

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

Bearbeiter: Goetz

Plandatum

25.07.2023 (Satzungsbeschluss)

02.05.2023 (Vorabzug Entwurf)

07.02.2023 (Vorentwurf)

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Einleitung.....	5
2.1	Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz	5
2.2	Landes- und Regionalplan	9
2.3	Flächennutzungsplan.....	10
2.4	Bebauungspläne und Satzungen	11
2.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften	12
2.6	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	13
2.7	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	18
3.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....	19
4.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	19
4.1	Schutzgut Boden	20
4.2	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung).....	21
4.3	Wechselwirkungen.....	23
5.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	23
6.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	23
6.1	Vermeidung und Minimierung/ Bodenschutz.....	23
6.2	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	24
7.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	26
8.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	26
9.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	27
10.	Quellenverzeichnis	27

1. Zusammenfassung

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 in 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 die Außenbereichssatzung „An der Schlechtwiesstraße-Nord“ ersetzt.

Die Gemeinde Windach 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.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens, d.h. die Aufhebung des Bebauungsplanes in einem Teilbereich und der Ersatz eines Teilbereiches durch die Außenbereichssatzung auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten. Dies liegt daran, dass der Teilbereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der durch die Außenbereichssatzung ersetzt wird, bereits jetzt weitestgehend bebaut ist, und in dem Teilbereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der aufgehoben wird, eine private Grünfläche festgesetzt war. Die Verlagerung dieser Grünfläche in den planungsrechtlichen Außenbereich veranlasst keine erheblichen negativen Veränderungen und keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Die hochwertigsten Strukturen, das Landschaftsschutzgebiet, biotopkartierte Flächen, Flächen des Naturdenkmals und das FFH Gebiet entlang der Windach unterliegen ohnehin der jeweiligen gesetzlichen Schutzkategorie.

Der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches der Außenbereichssatzung wird an den bisher genehmigten Stand angepasst und damit faktisch nur sehr geringfügig geändert. Die Erheblichkeit der bisher bereits wirksamen Auswirkungen des Vorhabens auf vorgenannten Schutzgüter wird nicht weiter erhöht.

2. Einleitung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist auf der Grundlage einer Umweltprüfung ein Umweltbericht gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch (BauGB) zu erstellen. Aufgabe des Umweltberichts ist es gemäß § 2 Abs. 4 BauGB, die ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten.

2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

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.

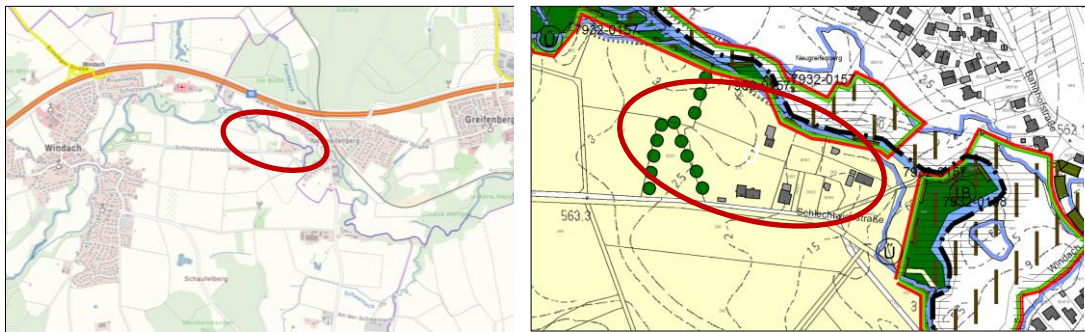


Abb. 1 Lage Plangebiet im Gemeindegebiet, Darstellung des Plangebietes im FNP Gemeinde Windach, Stand 2007 (rechts)/ Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2022

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 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 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.



Abb. 2 Umgebung des Untersuchungsgebiets 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

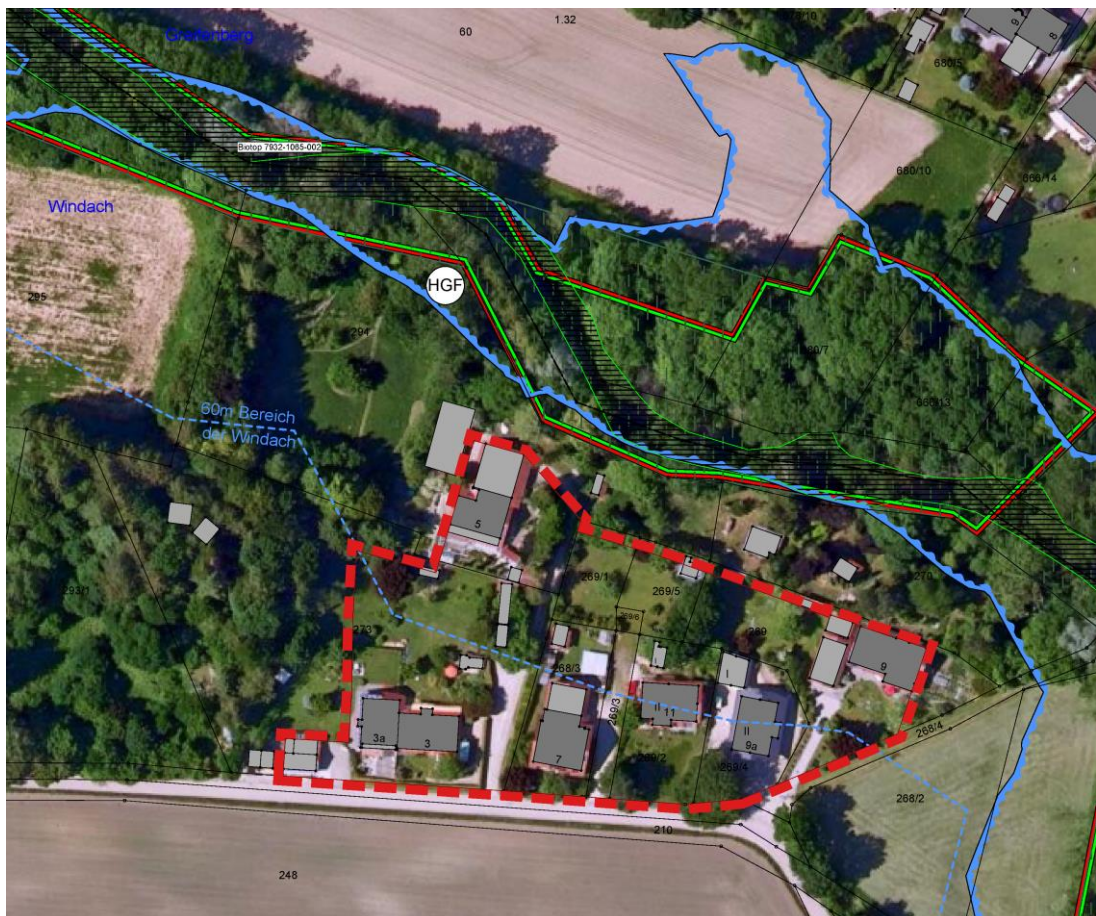


Abb. 3 Geltungsbereich Aussenbereichssatzung, 60 m Bereich / Genehmigungsvorbehalt mit Schutzkategorien (FFH Gebiet, Biotopflächen, Naturdenkmal, Hochwassergefahrenfläche), ohne Maßstab, Quelle: © Daten: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Bayerische Vermessungsverwaltung, EuroGeographics, Stand 04/2024

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 1.800 m. In einer unmittelbaren Nähe vom 400 m befindet sich der Ortsteil Neugreifenberg der Gemeinde Greifenberg. Dort sind Einkaufsmöglichkeiten vorhanden. Auf den Bereich des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans, der aufgehoben wird (in der folgenden Grafik lila eingefärbt) eine Fläche von ca. 13.751 m² wird im gegenständlichen Umweltbericht hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf die Umwelt eingegangen. Dieser Bereich wird in den planungsrechtlichen Außenbereich entlassen werden.

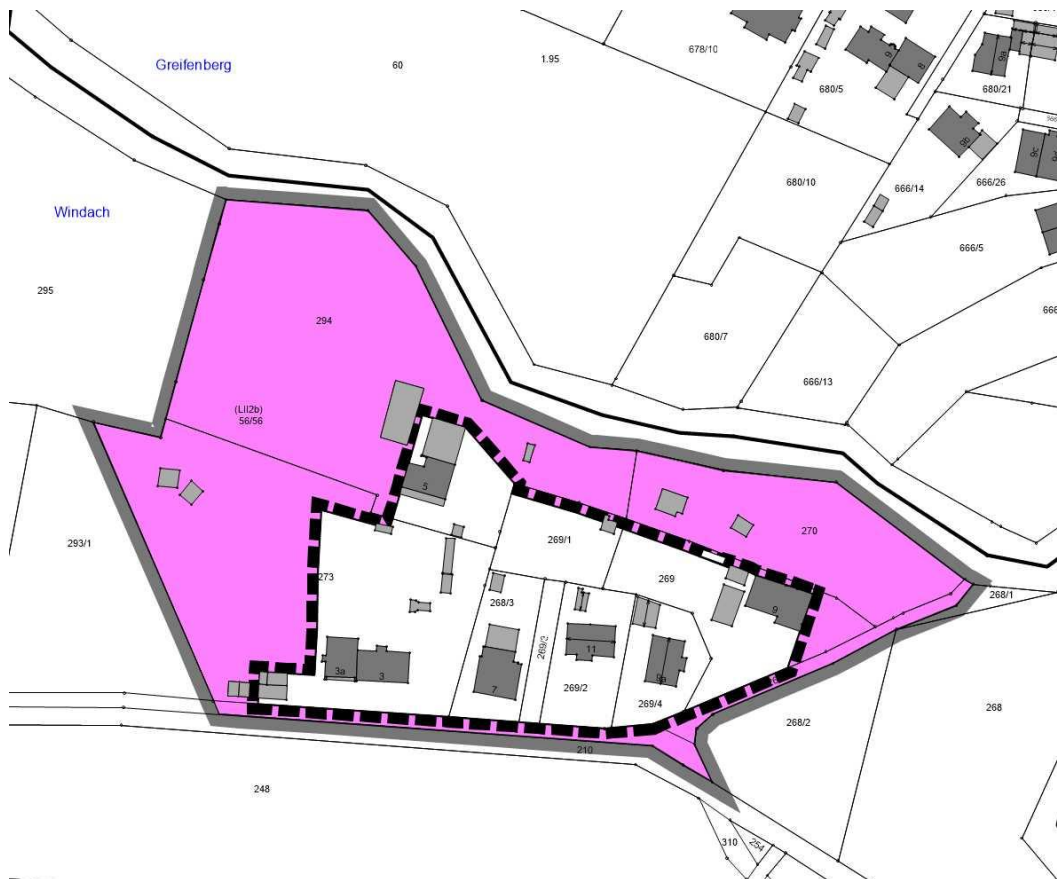


Abb. 4 Geltungsbereich Aufhebungsbereich Bebauungsplan (lila, grau umrandet) und Geltungsbereich Außenbereichssatzung (schwarz gestrichelt)/ Geobasisdaten © Bayer. Vermessungsverwaltung 2022

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 Baugenehmigungen 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.

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.

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 Gesamt Versiegelung je Grundstück.

Die traufseitigen Wandhöhen betragen max. 5,7 m bei einer Dachneigung von bis zu 38° zulässig. 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 vermasselten 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.

Durch die gegenständliche Außenbereichssatzung ergibt sich im Plangebiet folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in m ²
Baugrundstücksfläche/ Geltungsbereich Außenbereichssatzung	8.300
Überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6)	4.980
Zulässige Grundfläche (GR) der Hauptgebäude	2.340
Geltungsbereich Aufhebung Teilbereich bisheriger Bebauungsplan	13.751

2.2 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.

2.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Winach 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 Splitsiedlung befürchten lassen.

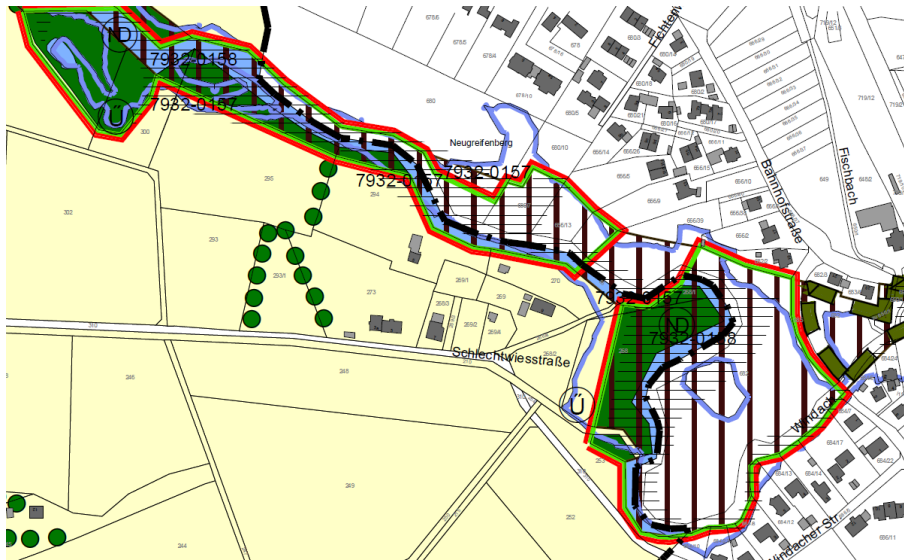


Abb. 5 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP (2006), ohne Maßstab

2.4 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. 6 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 entgegenzutreten, die als Folge eines Urteils des Verwaltungsgerichts zu einem Flurstück zu erwarten war.

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 der beiden Änderungen in jedem Fall seine Rechtswirksamkeit.

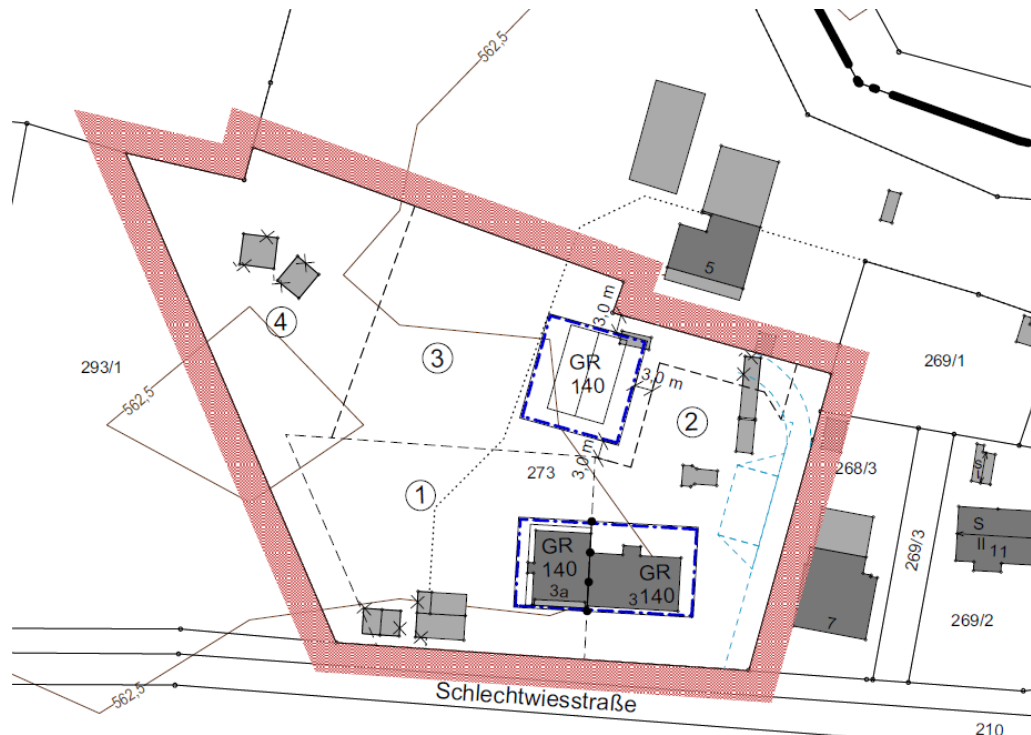


Abb. 7 Bisher rechtsverbindlicher Bebauungsplan „An der Schlechtwiesstraße“ – 2 Änderung, Planzeichnung, ohne Maßstab, Quelle: Gemeinde Windach, i.d.F. vom 23.02.2021

2.5 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.

Hinsichtlich der Gehölze in privaten Grundstücken, die zukünftig im planungsrechtlichen Außenbereich liegen, ist 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).*

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.

2.6 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)

Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Artenschutz	<input type="checkbox"/>	<p>Begründung: Überplanung einer bereits weitgehend bebauten Fläche mit wenig Lebensraumstrukturen für geschützte Arten im Kernbereich (hochwertige Flächen liegen an der Windach), keine Beanspruchung artenschutzrechtlich sensibler Bereiche oder von Sonderstandorten mit seltenen Lebensraumstrukturen, wie Trocken-, Feucht- und Nassstandorte, kein Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes aufgrund vorhandener Störkulisse/ Vorbelastung, Verbotstatbestände des BNatSchG sind vor Baum- und Gehölzfällungen und dem Abriss von Bestandsgebäuden zu beachten. Teilbereich des Bebauungsplanes der aufgehoben wird, unterliegt Schutz des BNatSchG und insbesondere:</p> <p><i>Art. 16 BayNatSchG</i></p> <p><i>Schutz bestimmter Landschaftsbestandteile</i></p> <p><i>(1) Es ist verboten, in der freien Natur</i></p> <p><i>1. Hecken, lebende Zäune, Feldgehölze oder -gebüsche einschließlich Ufergehölze oder -gebüsche zu roden, abzuschneiden, zu fällen oder auf sonstige Weise erheblich zu beeinträchtigen,</i></p> <p><i>2. [...] Tümpel und Kleingewässer zu beseitigen oder erheblich zu beeinträchtigen,</i></p> <p><i>3. entlang natürlicher oder naturnaher Bereiche fließender oder stehender Gewässer, [...], in einer Breite von mindestens 5 m von</i></p>

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
		<i>der Uferlinie diese garten- oder ackerbaulich zu nutzen (Gewässerrandstreifen),</i>
Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	Begründung: kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen, keine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume, der Artenaustausch wird nicht zusätzlich eingeschränkt, keine Unterbrechung regionaler Biotopverbundachsen, keine Entwicklungsschwerpunkte und Verbundachsen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“, Nähere Bestimmungen zur Grünordnung
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	Begründung: lediglich geringfügige Intensivierung der baulichen Nutzung, insbesondere durch Regelung des Maßes der baulichen Nutzung, Lage in einem bestehenden Baugebiet
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	<input type="checkbox"/>	Begründung: Nachverdichtung durch höhere Wandhöhen, Überplanung eines Gebietes das bereits bebaut ist, keine Inanspruchnahme unbeplanter Flächen
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser, Sicherung eines intakten Wasserhaushaltes	<input type="checkbox"/>	Begründung: Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Die maximal zulässige Versiegelung wird gegenüber bestehendem Baurecht nicht erhöht, sodass durch die Planung keine erhebliche Erhöhung wild abfließendem Oberflächenwassers (verursacht durch starke Niederschläge) zu erwarten ist. Gemäß Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten. Keine Beanspruchung von Auen, ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist vorgeschrieben. Fließgewässer Windach fließt nördlich am Plangebiet vorbei, nicht innerhalb Geltungsbereich Außenbereichssatzung, im Teilbereich der Aufhebung besteht weiterhin gleichbleibender Schutz durch WHG, BNatSchG und BayNatSchG.
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	<input type="checkbox"/>	Begründung: Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ nicht innerhalb des Geltungsbereiches der

<p>Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)</p>		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
		<p>Außenbereichssatzung. 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 ansteigendes 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.</p>
Klimaschutz	<input type="checkbox"/>	<p>Berücksichtigung: bauliche Entwicklung bereits bestehender und erschlossener Baugrundstücke, keine Beanspruchung von Mooren, Auen, Feuchtgebieten und Wäldern als Flächen mit hoher Treibhausgas-Senkenfunktion, bauliche Entwicklung außerhalb Hauptsiedlungsschwerpunkt der Gemeinde aber Anschluss an ÖPNV in etwa 450 m an der Bushaltestelle Neugreifenberg Brücke, Anschluss an das bestehende öffentliche Verkehrsnetz</p>
Anpassung an den Klimawandel	<input type="checkbox"/>	<p>Berücksichtigung: keine Beanspruchung sensibler Bereiche wie Überschwemmungsgebiete, Retentionsflächen, Gefahrenlagen für wild abfließendes Niederschlagswasser oder Schicht- und Hang(austritts)wasser (keine Geländerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß), keine Beanspruchung von Flächen mit grundwasser geprägten Böden, kein exponierter, sturmgefährdeter Standort, keine besondere Gefährdung bei Starkregenereignissen zu erwarten, da diesbezüglich günstige Topografie</p>
Regionaler Grünzug	<input type="checkbox"/>	<p>Begründung: nicht vorhanden</p>
Regionales Trenngrün (Regionalplan München)	<input type="checkbox"/>	<p>Begründung: nicht vorhanden</p>
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/>	<p>Begründung: lediglich geringfügige Intensivierung der baulichen Nutzung, insbesondere durch Höhenentwicklung, Lage in einem bereits bebauten Gebiet ohne maßgebliche Beanspruchung unbebauter Flächen, keine gestalterische Wirkung/ historische Bedeutung, geringe Veränderung der Auswirkung auf die freie Landschaft, kein Verlust wertgebender Elemente und keine Fernwirkung</p>
landschaftliches	<input checked="" type="checkbox"/>	<p>Begründung: nicht negativ betroffen, Plangebiet ist Teil des</p>

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Vorbehaltsgebiet		Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets Nr. 11.2 „Waldreiche Teile der Moränenrücken im westlichen Ammer-Loisach-Hügelland“. Die Funktionen des Landschaftlichen Vorbehaltsgebiets werden nach An-sicht der Gemeinde nicht negativ beeinträchtigt, da mit gegenständlicher Satzung kein erstmaliges Baurecht geschaffen wird, sondern die vorhandene Bebauung gesteuert und begrenzt.
Immissionsschutz	<input type="checkbox"/>	Berücksichtigung: keine Emissionsquellen betroffen, BAB A 96 in ausreichender Entfernung, Überschreitung der Orientierungswerte durch Verkehrslärm nicht zu erwarten
Altlasten	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden/ seitens der Unteren Abfall-/ Bodenschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech wurde 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. Es wird empfohlen, entsprechende Untersuchungen, ggfs. im Rahmen von Baugrundgutachten vorzunehmen
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Wald-funktionsplanung	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogel-schutzgebiete)	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden, d.h. außerhalb Geltungsbereich Außenbereichssatzung, Aufhebung Bebauungsplan in Teilbereichen verringert nicht die Schutzwirkung
Naturschutzge-biet	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Nationalpark	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Naturdenkmal	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden/ außerhalb Geltungs- und Untersuchungs-bereich an der Windach: Naturdenkmal: Windachfließ-strecke bei Neugreifenberg, Naturdenkmalnummer ND-00561 und Windachschleife und Aue bei Neugreifenberg Naturdenkmalnummer ND-00559; Außenbereichssatzung, Aufhebung Bebauungs-plan in Teilbereichen verringert nicht die Schutzwirkung
Landschafts-schutzgebiet	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden, d.h. außerhalb Geltungsbereich Landschaftsschutzgebiet (LSG-00509.01 Ammersee-West), Außenbereichssatzung, Aufhebung Bebauungsplan in Teilbereichen verringert nicht die Schutzwirkung
geschützter	<input type="checkbox"/>	Begründung: derzeit nicht vorhanden, nach Aufhebung unterliegen Gehölze in privaten Grundstücken Art. 16 BayNatSchG

<p>Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)</p>		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Landschaftsbestandteil		
gesetzlich geschützte Biotope	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden, d.h. außerhalb Geltungsbereich Außenbereichssatzung, Aufhebung Bebauungsplan in Teilbereichen verringert nicht die Schutzwirkung
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotope	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht betroffen
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	<input type="checkbox"/>	Begründung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten. Ausreichend Luftaustausch durch Lage in freier Landschaft gewährleistet
Erholung	<input type="checkbox"/>	Begründung: im Plangebiet keine Erholungsnutzung, keine Unterbrechung von Wegeverbindungen mit Bedeutung für die Erholungsnutzung
Artenschutzkartierung	<input type="checkbox"/>	Begründung: keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung im Plangebiet,
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	<input type="checkbox"/>	Berücksichtigung: nicht betroffen

2.7 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.6 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	unversiegelte Fläche wird in Anspruch genommen, geringfügige Erhöhung des Versiegelungsgrades
Fläche	<input type="checkbox"/>	Bestehende Bebauung, Beschränkung der weiteren Entwicklung
Wasser	<input type="checkbox"/>	Geringfügige zusätzliche Versiegelung, Hochwassergefahrenfläche und Überschwemmungsgebiet durch Außenbereichssatzung nicht unmittelbar betroffen, Eigenschutz durch Bauherren zu beachten
Luft und Klima	<input type="checkbox"/>	keine klimatisch wirksamen Elemente
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	Keine ASK Funde, Vorgaben des BNatSchG sind zu beachten, Es muss in jedem Fall vor Baum- und Gehölzfällungen oder Abriss von Bestandsgebäuden eine artenschutzrechtliche Vorprüfung durch Bauherren veranlasst werden, nach Aufhebung unterliegen Gehölze in privaten Grundstücken Art. 16 BayNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil
Orts- und Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	Innerörtliche Freifläche ohne Bedeutung für das Ortsbild
Mensch	<input checked="" type="checkbox"/>	Entwicklung an BAB A 96, Störfallbetrieb SO Klebstoffproduktion in Schöffelding
Kultur- und Sachgüter	<input type="checkbox"/>	nächstgelegenes Bodendenkmal mehr als 1 km vom Plangebiet entfernt

3. **Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt**

Im Folgenden werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Da es sich um eine Außenbereichssatzung handelt, die am ehesten mit einem Angebotsbebauungsplan zu vergleichen ist, hinsichtlich ihrer zu erwartenden Auswirkungen können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Näheren Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkrete Vorhaben noch nicht bekannt sind, liegt der Prüfung nur eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase und Betriebsphase zugrunde.

Es ist nicht zu erwarten, dass die geringfügigen Änderungen im Zulässigkeitsmaßstab der Planung zu einer zusätzlichen erheblichen Wirkung auf die Umwelt gegenüber dem bereits bestehenden und größtenteils verwirklichten Baurecht, bspw. in Bezug auf die anfallende Abfallerzeugung oder den zulässigen eingesetzten Stoffen und Techniken auslösen. Des Weiteren ist durch die Planung **keine Erhöhung der Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen** anzunehmen. Ein Störfallbetrieb liegt in der näheren Umgebung vor: Dabei handelt es sich um das Sondergebiet Klebstoffproduktion Schöffelding. Dies liegt in einer Luftlinienentfernung von etwa 3,89 km in westlicher Richtung. Von einer ausreichenden Entfernung ist auszugehen.

4. **Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung**

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Abschichtung des Untersuchungsumfangs:

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht nur die Schutzgüter betrachtet, die gemäß Kap. 2.6 und 2.7 durch das Vorhaben betroffen sind. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens werden zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

4.1 **Schutzgut Boden**

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut „Boden“ sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Beschreibung:

Im Plangebiet kommen gemäß Übersichtsbodenkarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt überwiegend Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, braungrau bis graubraun) vor.

Angrenzend an das Plangebiet im Norden, Osten und Westen befinden sich Gehölzbestände entlang des Gewässerlaufs der Windach. Im Norden und Nordwesten erstrecken sich diese Gehölzbestände auch in das Plangebiet hinein.

Auenböden sind als besonders schützenswerte Bodentypen einzustufen. Diese sind aufgrund der erhöhten Lage gegenüber der Windach im Plangebiet nicht (mehr) zu erwarten. 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.

Seitens der Unteren Abfall-/ Bodenschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech wurde im Verfahren 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.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:

Während der Bauzeit kommt es zu Verdichtung und Veränderung des Bodengefüges (Abschiebung des Oberbodens, Zwischenlagerungen und teilweise Wiederauffüllungen).

Bei der Realisierung des Baugebiets kommt es anlagebedingt (Anlage von Gebäuden, Zufahrten) zu einer teilweisen flächenhaften Versiegelung von Boden. Auf den versiegelten und überbauten Bereichen gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren.

Die meisten im Gebiet vorhandenen Grundstücke sind bebaut und die Nutzung hat den Boden teilweise verdichtet. Außerhalb der bereits überbauten bzw. anthropogen überprägten Flächen besteht weiterhin schützenswerter Auenboden. Die Gesamt-Grundflächenzahl wird auf 0,6 begrenzt. Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sind wasserdurchlässig auszubilden.

Bewertung:

Die Auswirkungen auf das Schutzgut „Boden“ werden durch die Begrenzung der Grundflächenzahl, die allgemein zu beachtenden Regelungen zum Boden- und Grundwasserschutz gemindert.

Eine gesundheitliche Gefährdung durch potenziell vorkommendes 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.

Da nicht vollständig auszuschließen ist, dass Auenboden versiegelt wird, sind Auswirkungen *mittlerer Erheblichkeit* auf das Schutzgut Boden anzunehmen.

4.2 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien der Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse insbesondere bezogen auf Immissionsschutz und Luftreinhaltung.

Beschreibung:

Im Plangebiet befinden sich bereits mehrere Wohnhäuser. Nördlich verläuft die Windach und noch weiter nördlich grenzen Wohnbauflächen der Gemeinde Greifenberg an. Nördlich schließen sich Schutzgebiete (Biotope, FFH-Gebiet, LSG), südlich befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

Das Plangebiet selbst weist durch die Bestandsbebauung entlang der Straße eine geringe Erholungseignung auf. Die angrenzenden Schutzgebietsflächen bestehen aus dem Gewässerlauf und Waldflächen, wodurch sie einem naturschutzfachlichen Zweck dienen und nicht für die Erholung des Menschen vorgesehen sind.

Von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen sind Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen mit Auswirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Dadurch verursachte Nutzungskonflikte, z. B. mit der Nutzung von angrenzenden oder naheliegenden Privatgärten, sind bislang nicht bekannt.

Etwa 3,89 km in westlicher Richtung befindet sich das Sonstige Sondergebiet Klebstoffproduktion der Störfallbetriebe zulässig sind. Zum Zeitpunkt der gegenständlichen Planaufstellung ist dies noch der Fall. Nach derzeitiger Informationslage ist festzustellen, dass durch die Zulässigkeit keine erhöhte Gefährdungslage gegenüber dem bisherigen Stand ermöglicht wird.

Zu den potenziell vorkommenden Belastungen durch geogenes Arsen, siehe Kap. 41. Schutzgut Boden.

Bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens:

Baubedingt kann es durch den Einsatz von Baumaschinen während der Bauphase zu temporär einwirkenden Lärmbelastungen, Staubimmissionen und Erschütterungen kommen.

Es gehen anlagebedingt keine für die Nahrungsmittelproduktion oder die Erholungsnutzung bedeutsamen Flächen verloren. Zwar sind die überplanten Flächen im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen; sie werden jedoch nicht (mehr) landwirtschaftlich genutzt. Es soll eine geringfügige Erweiterung der Bestandsbebauung innerhalb der bestehenden Gartenflächen ermöglicht und der nötige Bedarf an Wohnflächen gedeckt werden.

Durch die von Bebauung freizuhaltende Fläche und die zu erhaltenden Bäume wird das Gebiet in den Landschaftsraum eingebunden. Der erholungsrelevante Freiraum wird durch die geplanten Baumaßnahmen nicht weiter eingeschränkt und die Fuß- und Radwegeverbindung in die freie Landschaft bzw. über die Fußgängerbrücke der Windach nach Neugreifenberg bleibt bestehen.

Mit der geplanten, maßvollen Wohnbauentwicklung erhöht sich für die Anwohner die betriebsbedingte Verkehrsbelastung (Lärmeinwirkung) in Höhe des neu entstehenden Quell- und Zielverkehrs. Die erhöhten Emissionen stellen aber auf Grund der geringen Größe des Gebietes nur eine geringe Verschlechterung für die unmittelbaren Anwohner dar, die als zumutbar angesehen wird. Insgesamt ist durch die Errichtung von Wohngebäuden im Umfeld mit keinen erheblichen Beeinträchtigungen zu rechnen, die über das im Bestand übliche Maß hinausgehen und zu Beeinträchtigungen der Wohnnutzung im Plangebiet sowie der angrenzenden Wohnnutzung führen.

Bewertung:

Die Nachverdichtung der bestehenden Wohnbebauung erfüllt die Kriterien flächensparenden Bauens und entspricht der Nachfrage nach Wohnraum. Die angrenzenden Schutzgebietsflächen dienen nicht der Erholung des Menschen, sondern dem Naturschutz und werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Der Erhalt der Vegetation wirkt sich auch auf Grund schalladsorbierender Eigenschaften positiv aus.

Mit einer Einordnung als Störfallbetrieb untersteht der vorgenannte Betrieb einer strengeren Überwachung als ohne eine derartige Einordnung.

Zahlreiche vorbeugende Maßnahmen wie Brandmeldeanlagen, Löschwasserrückhaltung und Auffangwannen dienen dazu, mögliche Gefahren zu minimieren. Zur Vermeidung von unkontrollierten Reaktionen bei Leckagen oder Brandereignissen, werden die gefährdeten Stoffe räumlich getrennt und, bei Bedarf, in geschlossenen Systemen gelagert. Insofern ist mit der engeren Überwachung auch ein höherer Schutz vor Unfällen zu erwarten.

Daher geht die Gemeinde Windach davon aus, dass bei sach- und fachgerechtem Umgang mit den eingesetzten Stoffen und Techniken das Risiko für schwere Unfälle und Katastrophen relativ gering ist. Eine erhöhte Gefährdung des Grund- bzw. Trinkwassers oder das Eintreten von Unfällen ist nicht zu erwarten.

Es ist von Auswirkungen *geringer Erheblichkeit* auf das Schutzgut „Mensch“ auszugehen.

4.3 Wechselwirkungen

Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Prognose:

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten, da sich durch das Vorhaben keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima oder Arten und Biotope ergeben. Schützenswerte Vegetationsbestände, die durch eine mögliche Veränderung des Niederschlagswasserabflusses und der Versickerung betroffen sein könnten, befinden sich nicht im Einflussbereich des Vorhabens.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens besteht ein planungsrechtlicher Konflikt zwischen dem wohl nicht umsetzbaren und evtl. nicht wirksamen bisherigen Bebauungsplan mit seinen 2 Änderungen und dem vermeintlich bestehenden Baurecht. Die Gemeinde Windach erkennt hier ein Erfordernis bauleitplanerisch tätig zu werden. Bei einer nicht Nichtdurchführung würden evtl. auf anderem Genehmigungsweg Bautätigkeiten ermöglicht werden. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind vergleichbar.

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vermeidung und Minimierung/ Bodenschutz

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. Zur Nachpflanzung sind nur

standortgerechte und zertifiziert gebietseigene Sträucher und Bäume zu verwenden, da die Pflanzungen in unmittelbarer Nähe zu sehr hochwertigen Schutzgebieten erfolgen.

Es werden keine zusätzlichen Flächen für bauliche Anlagen in Anspruch genommen. Das vorhandene, wenngleich nicht unbedingt realisierbare Baurecht wird als vorhandenes Baurecht geordnet 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 in Anspruch genommen.

6.2 Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

Bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird geprüft, ob ein ausgleichspflichtiger Eingriff vorliegt. Dabei wurden die vorhandene Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, die Qualität des betroffenen Landschaftsbilds und die Auswirkungen des geplanten Vorhabens bestimmt.

Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist irrelevant für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Das Schutzgut Fläche ist indirekt relevant über das Schutzgut Boden.

Nach abschließender Prüfung lässt sich sagen, dass die Erheblichkeit der Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als mittel und auf die übrigen, relevanten Schutzgüter als gering eingestuft werden kann.

Die Gemeinde ist der Ansicht, dass der Eingriff nach dem sog. Vereinfachten Verfahren des o.g. Leitfadens „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ bewertet werden kann. Damit entsteht auf Grund der wirksamen Vermeidung im Plangebiet kein Kompensationsbedarf und externe Ausgleichsflächen sind nicht notwendig.

Die Vereinfachte Vorgehensweise kann angewandt werden, bzw. kann auf eine differenzierte Vorgehensweise verzichtet werden, wenn die Planung mit Blick auf Inhalt, Art und Umfang der vorgesehenen Eingriffe vor allem durch wirksame Vermeidungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung im Plangebiet so gestaltet wird, dass kein weiterer Ausgleichsbedarf entsteht. In diesem Fall kann ein Ausgleichsbedarf durch festgesetzte Maßnahmen im Bebauungsplan vermieden werden. Von einer solchen Fallgestaltung kann in der Praxis dann ausgegangen werden, wenn die in der nachfolgenden Checkliste genannten Fragen in allen Fällen mit „ja“ beantwortet werden können (kann nach „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft Eingriffsregelung in der Bauleitplanung Ein Leitfaden, Herausgeber Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021“).

Da alle Fragen mit „ja“ zu beantworten sind, besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.

Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise		
0 Planungsvoraussetzungen	ja	nein
0.1 Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan Der Bebauungsplan wird mit integriertem Grünordnungsplan aufgestellt. (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 4 Abs. 2. u. 3. BayNatschG), Satzung enthält klare grünordnerische Bestimmungen als Zulässigkeitsvoraussetzung	x	
1. Vorhabenstyp	ja	nein
1.1 Größe des Geltungsbereichs Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird nicht größer als 2 ha sein. Geltungsbereich Außenbereichssatzung 0,83 ha/ Geltungsbereich Aufhebung Teilbereich bisheriger Bebauungsplan: 1,38 ha	x	
1.2 Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein reines Wohngebiet (nach § 3 BauNVO) oder ein allgemeines Wohngebiet (nach § 4 BauNVO).	x	
Art des Vorhabens: Außenbereichssatzung mit erheblicher Bestandsbebauung, von einer WA abweichende Nutzung aufgrund immissionsschutzrechtlicher Konflikte nicht zu erwarten		
1.3 Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein. (Maximal zulässige Grundfläche ergibt eine rechnerische GRZ von 0,28)	x	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume	ja	nein
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie <input type="checkbox"/> Flächen nach den Listen 1b und 1c (siehe Anlage 1), <input type="checkbox"/> Schutzgebiete im Sinne der § 20 Abs. 2 BNatSchG oder Natura 2000-Gebiete <input type="checkbox"/> Gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen werden nicht betroffen./ Derartige Schutzkategorien liegen außerhalb Geltungsbereichen.	x	
2.2 Im Bebauungsplan sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraum- verbesserung vorgesehen. Art der Maßnahmen: grünordnerische Maßnahmen als Bestimmungen zur Zulässigkeit, Mindestpflanzqualität der Baumpflanzungen	x	
3. Schutzgut Boden und Fläche	ja	nein
Die Flächeninanspruchnahme sowie der Versiegelungsgrad werden durch geeignete Maß- nahmen (vgl. z.B. Anlage 2, insbesondere durch eine flächensparende Siedlungsform) im Bebauungsplan begrenzt. Art der Maßnahmen: GRZ begrenzt Gesamtversiegelung, Nutzung vorhandener Bausubstanz, Erweiterung bestehender Wohngebäude wird vor Inanspruchnahme unbebauter Flächen bevorzugt	x	
4. Schutzgut Wasser	ja	nein
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Erläuterung: Die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen./ Lage im wassersensiblen Bereich, aber genauer Grundwasserflurabstand nicht bekannt, Versickerung von Niederschlagswasser bisher möglich. Geltungsbereich der Außenbereichssatzung liegt über 2 m über dem Wasserspiegel der Windach, daher wird von einem ausreichendem Abstand ausgegangen.	x	
4.2 Quellen und Quelläuren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	x	
4.3 Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. Erläuterung: Eine möglichst flächige Versickerung, z. B. durch begrünte Flächen oder Versickerungsmulden, wird gewährleistet; private Verkehrsflächen und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge. Art der Maßnahmen Zulässigkeitsbestimmungen entsprechen den vorgenannten Vorgaben.	x	
5. Schutzgut Luft/Klima	ja	nein
Bei der Planung des Baugebiets wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. Erläuterung: Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	x	
6. Schutzgut Landschaftsbild	ja	nein
6.1 Das Baugebiet grenzt an die bestehende Bebauung an. Plangebiet ist von bestehender Bebauung bestimmt	x	
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. / Lage im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, Außenbereichssatzung begrenzt die weitere Bebauung Erläuterung: Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/ Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente (z.B. Kuppe mit Kapelle o.ä.), maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	x	
6.3 Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen Art der Maßnahmen Erhaltenswerte Bäume werden zum Erhalt bestimmt, Nachpflanzungen sind erforderlich. Ausreichender Abstand zur Verkehrsfläche wird eingehalten, um Pflanzungen zu ermöglichen.	x	

7. **Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Im Rahmen der Vorplanung wurde zunächst erwogen, die beantragten Bauvorhaben im planungsrechtlichen Außenbereich umzusetzen. Dies ist aufgrund der in Kap. 1 der Begründung dargelegten planungsrechtlichen Situation nicht möglich.

Dies war trotz der günstig gelegenen und im Bestand als Wohnbauflächen genutzten Flächen auf Grund der Restriktionen des Außenbereichs nicht möglich, so dass eine städtebauliche Steuerung und Neuordnung notwendig wurde. Das Planungserfordernis ist ortsgebunden, eine Prüfung alternativer Standorte hat daher nicht stattgefunden.

8. **Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Änderung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen. Eine Begehung war nicht erforderlich, da sich aufgrund der bestehenden Nutzung sowie der vorhandenen Gutachten keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- UmweltAtlas Bayern: Naturgefahren
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web)
- Artenschutzkartierung
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Windach am Ammersee

Kenntnislücken:

Da es sich um eine Außenbereichssatzung handelt, die kein unmittelbares Baurecht schafft und es sich nicht um einen Vorhabenbezogenen oder Angebots-Bebauungsplan handelt, können vor allem bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens nur allgemein und nicht bezogen auf einzelne Bauvorhaben ermittelt und bewertet werden.

9. **Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)**

Spezifische Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf durch die Planung bedingt wird (s. Kapitel 6.2). Die Umsetzung der grünordnerischen Maßnahmen wird bei Baumaßnahmen kontrolliert.

10. **Quellenverzeichnis**

zu 2. Einleitung

BayStMFLH (2013/2018/2020) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibungen vom 01.03.2018 und 01.01.2020, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

zu 4. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

BayLfD (2021) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: Februar 2023

BayLfU (2021) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: Februar 2023

BayLfU (2021) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete**, https://www.lfu.bayern.de/wasser/hw_ue_gebiete/informationsdienst/index.htm, Stand: Februar 2023

BayLfU (2021) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern: Themenbereich Boden**, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Stand: Februar 2023

BayLfU (2021) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern: Themenbereich Gewässerbewirtschaftung**, <https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/kartendienste/umweltatlas/index.htm>, Stand: Februar 2023

BayStMLU (2003) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ergänzende Fassung“**

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen

BRD (2020): **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 1 des Gesetzes vom 9. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2873) geändert worden ist

BRD (2020): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 290 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BRD (2002): Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (**Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft** – TA Luft) vom 24. Juli 2002 (GMBI 2002 S. 511 – 605)

FREISTAAT BAYERN (2019): **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 1 Abs. 255 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist