

Gemeinde	Windach Lkr. Landsberg am Lech
Bauleitplanung	Aufhebung des Bebauungsplanes „An der Schlechtwiesstraße“ und Aufstellung der Außenbereichssatzung „An der Schlechtwiesstraße-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 2-100
Bearbeitung	Dobmann QS: Goetz
Plandatum	25.07.2023 (Satzungsbeschluss) 02.05.2023 (Entwurf) 07.02.2022 (Vorentwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	4
3.	Aufstellungsverfahren	5
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	5
4.1	Landes- und Regionalplan.....	5
4.2	Flächennutzungsplan	8
4.3	Bebauungspläne und Satzungen.....	8
4.4	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften.....	10
4.5	Bodenschutz	10
5.	Plangebiet	10
5.1	Nutzungen.....	13
5.2	Eigentumsverhältnisse	13
5.3	Altlasten	13
5.4	Schutzgebiete	13
5.5	Wasser.....	14
5.6	Erschließung	15
6.	Planinhalte/ Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit	16
6.1	Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise / Abstandsflächen	16
6.2	Grünordnung	17
7.	Artenschutz	17

1. Anlass und Ziel der Planung

Das Baugesetzbuch (BauGB) gibt den Gemeinden die Möglichkeit, für bebaute Bereiche im Außenbereich eine Außenbereichssatzung zu erlassen. Voraussetzung ist, dass die Bereiche nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und dass eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Durch die Außenbereichssatzung kann dann bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen für die Landwirtschaft widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen. Die Satzung kann auch auf Vorhaben erstreckt werden, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Ziel der gegenständlichen Außenbereichssatzung ist es, in Einzelfällen im Außenbereich Bauvorhaben zuzulassen, die nicht unter den Privilegierungstatbestand des § 35 Abs. 1 BauGB fallen. In erster Linie handelt es sich dabei um (nicht privilegierte) Wohnbauvorhaben. Ermöglicht werden sollen aber auch kleinere Handwerks- und Gewerbebetriebe. Anlass für die Außenbereichssatzung sind die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung. Mit der Aufstellung der Außenbereichssatzung soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung, insbesondere eine räumliche Beschränkung der Bautätigkeit auf bereits baulich geprägte Bereiche, sichergestellt werden. Dies soll durch eine entsprechende Abgrenzung des Satzungsbereiches und durch eine nähere Bestimmung der Zulässigkeit von Bauvorhaben erzielt werden.

Anlass für die gemeindliche Beratung über die gegenständliche Außenbereichssatzung ist ein privater Antrag auf Errichtung eines Doppelhauses im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Schlechtwiesstraße. Ein weiterer Grundstückseigentümer stellte einen Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes zur Errichtung eines Wintergartens.

Die Grundstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Schlechtwiesstraße“. Dieser einfache Bebauungsplan (mitsamt zweier Änderungen) überlässt die Zulässigkeit von Vorhaben dem § 35 BauGB, Bauen im Außenbereich. Da Wohnnutzungen im Außenbereich nicht zulässig sind, stellt sich die Frage nach der Genehmigungsfähigkeit von Wohngebäuden innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Dies umso mehr vor dem Hintergrund, dass ausschließlich Wohngebäude im Geltungsbereich vorhanden sind und die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sowie die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur baulichen Gestaltung kaum eine andere Nutzung ermöglichen außer Wohnnutzung, jedenfalls keine der nach § 35 BauGB im Außenbereich vorgesehenen Nutzungen. Damit stellt sich grundsätzlich die Frage nach der Umsetzbarkeit und Wirksamkeit des Bebauungsplanes „An der Schlechtwiesstraße“.

Die Gemeinde Windach erachtet es deswegen als sinnvoll und zielführend die vorhandene Wohnnutzung planungsrechtlich zu ordnen und gleichzeitig die noch unbebauten aber mit einem (nicht umsetzbarem) Baurecht belegten Grundstücke mit einer Außenbereichssatzung zu überplanen.

Die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes sollen innerhalb der Flächen des Geltungsbereiches, die außerhalb des Geltungsbereiches der geplanten Außenbereichssatzung liegen, aufgehoben werden. Der Rest der Flächen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wird durch die Außenbereichssatzung „An der Schlechtwiesstraße-Nord“ ersetzt.

Die Gemeinde Windach begrüßt die Möglichkeit, die notwendigen steuernden Regelungen für den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung erlassen zu können und möchte mit der Satzung die geplanten und vorhandenen Bauvorhaben einer maßvollen Weiterentwicklung zuführen. Die grundlegenden Strukturen der Siedlung sollen erhalten bleiben und der noch nicht bebaute Bereich von einer weiteren nicht-privilegierten (teil-privilegierten) baulichen Nutzung freigehalten werden.

2. Städtebauliches Konzept

Eine Außenbereichssatzung ermöglicht nur die Festlegung von näheren Bestimmungen. Dennoch sollen diese Mindestregelungen dazu beitragen, dass das gewachsene Konzept in der Siedlung nicht verloren geht. Grundlage für die Festlegung war der genehmigte Bestand der den Bauakten entnommen wurde. Die Festsetzungen des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes wurden auch bei der Genehmigungsverfahren nur bedingt berücksichtigt, sind aber weitmöglichst herangezogen worden. Eine maßvolle Nachverdichtung soll ermöglicht werden, allerdings wurde das Maß bereits durch einzelne Baugenehmigung erheblich über den Rahmen des bisherigen Bebauungsplanes erhöht. Im Sinne der Gleichbehandlung wird allen Baugrundstücken das gleiche Maß zugeteilt, entsprechend dem bisher größten Maß.

Die Baugrenzen wurden gelockert, um eine erforderliche gestalterische Flexibilität einzuräumen und eine Teilung von Grundstücke zu ermöglichen. Damit kann die Grundfläche auch zur Herstellung von flächensparenden Doppelhäusern verwendet werden. Eine offene Bauweise sichert eine lockere Bebauung die einen ausreichenden Abstand zu den nachbarlichen Bebauungen sichert. Eine maximal zulässige Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull sichert die Integration der Gebäude in die Umgebung und verhindert eine unangemessene Höhenentwicklung.

Als verbindendes gestalterisches Element ist das Satteldach festzustellen. An dieser Dachform wird festgehalten. Regelungen zur Dachneigung in Verbindung mit der Wandhöhe vermitteln zwischen der bezüglich der Höhenentwicklung heterogenen Bestandsbebauung und sinnvollen Neubauten.

Vorhandene, ortsbildprägende Bäume sind zu erhalten, um die besondere Charakteristik der eingewachsenen Siedlung am dicht bewachsenen Ufer der Windach zu schützen. Maßgaben zur Bepflanzung sichern die Begrünung bei der Veränderung durch Neubauten. Die Windach ist als hochwertiger naturschutzfachlicher zu erhalten und zu schützen. Die wesentlichen Flächen die als FFH - Gebiet, kartiertes Biotop und als Naturdenkmal unter Schutz gestellt sind, liegen nicht innerhalb der gegenständlichen Außenbereichssatzung, grenzen jedoch unmittelbar an.

Für alle bauliche Anlagen im Sinn des § 36 WHG, die nicht der Benutzung, der Unterhaltung oder dem Ausbau dienen, dürfen an Gewässern zweiter Ordnung (Windach) nur mit Genehmigung der Kreisverwaltungsbehörde errichtet, wesentlich geändert oder stillgelegt werden. Genehmigungspflichtig sind Anlagen, die weniger als 60 m von der Uferlinie entfernt sind (siehe Planeinschrieb) oder die die Unterhaltung oder den Ausbau beeinträchtigen können, wenn nicht bereits eine Baugenehmigung, bauaufsichtliche Zustimmung oder eine Genehmigung nach § 78 Abs. 3 Satz 1 WHG notwendig ist. Entlang der Windach sind in im Auwald (bewaldete Flächen entlang der Windach) alle Maßnahmen und Eingriffe zu unterlassen, die zu einer Schädigung der Lebensgrundlage der Tier- und Pflanzenwelt, des Landschaftsbildes und des Gewässerhaushaltes führen. Einfriedungen entlang der Windach sind unzulässig.

3. Aufstellungsverfahren

Der Gemeinderat Windach hat am 27.09.2022 die Aufstellung der Außenbereichssatzung im Bereich der Schlechtwiesstraße beschlossen. Sie trägt die Bezeichnung: „An der Schlechtwiesstraße-Nord“, Gem. Windach

Bei der Aufstellung der Satzung sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB entsprechend anzuwenden. § 10 Abs. 3 BauGB ist ebenfalls anzuwenden. Von der Satzung bleibt die Anwendung des Absatzes 4 unberührt.

Die Außenbereichssatzung umfasst die Grundstücke Fl. Nrn.: 268/3, 269 (teilweise), 269/1, 269/2, 269/4, 269/5, 269/6, 273 (teilweise) und 294 (teilweise), alle Gemarkung Unterwindach. In diesen Grundstücken wird der Bebauungsplan „An der Schlechtwiesstraße“ durch die Außenbereichssatzung „An der Schlechtwiesstraße-Nord“ ersetzt.

In den Grundstücken Fl. Nrn.: 310 (teilweise), 268/4, 269 (teilweise), 270, 273 (teilweise), 294 (teilweise), Gemarkung Unterwindach wird der Bebauungsplan „An der Schlechtwiesstraße“ aufgehoben. Er tritt dort ersatzlos außer Kraft.

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan wurde zweimal geändert.

- Bebauungsplan „An der Schlechtwiesstraße“ 1. Änderung i.d.F. vom 07.07.1998
- Bebauungsplan „An der Schlechtwiesstraße“ 2. Änderung i.d.F. vom 23.02.2021

Die Aufhebung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplanes erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2, 3, 4, 9 und 10 BauGB. Im Rahmen dieses Aufhebungsverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Bau-gesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten. Der Umweltbericht wird den Planunterlagen beigelegt.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landes- und Regionalplan

Die Gemeinde Windach liegt gemäß Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern (Stand 01.06.2023) 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 wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.

Berücksichtigung in der gegenständlichen Planung:

Die Außenbereichssatzung „An der Schlechtwiesstraße-Nord“ beabsichtigt, die Bebauung auf den genehmigten Bestand zu begrenzen und eng zu ordnen. Bisher unbebaute Flächen verbleiben im Außenbereich und dürfen nicht bebaut werden. Damit trägt die Planung dazu bei, einen ungehinderten Luftaustausch mit der freien Landschaft im Siedlungsbereich zu sichern.

3 Siedlungsstruktur

3.1 Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.

Berücksichtigung in der gegenständlichen Planung:

Der Geltungsbereich ist auf die bereits überwiegend bebauten Flächen begrenzt. Damit ist die Siedlungstätigkeit an bereits gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert und nimmt keine weiteren Flächen in Anspruch. Die Bestimmungen für die Bautätigkeiten ermöglichen eine flächensparende Mehrfamilienhausbebauung.

5.4 Land- und Forstwirtschaft

5.4.2 Wald und Waldfunktionen

(G) Wälder, insbesondere große zusammenhängende Waldgebiete, Bannwälder und landeskulturell oder hinsichtlich ihrer Funktionen besonders bedeutsame Wälder sollen vor Zerschneidungen und Flächenverlusten bewahrt werden.

Berücksichtigung in der gegenständlichen Planung:

Die Außenbereichssatzung „An der Schlechtwiesstraße-Nord“ beabsichtigt die vorhandene Bebauung zu beschränken und greift nicht in die bewachsenen Flächen ein. 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

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 in der gegenständlichen Planung:

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. Die Bestimmungen für die Bautätigkeiten ermöglichen eine flächensparende Mehrfamilienhausbebauung.

4.2 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Windach ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Damit stellt der FNP planungsrechtliche Außenbereichsflächen dar. Die zukünftige Außenbereichssatzung schafft kein unmittelbares Baurecht, bereitet aber eine Genehmigungsfähigkeit vor.

Innerhalb der festgelegten Grenzen einer Außenbereichssatzung richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben nach § 35 Abs. 2 und Abs. 6 BauGB. Der Errichtung, Änderung und Nutzungsänderung von Wohnzwecken und kleinen Handwerks- und Gewerbebetrieben dienenden Vorhaben kann nicht entgegengehalten werden, dass sie einer Darstellung des Flächennutzungsplans für Flächen für die Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

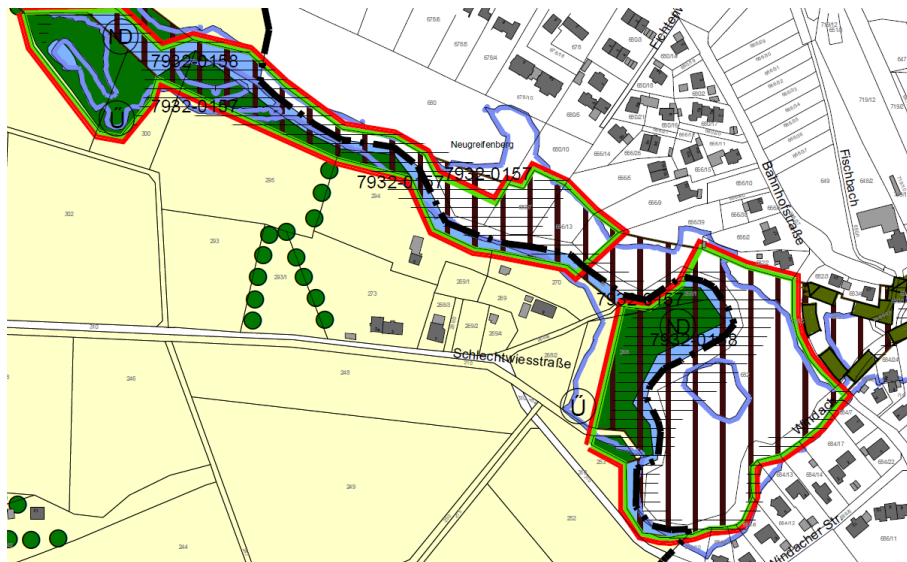


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (2006), ohne Maßstab

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 Bestandteile gesichert ist. Der Bebauungsplan wurde durch die 1. Änderung im Jahr 1998 überplant.



Abb. 2 Bisher 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.

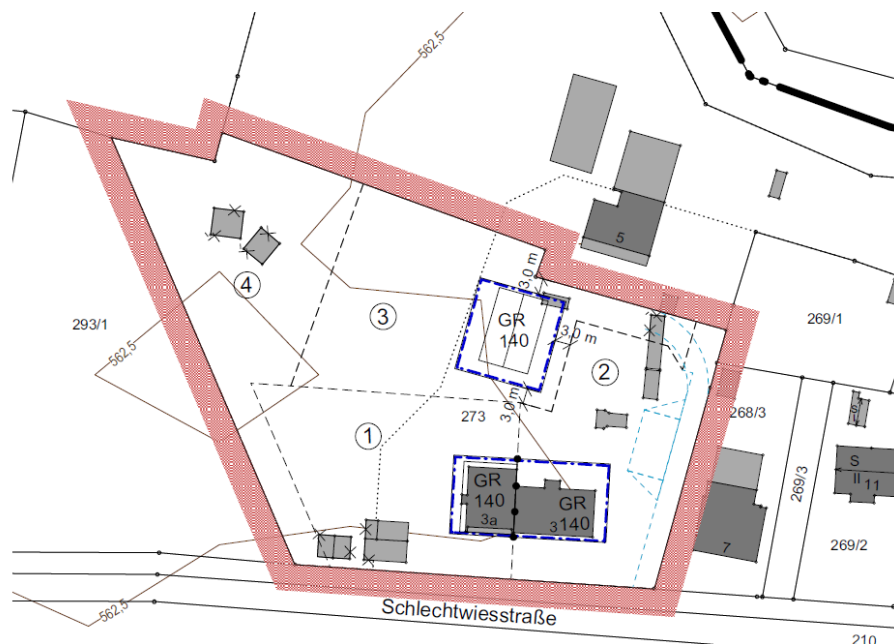


Abb. 3 Bisher rechtsverbindlicher Bebauungsplan „An der Schlechtwiesstraße – 2 Änderung“, Planzeichnung, ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Windach, i.d.F. vom 23.02.2021

Die 2. Änderung befasste sich nur mit der Änderung der zeichnerischen Festsetzung einer Baugrenze. Sie beabsichtigte 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, galten unverändert fort. Durch die gegenständliche Aufhebung dieses Bebauungsplanes und der Ersatz von Teilflächen verliert der Bebauungsplan mitsamt den beiden Änderungen in jedem Fall seine Rechtswirksamkeit.

4.4 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

Östlich des Plangebietes befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (LSG-00509.01 Ammersee-West), direkt nördlich schließt sich ein FFH-Gebiet (Nr.7932-371 Windach), eine Hochwassergefahrenfläche (HGF) HQ 100 an der Windach, das Biotop Biotophaupt Nr. 7932-1065, Die Windach zwischen Windach und Neugreifenberg – Naturnahes Fließgewässer mit flutenden Wasserpflanzen und Auenvegetation“). Das Plangebiet ist Teil des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11.2 „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“.

Die vorgenannten Schutzgebiete werden von der Aufstellung der Außenbereichssatzung „An der Schlechtwiesstraße-Nord“ nicht erheblich negativ beeinflusst. Die Schutzgebiete der Windach liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Die Schutzgebietsverordnungen sind ohnehin von den Eigentümern der davon betroffenen Grundstücke zu beachten und werden nicht durch eine Satzung verändert oder außer Kraft gesetzt. Die Funktionen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets werden nach Ansicht der Gemeinde nicht negativ beeinträchtigt, da mit gegenständlicher Satzung kein erstmaliges Baurecht geschaffen wird, sondern die vorhandene Bebauung gesteuert und begrenzt.

4.5 Bodenschutz

Es werden keine zusätzlichen Flächen für bauliche Anlagen in Anspruch genommen. Das vorhandene, wenngleich nicht unbedingt realisierbare Baurecht wird als vorhandenes Baurecht bewertet und eine zukünftige Bebauung geordnet. Da die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung auf den ohnehin bereits bebauten Bereich begrenzt sind, wird insgesamt kein raumgreifendes Ausweiten in den Außenbereich vorbereitet. Die Satzung regelt die vorhandene und begrenzt die weitere Bebauung. Landwirtschaftliche oder forstwirtschaftliche Nutzflächen werden nicht erstmalig in Anspruch genommen.

5. Plangebiet

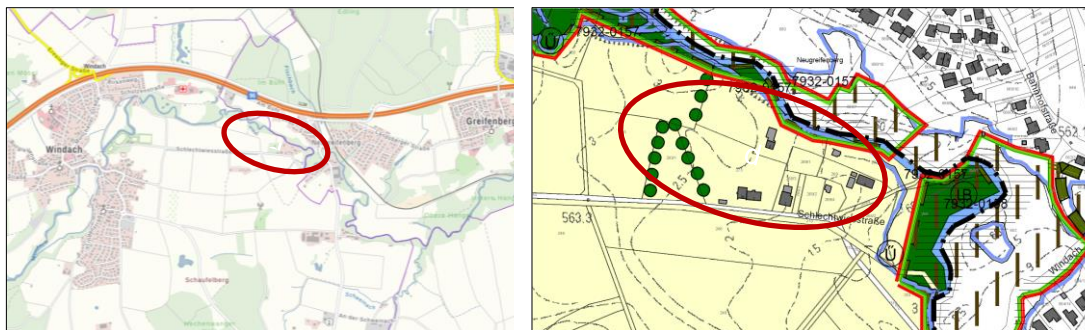


Abb. 4 Lage Plangebiet im Gemeindegebiet, Darstellung des Plangebietes im FNP Gemeinde Windach, Stand 2007 (rechts)/ Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2022

Die bebauten Grundstücke befinden sich unmittelbar an der Gemeindegrenze zwischen Windach und Neugreifenberg, südlich der BAB A96 München Lindau. Das Plangebiet ist über die Schlechtwiesstraße im Süden erschlossen und begrenzt durch das Fließgewässer der Windach mit begleitendem Baumbestand im Norden. Das Gelände fällt von Norden nach Süden sehr gering (ca. 561,50 m ü. NHN bis 561,70 m ü.

NHN). Zudem steigt das Gelände von Osten nach Westen von 560,80 m ü. NHN auf 562,60 m ü. NHN an.

Das nahegelegene Fließgewässer und Teile der Uferbereiche sind als Naturdenkmal (Naturdenkmal: Windachfließstrecke bei Neugreifenberg, Naturdenkmalnummer ND-00561 und Windachschleife und Aue bei Neugreifenberg Naturdenkmalnummer ND-00559) und als Biotop unter Schutz gestellt. Im Westen befindet sich zunächst dichter Vegetationsbestand, dann landwirtschaftliche Nutzfläche. Im Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Östlich finden sich Grün- und Waldflächen. Nord-östlich verbindet eine Fußgängerbrücke das Plangebiet zwischen Schlechtwiesstraße und der Hechenwanger Straße in Neugreifenberg.



Abb. 5 Umgebung des Plangebietes mit Schutzkategorien (FFH Gebiet, Biotopflächen, LSG und Ökokontofläche), ohne Maßstab, Quelle: © Daten: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand 04/2023

Der Geltungsbereich der Außenbereichssatzung umfasst eine Fläche von ca. 8.300 m². Die mittlere Entfernung zur Ortsmitte (Windach) mit Rathaus, Schule, Kirche und Einkaufsmöglichkeiten beträgt etwa 1.800 m. In unmittelbarer Nähe vom 400 m befindet sich der Ortsteil Neugreifenberg der Gemeinde Greifenberg. Dort sind ebenfalls Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Auf den Bereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der aufgehoben wird (in Abb. 7 lila eingefärbt), eine Fläche von ca. 13.751 m², wird in den folgenden Kapiteln nicht weiter eingegangen, da diese Bereiche in den planungsrechtlichen Außenbereich entlassen werden. Auswirkungen der Aufhebung werden im Umweltbericht dargelegt.



Abb. 6 Geltungsbereich Aufhebung und Aussenbereichssatzung, 60 m Bereich / Genehmigungsvorbehalt mit Schutzkategorien (FFH Gebiet, Biotopflächen, Naturdenkmal, Hochwassergefahrenfläche), ohne Maßstab, Quelle: © Daten: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand 04/2024

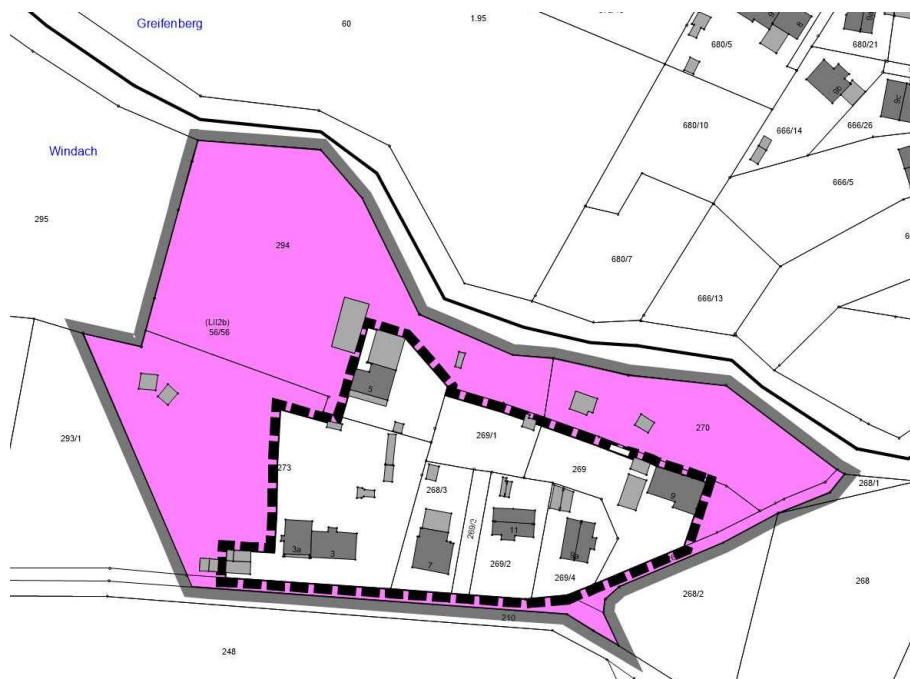


Abb. 7 Geltungsbereich Aufhebungsbereich Bebauungsplan (lila, grau umrandet) und Geltungsbereich Außenbereichssatzung (schwarz gestrichelt), ohne Maßstab; Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2022

5.1 Nutzungen

Das Plangebiet wird aktuell als Baugebiet, das mit Einzelhäusern bebaut ist, und als Gartenflächen genutzt. Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich derzeit 6 Wohnhäuser. 3 Bauplätze sind noch unbebaut. Die Gärten sind mit teils großen Bäumen und Sträuchern bestanden. Teils sind umfangreiche Nebenanlagen entstanden.

5.2 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich in Privateigentum.

5.3 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotenzialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich einwirken können.

In diesem Zusammenhang wird seitens der Unteren Abfall-/ Bodenschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech mitgeteilt, dass bei Planverfahren in räumlicher Nähe der Nachbargemeinde, bei mutmaßlich vergleichbaren pedologischen Verhältnissen, relevante geogene Arsenbefunde im Oberboden festgestellt wurden. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass derartige Beeinträchtigungen der Bodennutzbarkeit auch im gegenständlichen Plangebiet vorliegen.

Eine gesundheitliche Gefährdung durch geogenes Arsen ist nur zu besorgen, wenn z. B. größere Bodenmengen durch den Mund, durch Einatmen oder durch Körperkontakt aufgenommen werden können. Dies geschieht auch nur dann, wenn ein größerer Teil des Gartens nicht bepflanzt ist oder innerhalb einer Rasenfläche größere Bereiche nicht bedeckt sind. Wenn Kleinkinder in diesen Bereichen intensiv spielen, ist eine Betrachtung notwendig. Eine weitere Möglichkeit, Bodenmaterial aufzunehmen, ist der Verzehr von nicht ausreichend gesäuberten Ernteprodukten (z. B. Erdbeeren, Möhren, Salat).

Somit besteht nach Ansicht der Gemeinde aber kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Zumal wird durch die gegenständliche Außenbereichssatzung kein unmittelbares Baurecht geschaffen. Aufgrund der Erkenntnisse bezüglich der Arsenbefunde im Oberboden ist auf Ebene der Bauanträge ein Bodengutachten zu erstellen. Die Beschaffenheit des Baugrunds und des Risikogrades der Arsenbefunde können dort geprüft werden. Dies erscheint zumutbar, da ein Baugrundgutachten ohnehin zu erstellen ist.

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

5.4 Schutzgebiete

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes befinden sich folgenden Schutzgebiete:

Landschaftsschutzgebiet ID LSG- „Ammersee-West “

	00509.01	
Biotopkartierung	Nr. 7932-0163	Laubmischwaldbestand in Neugreifenberg
Fauna-Flora-Habitat	ID 7932-371	„Windach“
Biotopkartierung	Nr. 7932-0157	Die Windach zwischen Windach und Eching einschließlich des Unterlaufes der Schweinach
Biotopkartierung	Nr. 7932-0158	ND "Windachmäander", "Windachauen und Altwasserbogen", "Windachfließstrecke" und "Windachschleife und Aue bei Neugreifenberg"

Außerhalb des Geltungsbereichs, jedoch in unmittelbarer Nähe befindet sich das FHH-Gebiet ID 7932-371 und 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 „Windach“ „Windachfließstrecke“ zwischen Windach und Neugreifenberg 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 Beeinträchtigungen bewahrt (vgl. hierzu Abb. 7).

5.5 Wasser

Nördlich des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung liegt die Hochwassergefahrenfläche entsprechend einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ₁₀₀). Dies wurde am 07.06.2005 ermittelt. Es handelt sich nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, sondern um Hochwassergefahrenflächen.

Diese Kartierung zeigt auf, welche Flächen bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Dadurch kann verglichen werden, welche Flächen jeweils bei einem häufigen (HQ_{häufig}), 100-jährlichen (HQ₁₀₀) und extremen Hochwasser (HQ_{extrem}) unter Wasser stehen. Die Überschwemmungsgebiete werden auf der Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein HQ₁₀₀ durch amtliche Bekanntmachung vorläufig gesichert und anschließend in einem formellen Verfahren per Rechtsverordnung festgesetzt (§ 76 WHG). Erst in diesen festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten Nutzungseinschränkungen (nach: <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste>, Zugriff vom 10.11.2022). Hochwassergefahrenflächen stellen jedoch eine Hürde in der Planung dar und sind in der Abwägung mit besonderer Gewichtung zu betrachten.

Im gegenständlichen Fall reicht die Hochwassergefahrenfläche im nordwestlichen Teilbereich entlang der Windach nicht in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung hinein. Die Darstellung des HQ₁₀₀ dient in erster Linie der Information, dass bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen mit Überschwemmungen in diesem Bereich zu erwarten ist. Über diese Gefahr und potentielle Gefährdung sind Bauwerber zu informieren.

Das Plangebiet liegt in einem wassersensiblen Bereich, der durch den Einfluss von Wasser geprägt und anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und

Kolluvien abgegrenzt wird. Infolgedessen kann das Vorhaben durch den hohen Wasserabfluss beeinträchtigt werden. Der wassersensible Bereich kennzeichnet den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier insbesondere durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser beeinträchtigt werden. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder zur Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

5.6 Erschließung

Die Schlechtwiesstraße tangiert den Geltungsbereich im Süden und bindet die vorhandene Bebauung an den übergeordneten Verkehr an. Der Ausbauzustand der Straße ist für eine Bebauung im Außenbereich in ausreichender Qualität vorhanden. Somit sind die Straßenausbaumaßnahmen nicht notwendig. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Versickerungsanlagen sind in Form von oberirdischen Becken oder nach Mulden-Rigolen-System auszubilden. Geeignete Schutzmaßnahmen gegen wild abfließendes Wasser sind vorzusehen, auch von Flächen außerhalb des Geltungsbereiches. Für eine schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser in die Windach ist die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) zu beachten.

Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/Mischwasserkanal ist nicht zulässig.

Das gesammelte Niederschlagswasser ist im Trennverfahren zu beseitigen und darf nicht zusammen mit dem häuslichen Schmutzwasser beseitigt werden. Es liegt in der Verantwortung des Bauherrn, das Vorliegen der Voraussetzungen für die Erlaubnisfreiheit einer Versickerung zu prüfen. Zur Prüfung der Erlaubnispflicht steht auf der Homepage des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) das kostenlose Programm "BEN - Beurteilung der Erlaubnisfreiheit von Niederschlagswassereinleitungen" zur Verfügung. Das Programm ist zu erreichen unter: <https://www.lfu.bayern.de/wasser/ben/index.htm>.

Die Erschließung durch die Ammerseewerke gKU ist gesichert, wenn der Kanal unmittelbar an der Grundstücksgrenze liegt und ein Anschlussrecht besteht. Handelt es sich um ein Hinterliegergrundstück ist keine Erschließung durch die Ammerseewerke gKU gegeben. Die Erschließung wird durch einen privaten Anschlusskanal ggf. unter Inanspruchnahme weiterer Grundstücke hergestellt. Für Hinterliegergrundstücke sind entsprechende Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sowie ausreichende Aufstellflächen für die Feuerwehr zugunsten der Eigentümer zu belasten und grundbuchlich zu sichern.

Östlich des Geltungsbereiches ist ein öffentlicher Fußweg vorhanden, der über eine Fußgängerbrücke über die Windach an die Hechenwanger Straße in Neugreifenberg anschließt.

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.

6. Planinhalte/ Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit

6.1 Maß der baulichen Nutzung/ Bauweise / Abstandsflächen

Zur Beschränkung der Flächenversiegelung und zur Vermeidung übergroßer Gebäude wird plangemäß eine maximale Grundfläche (GR) von 250 m² je Hauptgebäude festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an dem bestehenden, genehmigten größten Gebäude. Für Gebäudeanbauten (Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen) sind weitere 10 m² der jeweils zulässigen Grundfläche der Hauptgebäude begrenzt. Diese vergleichsweise geringe Zahl ergibt sich aus dem bereits recht hohen Wert für Hauptgebäude.

Zusätzlich wird eine maximale Gesamt-Grundflächenzahl (Gesamt-GRZ) von 0,6 festgesetzt, um eine maßvolle Verdichtung unter Berücksichtigung der Erhaltung der jetzigen Struktur zu sichern, wobei jeweils die sich im Umgriff der Satzung befindliche Fläche maßgebend ist. Bei der Ermittlung der Gesamt-GRZ zählen sowohl die Hauptgebäude als auch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO genannten Anlagen, d.h. diese begrenzt die Gesamtversiegelung je Grundstück.

Die Dachlandschaft im Plangebiet ist durch symmetrische Satteldächer geprägt. Daher werden entsprechend dem Bestand, symmetrische Satteldächer zulässig. Für erdgeschossige Anbauten und für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Bei traufseitigen Wandhöhen zwischen 4,8 m und max. 5,7 m sind Dachneigungen von bis zu 38° zulässig. Bei traufseitigen Wandhöhen bis max. 4,7 m sind Dachneigungen bis max. 45° zulässig. Bei einer Dachneigung bis 38° sollen höhere Wandhöhen ermöglicht werden um moderne Bauweisen und Dämmungen in das Baugebiet zu integrieren ohne zu hohe Gesamtgebäudehöhen auszulösen. Bei Wahl einer geringeren Wandhöhe von bis zu 4,7 m sind Dachneigungen von bis zu 45° möglich, diese sind im Bestand bereits vorhanden.

Zusätzlich zur Begrenzung der Wandhöhen sichert eine maximal zulässige Firsthöhe die Höhenentwicklung im Baugebiet. Diese wird auf 10,0 m begrenzt. Dies wird nötig, da die großzügigen überbaubaren Grundstücksflächen in Kombination mit der hohen Grundfläche, eine ungünstige Entwicklung der Gesamtgebäudehöhen auslösen könnte. Die Firsthöhe wird gemessen von der Höhe des Fertigfußbodens bis zum höchsten Punkt des Daches. Die Festlegung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 572,5 m ü NHN sicher eine ausreichende Begrenzung der Höhenentwicklung sicherstellen lässt. Wandhöhen bzw. Dachneigungen sind zu reduzieren, wenn die absolute Höhe in Metern über NHN ansonsten überschritten werden würde. Die Firsthöhe ist als limitierender Faktor zu beachten, die anderen Parameter des Gebäudes sind dem ggf. unterzuordnen.

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Regelungen zur Abstandsflächentiefe der BayBO sind zu beachten. Darüber hinaus ist die Abstandsflächensatzung der Gemeinde zu beachten, derzeit gilt die 1. Änderungssatzung zur Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen vom 04.06.2021. Abweichend hiervon darf im Flurstück Nr. 269 an der nördlichen Grundstücksgrenze entsprechend der dort vermassen Baugrenze bis zu einem Mindestabstand zwischen 1,4 m und 2,3 m und über eine Länge von max. 26 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden. Die abweichenden Abstandsflächentiefen in einem Flurstück ergeben sich aus der Bestandsbebauung sowie einer im Rahmen des bisherigen Bebauungsplans ermöglichten Bebauung im rückwärtigen Bereich. Es kann unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen davon ausgegangen werden, dass eine ausreichende Belichtung und

Belüftung gegeben ist. Insbesondere da nördlich keine weitere Bebauung zulässig ist.

Darüber hinaus sind die notwendigen Stellplätze und Feuerwehrezufahrten eigenverantwortlich vom Bauherren zu beachten und herzustellen.

6.2 Grünordnung

Der Geltungsbereich und die Landschaft in der näheren Umgebung ist durch große Bäume und dichte Strauchvegetation geprägt. Sie gehen im Norden in die gewässerbegleitende Ufervegetation über und sind dort unter Schutz gestellt. Um das bestehende Erscheinungsbild des Gebietes zu bewahren, werden die entsprechenden grünordnerischen Bestimmungen erlassen.

Wesentliche, ortsbildprägende Bäume werden zum Erhalt vorgeschrieben, da diese wichtig für die Einbindung der baulichen Anlagen im Außenbereich in die Umgebung sind. Die ländlich geprägte Umgebung in der freien Landschaft besteht aus landwirtschaftlichen Nutzflächen und größeren Baumgruppen, insbesondere der Ufervegetation an der Windach. Die vorhandenen Bäume in den Gärten bilden wichtige Verbindungselemente. Ein Erhalt ist daher gerechtfertigt. Zumal sie auch Funktionen der angrenzenden naturschutzfachlichen Schutzgebiete entlang der Windach übernehmen. Um bei Neubauten eine wirksame Begrünung zu sichern, werden die Anzahl der zu pflanzenden Bäume geregelt und die Mindest-Pflanzqualität vorgeschrieben. Dies ist dem Grunde nach gerechtfertigt, um eine ausreichende Wohlfahrtswirkung auf die Wohnnutzung bei Zeiten entfalten zu können.

7. Artenschutz

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, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung). Derzeit liegen der Gemeinde keine Hinweise auf das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten vor.

Vollständig ausgeschlossen werden kann das Vorkommen von z.B. Brutvögeln und Fledermäusen aufgrund der unmittelbaren Nähe zum hochwertigen Lebensraum an der Windach (Biotope, Naturdenkmal, FFH Gebiet) allerdings nicht. Gehölz- und Baumfällung sowie Baumpflegemaßnahmen sind daher grundsätzlich außerhalb der Vogelbrutzeit (1. März bis 30. September) vorzunehmen (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2, § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG). Der besondere Artenschutz ist aber auch außerhalb der Vogelbrutzeit zu berücksichtigen, da die Lebensstätten ganzjährig geschützt sind. Dies bezieht sich auch auf den Abriss von Bestandsgebäuden. Es muss in jedem Fall vor Baum- und Gehölzfällungen und Abriss eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgen. Sollten Abrissmaßnahmen oder Gehölz- und Baumfällung notwendig werden, ist vor Abriss durch einen qualifizierten Sachverständigen zu prüfen, ob Lebensstätten geschützter Arten betroffen sind. Lebensstätten von Vögeln und Fledermäusen sind nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG i.V.m. § 44 Abs. 5 BNatSchG ganzjährig geschützt.

Hinsichtlich der Gehölze in privaten Grundstücken, die zukünftig im planungsrechtlichen Außenbereich liegen, ist ohnehin auf Art. 16 BayNatSchG hinzuweisen:

Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile

(1) Es ist verboten, in der freien Natur

1. Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen,

2. [...] Tümpel und Kleingewässer zu beseitigen oder erheblich zu beeinträchtigen,

3. entlang natürlicher oder naturnaher Bereiche fließender oder stehender Gewässer, [...], in einer Breite von mindestens 5 m von der Uferlinie diese garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Gewässerrandstreifen).

Gemeinde

Windach, den

.....
Erster Bürgermeister Richard Michl