

Gemeinde

**Windach**  
Lkr. Landsberg a.L.

Außenbereichssatzung

An der Schlechtwiesstraße Ost

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 2-92

Bearbeitung

Vachev

QS: Goetz

Plandatum

26.04.2022 (Satzungsbeschluss)  
08.02.2022 (2. Entwurf)  
19.10.2021 (Entwurf)



**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Satzungsaufstellung .....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>4</b>
3.1	Lage .....	4
3.2	Erschließung .....	4
<b>4.</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>6</b>
4.1	Maß der baulichen Nutzung .....	6
4.2	Grünordnung .....	8
<b>5.</b>	<b>Artenschutz.....</b>	<b>9</b>
<b>6.</b>	<b>Altlasten .....</b>	<b>9</b>

## 1. Anlass und Ziel der Satzungsaufstellung

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 vorliegenden 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 sind die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung. Mit der Satzungsaufstellung 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 gegenständliche Außenbereichssatzung gab ein privater Antrag auf Bebauung eines Grundstückes im Bereich der vorhandenen Wohnbebauung an der Schlechtwiesstraße. Die Gemeinde Windach begrüßt die Möglichkeit, die notwendigen steuernden Regelungen für diesen Bereich erlassen zu können und möchte mit der Außenbereichssatzung die geplanten Bauvorhaben an die aktuelle Situation anpassen. Die Satzung ermöglicht es, dass der bebaute Bereich verdichtet werden kann. Die Festsetzungen der Satzung sollen eine moderate Weiterentwicklung gewährleisten. Die grundlegenden Strukturen der Siedlung sollen erhalten bleiben und der noch nicht bebaute Bereich von einer weiteren nicht-privilegierten (teilprivilegierten) baulichen Nutzung freigehalten werden.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat Windach hat am 07.09.2021 die Aufstellung der Außenbereichssatzung im Areal Schlechtwiesstraße Ost beschlossen. 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. Von einer Umweltprüfung wird abgesehen. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich. Mit der Ausarbeitung des Entwurfs wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

### 3. Plangebiet

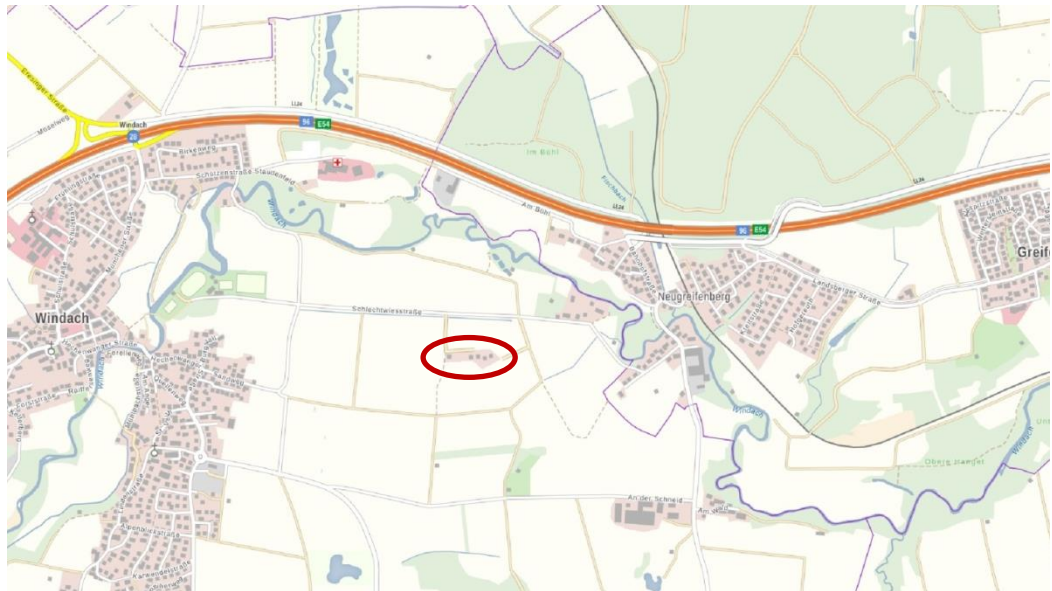


Abb. 1 Lage Plangebiet, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand. 10.2021

#### 3.1 Lage

Die bebauten Grundstücke befinden sich zwischen Windach und Neugreifenberg, südlich der BAB A96. Die Schlechtwiesstraße im Westen und der Feldweg „Äußerer Schlechtwiesweg“ im Osten binden die vorhandene Bebauung an das Straßennetz an. Das Gelände ist hängig und steigt nach Süden von 566,0 bis 571,0 über NHN an.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke FL.Nr. 228/2, 228/3, 228/4, 228/5, 228/6, 228/7 und 245 TI.FI. der Gemarkung Unterwindach.

#### 3.2 Erschließung

##### 3.2.1 Verkehrliche Erschließung

Die Schlechtwiesstraße bindet die vorhandene Bebauung an den übergeordneten Verkehr an. Der Ausbauzustand der Straße ist für eine Bebauung im Außenbereich in ausreichender Qualität vorhanden.

### 3.2.2 Abwasserentsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung, Grundwasserstände, Starkregenereignisse



Abb. 2 Abwasserleitungen – Ammerseewerke gKU, 03.09.2021

Es ist ein Schmutzwasserkanal vorhanden, der durch die Grundstückseigentümern der gegenständlichen Grundstücke privat errichtet wurde (in obiger Abbildung 2 grün dargestellt). Für den Unterhalt des Kanals sind die Eigentümer selbst zuständig. Der private Kanal bindet an den Schmutzwasserkanal der Ammerseewerke gKU im Bereich WIZM\_020 (Auf Abbildung 2 in Lila dargestellt) an.

Diesem Anschluss liegt eine Sondervereinbarung vom 24.04.2002 zwischen dem Zweckverband zur Abwasserbeseitigung Ammersee-West und den Grundstückseigentümern zu Grunde. Laut der Sondervereinbarung vom April 2002 ist das Anschlussrecht für Schmutzwasser der betroffenen Grundstücke über den privaten Anschlusskanal, welcher in den Sammelkanal der Ammerseewerke gKU einleitet, gegeben. In der Auflistung der Grundstücke in der Sondervereinbarung fehlt das Grundstück 228/7, da es nachträglich durch die Teilung von Fl.Nr. 228/5 entstanden ist.

Die Einleitung von Niederschlagswasser bzw. Grund-, Drän- und Quellwasser in den Mischwasserkanal ist nicht zulässig. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen, auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist daher so weit wie möglich zu versickern. Ausreichende Flächen sind dafür vorzusehen. Für die Versickerung nicht verunreinigten Niederschlagswassers gelten grundsätzlich die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW). Die Einleitung in das Grundwasser (unterirdische Gewässer) ist unter Beachtung der Voraussetzungen der NWFreiV und der TRENGW erlaubnisfrei. Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich der geplanten und bestehenden Bebauung bekannterweise zeitweise Grundwasserstände auftreten können, die über das dort übliche Grundwasserniveau ansteigen können.

Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers und der Grundstücksentwässerungsanlagen oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Entsprechende Vorkehrungen obliegen den Bauherren. Um Schäden von Starkregenereignissen zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert.

### 3.2.3 *Trinkwasserversorgung*

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über den Zweckverband Wasserversorgungsgruppe Ammersee-West in Schondorf und nicht durch die Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Windach.

## **4. Planinhalte**

### **4.1 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Beschränkung der Flächenversiegelung und zur Vermeidung übergroßer Gebäude wird eine maximale Grundfläche (GR) mit 140 qm pro Hauptgebäude festgesetzt.

Zusätzlich wird eine maximale Gesamt-Grundflächenzahl (Gesamt-GRZ) von 0,5 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.

In Abb. 3 ist die bestehende Flächenversiegelung im Verhältnis zu den Grundstücksgrößen als GRZ1 und GRZ2 (Gesamt-GRZ) dargestellt.



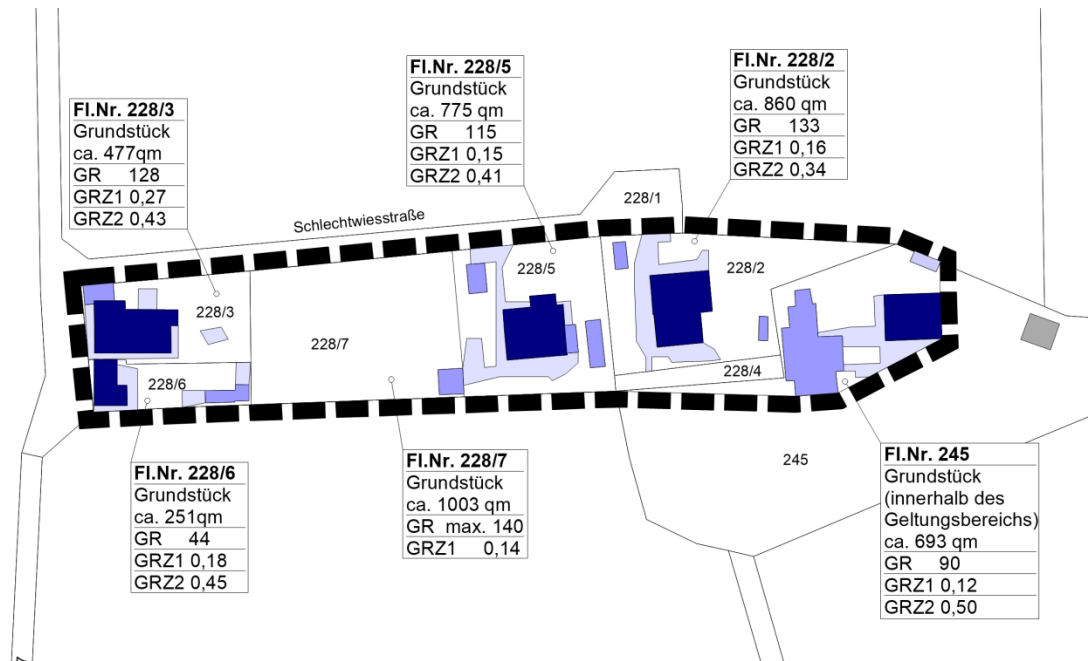


Abb. 3 Flächenversiegelung im Plangebiet.

Es werden maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude auf den Grundstücken zugelassen, um die bestehenden Wohnungsstrukturen zu sichern und den Stellplatzbedarf zu beschränken. Auch auf diese Weise soll der Gebietscharakter erhalten bleiben.

Die Dachlandschaft im Plangebiet ist durch symmetrische Satteldächer geprägt. Darüber hinaus werden entsprechend dem Bestand, symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°- 45° festgesetzt. Für erdgeschossige Anbauten und für Garagen sind auch begrünte Flachdächer zulässig.

Es wird eine zulässige Firsthöhe von 8,0 m festgesetzt. Diese orientiert sich am höchsten Gebäuden im Plangebiet. Dadurch ist für alle Gebäude eine, im Sinne des Klimaschutzes sinnvolle, Dachdämmung möglich.

Eine besondere Herausforderung für die Planung bietet die Topographie, die durch die Geländeexposition nach Norden gekennzeichnet ist. Dieser topografischen Eigenart ist bei der festgesetzten maximalen Firsthöhe über Normalhöhennull (NHN) Rechnung getragen worden. Damit sollen die Gebäude in den höheren und tieferen Bereichen des Geltungsbereichs gleichmäßig hoch wirken.

Die Gemeinde Windach hat das Abstandsflächenrecht abweichend von der aktuellen gesetzlichen Regelung gestaltet. Damit sollen das Erhalt des Ortsbildes und die Wohnqualität im Gemeindegebiet gesichert werden.

In der aktuellen Fassung der Satzung (mit Stand 04.06.2021) werden für die Tiefe der Abstandsflächen abweichend von Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO 0,8 H, mindestens jedoch 3 m festgesetzt. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H mindestens jedoch 3 m. Die Höhe von Dächern mit einer Neigung zwischen 0° und 70° wird zu einem Drittel, bei einer Neigung von mehr als 70° voll der Wandhöhe hinzugerechnet. Die Höhe der Giebelflächen im Bereich des Dachs wird abweichend von Art. 6 Abs. 4 Satz 3 BayBO immer voll angerechnet.

## 4.2 Grünordnung

Das Erscheinungsbild im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung ist durch die großen Bäume und der dichte Strauchvegetation entlang der Grundstücksgrenzen geprägt. Um das bestehende Erscheinungsbild des Gebietes zu bewahren, das an eine „grüne Insel“ erinnert, werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen getroffen.



Abb. 4 Luftbild mit Darstellung der Grünen Bereiche.

Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand. 10.2021

Wesentliche Baumgruppen sind mit Dunkelgrün dargestellt und als erhaltenswürdig festgesetzt. Weitere Baum- und Gebüschstrukturen, an den Standorten die für eine Nachverdichtung vorgesehen sind, wurden mit Hellgrün markiert. Diese werden entsprechend nicht zum Erhalt festgesetzt.

Ein Beispiel dafür ist Baugrundstück Fl.Nr. 228/7, das als Baulücke zu betrachten ist. Im östlichen Teil davon wird eine Fläche von ca. 520 qm für die Weiterentwicklung freigestellt. Die Außenbereichssatzung schafft kein unmittelbares Baurecht, daher ist die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der Baugenehmigung eigenverantwortlich von den Bauherren abzuarbeiten. Bei der Errichtung eines neuen Gebäudes auf diesem Grundstück wird bei einem Kompensationsfaktor von 0,3 ein Kompensationsbedarf von rund 156 qm erwartet. Als Ausgleich empfiehlt sich die Pflanzung von Laubbäumen oder eine dichte Baumhecke. Bei fehlenden Flächenreserven muss auf externe Flächen zurückgegriffen werden.

Um auf den Grundstücken mit weniger Gehölzen langfristig eine Durchgrünung sicherzustellen, wird eine bestimmte Anzahl an zu pflanzenden Bäumen und Großsträuchern vorgegeben. Weiterhin müssen ausfallende Gehölze nachgepflanzt werden.

Bei Neupflanzungen ist die Pflanzqualität auf einem hohen Standard zu halten. Deswegen werden für neue Bäume und Sträucher bestimmte Mindestanforderungen festgesetzt. In den Hinweisen werden geeignete heimische Baum- und Straucharten zu pflanzen empfohlen.

Zusätzlich zur Pflanzung wird empfohlen, dass Neupflanzungen entlang der Grundstücksgrenze stattfinden. So kann eine Trennung zwischen dem Wohnbereich und der Landwirtschaft gewährleistet und das Bild einer „grünen Insel“ gestärkt werden.



## 5. 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 allerdings nicht. Daher ist darauf hinzuweisen, dass die Bauherren für die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes verantwortlich sind. Es wird vorsorglich geregelt, dass der Abriss von Bestandsgebäuden nur in den Monaten April oder September zulässig ist. Falls dies nicht möglich ist, muss durch die Überprüfung des Gebäudes unmittelbar vor dem Abriss ein anderer Zeitpunkt gewählt werden. Die Überprüfung ist durch Fachpersonal durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Zum Schutz von Brutvögeln ist grundsätzlich das Fällen von Bäumen nur in der Zeit zwischen 01. Oktober und 28. Februar zulässig.

## 6. Altlasten

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

Westlich des Geltungsbereichs ist eine auffällige Grabenstruktur in der Geländeoberfläche im westlichen Bereich des Grundstückes Fl.Nr. 229, Gmkg. Unterwindach vorhanden. (Abb. 4) Laut Zeitzeuge war der Graben früher ein Hohlweg, der die kleinstrukturierten landwirtschaftlichen Grundstücke erschloss und das steile Gelände abgeschwächt hat. Daher kann eine Altlast mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden.



Abb. 5 Luftbild Geländere relief, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 01.2022

Gemeinde

Windach, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Richard Michl