Gemeinde	**Windach** VG Windach Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	Bergwiesen

Planung	**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
Bearbeitung	Undeutsch QS: Goetz

Aktenzeichen	WIN 2-72
Datum	25.06.2019 (Satzungsbeschluss) 16.04.2019 (Entwurf) 29.01.2019 (Entwurf) 19.06.2018 (Vorentwurf)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB (Bebauungsplan)

1. Vorbemerkung

Ziel des Bebauungsplanes 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 bauleit-planerisch zu ordnen und zu steuern.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 92.317 m² und liegt am westlichen Ortsrand des Altorts Windach.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dargestellt.

Das vollständig bebaute Gebiet wird durch den Bebauungsplan „Bergwiesen“ lediglich geordnet und gesteuert. Nachdem das Maß der baulichen Nutzung bisher lediglich durch die Eigenart der näheren Umgebung bestimmt war und dadurch in der Vergangenheit kontinuierlich angestiegen ist, wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nun eine Deckelung insbesondere der Grundflächenzahl (0,3) und der Wohneinheiten und der Höhenentwicklung der Gebäude erreicht.

Gemäß Umweltbericht sind durch die Bestandsüberplanung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter „Fläche“ und „Kultur- und Sachgüter“ zu erwarten. Bei den übrigen Schutzgütern sind Auswirkungen geringer Erheblichkeit möglich. Diese werden verringert durch die getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Flächensparen, zur Verwendung versickerungsfähiger Beläge, zur Durchgängigkeit für Kleintiere und zu weiteren grünordnerischen Maßnahmen.

Es sind keine wertvollen Lebensräume betroffen.

Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Schalltechnische Untersuchung

Das Plangebiet ist durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A 96 und der Kreisstraße LL 24 belastet.

Daher wurde den Planungen die schalltechnische Untersuchung der ACCON Environmental Consultants (Bericht-Nr.: ACB-1118-8486/02) vom 15.11.2018 zugrunde gelegt.

Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), vor allem im Nachtzeitraum, in weiten Bereichen überschritten werden. Die Überschreitungen fallen deutlich geringer aus, wenn die vorhandene Bebauung bei der Berechnung berücksichtigt wird.

Im Ergebnis wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass bei zukünftigen Neubauten bzw. Erweiterungen und Umbaumaßnahmen 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 soll. Die Bereiche im Plangebiet, für die diese textlichen Festsetzungen gelten, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt. Die Auslegung des Entwurfs wurde gemäß § 4 a BauGB erneut durchgeführt.

Der Bebauungsplan wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Stellungnahmen der Behörden

Von Seiten der Unteren Immissionsschutzbehörde wurde eine schalltechnische Untersuchung angeregt. Die Gemeinde hat diese in Auftrag gegeben und die Ergebnisse in die Planung eingearbeitet. Es wurden zeichnerisch Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen aufgenommen und entsprechende textliche Festsetzungen formuliert.

Insbesondere aufgrund der schlechten Durchlässigkeit des Baugrundes wies das Wasserwirtschaftsamt auf die Notwendigkeit hin, die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes für Niederschlagswassers zu untersuchen.
Die Gemeinde hat entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen. So haben Bauherren bei Neubauten einen qualifizierten Nachweis zu erbringen, anhand dessen die Sickerfähigkeit des Untergrundes festgestellt und negative Einflüsse auf das Grundwasser ausgeschlossen werden. Dies kann jeweils im Rahmen eines Baugrundgutachtens erfolgen, dass sich für die Sicherstellung einer sachgerechte Gründung neuer Gebäude empfiehlt.

Die Ammerseewerke haben Hinweise zur Entwässerung, Versickerung und Retention gegeben, die unter den Hinweisen im Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden Einwände hinsichtlich der baulichen Gestaltung geäußert. Insbesondere wurde eine Lockerung der Festsetzungen (Mindestdachneigung, Abstände) zu den Dachaufbauten angeregt.
Die Gemeinde hatte Dachaufbauten bereits ab einer Dachneigung von lediglich 32° zugelassen. Um den Bürgern weiter entgegen zu kommen, wurde dies auf 30° reduziert und zusätzlich eine Ausnahmeregelung aufgenommen, nach der in begründeten Ausnahmen eine Abweichung bis auf 25° zulässig ist.

Ebenfalls kritisch hinterfragt wurden das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise. Hier sollten Hausgruppen, eine höhere Grundflächenzahl und höhere Gebäudehöhen möglich sein.
Ziel der Gemeinde ist es jedoch, durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine weitere ungeordnete (Fehl)Entwicklung insbesondere des Maßes der baulichen Nutzung im Baugebiet zu unterbinden. Die weitere Nachverdichtung soll ortsbildverträglich und maßvoll geordnet und gesteuert werden. Auch auf Grund der schwierigen Hanglage wurden hierzu umfangreiche Analysen insbesondere der Grundflächenzahl und der Wand- und Firsthöhen durchgeführt und die Festsetzungen auf diesen Analysen gegründet.
Dem Einfügegebot in die Eigenart der näheren Umgebung, die hier aus Einzelhäusern besteht, widerspricht aus Sicht der Gemeinde 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.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Realisierung der Planung bieten sich keine alternativen Flächen an.

Durch die Planung im Bestand besteht auf den Grundstücken im Plangebiet nach § 34 BauGB bereits Baurecht, das nun gesteuert und geordnet wird.

Die Gemeinde hat sich für eine moderate Nachverdichtung entschieden.

Gemeinde Windach, den .....

.....
Richard Michl, Erster Bürgermeister