

Gemeinde

Windach

VG Windach

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Schützenstraße-Nord

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 2-64

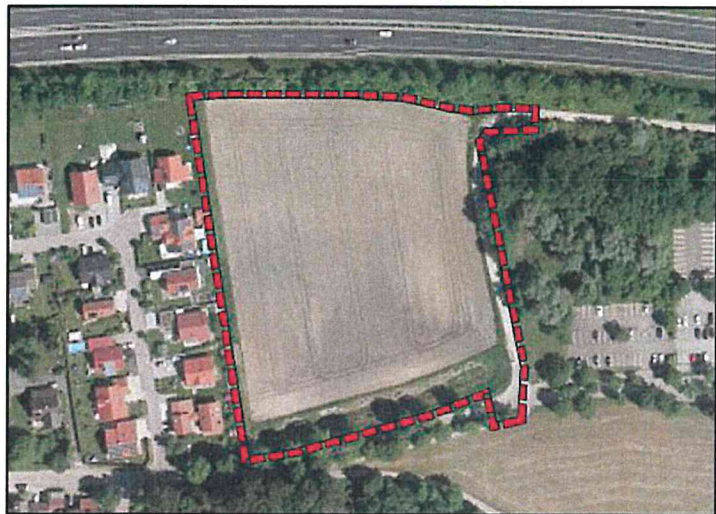
Bearbeiter: Undeutsch, Goetz

Plandatum

28.04.2020 (Satzungsbeschluss)

18.02.2020 (Entwurf)

25.09.2018 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	4
3.2	Regionalplan München, Region 14.....	5
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Bebauungspläne und Satzungen.....	7
3.5	Verfahren	7
4.	Plangebiet	8
4.1	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	8
4.2	Erschließung	9
4.3	Flora/ Fauna und Biotope	10
4.4	Boden.....	11
4.5	Boden- und Baudenkmäler	13
4.6	Wasser	13
5.	Planinhalte	16
5.1	Art der baulichen Nutzung	16
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	16
5.3	Baugrenzen und Bauweise.....	17
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
5.5	Bauliche Gestaltung	19
5.6	Grünordnung	19
5.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	21
5.8	Immissionsschutz	22
5.9	Flächenbilanz	23
6.	Alternativen	23
7.	Verwirklichung der Planung	24
8.	Anlagen	24

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Schützenstraße-Nord“ im Altort Windach gab die hohe Nachfrage sowohl nach Eigenheimbebauung als auch nach geförderten Wohnungen. Ziel der Gemeinde ist es, die Schaffung von Wohnfläche insbesondere für Ortsansässige und Familien bauleitplanerisch zu ordnen und zu steuern.

Im Sinne einer strukturierten Siedlungsentwicklung eignen sich Wohnbauflächen, die an die bestehenden Wohnbauflächen in Windach angrenzen. Durch die Lage ist eine gute Erschließung und eine räumliche Nähe zu gemeinschaftlichen Infrastruktureinrichtungen und Einzelhandelsbetrieben gegeben.

Der Gemeinderat hat am 12.09.2017 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird den gemeindlichen Aufgaben einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes nachgekommen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB), unter Berücksichtigung verkehrlicher, immissionsschutzrechtlicher und naturschutzrechtlicher Anforderungen.

Die Gemeinde Windach nutzt das Instrument des § 13 b BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne im Außenbereich) um Wohnbauflächen zu ermöglichen und mittels eines Bebauungsplanes ausreichend Festsetzungsmöglichkeiten zu besitzen, um den Belangen des Ortsbildes und den Umweltbelange die berechnete Gewichtung geben zu können.

Die Erstellung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Städtebauliches Konzept

Im Planbereich werden Bauvorhaben bisher nach § 35 BauGB (unbeplanter Außenbereich) beurteilt.

Mit dem Vorhaben beabsichtigt die Gemeinde die bestehenden Wohnbauflächen am östlichen Siedlungsrand des Altorts Windach nun zu erweitern. Dabei soll, von der bestehenden Schützenstraße aus, eine effiziente, ringförmige und 6 m breite Erschließung mit zwei schmalen Stichen angelegt werden.

Im Norden des zukünftigen Gebiets entsteht geförderter Geschosswohnungsbau, welcher das übrige Baugebiet von den Emissionen der Autobahn A96 abschirmt. Nördlich des Geschosswohnungsbaus werden die notwendigen, gemäß der Windacher Stellplatzsatzung nachzuweisenden und zu begrünenden Stellplätze untergebracht. Auch führt ein Fußweg aus dem Gebiet auf die verbleibende Grünfläche im Nordwesten, die von den Anwohnern als Erholungsfläche genutzt werden kann.

Das übrige Baugebiet bietet – entsprechend den angrenzenden Bestandsgebäuden im Birkenweg - Raum für Einzel- und Doppelhäuser. Diese sollen auf 15 Grundstücken von im Durchschnitt 490 m² untergebracht werden sollen. Vorgeschlagen sind Grundstücksgrößen von ca. 440 m² bis ca. 580 m², wodurch einerseits eine flächensparende Bebauung umgesetzt und andererseits der Nachfrage nach günstigem Wohnraum entsprochen werden soll.

Im Süden wird abfließendes Oberflächenwasser in einem bestehenden Regenrückhaltebecken aufgefangen und gedrosselt abgeleitet.

Direkt nördlich des Regenrückhaltebeckens ist ein Spielplatz vorgesehen, der auch über den Fußweg erreichbar ist, welcher die Schützenstraße mit der Ringstraße im Plangebiet verbindet. Die Fuß- bzw. Radwege und Aufenthaltsflächen im neuen Wohngebiet steigern dessen Naherholungsqualität und fördern die räumliche und soziale Vernetzung der Anwohner der benachbarten Wohnstraßen im Sinne einer lebendigen Dorfgemeinschaft.

In einem Bebauungsplan werden insbesondere das maximale Nutzungsmaß und die überbaubaren Grundstückflächen (Sicherung privater Frei-/ Grünflächen) festgesetzt. Zudem werden Festsetzungen zur Höhenentwicklung der Gebäude und Festsetzungen gestalterischer Art getroffen, um die städtebauliche Angliederung neuer Bauvorhaben an den Bestand zu ermöglichen. Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung schreiben die im Siedlungsbereich von Windach üblichen Vorgaben fest.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Windach liegt laut LEP 2020 im Allgemeinen ländlichen Raum.

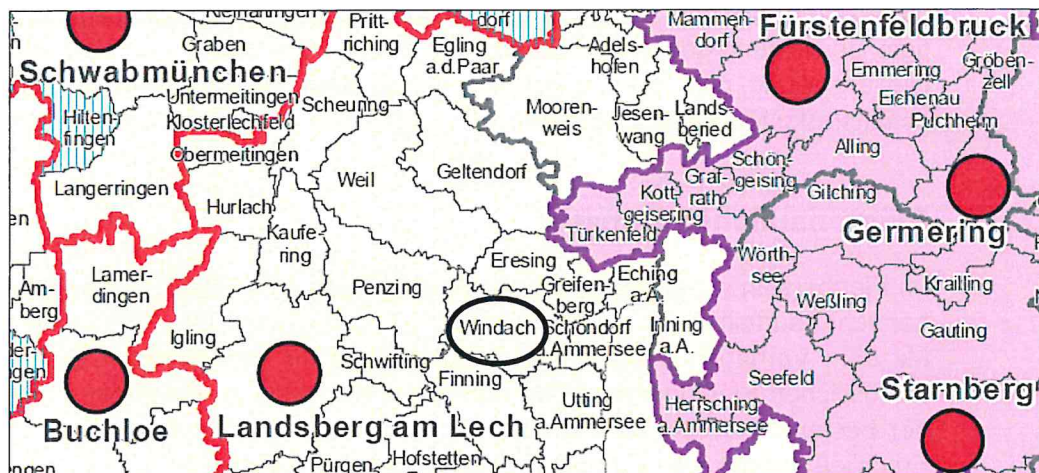


Abb. 1 Ausschnitt aus der Strukturkarte des LEP

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern in der Fassung vom 01.01.2020 nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

Siedlungsstruktur

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:

Die geplante Bebauung gliedert sich direkt an ein bereits bestehendes Wohngebiet an. Mit der Integration von Geschosswohnungsbau im Plangebiet wird dem Ziel einer flächensparenden Siedlungsentwicklung Rechnung getragen. Durch den barrierefreien Ausbau der Geschosswohnungen wird, unter Berücksichtigung des demographischen Wandels, auch für Senioren geeigneter Wohnraum geschaffen.

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:

Auf Grund einer mangelnden Verfügbarkeit von innerorts liegenden Flächen hat sich die Gemeinde entschieden, die Flächen in Ortsrandlage in Wohnbauflächen umzuwandeln. Dafür sprechen sowohl die gute Anbindung durch die bereits bestehende Schützenstraße und Anbindung Windachs an die A96 als auch der Lückenschluss durch das Baugebiet zu den parkartigen Freiflächen der bestehenden Psychosomatischen Klinik Windach.

Der allgemein hohe Baudruck, bedingt durch die Lage am Immobilienmarkt in der Region München, steht regelmäßig dem Erhalt von landwirtschaftlichen Flächen entgegen. Das Vorhaben minimiert jedoch die Auswirkungen durch den flächensparenden Geschosswohnungsbau.

3.2 Regionalplan München, Region 14

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region München (14), in Kraft getreten am 01. April 2019, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) 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 1.5 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 ressourcenschonenden Siedlungsstruktur infolge der Konzentration auf den Hauptort, einer angemessenen Größe des Plangebiets und der Nutzung der bereits vorhandenen Infrastruktur wird durch den Bebauungsplan erhalten und gefördert. Eine enge, verkehrliche Vernetzung zwischen Wohn- und Arbeitsstätten ist durch die Lage an der Autobahn gegeben.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als landwirtschaftliche Fläche und im Osten als Straßenfläche (Feldweg) dargestellt. Im Süden innerhalb des Geltungsbereichs liegt ein bestehendes Regenrückhaltebecken, dargestellt als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasser. Ebenfalls innerhalb des Geltungsbereichs ist das Bodendenkmal „Körpergräber“ verzeichnet.

Im Norden befindet sich die Autobahn A 96, deren Bauverbotszone und Baubeschränkungszone sich in das Plangebiet erstrecken.



Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes (blau gestrichelt), ohne Maßstab

Die Erschließung wird über die südlich verlaufende Schützenstraße und den östlich verlaufenden Feldweg gewährleistet, der im Bereich des Baugebiets zur Straße ausgebaut werden soll. Östlich an der Gebietsgrenze liegen die Sondergebietsflächen (SO) der Windach Klinik sowie diese umgebende Grünflächen.

Weiter südlich folgen landwirtschaftliche Flächen sowie die Schutzgebiets- und Waldflächen entlang des Gewässers Windach.

Im Westen befinden sich Wohnbauflächen (W), die nach Norden (Bereich der Bauverbotszone), Osten und Süden mit einer Ortsrandeingrünung versehen sind und im Flächennutzungsplan eine Signatur für Lärmschutz aufweisen.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufgestellt und kann daher von der Darstellung im Flächennutzungsplan abweichen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

3.4 **Bebauungspläne und Satzungen**

Das Plangebiet ist nicht mit Bebauungsplänen überplant und ist baurechtlich als Außenbereich nach § 35 BauGB zu beurteilen.

Im Westen grenzt der Bebauungsplan „Birkenweg-Schützenstraße“ (siehe Planzeichnung) an, der mit der Bekanntmachung am 09.02.2006 Rechtskraft erlangte.

Im Osten ist das Plangebiet in Teilflächen mit dem Bebauungsplan „Sondergebiet Klinik Windach“ in der Fassung vom 30.07.1996 einschließlich seiner Änderungen überplant (siehe Planzeichnung). Dieser tritt im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft und wird ersetzt.

Der Bebauungsplan „Sondergebiet Klinik Windach“ setzt bisher im nördlichen überplanten Teilbereich eine Straßenverkehrsfläche und Verkehrsgrün fest. Der Verlauf der Straße verändert sich durch den vorliegenden Bebauungsplan geringfügig.

Im südlichen überplanten Teilbereich ist bisher eine private Grünfläche mit parkartiger Durchgrünung festgesetzt. Auch hier ist die Überplanung durch den zukünftigen Verlauf der Straße begründet, die am tatsächlichen Bestand orientiert werden soll.

3.5 **Verfahren**

Beschleunigtes Verfahren

Mit Aufstellung des Bebauungsplanes wird beabsichtigt, Baurecht auf bisherigen Außenbereichsflächen zu schaffen. Es soll das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 b BauGB angewandt werden.

Aus folgenden Gründen sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im vorliegenden Fall gegeben:

- Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt unter 10.000 m².
- Es entsteht Wohnnutzung.
- Der Geltungsbereich schließt an im Zusammenhang bebaute Ortsteile an.
- Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.

- Es liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Ausgleichsmaßnahmen sind gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Auslegungsfrist

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gem. § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wurde im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Es lagen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor.

Das Planvorhaben löste keine ungewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Gründe, die eine verlängerte Auslegung notwendig machten.

Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist nach sich gezogen hätten.

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 15.657,5 m².

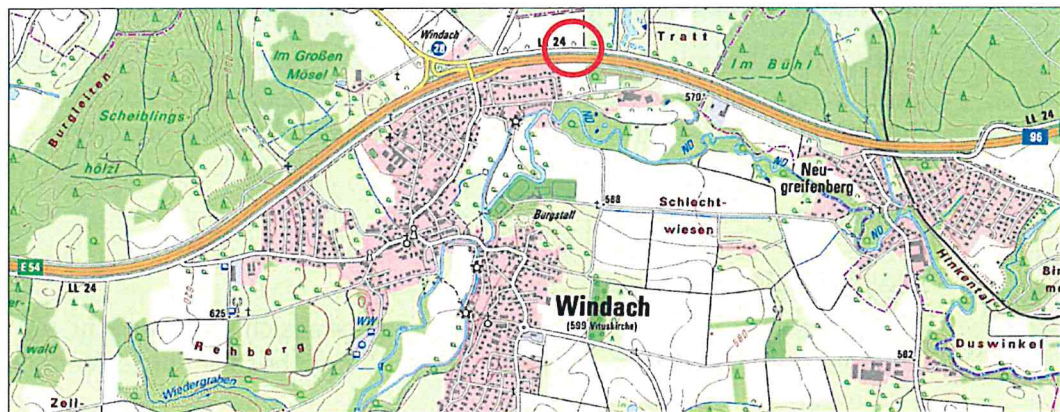


Abb. 3 Topographische Karte des Plangebietes, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.03.2018

Das Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand des Altorts Windach und beinhaltet vollständig die Flurnummer 538 und 538/13 (Regenrückhaltebecken) sowie Teilflächen der Flurnummern 538/12 (Fußweg), 340/6 (bisheriger Feldweg im Osten) und 340/1 (Schützenstraße). Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde Windach, Gemarkung Unterwindach.

Das Plangebiet weist eine leichte Steigung auf von etwa 570 m ü. NN. im Bereich der Schützenstraße im Süden auf etwa 570,50 m ü. NN. im Norden im Bereich der Autobahn A 96.

Das Gebiet wird überwiegend als landwirtschaftliche Fläche und teilweise als Regenrückhaltebecken genutzt. Es ist wie folgt begrenzt:

- Im Norden, getrennt durch eine Lärmschutzeinrichtung, durch die Bundesautobahn A96 bzw. die südlich davon liegende Böschung mit Lärmschutzmauer
- Im Osten durch das Gelände der Klinik Windach
- Im Süden durch die Schützenstraße
- Im Westen durch bestehende Wohnbebauung



Abb. 4 Luftbild des Plangebiets, ohne Maßstab,
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2015

4.2 Erschließung

Die Wohnbauflächen werden von der Schützenstraße aus über den Ausbau des an der östlichen Gebietsgrenze verlaufenden Feldwegs erschlossen. Innerhalb des Gebiets soll die Erschließung über eine Ringstraße mit zwei kurzen Stichstraßen erfolgen. Die südliche Stichstraße geht in einen Fußgängerweg über, der an die Schützenstraße bzw. das westlich liegende Wohngebiet anbindet.

Der Anschluss an alle Ver- und Entsorgungsmedien wird im Rahmen des Straßenausbaus sichergestellt.

Für den Geltungsbereich liegt eine von Crystal Geotechnik durchgeführte Baugrunduntersuchung mit Datum vom 03.06.2019 vor. Der Bericht dazu ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Entsprechend den Untersuchungsergebnissen ist bei der Verlegung von Kanälen oder Leitungen auf Grund des relativ hohen Grundwasserniveaus, der fließempfindlichen Schwemmsande oder der oft nur breiigen bis weichen Konsistenz der erkundeten Böden eine Ausbildung von geböschten Baugruben oder Gräben nicht möglich bzw. sinnvoll. Deshalb werden im gesamten Erschließungsgebiet u.a. Verbaumaßnahmen und eine Wasserhaltung empfohlen bzw. für erforderlich erachtet.

Die im Osten innerhalb des Geltungsbereiches und im Süden außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden Gas- und Stromleitungen (Gasleitung aktuell in Besitz des Versorgers Energienetze Bayern GmbH & Co. KG; Stromleitung aktuell in Besitz der Stadtwerke Fürstenfeldbruck) sind als nachrichtliche Übernahme der Planzeichnung zu entnehmen.

Zu den Leitungen sind Schutzstreifen von 1,0 m einzuhalten. Nach Rücksprache mit den Energienetzen Bayern dürfen Leitungen nicht auf Privatgrund verlaufen, jedoch ist eine Überbauung der Gasleitung mit öffentlichen Verkehrsflächen unbedenklich. Da die Leitung nicht verlegt werden soll, verläuft sie zukünftig entweder im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche oder innerhalb eines parallel zur Straße verlaufenden, öffentlichen Grünstreifens.

4.3 Flora/ Fauna und Biotope

An das Plangebiet grenzen zwei Ökokontofflächen an, von denen eine im Westen an der Autobahn (ÖFK_ID 161318) und eine im Südwesten an der Schützenstraße (ÖFK_ID 161257) liegt. Bei diesen handelt es sich um Ausgleich- und Ersatzflächen des angrenzenden Bebauungsplans „Birkenweg – Schützenstraße“.



Abb. 5 Biotopkartierung (rot, horizontal gestreift) und FFH-Gebiet (rot, quergestreift), Ökoflächenkataloger (pink, senkrecht gestreift und grün, horizontal gestreift); ohne Maßstab; Quelle: LfU; Stand 2017

Südlich des Geltungsbereichs im Umfeld des Gewässerlaufs der Windach befinden sich Biotope (Nr. 7932-0157, Nr. 7932-0158) der Biotopkartierung Flachland, die gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt und Teil des Schutzgebietsnetzwerks Natura-2000 sind. Gemäß Landesamt für Umwelt (LfU, Auskunft im FIN-Web) werden die Biotope als „Windach zwischen Windach und Eching einschließlich des Unterlaufes der Schweinach“ beschrieben und schützen die in diesem Gewässerabschnitt weitgehend unverbaute, naturnahe Windach mit ihren Prall- und Gleitufeln, Uferabbrüchen etc. und dem dazugehörigen Auwald, der wiederum als Puffer die Ufer der Windach vor erheblichen Beeinträchtigungen bewahrt.

Ebenfalls im Bereich der Windach befinden sich das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Windach“ und weitere Ökoflächen (Ankaufsfächen, ÖFK_ID 3267).

4.4 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).

Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung (vgl. Anlage 2 zu diesem Bebauungsplan) von Crystal Geotechnik erkundeten Untergrundverhältnisse sind stark wechselhaft. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich den jeweiligen Bauherren. Diesen wird empfohlen, zur sicheren Gründung von Gebäuden zusätzliche Erkundungsmaßnahmen vorzunehmen.

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich eine im Altlastenkataster auf Fl.Nr. 344 eingetragene Altlastenverdachtsfläche (Altlasten-Katasternummer 18100985). Dabei handelt es sich um eine ehemalige Kiesgrube mit Hausmüllverfüllung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes schließt im Osten einen geringfügigen Teil dieser Altlastenverdachtsfläche mit ein.

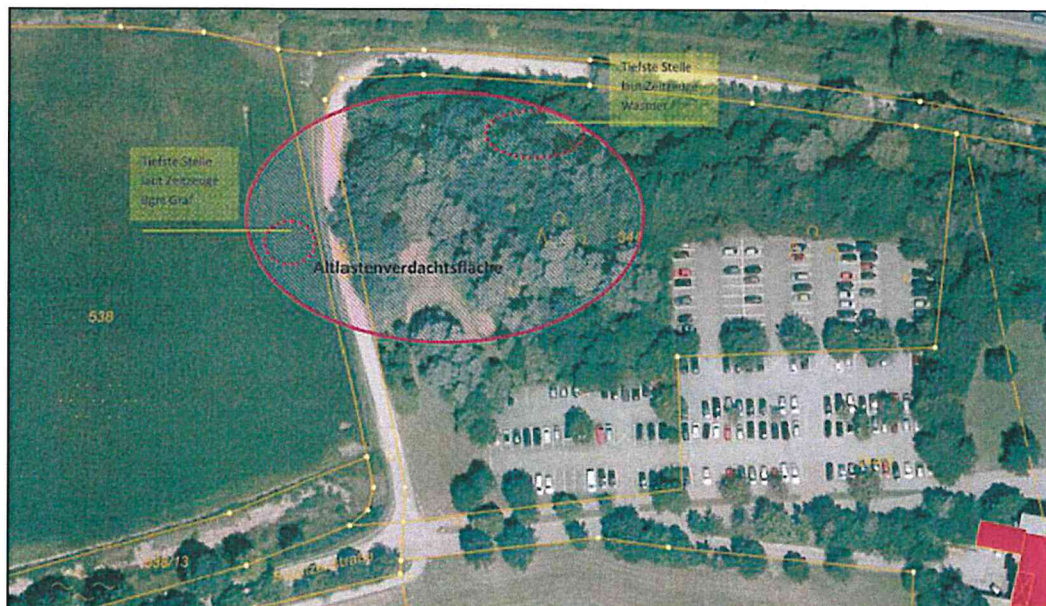


Abb. 6 grobe Verortung der Altlastenverdachtsfläche (roter Kreis), ohne Maßstab, Quelle: Bodenschutzbehörde, Stand: 29.10.2018

Keine der im Rahmen der Baugrunduntersuchung entnommenen Proben wies maßgebend erhöhte Stoffkonzentrationen auf. Dennoch weist der Bericht darauf hin, dass bei einer Verwertung/ Entsorgung von Auffüllungen sowie von gewachsenen Böden, bei einer Herkunft des Bodenmaterials aus anthropogen beeinflussten Flächen, grundsätzlich erhöhte Stoffkonzentrationen möglich sind. Es wird erforderlich, die Auffüllungen und ggf. auch die im Rahmen der vorliegenden Baumaßnahme nicht mehr verwertbaren, natürlichen Böden bei Aushub separat auf Haufwerke zwischenzulagern, zu beproben und entsprechend anderweitig zu verwerten bzw. zu versorgen.

Diese Ansicht vertritt auch die Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech (E-Mail vom 16.07.2019).

Zusätzlich zur Baugrunduntersuchung wurde daher eine von der Bodenschutzbehörde geforderte orientierende Untersuchung (vgl. Anlage 3 zu dieser Begründung) durchgeführt. Diese hatte den Zweck, negative Auswirkungen auf die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse der geplanten Wohnbebauung auszuschließen. Im Rahmen der orientierenden Untersuchung von Crystal Geotechnik mit Datum vom 28.06.2019 wurden im Rahmen von Kleinbohrungen mehrere Bodenproben im Bereich der Altlastenverdachtsfläche innerhalb des Geltungsbereiches entnommen. Auf Grundlage der ermittelten Untersuchungsergebnisse wird davon ausgegangen, dass sich die Auffüllungen auf die Flurnummer 344 beschränken und somit außerhalb des Plangebietes liegen. Das Entstehen schädlicher Grundwasserverunreinigungen durch die Auffüllung kann ausgeschlossen werden. Die Bodenschutzbehörde (E-Mail vom 16.07.2019) schließt sich der Aussage der Gutachter an. Ebenso kann eine Gefährdung durch Methan ausgeschlossen werden. Kohlendioxid konnte nur in einer Bodenprobe in etwas erhöhter Konzentration festgestellt werden. Es war keine eindeutige Aussage darüber möglich, ob diese Erhöhung durch den natürlichen Boden bedingt ist oder durch organische Abbauprozesse der Rückverfüllung. Von einer Gefährdung bei Betreten des Grundstücks bzw. bei Aushub von Boden ist nicht auszugehen. Jedoch kann eine Gefährdung, z.B. beim Aufenthalt in neuen Kellern im geplanten Wohngebiet, bei konventioneller Bauweise (nicht waserdicht) nicht vollständig ausgeschlossen werden.

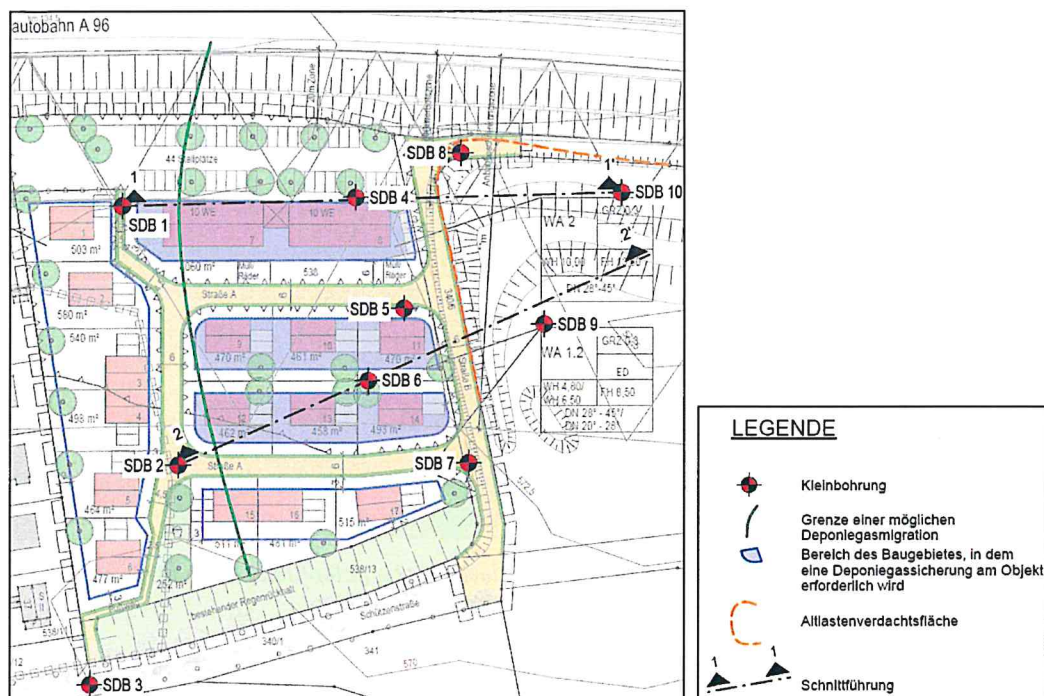


Abb. 6 Lageplan mit erforderlicher Deponiegassicherung, ohne Maßstab,
Quelle: Deponiegassicherungskonzept von Crystal Geotechnik, Stand 21.10.2019

Um mehr Klarheit und Sicherheit zu erlangen, hat die Gemeinde Windach die Ausarbeitung eines Deponiegassicherungskonzeptes in Auftrag gegeben. Das in der Fassung vom 21.10.2019 vorliegende Deponiegassicherungskonzept von Crystal Geotechnik (vgl. Anlage 4 zu diesem Bebauungsplan) kommt zu dem Ergebnis, dass für die blau markierten Bereiche (vgl. Abb. 6) eine Deponiegassicherung am Objekt erforderlich wird. Das Konzept spezifiziert hierzu die erforderlichen Baumaßnahmen. Diese werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan über-

nommen. Da bauliche Anlagen auf den betroffenen Grundstücken auch außerhalb der Baugrenzen (aber nicht innerhalb der Bauverbotszone der Autobahn) zulässig sind, werden die Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in der Planzeichnung etwas größer gefasst.

4.5 Boden- und Baudenkmäler

Im Plangebiet sind gemäß BayernAtlas keine Baudenkmäler verzeichnet.

Teilweise innerhalb des Plangebiets befindet sich das Bodendenkmal „Körpergräber des frühen Mittelalters“ (Aktenummer D-1-7932-0057, siehe Planzeichnung und Ausschnitt Flächennutzungsplan). Hier werden Reihengräber aus der Merowingerzeit vermutet.

Anfang des Jahres 2005 wurden, im Rahmen der Aufstellung des westlich benachbarten Baugebietes „Birkenweg-Schützenstraße“, Grabungen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege durchgeführt. Dabei sind Bodenverfärbungen festgestellt worden, die auf einzelne Funde hinwiesen. Die Gemeinde Windach hatte sich dann entschieden, das Plangebiet zu entwickeln und in den Hinweisen zum Bebauungsplan auf die Tatsache bzw. auf die Pflichten der Eigentümer hinzuweisen. Eine zwischenzeitlich durchgeführte Beobachtung des Oberbodenabtrages im Bereich der Erschließungsstraße (Birkenweg) hatte den Anfangsverdacht nicht bestätigt (Bericht Fa. ARDI, 01.08.2005).

Des Weiteren wurden am 06.09.2016 durch die 3Archäologen Gbr Aufschlussgrabungen durchgeführt, um vor Aufstellung des Bebauungsplanes das Bauland auf mögliche Denkmalfunde zu untersuchen. Auch hier waren die Ergebnisse negativ.

Dennoch muss auf Grund der siedlungsgünstigen Topographie im Plangebiet weiterhin mit dem Vorhandensein der bislang unbekanntem, zum Gräberfeld gehörenden Siedlung gerechnet werden. Deshalb wird in der vorliegenden Begründung ebenfalls umfangreich auf diese Tatsache und unter den Hinweisen auf die Pflichten der Eigentümer hingewiesen.

4.6 Wasser

4.6.1 Grundwasser

Der im Rahmen der Baugrunduntersuchung von Crystal Geotechnik erkundete Grundwasserspiegel lag im Bereich der vorgenommenen Kleinbohrungen bei 1,8 m bis ca. 3,0 m unter der Geländeoberkante.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Abfrage am 24.08.2018) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden.

Auf Grund der vorhandenen Pegelmessstation der Windach in Unterfinning ist jedoch für den unter Einfluss der Windach befindlichen Süden des Plangebietes bei langanhaltenden Pegelanstiegen von Grundwasseranstiegen auszugehen. Diese werden im Vergleich zu den Erkundungsbohrungen um ca. 0,9 bis 1,1 m (mittlerer höchster Wasserstand) bis zu ca. 1,5 m (höchster Wasserstand) höher geschätzt.

Darüber hinaus können anfallende Niederschläge oberflächennah auf den erkundeten, bindigen und feinkornreichen Böden anstauen. Schicht-, bzw. Sicker- und Ober-

flächenwassereinfluss ist in allen Tiefenlagen, auch über dem geschlossenen Grundwasserniveau möglich und im Hinblick auf die Bauausführung zu beachten.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Alle unter der Geländeoberkante liegenden Bauwerksteile sind waserdicht gegen drückendes Wasser und auftriebssicher auszubilden. Ist zu erwarten, dass beim Baugrubenaushub, Einbau der Entwässerungsleitungen usw. Grundwasser erschlossen bzw. angetroffen wird, so dass eine Bauwasserhaltung stattfinden muss, ist vorab beim Landratsamt Landsberg eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis gem. Art. 15 bzw. 70 (Erlaubnis mit Zulassungsfiktion) Bayer. Wassergesetz (BayWG) bzw. § 8 WHG einzuholen.

4.6.2 *Unverschmutztes Niederschlagswasser*

Die im Rahmen der Baugrunduntersuchung von Crystal Geotechnik erkundeten Untergrundverhältnisse sind stark wechselhaft, auch hinsichtlich der Durchlässigkeit. Im Bereich der im Oberboden vorhandenen Tone und Schluffe ist eine Versickerung kaum möglich. Die darunter liegenden, teils hoch durchlässigeren Kiese wiederum weisen häufig zu geringe Mächtigkeiten auf und liegen teilweise bereits im Grundwasser. Dadurch ist die Puffer- und Rückhaltungswirkung des Bodens eingeschränkt. Eine ausreichende Reinigung des Niederschlagswassers kann nicht gewährleistet werden.

Insgesamt kommt das Baugrundgutachten (vgl. Anlage 2 zu dieser Begründung) zu dem Ergebnis, dass auf Grund der beschriebenen Verhältnisse auch ein negativer Einfluss des versickerten Wassers auf Bauwerke und Straßen möglich ist. Daher und zum Schutz des Grundwassers wird von Versickerungsanlagen im Plangebiet abgeraten. Ein Drosselabfluss zum öffentlichen Regenwasserkanal ist einzurichten. Innerhalb der aufgefüllten Böden im Osten sind Versickerungsmaßnahmen grundsätzlich unzulässig.

Das Plangebiet wird im Trennsystem entwässert. Es besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser über den Regenwasserkanal in der Straße in das im Süden des Plangebiets bestehende Regenrückhaltebecken abzuleiten, das sich momentan in Besitz der Ammerseewerke gKU befindet. Der Rückhalt nimmt bisher das im benachbarten Baugebiet „Birkenweg-Schützenstraße“ anfallende Niederschlagswasser auf und verfügt über einen Überlauf zum Vorfluter Windach.

Nach Rücksprache mit den Ammerseewerken und dem Wasserwirtschaftsamt Weilheim kann der Drosselschacht des Regenrückhaltebeckens so umgebaut werden, dass zukünftig auch das im Baugebiet „Schützenstraße-Nord“ anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser gedrosselt in die Windach abgeleitet werden kann. Die Drosselung beträgt zukünftig 1 l/s je 100 m² angeschlossener Fläche. Sollte sich bei der Erschließungsplanung eine andere Einleitungsmenge ergeben, ist diese maßgeblich.

Von Seiten des WWAs bestehen keine Bedenken gegen die Planung (E-Mail vom 17.04.2020). Die genaue Umsetzung der Niederschlagswasserbeseitigung wird im entsprechenden Wasserrechtsverfahren geregelt.

4.6.3 Hochwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine oberirdischen Gewässer. Etwa 40 m südlich liegt der Gewässerlauf der Windach (LfU, Verzeichnis Gewässer zweiter Ordnung, Kennnummer 1.1.31).

Wassersensible Bereiche, Wasserschutzgebiete und festgesetzte oder vorläufige Überschwemmungsgebiete sind im Gebiet nicht vorhanden. Gemäß BayernAtlas und dem Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete (IÜG) des Landesamtes für Umwelt (LfU) Bayern liegen südlich des Plangebiets Hochwassergefahrenflächen des 100-jährlichen Hochwassers (HQ100) der Windach.



Abb. 7 Hochwassergefahrenflächen HQ100, ohne Maßstab, Quelle: LfU, Stand 08.10.2016

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt, so wie es auch der direkt westlich angrenzende Bebauungsplan „Birkenweg – Schützenstraße“ vorsieht. In diesem sowie im vorliegenden Bebauungsplan sind die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausgeschlossen, da an anderer Stelle im Gemeindegebiet geeignetere Standorte vorhanden sind. So wird zudem die Voraussetzung für ein Verfahren nach § 13 b BauGB geschaffen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,25 ermöglicht Gebäudegrundflächen, die in etwa den im angrenzenden Bebauungsplan „Birkenweg – Schützenstraße“ festgesetzten Grundflächen entsprechen.

Die separate Festsetzung der zusätzlichen Grundfläche für Außentreppen, Balkone, Terrassen und Wintergärten basiert auf der Grundlage von § 16 Abs. 5 BauNVO, nach dem das Maß der baulichen Nutzung für Teile baulicher Anlagen unterschiedlich festgesetzt werden kann. Die Festsetzung wird genutzt, um zu massive Kubaturen der Hauptgebäude zu vermeiden.

Eine Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von max. 0,60 wird für Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zugelassen. Dies sind folgende:

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z. B. Fußwege, Gartenhäuschen, Swimming Pools etc.)
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche

Bei Einbeziehung sämtlicher baulicher Anlagen auf einem Grundstück darf diese Gesamt-Grundflächenzahl von 0,60 nicht überschritten werden. So wird eine zu hohe Gesamtversiegelung vermieden.

Höhe der baulichen Anlagen, Haustypen

Um die Höhenentwicklung der Bebauung für die Anwohner der westlich angrenzenden, bestehenden Wohnhäuser verträglich zu gestalten, werden drei Haustypen mit unterschiedlicher Wand-/ Firsthöhe und Dachneigung festgesetzt. In der an den Bestand angrenzenden Häuserreihe (WA 1.1) ist nur Haustyp 1 zulässig, der sich mit einer niedrigeren Wandhöhe und steileren Dachneigungen an der Bestandsbebauung im Birkenweg orientiert.

Im WA 1.2 ist, zusätzlich zum Haustyp 1, noch Haustyp 2 zulässig. Dieser lässt höhere Wandhöhen und dafür flachere Dachneigungen zu.

Bei diesen beiden Haustypen ist die Firsthöhe auf 8,5 m begrenzt und beide ermöglichen – im Sinne des Flächensparens – die Schaffung von Wohnraum im Dachgeschoss. Dass kann bei Haustyp 1, wie auch bei den Bestandshäusern der Birkenstraße umgesetzt, durch einen Dachausbau mit Satteldach-, Walm- oder Schleppgauben erfolgen. Da Gauben auf Dächern mit einer geringeren Dachnei-

gung unverhältnismäßig groß ausgebaut werden müssten, um unter dem Dach ausreichend Raumflächen mit Aufenthaltsqualität zu schaffen, sind sie erst ab einer Dachneigung von 32° zulässig.

Bei Haustyp 2 sind Gauben nicht zulässig, aber auch nicht notwendig, da die höhere Wandhöhe und die flacheren Dachneigungen eine ausreichende Nutzung der Dachgeschossflächen ermöglichen.

Auf flachen Dächern wirken Satteldachgauben 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.

Nachfolgende Abbildung zeigt in beispielhaften Schnittdarstellungen, wie die beiden Haustypen bei maximaler Ausnutzung von Wand- und Firsthöhen aussehen können.

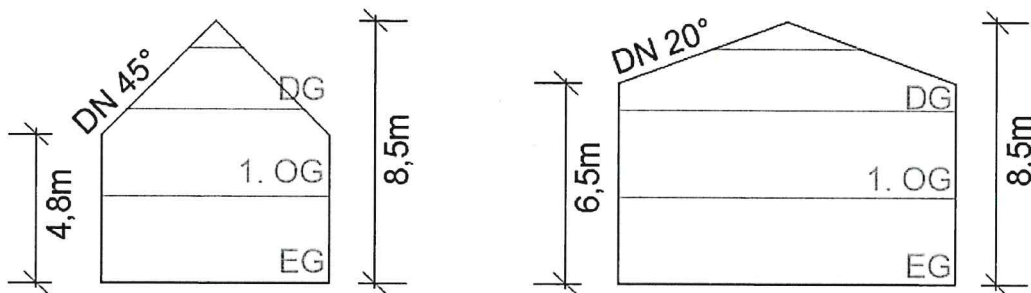


Abb. 8 Schnitte von Haustyp 1 (links) und Haustyp 2 (rechts), Quelle: PV, Stand 20.09.2018

Im WA 2 wird mit Haustyp 3 ein Geschosswohnungsbau zugelassen. Die Dachneigungen werden weit gefasst, um den Architekturbüros bei ihren Entwürfen möglichst viele Freiheiten zu lassen. Die festgesetzte maximale Wand- und Firsthöhe ermöglicht eine Dreigeschossigkeit mit effektiver Ausnutzung des Dachgeschosses und begrenzt gleichzeitig die Höhenentwicklung auf ein an dieser Stelle verträgliches Maß.

5.3 Baugrenzen und Bauweise

Es wurden Baufenster eingetragen innerhalb derer Gebäude, Garagen und Carports gebaut werden dürfen. Die Baugrenzen, die Höhenfestsetzungen sowie die Anordnung der Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 5 S. 1 BayBO sichern die Belichtung, Besonnung und Belüftung des Gebiets, fördern die Durchgrünung und begrenzen die Flächenversiegelung. Gleichzeitig wird den Bauherren ein ausreichender Spielraum für die Positionierung der Gebäude zugestanden.

Die festgesetzten Bauräume berücksichtigen eine Vorgartenzone von 3,0 m zu der geplanten, ringförmigen Erschließungsstraße. Im Bereich des geförderten Geschosswohnungsbaus im WA 2 wurde die hier südlich gelegene Vorgartenzone auf 6 m vergrößert, um im Erdgeschoss Gartenflächen zu ermöglichen und die mehrgeschossigen Gebäude von der Straße abzurücken.

Im Bereich der Stichstraßen bzw. Fußwege gewährleisten die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen von 1,5 bis 3 m, dass keine „schluchtartigen“ öffentlichen Räume entstehen.

An der Westgrenze des Plangebiets wird zur Konfliktvermeidung ein Mindestabstand zu den bestehenden Häusern gesichert. Im angrenzenden Bebauungsplan „Birkenweg – Schützenstraße“ ist eine offene Bauweise mit Einzel- und Doppelhäusern zulässig und diese aufgelockerte, gebietstypische Struktur soll mit der neuen Bebauung im WA 1.1 und WA 1.2 beibehalten werden.

Im Plangebiet wurden durch den Verlauf der Baugrenzen bewusst Freibereiche gesichert. In der Mitte des Gebiets bleibt durch die Aufteilung in zwei Baufenster eine innenliegende Ost-West-Grünschneise erhalten, während im Süden des Gebiets durch das Zusammenspiel aus dem bestehenden Regenrückhaltebecken mit den angrenzenden Südgärten und dem geplanten Kinderspielplatz ein zusammenhängender, teils privater, teils öffentlicher Freibereich geschaffen wird.

Ein weiterer, großer Freibereich entsteht aus immissionsschutzfachlichen Beweggründen im Norden, innerhalb der 40 Meter breiten Anbauverbotszone der A96. Wie durch eine frühzeitige Absprache mit der Autobahndirektion Südbayern geklärt, und durch diese in einer Stellungnahme vom 12.06.2018 bestätigt, besteht an dieser Stelle rechtlich kein Ansatzpunkt für eine Unterschreitung der Anbauverbotszone und es liegt auch keine „offenbar nicht beabsichtigte Härte“ i.S.v. § 9 Abs. 8 FStrG vor. Alle Bauten oberhalb der Erdgleiche, sind gem. § 9 (1) 1 FStrG nur außerhalb der Anbauverbotszone (40 m Bereich) zulässig. Die Nutzung durch Eingrünung und Parkflächen wird jedoch bis zu einem Abstand von 20 m an den äußeren Fahrbahnrand der Autobahn zugestanden. Daher ist an dieser Stelle die Unterbringung der für den Geschosswohnungsbau notwendigen Stellplätze vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich 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.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Über die geltende Stellplatzsatzung der Gemeinde Windach hinaus, werden einzelne weitere Regelungen getroffen.

Stauraum-Überdachungen/ Carports sind entweder profilgleich und ohne Versatz zur Garage sowie mit der gleichen Dachdeckung zu gestalten oder alternativ als Flachdach auszubilden. Sie sind lediglich mit offenen Seiten zugelassen, da diese Regulierung eine weitere dichte Überbauung der Grundstücke mit „gebäudeähnlichen“ baulichen Anlagen verhindert. Die seitlich offene Gestaltung ist im Sinne der Verkehrssicherheit, ebenso wie der Abstand von mind. 1,0 m zwischen Carport und Straßenbegrenzungslinie.

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, können jedoch gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auf Antrag auch außerhalb zugelassen werden. Dann müssen die Garagen, ebenso wie die Nebenanlagen - mit Ausnahme von Mülltonnenhäuschen etc. – an allen Seiten einen Mindestabstand von 1,5 m zur straßenorientierten Grundstücksgrenze einhalten. Carports müssen an allen Seiten einen Abstand von mindestens 1,0 m zur straßenorientierten

Grundstücksgrenze einhalten. Dies verhindert eine abweisende Verbauung und Abschottung zum öffentlichen Straßenraum hin. Aus demselben Grund wird die Höhe der Einfriedungen bzw. die Tiefe von Sichtschutzwänden begrenzt.

5.5 Bauliche Gestaltung

Typisch für Windach sind Sattel- und Walmdächer, wobei im angrenzenden Baugebiet auch versetzte Pultdächer zulässig sind. Diese Dachlandschaft wird im Plangebiet fortgeführt. Im WA 1.1 orientiert sich der dort zulässige Haustyp 1 mit einer Dachneigung von 28° - 45° am Bestand (28° - 38°), wobei zu Gunsten flexiblerer Gestaltung der Baukörper und zur Nutzung des Dachgeschosses als Wohnraum auch steilere Dächer zugelassen werden.

Haustyp 2 führt im Plangebiet zusätzlich einen neuen Typus mit höheren Wänden und flacherem Dach ein, bleibt jedoch im Rahmen des ortsüblichen und behält die gleichen Dachformen bei.

Garagen können mit weiteren Dachformen überdeckt werden, um eine notwendige Flexibilität der architektonischen Lösungen zu ermöglichen. Die Zulässigkeit von Terrassen auf Garagen ermöglicht eine Verringerung der Bodenversiegelung.

Vorsicht ist geboten bei der späteren Umsetzung einer Dachterrasse auf einer bereits bestehenden Grenzgarage. Die Garage und die auf ihr befindliche Dachterrasse sind als bauliche Einheit zu betrachten und gehören zum Hauptgebäude. Das hat zur Folge, dass die Garage grundflächenpflichtig wird (Ziffer 3.1 der Satzung) und ihre abstandsrechtliche Privilegierung einbüßt.

Entsprechend dem Bestand werden Dacheindeckungen in rot, rotbraun oder dunkelgrau bis anthrazitfarbenen Dachziegel- oder Dachsteinen zugelassen.

Weitere Regelungen zu Fassadengestaltung, Firstrichtung und Dachaufbauten (vgl. Erläuterungen unter Ziffer 5.2) sichern die Eingliederung potenzieller Neubauten in das Ortsbild.

Die Abstände der Gauben zum Ortsgang, zum First und untereinander sind dabei als absolute Mindestwerte notwendig, um eine optische Trennung zwischen der Dachfläche des Hauptdaches und den Dachaufbauten zu gewährleisten.

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 Aufständigung) 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 Eingriffsminderung 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*

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.

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (BNatSchG, 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 sog. Relevanzprüfung erforderlich ist.

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.

Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Plangebiet und einem überwiegenden Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener Arten unwahrscheinlich. Die Ackerflächen werden vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt.

Durch die weite 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.

In den Hinweisen ist geregelt, dass die Entfernung von Bäumen in der brutfreien Zeit zu erfolgen hat (von 1. Oktober bis Ende Februar) und die Bäume vor der Fällung auf das Vorhandensein von Winterquartieren bzw. regelmäßig genutzten Nestern zu prüfen sind. Das weitere Vorgehen ist entsprechend mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

5.6.3 *Naturschutzfachlicher Ausgleich*

Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB abgesehen werden, da diese Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayerischen Leitfadens und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

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

- Erhalt der Vorgartenzone und zusammenhängender Freibereiche
- Pflanzvorschriften
- wasserdurchlässige Oberflächen und Versickerung auf den Grundstücken
- Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig
- weitgehend sockellose Einfriedungen zur Durchgängigkeit von Kleintieren wie z.B. Igel

5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtigste Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (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 (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 Versickerung auf den Grundstücken, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Kompakte Bauweise und Nutzung teilweise bestehender Erschließungsstraßen, dadurch Verringerung der Flächeninanspruchnahme, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, 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 (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
--	--

5.8 Immissionsschutz

Bundesautobahn A 96

In einer schalltechnischen Untersuchung (vgl. Anlage 1 zu diesem Bebauungsplan) mit Datum vom 21.08.2018 wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Schallimmissionen durch die ACCON GmbH berechnet und beurteilt.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass an den nördlichen, der Bundesautobahn A96 zugewandten, geplanten Gebäudefassaden tags Beurteilungspegel von bis zu 56 dB(A) und nachts von bis zu 50 dB(A) auftreten. Damit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm an den der Autobahn nächstgelegenen geplanten Gebäuden, zur Tagzeit geringfügig (< 1 dB) und zur Nachtzeit deutlich um bis zu 5 dB 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 lediglich im Bereich des geplanten Geschosswohnungsbaus zur Nachtzeit geringfügig um 1 dB(A) überschritten.

Zum Schutz der Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte soll 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. Die Kennzeichnung basiert auf der Rasterlärmkarte Nacht der schalltechnischen Untersuchung. Die Rasterlärmkarte wurde ohne Berücksichtigung der geplanten Bebauung erstellt. Die zukünftigen Gebäude sind im Rahmen der Baugrenzen flexibel platzierbar. Die Gebäudelärmkarten stellen daher lediglich eine Vorabschätzung der voraussichtlich auftretenden Pegelwerte dar.

Die Festsetzungen berücksichtigen jedoch, dass die durch die schalltechnische Untersuchung (vgl. Anlage 1 zu diesem Bebauungsplan) ermittelten Pegelwerte sich verändern, sobald Gebäude errichtet werden. Insbesondere die riegelartige Bauweise des Geschosswohnungsbaus wird die Pegelwerte bei den südlicher liegenden geplanten Einzel- und Doppelhäusern (WA 1.1 und WA 1.2) verringern. Sofern nachgewiesen werden kann, dass ausreichender Schallschutz gewährleistet ist, kann hier daher ausnahmsweise von einer Grundrissgestaltung abgesehen werden, sofern dann die Schlaf- und Kinderzimmer mit Schallschutzfenstern oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen versehen werden.

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 Schalleistungspegel von 50 dB(A) einhalten. Viele auf dem Markt erhältliche Wärmepumpen erfüllen diese Anforderung jedoch noch nicht. Luftwärmepumpen, die den Schalleistungspegel 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.

5.9 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Fläche in %
Bestand	2.476,7	15,8
öffentliche Verkehrsfläche	892,3	5,7
Regenrückhaltebecken	1.501,4	9,6
Planung	13.241,2	84,2
öffentliche Verkehrsfläche	1.572,8	10,0
Spielplatz/ Grünfläche	400,8	2,6
Baugrundstücke	11.290,2	72,1
<i>davon max. zulässige Grundfläche (GRZ 0,3)</i>	<i>2.822,6</i>	<i>18,0</i>
<i>davon max. zulässige Gesamt-Grundfläche (GRZ 0,6)</i>	<i>6.774,1</i>	<i>43,3</i>
Gesamter Geltungsbereich	15.657,5	100

6. Alternativen

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

Die Aufstellung eines Bebauungsplans im Regelverfahren ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich, da die Bedingungen des Verfahrens nach § 13 b BauGB erfüllt sind.

7. Verwirklichung der Planung

Der Bebauungsplan regelt in einem nach § 35 BauGB zu beurteilenden Gebiet die künftige bauliche Entwicklung, die zur Schaffung von weiterem Wohnraum genutzt werden soll. 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 DSchG an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden hingewiesen.

8. Anlagen

1. **Schalltechnische Untersuchung** zum Bebauungsplan „Schützenstraße-Nord“ der Gemeinde Windach; Bericht-Nr.: ACB 0818-7765/02 vom 21.08.2018

ACCON Environmental Consultants

www.accon.de

2. **Baugrunderkundung/ Baugrundgutachten** zur Erschließung des Baugebietes „Schützenstraße-Nord“, Windach; Bericht vom 03.06.2019

Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH

www.crystal-geotechnik.de

3. **Orientierende Untersuchung** Flur-Nrn. 538 und 344, Altlastenkatasterfläche Nr. 18100985; Bericht vom 28.06.2019

Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH

www.crystal-geotechnik.de

4. **Deponiegassicherungskonzept**; Bericht vom 21.10.2019

Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH

www.crystal-geotechnik.de

Gemeinde

Windach, den 21.07.2020


Richard Michl, Erster Bürgermeister