

Gemeinde

Windach

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Westlich des Flächeweges - Hechenwang, 2. Änderung

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

Specht

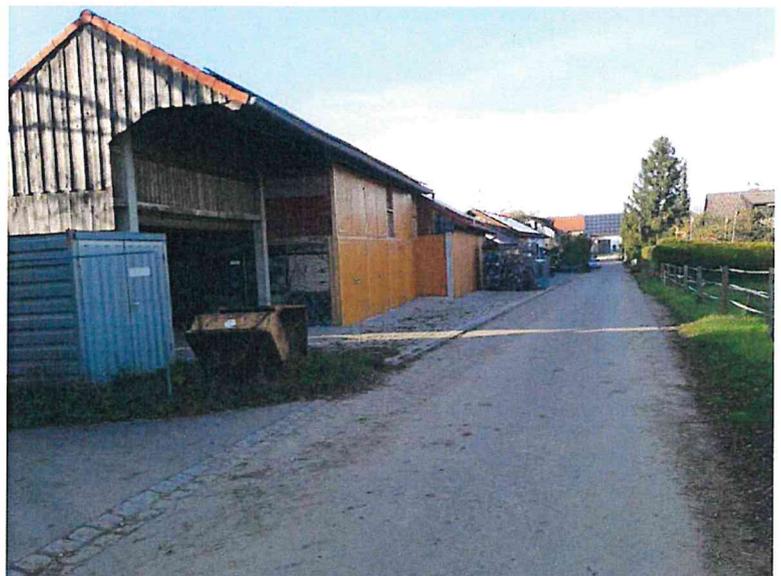
QS: Goetz

Aktenzeichen

WIN 2-87

Plandatum

26.01.2021 (Satzungsbeschluss)
29.09.2020 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Flächennutzungsplan	3
2.2	Bebauungspläne und Satzungen.....	4
3.	Auslegungsfrist	6
4.	Planinhalte	7
4.1	Art der baulichen Nutzung (Festsetzung 2 b))	7
4.2	Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung 3 a)).....	7
4.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Wohneinheiten, Bauweise und Abstandsflächen (Festsetzung 4 d))	8
4.4	Garagen, Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen (Festsetzungen 7 d) und e))	8
4.5	Bauliche Gestaltung (Festsetzung 5 e)).....	8
4.6	Immissionsschutz (Festsetzung 10)	8

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Windach hat zwischen 2002 und 2003 für die Ausweisung von Bauland im Ortsteil Hechenwang den Bebauungsplan „Westlich des Flächeweges“ u. a. für die Ausweisung von Wohnbauflächen aufgestellt und 2004 eine 1. Änderung durchgeführt.

Aufgrund eines Antrags von Anwohnern zur erneuten Änderung des Bebauungsplanes sah sich die Gemeinde Windach veranlasst über die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu beraten.

In der Sitzung vom 05.11.2019 wurde beschlossen, dass eine 2. Änderung hinsichtlich dem an das Baugebiet angrenzenden Gewerbebetriebs erfolgen soll. In der Sitzung vom 03.12.2019 wurde zudem beschlossen eine Änderung für Nebengebäude mit in die Planung aufzunehmen.

In der Sitzung am 07.01.2020 wurden die Beschlüsse vom 05.11.2019 und 03.12.2019 zur Durchführung der 2. Änderung des Bebauungsplans „Westlich des Flächeweges - Hechenwang“ bestätigt. Ziele der Änderung sind die städtebaulichen Voraussetzungen für eine geänderte Nutzung der Gewerbeflächen sowie Regelungen zur Errichtung von Nebenanlagen zu schaffen und hierfür den rechtsverbindlichen Bebauungsplan anzupassen. Die Gemeinde möchte die gewerbliche Nutzung fördern und den Charakter des Mischgebiets erhalten. Sie sieht kleine und mittelständische Gewerbebetriebe als ortstypisch an und befürwortet die Nutzungsmischung im Ortsteil Hechenwang.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Flächennutzungsplan

Im wirksamen FNP ist die Fläche als Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche dargestellt. Im Südosten befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

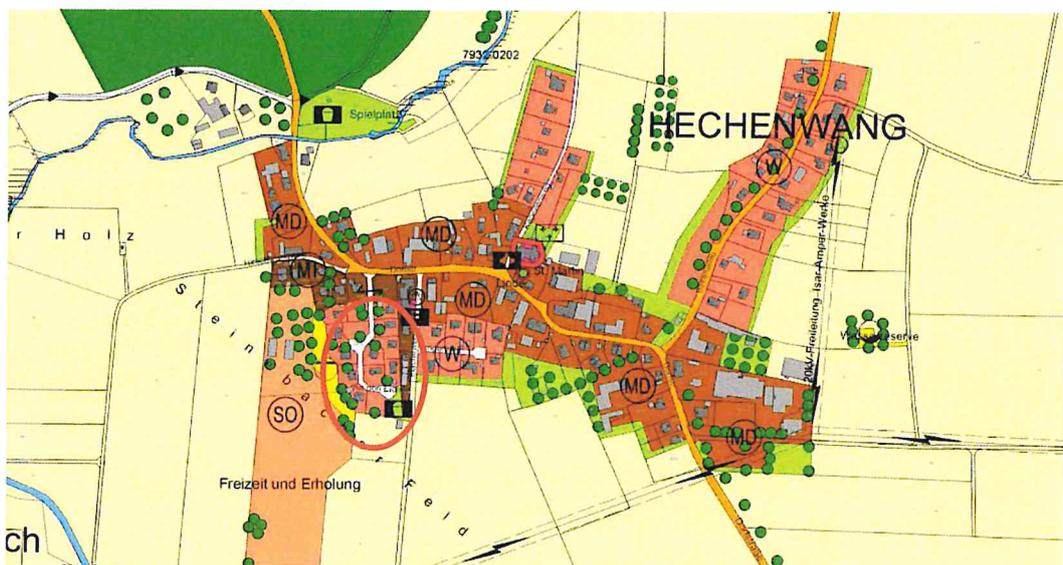


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit 20. Änderung, in der Fassung vom 31.07.2007, ohne Maßstab

Westlich grenzt eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“ sowie ein Sondergebiet für Freizeit und Erholung an. Die Planung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans der Gemeinde Erdweg. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit entsprochen.

2.2 Bebauungspläne und Satzungen

2.2.1 Bebauungsplans „Westlich des Flächeweges“



Abb. 2 Bebauungsplan „Westlich des Flächeweges“, i.d.F. vom 20.05.2003 und in Kraft getreten durch die Bekanntmachung am 02.07.2003

Das Plangebiet im Ortsteil Hechenwang ist nördlich durch die Dorfstraße und östlich durch den Flächeweg begrenzt. Im Urbebauungsplan ist im Norden und im Osten ein Mischgebiet sowie im übrigen Bereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Für das Feuerwehrgerätehaus ist eine Fläche für Gemeinbedarf festgesetzt.

Das Maß der Nutzung ist mit der höchstzulässigen Grundfläche (GR) je Baufenster und der Wandhöhe festgesetzt. Es sind max. 2. Vollgeschosse zulässig. Je Wohngebäude sind max. 2 Wohneinheiten zulässig. Im Inneren des Baugebiets befindet sich eine 6 m breite Erschließungsstraße mit zwei Wendemöglichkeiten. Im Süden liegt eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz.

2.2.2 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich des Flächeweges“

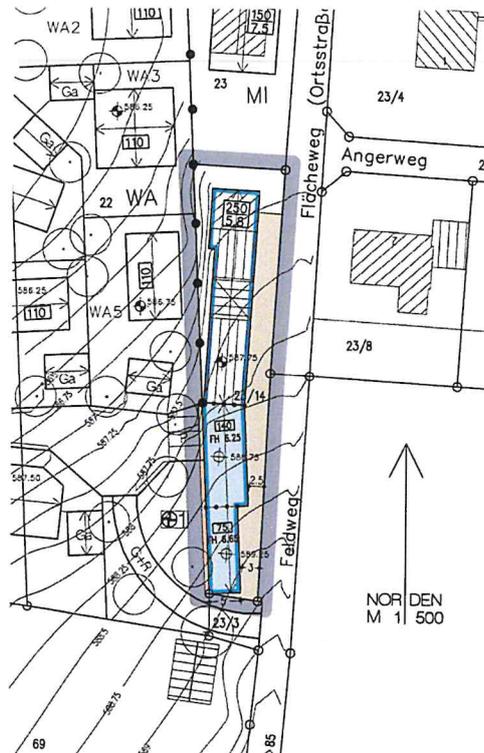


Abb. 3 1. Änderung des Bebauungsplans „Westlich des Flächeweges“, i.d.F. vom 01.03.2004 und in Kraft getreten durch die Bekanntmachung am 28.05.2004.

Ziel der 1. Änderung war es, für den bestehenden Baubetrieb auf Flur Nr. 23/14 bessere Betriebsbedingungen zu schaffen, gleichzeitig die Lärmbelastung im angrenzenden Wohngebiet zu verringern und für das Ortsbild verträgliche gestalterische Lösungen zu finden. Südlich der Bebauung wurde eine Fläche für einseitig offene überdachte Lagerflächen festgesetzt. Die Firsthöhen wurden angepasst und die Einhaltung der Abstandsflächen wurde außer Kraft gesetzt.

2.2.3 Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Windach für das Gebiet „Hechenwang-West“

Das Plangebiet ist in Teilflächen mit einer Satzungen überplant (Umgriff siehe Planzeichnung), die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes außer Kraft tritt und ersetzt wird.

Die Ortsabrundungssatzung aus dem Jahr 1995 (Bekanntmachung am 9.11.1995) überschneidet sich im Norden und im Osten mit dem gegenständlichen Geltungsbereich.

Sie trifft Festsetzungen über Einzel- und Doppelhäuser, Kniestockhöhe und die Anzahl der Wohneinheiten. Ansonsten richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit

von Bauvorhaben nach § 34 BauGB.

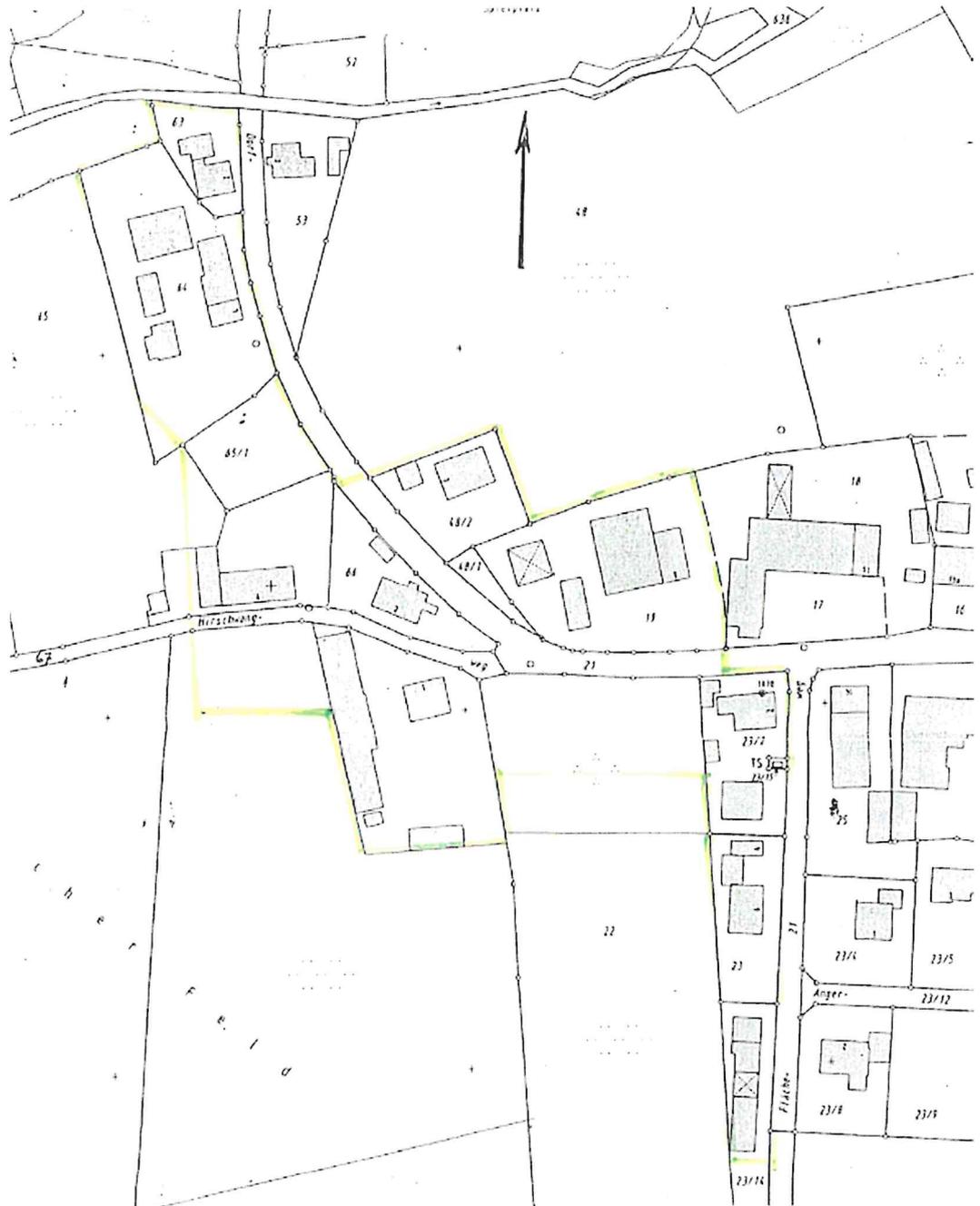


Abb. 4 Ortsabrundungssatzung der Gemeinde Windach für das Gebiet „Hechenwang-West“

3. Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

4. Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung (Festsetzung 2 b))

Die Festsetzung 2b entfällt. Die Nutzung auf Flur Nr. 23/14 wird als gewerbliche Nutzung – als „Sonstiger Gewerbebetrieb“ nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO gewertet, der grundsätzlich zulässig ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (Festsetzung 3 a))

Die Grundflächen wurden geprüft und die höchstzulässige Grundfläche in Quadratmeter, z.B. 275 qm wurde an den Bestand angepasst.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 sowie auf Flur Nr. 23/2 und 23/14, zur Sicherung des Bestands, bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,88 überschritten werden.

Nr.	Gebietstyp	amtliche Grundstücksfläche qm	Hauptgebäude qm	Flächen für Terrassen max.	Garagen B-Plan	Verkehrs- und Lagerflächen B-Plan	Gartenhaus	GR 1 B-Plan	GRZ 1 max.	GRZ 2 max
71/10	MI	561	85	35	50	52	25	110	0,26	0,48
71/11	MI	599	110	35	47	34	25	110	0,24	0,42
71/12	MI	600	112	35	40	35	25	110	0,24	0,41
22/3	MI	813	158	35	46	78	36,4	125	0,20	0,39
22/4	MI	915	135	35	64	62	25	125	0,17	0,34
23/2	MI	1022	400	35	34	303	25	475	0,50	0,85
23	MI	862	163	35	95	120	25	150	0,21	0,49
23/14	MI	883	–	35	0	250	25	465	0,57	0,88

In der Tabelle sind für jedes Flurstück des Mischgebiets die amtliche Grundstücksfläche, die Grundfläche des Hauptgebäudes, die maximal zulässige Fläche für Terrassen, die Flächen für Garagen, Verkehrs- und Lagerhaltung sowie Gartenhäuser und die maximalen Grundflächenzahlen (GRZ) 1 und 2 dargestellt.

§ 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO ermächtigt die Gemeinden, von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO abweichende Festsetzungen im Bebauungsplan zu treffen.

Angesichts der Tatsache, dass der Urbebauungsplan diesen Umfang bereits ermöglicht hat, der Bestand geschützt werden soll und westlich des Flurstücks 23/14 eine die hohe bauliche Dichte ausgleichende Grünfläche besteht, sieht die Gemeinde die Festsetzung der GRZ 2 von 0,88 für die beiden betreffenden Grundstücke als begründet und zulässig an.

4.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Wohneinheiten, Bauweise und Abstandsflächen (Festsetzung 4 d))

Um den Bestand zu sichern, wird für das Flurstück Nummer 23/14 die abweichende Bauweise festgesetzt: offene Bauweise, dabei Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig

Der Eigentümer hat die östlichen Flächen bereits geschlossen, um sie besser nutzen zu können und die eingelagerten Gegenstände zu schützen. Die bereits vorhandene geschlossene Fassade macht einen deutlich ruhigeren Eindruck als die Aneinanderreihung seitlich offener, überdachter Lagerflächen. Die Anlage stellt einen sehr großen Baukörper im Verhältnis zur Umgebungsbebauung dar. In Kombination mit der geringen Gesamthöhe trägt die geschlossene Ostfassade mit der abknickenden Firstlinie und den Lagerrücksprüngen im südlichen Gebäudeteil dazu bei, dass die ungewöhnliche Länge nicht als verunstaltet empfunden wird. Daher wird die Gebäudelänge als verträglich mit der Umgebungsbebauung gesehen.

4.4 Garagen, Stellplätze, private Verkehrsflächen und Nebenanlagen (Festsetzungen 7 d) und e))

Ergänzend zu den bestehenden Festsetzungen werden unter Punkt d) und e) Festsetzungen zu Nebenanlagen getroffen. Die Zulässigkeit von Gartenhäusern bis 25 qm mit entsprechender Wandhöhe bis 3 m wird geregelt. Dies dient einer Gleichbehandlung aller Grundstücke und der Klarstellung der Zulässigkeit.

Die beiden Gartenhäuser auf Flurstück Nr. 22/3 in Summe von 36,4 qm verfügen weiterhin über Bestandsschutz. Die Regelung soll das Baugebiet auch weiterhin vor einer zu starken Bebauung schützen und die privaten Grünflächen, die prägend für das ländliche Gebiet sind, erhalten.

4.5 Bauliche Gestaltung (Festsetzung 5 e))

Als Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel werden Festsetzungen für Anlagen zur Nutzung von Solarenergie getroffen. Die Voraussetzungen für die Nutzung von regenerativer Solarenergie wird geschaffen.

4.6 Immissionsschutz (Festsetzung 10)

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Gemeinde Hechenwang. Umliegend sowie innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich bestehende, schützenswerte Wohnbebauung sowie gewerblich genutzte Gebäude und Flächen.

Im Bebauungsplan waren für das Grundstück mit der Flur-Nummer 23/14 überdachte Lagerflächen vorgesehen, welche nunmehr in geschlossene Einstellflächen umgenutzt wurden.

Die gegenständlichen Einstellflächen werden derzeit lediglich zur Lagerhaltung (Pkw, Wohnwagen etc.) genutzt. Nördlich anschließend an diese Einstellflächen befinden sich weitere geschlossene Einstellflächen des Bestandes. In diesen ist u. a. eine kleine Schrauberwerkstatt untergebracht, welche bis Ende des Jahres 2020 geduldet wird und zum Jahreswechsel den Standort verlässt. Danach sollen diese Einstellflächen ebenfalls ausschließlich der Lagerhaltung dienen.

Bei der vorhandenen und vorgesehenen Nutzung der Einstellflächen zur Lagerung sind aus schalltechnischer Sicht keine schädlichen Auswirkungen in der umliegenden Nachbarschaft hinsichtlich Lärm zu erwarten.

Bei einer Nutzungsänderung, bei der eine Erhöhung der Emissionen nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann, ist das Genehmigungsverfahren ausgeschlossen. Mit den Bauantragsunterlagen ist die Einhaltung der Orientierungswerte der Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA-Lärm durch ein Schallgutachten nachzuweisen.

Gemeinde

Windach, den

17. 02. 2021

Erster Bürgermeister Richard Michl

