Gemeinde

Windach

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

An der Schlechtwiesstraße, 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

Salazar QS: Goe

Aktenzeichen

WIN 2-81

Plandatum

23.02.2021 (Satzungsbeschluss)
29.09.2020 (2. Entwurf)
14.04.2020 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Städtebauliches Konzept 3

3. Aufstellungsverfahren 4

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen 5
4.1 Landes- und Regionalplan 5
4.2 Flächennutzungsplan 6
4.3 Bebauungspläne und Satzungen 7
4.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften 8
4.5 Bodenschutz 8

5. Plangebiet 9
5.1 Lage 9
5.2 Nutzungen 9
5.3 Eigentumsverhältnisse 10
5.4 Erschließung 10
5.5 Emissionen 10
5.6 Flora und Fauna 10
5.7 Boden 11
5.8 Denkmäler 11
5.9 Wasser 11

6. Planinhalte 12
6.1 Maß der baulichen Nutzung 12
6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche 13
6.3 Bauliche Gestaltung 13
6.4 Verkehr und Erschließung 13
6.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz 13
6.6 Klimaschutz, Klimaanpassung 14
6.7 Immissionsschutz 15
6.8 Altlasten, Bodenschutz 15
6.9 Flächenbilanz 16

7. Alternativen 16

1. Anlass und Ziel der Planung

Aufgrund eines Erbfalls soll das im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Windach „An der Schlechtwiesstraße“ gelegene Grundstück Fl. Nr. 273, Gemarkung Unterwindach, geteilt werden. Um eine Teilung und Bebauung zu erleichtern, soll das Baufenster im hinteren Teil des Grundstücks nach Westen an die Grenze zur privaten Grünfläche verschoben werden. Das entstehende Hinterliegergrundstück wird über einen Weg an der östlichen Grundstücksgrenze (es liegt ein grundbuchlich gesichertes Wegerecht vor) erschlossen.

Die einvernehmlich angestrebte Teilung des Grundstücks würde das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan dargestellte Baufenster durchtrennen, so dass keine weitere Bebauung nördlich des jetzigen Anwesens mehr stattfinden könnte.

Die Erbengemeinschaft beantragte deshalb mit Schreiben vom 18.02.2019 eine Verschiebung des Baufensters Richtung Westen.

Die Gemeinde begrüßt die Möglichkeit, durch eine geringfügige Änderung die effiziente Nutzung von Grundstücken mit dem Ziel der Schaffung von Wohnraum zu ermöglichen. Aus diesem Grund hat sich die Gemeinde die Planung zu Eigen gemacht.

Die gegenständliche Änderung umfasst nur das Grundstück Fl. Nr. 273. Es wird die Lage des hinteren Baufensters geändert. Es soll kein weiteres Baurecht entstehen. Der Bebauungsplan beabsichtigt, sich auf die Änderungen einzelner Festsetzungen des weiterhin rechtsverbindlichen Bebauungsplanes zu konzentrieren; es erfolgt keine Neuaufstellung des ursprünglichen Bebauungsplanes.

2. Städtebauliches Konzept

Aus der Aufteilung des Grundstücks ergibt sich die Notwendigkeit, das bestehende Baufenster mit einer Ausdehnung von ca. 18 m x 20 m nach Westen zu verschieben, da das Baufenster ansonsten an der neu geplanten Grundstücksgrenze zu liegen käme. Es sollen nur die Lage und Größe der Baugrenze geändert werden, damit durch den Neubau die Abstandsflächen eingehalten werden können und nicht die sog. „private Nutzgrünfläche“ (siehe Planzeichnung 1. Änderung) beeinträchtigt wird. Die bestehende Bebauungsstruktur (zwei Reihen plus mittiges Baufeld) wird damit nicht grundsätzlich verändert.

Das bestehende Baurecht und die Grundflächen (GR) von 140 m² bleiben für 3 Parzellen unberührt. Die Parzelle Nr. 4 innerhalb der privaten Nutzgrünfläche verbleibt wie im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ohne Baurecht.

Ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht ist notwendig, um die Erschließung der hinteren Parzelle (Parzelle Nr. 3) zu sichern.

3. Aufstellungsverfahren

Das Änderungsverfahren wird nach § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13 Abs. 1 BauGB sind die Grundzüge der Planung durch die Änderung nicht berührt. Dies ergibt sich aus der Tatsache, dass folgende zentrale Festsetzungen durch die Änderung nicht berührt werden:

- Art der baulichen Nutzung,
- Maß der baulichen Nutzung (bleibt erhalten),
- Lage und Gestaltung der Erschließung,
- Größe und Umfang des naturschutzfachlichen Eingriffs bleibt unverändert.

Die beabsichtigte 2. Änderung umfasst:

- die Änderung der Lage einer Baugrenze,
- die Sicherung der Erschließung für Hinterlieger und der notwendigen Flächen für die Feuerwehr,
- den Wegfall der Festsetzung zur baulichen Gestaltung von Balkonen.

Gemäß § 3c UVPG i.V.m. Anlage 1 Nr. 18.7, 18.7.2 und 18.8 UVPG ist eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalles nicht erforderlich, da die Schwellenwerte nicht erreicht werden Ein Vorhaben nach UVPG, das der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, liegt gegenständlich nicht vor.

Die letztendliche Entscheidung liegt bei der zuständigen Behörde, die nach Beginn des Änderungsverfahrens feststellt, ob nach den §§ 3b bis 3f UVPG für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, wird dies der Öffentlichkeit bekannt gegeben. Die Feststellung ist nicht selbstständig anfechtbar.

Im vereinfachten Verfahren kann:

- von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden,
- die Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden,
- die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgen.

Im gegenständlichen, vereinfachten Verfahren wird von der Durchführung der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Die Durchführung von Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) erheblicher Umweltauswirkungen nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplan

Die Gemeinde Windach liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Stand 01.01.2020) im Allgemeinen ländlichen Raum. Folgende Ziele und Grundsätze des LEP weisen einen Bezug zur gegenständlichen Planung auf:

1.3 Klimawandel
1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

(G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen von Bebauung freigehalten werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Schlechtwiesstraße" beabsichtigt, die bereits bestehende private Nutzgrünfläche innerhalb des Grundstück Fl. Nr. 273 in vollem Umfang zu erhalten. Damit trägt die Planung dazu bei, einen ungehinderter Luftaustausch mit der freien Landschaft und ein gesundes Klima im Siedlungsbereich zu sichern.

3 Siedlungsstruktur
3.1 Flächensparen
(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden

Berücksichtigung im Bebauungsplan:
Die Planung entwickelt sich innerhalb einer bereits bestehenden, überwiegend bebauten Fläche. Damit ist die Siedlungstätigkeit an bereits gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert und nimmt keine weiteren Flächen in Anspruch.

5.4 Land- und Forstwirtschaft
5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder ökologisch besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:
Die 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Schlechtwiesstraße“ beabsichtigt die bereits bestehende private Nutzgrünfläche mit dem Baumbestand zu erhalten. Damit wird die Funktion der umgebenden Waldflächen gestützt.

Folgende Ziele des **Regionalplans der Region 14**, München (Stand 01.04.2019) weisen einen Bezug zur gegenständlichen Planung auf:

BI Natürliche Lebensgrundlagen
1 Natur und Landschaft
1.1 Leitbild der Landschaftsentwicklung

G. 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region […] Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.

BII Siedlung und Freiraum
1 Leitbild

G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.

Berücksichtigung im Bebauungsplan:
Das Planungsgebiet liegt im Erholungsgebiet „Südliches Lechtal und Windach-Gebiet“. Die gegenwärtige Planung entwickelt sich innerhalb einer bereits bestehenden überwiegend bebauten Fläche. So ist die Siedlungstätigkeit orientiert an bereits gewachsenen Siedlungsstrukturen und nimmt keine weiteren Flächen in Anspruch. Die bereits bestehenden unbebauten Grundstücksflächen werden weitestgehend erhalten.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Anlässlich der 1. Änderung des Bebauungsplans „An der Schlechtwiesstraße“ war nach Auffassung des Landratsamtes (Schreiben vom Landratsamt Landsberg a. Lech vom 30.07.1996) eine Änderung des FNP nicht notwendig, weil die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet in der 1. Änderung entfallen ist. Somit wurde das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs.2 BauGB auch damals als erfüllt bewertet, da kein Widerspruch zur Darstellung des FNP erkennbar sei.

Die gegenwärtige Bebauungsplanänderung ist minimal. Der bisherige Bebauungsplan und die 1. Änderung gelten fort. Durch die Verschiebung der Baugrenze tritt kein neuer Sachverhalt zu Tage, der eine abweichende Einschätzung hinsichtlich des Entwicklungsgebotes erkennen lassen könnte.

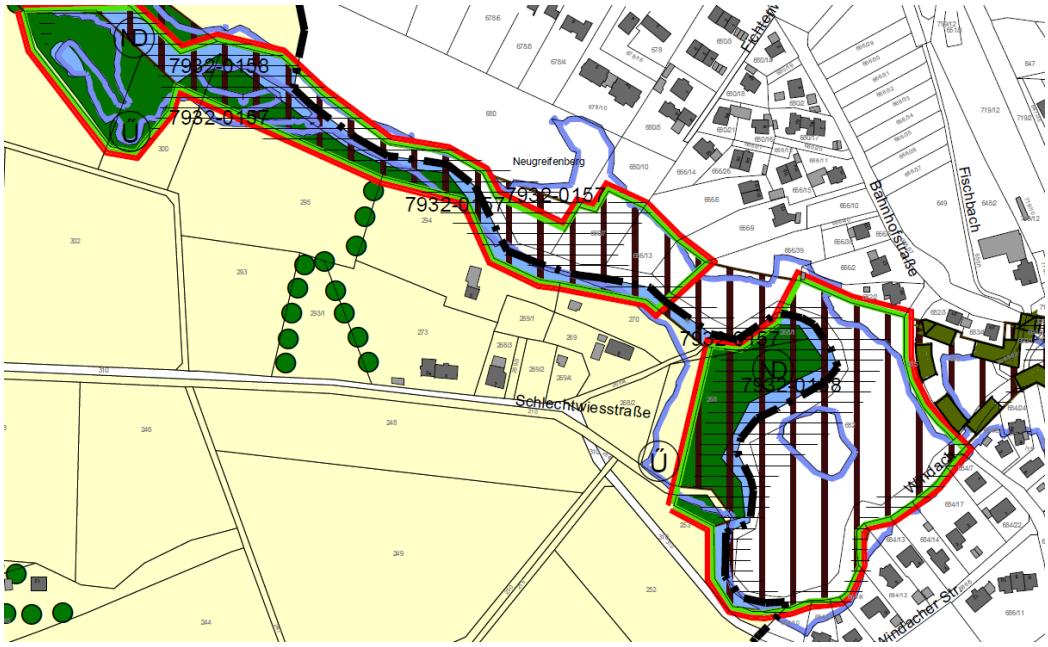

Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage der Bebauungsplan „An der Schlechtwiesstraße – 2. Änderung“ , ohne Maßstab

4.3 Bebauungspläne und Satzungen

Die Gemeinde Windach hat 1997 den einfachen Bebauungsplan „An der Schlechtwiesstraße“ für die im Bebauungsplan enthaltenen Außenbereichsgrundstücke aufgestellt. Ziel der Planung war es, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfinden kann und der Schutz landschaftlicher Bestandsteile gesichert ist. Der Bebauungsplan wurde durch die 1. Änderung im Jahr 1998 überplant.

Abb. 2 Rechtsverbindlicher Bebauungsplan „An der Schlechtwiesstraße – 1 Änderung“, Planzeichnung, ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Windach, Stand 1998

Mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 1998 wollte die Gemeinde der drohenden Ausuferung des Baurechts entgegentreten, die als Folge eines Urteils des Verwaltungsgerichts zu einem Flurstück zu erwarten war.

Die gegenständliche 2. Änderung befasst sich nun mit der Änderung der zeichnerischen Festsetzung der Baugrenze. Sie beabsichtigt keine weiteren Änderungen des bestehenden Baurechts. Alle übrigen Festsetzungen und Hinweise des Bebauungsplans „An der Schlechtwiesstraße – 1 Änderung“ und sofern zutreffend, auch des ursprünglichen Bebauungsplanes, gelten unverändert fort.

4.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

In unmittelbarer Nähe (ca. 80 m) befindet sich ein Landschaftsschutzgebiet, ein FFH-Gebiet (Nr.7932-371 Windach), eine Hochwassergefahrenfläche HQ 100 an der Windach, das Biotop Nr. 7932-0158 (ND „Windachmäander“, „Windachauen und Altwasserbogen“, „Windachfließstrecke“ und „Windachschleife und Aue bei Neugreifenberg“) sowie das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11.2 „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“.

Die vorhergenannten übergeordneten Fachplanungen werden von der 2. Änderung des Bebauungsplanes „An der Schlechtwiesstraße“ nicht berührt, sämtliche Schutzgebiete liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Negative Auswirkungen mit erheblichem Wirkungsgrad, die sich durch die gegenständliche Änderung erstmalig einstellen, werden nicht erwartet.

Zum Schutz und Erhalt des Fließgewässers Windach und der umgebenden Grünbestände sind bereits im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan sog. „private Nutzgrünflächen“ festgesetzt worden, mit denen eine weitere Bebauung oder Versiegelung ausgeschlossen wird. Das Gelände und die Gehölze sind in ihrer natürlichen Form zu erhalten.

4.5 Bodenschutz

Es werden keine zusätzlichen Flächen für bauliche Anlagen in Anspruch genommen. Das vorhandene Baurecht wird lediglich geringfügig räumlich verschoben.

5. Plangebiet

5.1 Lage

Das Plangebiet liegt an der Nordostgrenze der Gemeinde Windach und umfasst das Grundstück Fl. Nr. 273 (Gemeinde Windach, Gemarkung Unterwindach). Im Norden grenzt es an eine bestehende Wohnnutzung an. In der weiteren Entfernung grenzt das Fließgewässer Windach mit begleitendem Baumbestand an. Das nahegelegene Fließgewässer und Teile der Uferbereiche sind als Naturdenkmal und als Biotop unter Schutz gestellt. Im Westen befindet sich o.g. private Nutzgrünfläche. Im Süden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Gelände ist überwiegend eben und teilweise mit Baum- und Gebäudebestand bestanden.

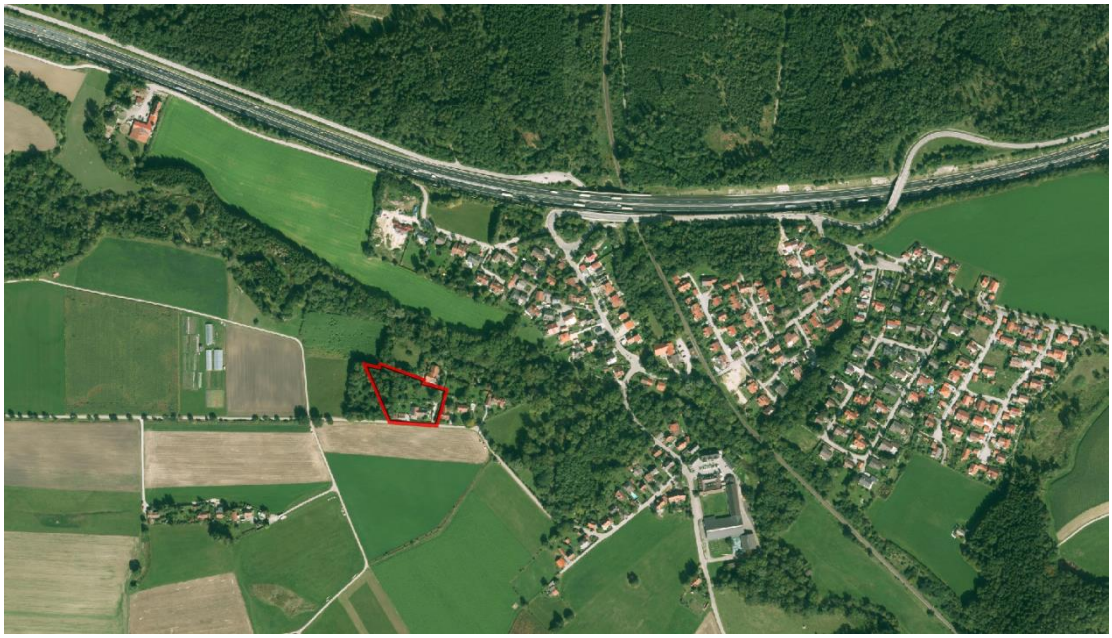

Abb. 3 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 22.10.2019

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 6.200 m². Die mittlere Entfernung zur Ortsmitte (Windach) mit Rathaus, Schule, Kirche und Einkaufsmöglichkeiten beträgt 1.800 m. In einen unmittelbaren Nähe vom 400 m befindet sich der Ortsteil Neugreifenberg der Gemeinde Greifenberg. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden.

5.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird aktuell zum Teil als Baugebiet, das mit Einzelhäusern bebaut ist, und als Garten genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich nördlich der Schlechtwiesstraße zwei Häuser. Diese gehören zu einer bereits bestehenden Gruppe von 6 Häusern zwischen der Schlechtwiesstraße und der Windach. Insbesondere die Nordhälfte und die Westgrenze sind mit Bäumen und Sträuchern dicht bestanden.

5.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Fl. Nr. 273 befindet sich in Privateigentum.

5.4 Erschließung

Die Anbindung und Erschließung des Baugebiets erfolgt über die bestehende Schlechtwiesstraße; Straßenausbaumaßnahmen sind nicht notwendig. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 40 (von Landsberg am Lech – Inning a. Ammersee) mit der Haltestelle Neugreifenberg Brücke in rd. 700 m fußläufiger Entfernung gegeben.

5.5 Emissionen

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen durch naheliegende landwirtschaftliche Nutzflächen auch abends sowie an Sonn- und Feiertagen zu rechnen ist.

5.6 Flora und Fauna

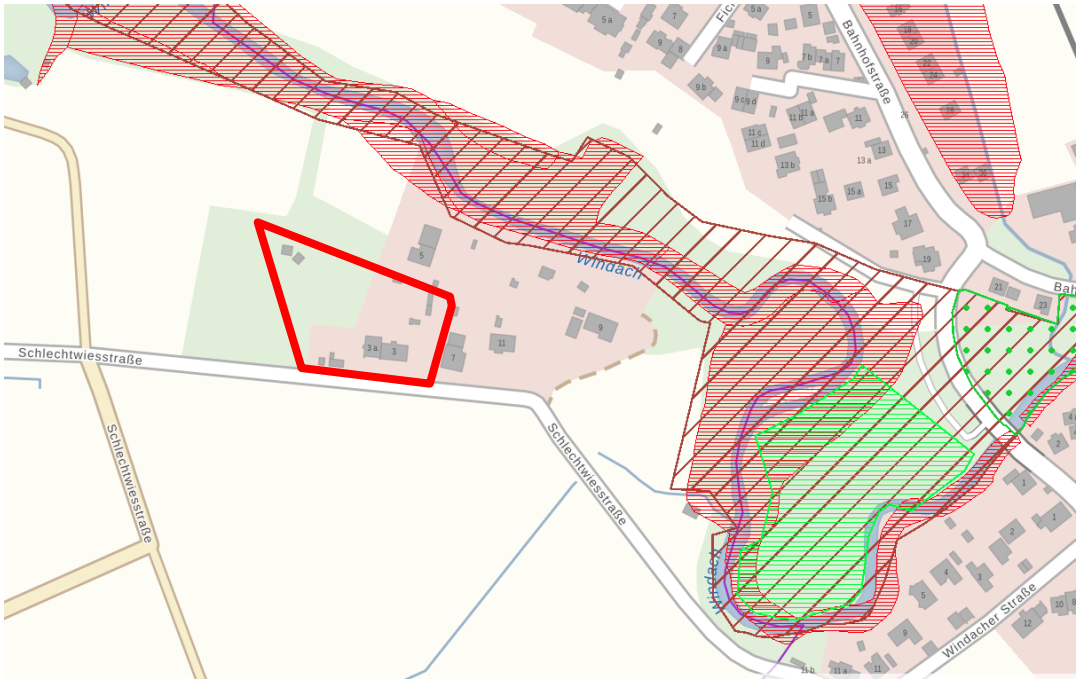

Abb. 4 Natura 2000-Gebiete, Biotopkartierung und Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 19.02.2019

Außerhalb des Geltungsbereichs, jedoch in unmittelbarer Nähe befindet sich das FHH-Gebiet ID 7932-371und das Biotop Nr. 7932-0158-003 (ND „Windachmäander“, „Windachauen und Altwasserbogen“, „Windachfließstrecke“ und „Windachschleife und Aue bei Neugreifenberg“). Das gem. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotop und die Fläche im Schutzgebietsnetzwerk Natura-2000-Gebiet werden gem. Landesamt für Umwelt (LfU, Auskunft gemäß FIN-Web) u. a. als „Win-

dach“ „Windachfließstrecke“ zwischen Windach und Neugreifenberg beschrieben und schützen die in diesem Gewässerabschnitt weitgehend unverbaute, naturnahe Windach mit ihren Prall- und Gleitufern, Uferabbrüchen etc. und dem dazugehörigen Auwald, der wiederum als Puffer die Ufer der Windach vor Beeinträchtigungen bewahrt.

5.7 Boden

5.7.1 Bodenaufbau

Im Plangebiet besteht der Boden, bedingt durch den Gewässerlauf der Windach, gemäß der Übersichtsbodenkarte 1 : 25.000 aus dem BayernAtlas fast ausschließlich aus Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies. Es handelt sich um braungraues bis graubraunes Auensediment.

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.

5.8 Denkmäler

5.8.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. (Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 DSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei eventuell zu Tage tretenden Bodenfunden wird unter Nr. 8 im Teil B der Satzung hingewiesen.)

5.8.2 Baudenkmäler

Im Planungsgebiet befinden sich keine Baudenkmäler.

5.9 Wasser

5.9.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand Feb 2020) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

5.9.2 Hochwasserschutz

Im Norden vom Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nähe (100 m entfernt) die Hochwassergefahrfläche HQ 100. Der Bebauungsplan sieht keine Maßnahmen zu Hochwasserfreileitung oder Eingriffe in den Retentionsraum vor. Die natürlichen

Rückhalteräume der Windach sind bereits nachhaltig gesichert mit der Festsetzung von privaten Nutzgrünflächen mit dem Verbot ihrer Bebauung, Versiegelung oder Einfriedung.

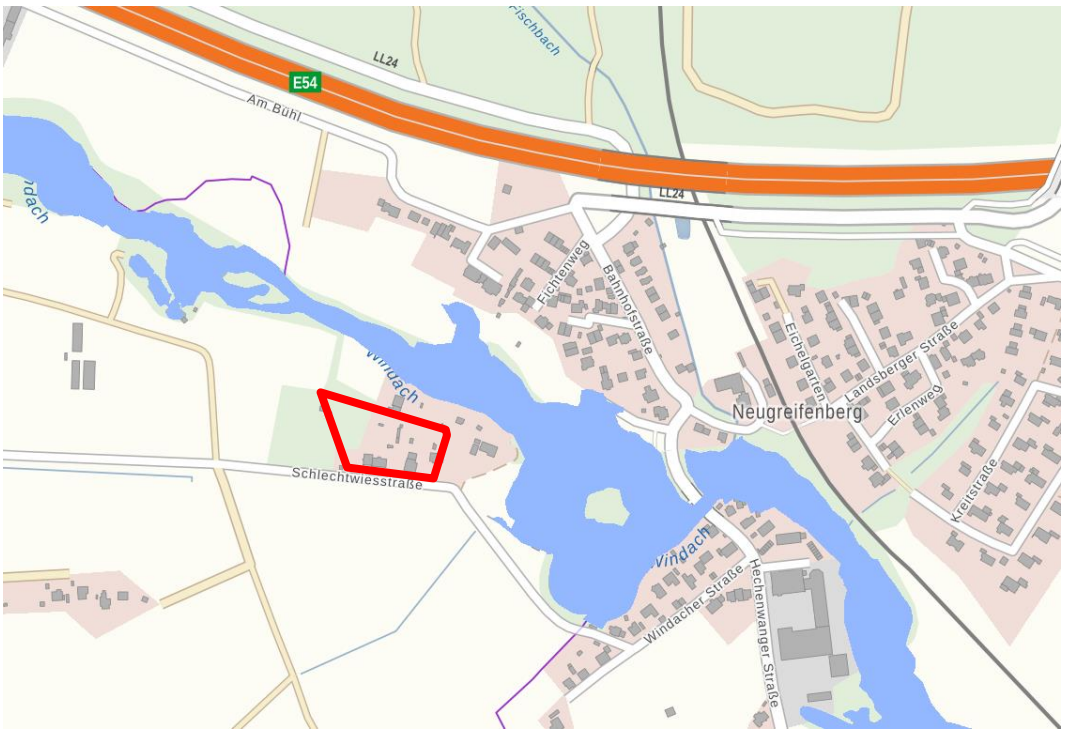

Abb. 5 Hochwassergefahren und Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Bayern Atlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 19.02.2020

6. Planinhalte

6.1 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit der auf das Baugrundstück bezogenen höchstzulässigen Grundfläche in m² festgesetzt. Die Grundfläche von 140 m² leitet sich vom bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan ab. An diesem Wert soll festgehalten werden. Die Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (GR) durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen ist bis zur einer Gesamt- Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 zulässig, sofern es sich um notwendige Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten gemäß Festsetzung A 7 sowie um Bewegungsflächen für die Feuerwehr handelt. Damit soll die besondere Situation der Hinterliegergrundstücke berücksichtigt und gesichert werden. Die Festsetzung entstammt sinngemäß dem bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplan und wird zur Klarstellung erweitert und umformuliert.

Eine Überschreitung um 50 v. H. durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauNVO (Nebenanlagen im Sinne des § 14 und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) ermöglicht eine flexible und ausreichend großzügige Bebaubarkeit der Baugrundstücke.

Weitere Änderungen an den fortgeltenden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind nicht erforderlich.

6.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Mit der Festlegung der überbaubaren Grundstücksfläche ist sichergestellt, dass höchstens 3 Gebäude errichtet werden können und ihre Lage die Eigenart des Planungsgebiets nicht beeinträchtigt.

Die Planungsziele des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden verstärkt durch die Festsetzungen der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten in Abhängigkeit zur Grundstücksgröße. Somit werden die Verdichtungstendenzen und die städtebauliche Entwicklung in Einklang gebracht.

6.3 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzung zu Balkonen entfällt mit gegenständlicher Planung, da die Gemeinde den Bauherren mehr Flexibilität bei der Gestaltung einräumen möchte. Von städtebaulicher Relevanz ist die Festsetzung nicht.

Die weiteren Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinsichtlich der baulichen Gestaltung gelten fort.

6.4 Verkehr und Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird über die am Plangebiet verlaufende öffentliche Straße (Schlechtwiesstraße) verkehrlich und technisch erschlossen. Die Wasserversorgung und die Abwasserentsorgung sowie die leitungsgebundene Energie- und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Die gegenständliche 2. Änderung hat, abgesehen von der Anschlusserfordernis, keine Auswirkungen auf die bestehende Infrastruktur, eine Ertüchtigung ist z. B. nicht erforderlich.

Eine klarstellende Festsetzung zur Notwendigkeit von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie eine Aufstellfläche für die Feuerwehr wurde ergänzt, um die Erschließung und die nötigen Flächen für die Feuerwehr für Hinterliegergrundstücke dauerhaft zu sichern. Nach derzeitigem Stand und nach Aussage der zuständige Brandschutzdienststeller (Landsberg am Lech) sind 7 m x 12 m für die Aufstellfläche vorzusehen. Ein entsprechender Vorschlag ist in der Planzeichnung dargestellt.

Nach Aussage der Grundstückseigentümer liegen die grundbuchlichen Einträge zur Sicherung der Erschließung bereits vor.

6.5 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

6.5.1 Festsetzungen zur Grünordnung

An der Grünordnung des bisherigen Bebauungsplans wird festgehalten.

Die bereits festgesetzte, sog. private Nutzgrünfläche im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird erhalten. Die Abgrenzung wird in der gegenständlichen 2. Änderung als Hinweis übernommen. Es wird darauf hingewiesen, dass die private Nutzgrünfläche von Bebauung und Versiegelung freizuhalten ist. Sie gilt nicht als Bauland und darf nicht zur Ermittlung der Grundfläche (Gesamt GRZ) herangezogen werden.

Maßnahmen am Fließgewässer Windach sind innerhalb eines 15 m breiten Streifens weiterhin unzulässig. Damit sollen die naturnahe Struktur und Habitate, das

Landschaftsbild und Gewässerräume geschützt werden.

Gegenstand der gegenständlichen 2. Änderung ist die Verschiebung des nördlichen Baufensters nach Westen. Damit nähert es sich der privaten Nutzgrünfläche. Der Flächenumfang der privaten Nutzgrünfläche wird jedoch vollumfänglich erhalten. Durch die Verschiebung der Baugrenze ist daher nicht von einer erheblich negativen Betroffenheit der Grünfläche auszugehen.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind durch die gegenwärtige 2. Änderung nicht zu erwarten. Dies begründet sich im Erhalt des strukturellen Umfangs des vorwiegend Laubgehölzes.

Die Planung erhält Hinweise zu erforderlichen baulichen Sicherungsmaßnahmen gegen Baumsturz an Gebäuden und der Erforderlichkeit der Abstimmung von Verkehrssicherungsmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt.

6.5.2 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) 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 erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Beim Bau von Gebäuden im Plangebiet ist mit dem Verlust von Einzelbäumen in der Parzelle Nr. 3 zu rechnen. Die Fläche wird derzeit allerdings intensiv als Gartenfläche benutzt.

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten im unmittelbaren Geltungsbereich 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. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden. Es ist daher davon auszugehen, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des BNatSchG nicht ausgelöst werden – sofern die Baumfällung in den Wintermonaten erfolgt.

6.6 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandel-

bedingte 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.

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, Begrenzung der versiegelten Fläche und der damit verbundenen kleinklimatischen Erwärmung durch geeignete Festsetzungen, Lage am klimatisch ausgleichend wirkenden Fließgewässer der Windach
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 Zufahrten, dadurch Erhöhung des Versickerungsgrades von Niederschlagswasser im Baugebiet

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, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, ressourcenschonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, West-Ost-Ausrichtung der Gebäude möglich, Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie
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 Erhalt und Nachpflanzung von Gehölzen

6.7 Immissionsschutz

Es ist mit landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden landwirtschaftlich ordnungsgemäß genutzten Flächen im Plangebiet zu rechnen. Diese sind im ländlichen Bereich zu erwarten und zu dulden.

6.8 Altlasten, Bodenschutz

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotenzia-

len bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o. g. Bebauungsplanes einwirken können.

Sollten beim Aushub verdächtige Materialien oder schädliche Bodenveränderungen/Altlasten gefunden werden, wird auf die unverzügliche Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG an die zuständige Behörde hingewiesen.

6.9 Flächenbilanz

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Geltungsbereich	**6.246**	**100**
Baugrundstücksfläche	3.022	48
Überbaubare Fläche	756	12
Grundfläche	420	7
Private Nutzgrünfläche (anteilig)	3.224	52

7. Alternativen

Die Gemeinde hat folgende Alternativen für die Entwicklung des Plangebietes in Erwägung gezogen:

1) Belassen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes:
   Dies wurde von der Gemeinde abgelehnt, da die bestehende Grundstücksteilung einer sinnvollen Nutzung entgegenstand.

2) Festsetzung größerer Gebäude (d. h. größere Grundfläche):
   Die größere Grundfläche eines Grundstückes hätte weniger Versiegelung für die Gemeinde verursacht, sofern in einem Gebäude mehrere Wohneinheiten untergebracht werden. Damit würde eine platzsparende Nachverdichtung umgesetzt. Allerdings wurde diese Variante abgelehnt, da sich größere Gebäude nicht in die nähere Umgebung integriert hätten. Das Plangebiet ist von einer ländlich-dörflichen Struktur geprägt. Diese soll erhalten werden.

Gemeinde Windach, den .....

.....
Richard Michl, Erster Bürgermeister