

## GEMEINDE WINDACH

### BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan für das Gebiet  
**"Hechenwang - Westlich Flächeweg"**  
in der Fassung vom 20. 5. 2003

umfassend die Grundstücke Fl.Nr. 22/22/3 bis /6,  
23, 23/2 und /3, /14 und /15  
sowie Teilflächen aus Fl.Nr. 67 und 71,  
Gemarkung Hechenwang

Entwurfsverfasser:

**Frank Müller-Diesing**

Dipl.Ing. Architektur  
Regierungsbaumeister

**Serge Schimpfle**

Dipl.Ing. Stadtplanung

Büro für Ortsentwicklungs-  
und Bauleitplanung

Alte Brauerei Stegen  
Landsberger Straße 57  
82266 Inning  
Telefon 08143/959323  
Telefax 08143/959325

#### 1. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Gemeinde Windach verfügt über einen rechtskräftigen **Flächennutzungsplan** (Bescheide vom 4.12. 1979 bzw. 17. 3. 1980). Mit der 2. Änderung wurde eine völlige Überarbeitung vorgenommen; mit der Bekanntmachung vom 18. 1. 1996 hat diese Rechtskraft erlangt. Das Plangebiet ist dort teils als Wohnbaufläche, teils als Dorfgebiet dargestellt, Im Süden und Westen befindet sich zusätzlich eine Grünfläche als Ortsrandeingrünung. Ein kleiner Teilbereich im Süden ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Die Gemeinde führt im Parallelverfahren die 11. Änderung des Flächennutzungsplans ins Verfahren, um die Ausweisung der Bauflächen planungsrechtlich abzusichern.

#### 2. Lage, Größe und Beschaffenheit des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Ortsteils Hechenwang. Im Norden und Osten grenzen Baugebiete an, im Westen und Süden Flächen für die Landwirtschaft. Das Gelände fällt von Süden nach Norden um ca. 5 m ab. Am Südrand

und im Gebiet verteilt befinden sich eine Reihe von einzelnen oder locker gruppierten Eichen, deren Erhalt geplant ist.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,75 ha.

### 3. Planungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans will die Gemeinde Bauland überwiegend für Ortsansässige bereitstellen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, werden auch die angrenzenden Mischgebietsflächen in den Geltungsbereich aufgenommen; somit kann eine in sich abgeschlossene Ortsentwicklung zwischen Flächeweg und Hirschwangweg gewährleistet werden. Konflikte zwischen schutzwürdiger Wohnbebauung im Wohngebiet und emittierenden Nutzungen im Mischgebiet sollen im Rahmen der Bauleitplanung vorsorgend gelöst oder verträglich gemindert werden.

### 4. Flächenbilanz und geplante bauliche Nutzung

Der Geltungsbereich gliedert sich wie folgt:

Geltungsbereich		17 572 m <sup>2</sup> (100 %)
hiervon:		
öffentliche Verkehrsfläche		2 161 m <sup>2</sup> (12,4 %)
- Bestand	219 m <sup>2</sup>	
- Neuplanung incl. Straßenbegleitgrün	1 942 m <sup>2</sup>	
öffentliche Grünfläche		375 m <sup>2</sup> (2,1 %)
Nettobauland		15 036 m <sup>2</sup> (85,5 %)
- Mischgebiet/Innenbereich bereits bebaut	3 637 m <sup>2</sup>	
- Mischgebiet/Innenbereich bebaut mit Umstrukturierung	1 726 m <sup>2</sup>	
- Mischgebiet/Innenbereich bisher unbebaut	912 m <sup>2</sup>	
- Allgemeines Wohngebiet	8 761 m <sup>2</sup>	

Das Bauland ist in den Bereichen, die gem. § 34 BauGB bebaubar wären, als **Mischgebiet (MI)** festgesetzt; hier befinden sich derzeit neben Wohngebäuden sehr unterschiedliche Nutzungen wie ein landwirtschaftlicher Betrieb, gewerbliche Nutzungen, ein Feuerwehrgerätehaus, Werkstätten und ein Schützenheim. Das im Flächennutzungsplan dargestellte Dorfgebiet (MD) wird aufgegeben, da der landwirtschaftliche Betrieb eine Umstrukturierung und Auslagerung mit Wohnbebauung auf der Hofstelle anstrebt; die MD-Festsetzung verliert damit ihre Berechtigung. Von den gem. § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie für diese Ortslage als nicht verträglich angesehen werden. Die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind ebenfalls unzulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gebiets ist trotzdem gewahrt.

Das neu entstehende Bauland wird als **Allgemeines Wohngebiet (WA)** festgesetzt; die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme zulässigen Nutzungen werden nicht zugelassen, da sie im angrenzenden Mischgebiet errichtet werden können. Der größte Teil dieser Flächen ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche dargestellt; nur im Süden wird eine Erweiterung (2 Grundstücke und Spielplatz) vorgenommen.

Für das Feuerwehrgerätehaus wird **Fläche für Gemeinbedarf** festgesetzt.

Das **Maß der baulichen Nutzung** ist mit der höchstzulässigen Grundfläche und Wandhöhe festgesetzt. Die gesamte Grundfläche im Geltungsbereich beträgt 2 995 m<sup>2</sup> (GRZ 0.20); im Allgemeinen Wohngebiet beträgt die GRZ im Mittel 0.18 bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 625 m<sup>2</sup>. Die Wandhöhe wird mit höchstens 5,80 m für alle Neubauten festgelegt; die bestehenden Nutzungen erhalten eine Wandhöhe entsprechend dem derzeitigen Bestand.

Die **Abstandsflächen** gem. Art. 6 BayBO sind einzuhalten. Für die zu errichtende Schallschutzwand auf Fl.Nr. 22 werden die Abstandsregelungen der Bayerischen Bauordnung ausgesetzt; somit ist ihre Errichtung auf der Grundstücksgrenze zulässig. Die Einhaltung der Abstandsflächenbestimmungen hätte einerseits zu gestalterisch unbefriedigenden Ergebnissen geführt und andererseits die Schallschutzwirkung (größere Entfernung zur Schallquelle) gemindert (s. Ziff. 7).

Es dürfen maximal 2 **Wohneinheiten** errichtet werden. Hiermit sollen unverhältnismäßige Verdichtungen mit den negativen Folgewirkungen verhindert werden.

Mit den Festsetzungen zur **baulichen Gestaltung** versucht die Gemeinde den vielerorts gestalterisch unbefriedigenden Lösungen vergangener Jahre mit einem Gestaltungsrahmen zu begegnen. Erreicht werden sollen ortstypische Gebäudeformen mit ruhiger Dachlandschaft. Um eine lockere und abwechslungsreiche Bebauung möglich zu machen, werden unterschiedliche Wandhöhen mit darauf abgestimmten Dachneigungen zugelassen.

## 5. Erschließung, Versorgung

Die **Verkehrsanbindung** des Plangebiets erfolgt über das vorhandene Straßennetz (Dorfstraße, Hirschwangweg). Ein Anschluss an den Flächeweg wäre wünschenswert gewesen, um eine flexible Durchfahrt zu ermöglichen; dies konnte jedoch nicht erreicht werden. Im Innern ist eine 6 m breite **Erschließungsstraße** als gemischt genutzte Verkehrsfläche mit zwei Wendemöglichkeiten vorgesehen. Vom Endpunkt führt eine Fußwegverbindung zum Flächeweg; dieser kann im Bedarfsfall für Notfahrzeuge befahren

werden. An der Einmündung in die Dorfstraße ist wegen des Höhenversatzes eine deutliche Aufweitung notwendig; die vorhandenen Stützmauern werden neu gestaltet. Gleichzeitig soll ein gesicherter Fußweg bis zur Einmündung Flächeweg geführt werden, um ein gefahrloses Erreichen der Ortsmitte zu gewährleisten.

Der mit 5 m knapp parzellierte Hirschwangweg wird im Bereich der Fl.Nr. 71 um 1 m erweitert, um die schon mehrfach eingetretenen Probleme im Begegnungsverkehr zu entschärfen. Die vom Hirschwangweg nach Süden abzweigende Verkehrsfläche wird als Eigentümerweg festgelegt, da nur 2 Grundstücke erschlossen werden.

Strom- und Wasserversorgung sowie Abwasserentsorgung sind durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsnetze gesichert. Am Flächeweg befindet sich eine Trafostation.

Da der bindige Untergrund eine ausreichende Aufnahme- und Sickerfähigkeit nicht erwarten lässt und aus dem teilweise hängigen Gelände im Süden weiteres Niederschlagswasser zu erwarten ist, sind Beeinträchtigungen bei den Unterliegern nicht auszuschließen. Zudem hat die bestehende Regenwasserkanalisation in Hechenwang ihre Leistungsgrenze erreicht, so dass Rückhaltemaßnahmen zwingend erforderlich sind.

Zunächst wurde versucht, mit Hilfe eines großräumigen Rückhalts an der Schweinach direkt oberhalb von Steinebach eine Lösung der Wasserproblematik für den gesamten Ortsbereich von Hechenwang zu erreichen; gleichzeitig wäre ein Hochwasserschutz für Steinebach und Hechenwang erzielt worden. Dies ist jedoch an der mangelnden Mitwirkungsbereitschaft der jeweiligen Grundeigentümer gescheitert. Deshalb werden auf den vorgeschlagenen Grundstücken WA1 bis WA11 sowie WA13 und WA14 Zisternen errichtet, die das anfallende Wasser auffangen. Wenn dieses Volumen nicht mehr ausreicht, wird das Wasser in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet und der Schweinach zugeführt. Das Oberflächenwasser aus dem südlich angrenzenden Hang sowie das Wasser aus bestehenden Drainageleitungen wird in einer Retentionsfläche am westlichen Rand des Baugebiets (nicht im Geltungsbereich enthalten) gezielt gesammelt und bei Bedarf ebenfalls in den Regenwasserkanal eingeleitet. Die Ableitung erfolgt über den Eigentümerweg auf Fl.Nr. 71 zum Hirschwangweg und in die Schweinach. Die Retentionsfläche wird als flache Geländemulde ausgeführt, in der mehrere naturnah gestaltete Staubereiche hintereinander geschaltet sind, bevor eine Einleitung in den Kanal erfolgt. Die planungsrechtliche Sicherung der Retentionsfläche erfolgt im Bebauungsplan für das Sondergebiet - Pferdehaltung auf Fl.Nr. 71.

## 6. Grünordnung

Ziel der Festsetzungen zur Grünordnung ist die Sicherung der vorhandenen Grünbestände; zudem soll eine lockere Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Plangebiets entwickelt werden. Mit Ausnahme weniger Obstbäume im nordöstlichen Bereich bleiben alle bestehenden Bäume erhalten. Einer der Bäume ist in den öffentlichen Straßenraum integriert und bildet zusammen mit der platzartigen Aufweitung und den Grünflächen einen Mittelpunkt im Baugebiet; ein anderer Baum ist in die öffentliche Grünfläche im Süden einbezogen.

Die Neupflanzungen entwickeln sich überwiegend entlang der Erschließungsstraßen und am Ortsrand; am südlichen Ende des Baugebiets soll ein Kinderspielplatz in einer öffentlichen Grünfläche angelegt werden.

§ 1a BauGB sieht i.V. mit § 8a Abs. 1 BNatSchG für die Bauleitplanung die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vor. Das gewählte Bewertungsverfahren basiert auf den Verfahren, die in Nordrhein-Westfalen seit Jahren mit Erfolg angewandt werden, da diese eine auf die Ausgleichsmaßnahmen im Eingriffsgebiet besser abgestimmte Differenzierung ermöglichen und durch das Biotopwertsystem auch die notwendigen Hinweise auf die verschiedenen wertgleichen Möglichkeiten gibt, mit denen der Ausgleich von unvermeidbaren Eingriffen gestaltet werden kann.

Das Untersuchungsgebiet wird vor und nach dem Eingriff gem. Festsetzung des Bebauungsplans bewertet und die Summe der Flächenwerte der jeweiligen Biotoptypen ermittelt. Der in der Anlage beigefügten tabellarischen Gegenüberstellung ist zu entnehmen, dass insgesamt eine Aufwertung um 560 Flächenwerte erfolgt. **Der Eingriff wird demnach im Plangebiet selbst ausgeglichen**; eine Ausgleichsfläche außerhalb ist somit nicht erforderlich.

## 7. Immissionsschutz

Im Mischgebiet befindet sich auf der Fl.Nr. 23/14 ein **Gewerbebetrieb**. Im Vorfeld der Planung hat dieser Betrieb Erweiterungswünsche geäußert; in diesem Kontext wurden mehrfach Anstrengungen unternommen, um gleichzeitig eine städtebaulich optimierte Lösung der Immissionsproblematik zu erreichen. In einer schalltechnischen Untersuchung wurden diverse Konzeptvarianten auf ihre Verträglichkeit hin überprüft. Da eine Einigung aber nicht erreichbar war, bleibt das Betriebsgelände in seiner flächenmäßigen Ausdehnung unverändert. Das Hauptproblem ist in den südlich gelegenen offenen Lagerflächen zu suchen; hier soll eine 3 m hohe Schallschutzwand errichtet werden, die an das bestehende Betriebsgebäude anschließt und so ein lückenloses Schallhindernis entstehen lässt. Für die nächstgelegenen Gebäude auf den Grundstücken WA5 und WA7

sind keine Einschränkungen in der Grundrissanordnung oder Befensterung erforderlich. Die kritischen Nachtwerte entfallen, da zu diesen Zeiten Betriebsruhe herrscht. In Festsetzung 7.a) wird die Stapelhöhe von Lagerungen ebenfalls auf 3 m Höhe begrenzt. Im Zuge der Gestaltung der westlich der Mauer liegenden öffentlichen Grünfläche kann durch Geländemodellierungen und Bepflanzungen eine aus der Sicht des Wohngebiets befriedigende gestalterische Einbindung erreicht werden.

Inning, 20. 5. 2003



.....  
(1. Bürgermeister)