vorhandene Baurecht gesteuert und geordnet. Für die bisher zulässige Nachverdichtung wird ein Rahmen gesetzt, der eine gebietsverträgliche Entwicklung sicherstellt. Zusätzliches Baurecht wird nicht geschaffen. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Auf die einschlägigen gesetzlichen Richtlinien hinsichtlich der Meldepflicht bei farblichen oder organoleptischen Auffälligkeiten beim Bodenaufschluss nach Art. 1 BayBodSchG wird hingewiesen.
Ferner wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden hingewiesen.

## 8. Schalltechnische Untersuchung

**Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan „Bergwiesen“ der Gemeinde Windach

Bericht-Nr.: ACB-1118-8486/02 vom 15.11.2018

ACCON Environmental Consultants

Gemeinde Windach, den .....

.....
Richard Michl, Erster Bürgermeister