Gemeinde Windach

VG Windach, Lkr. Landsberg am Lech

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Windacher Höhe"

1. Änderung und Neuaufstellung

Entwurfsverfasser (VEP) Dipl.-Ing. Architekt Volker Cornelius

Wittelsbacherstr. 5

82335 Berg

Vorhabenträger Günther Knoch

Landsberger Straße 25

86949 Windach

Planung PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München

Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Undeutsch QS: Goetz

Aktenzeichen WIN 2-82

Plandatum 15.12.2021 (Satzungsbeschluss)

06.12.2021 (Entwurf) 09.11.2021 (Entwurf) 30.06.2021 (Entwurf) 25.06.2019 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anla	ss und Ziel der Planung	3
2.	Städt	tebauliches Konzept	3
 4. 	Plant 3.1 3.2 3.3 3.4 3.5	ungsrechtliche Voraussetzungen Landesentwicklungsprogramm Bayern Regionalplan München Flächennutzungsplan Bebauungspläne und Satzungen Auslegungsfrist	
	4.1 4.2 4.3 4.4	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	9 11
5.	Plani 5.1 5.2 5.3 5.4 5.5 5.6 5.7 5.8 5.9 5.10	inhalte Art der baulichen Nutzung Maß der baulichen Nutzung Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen Bauliche Gestaltung Grünordnung, Artenschutz, Eingriffsminimierung Klimaschutz, Klimaanpassung Wasserhaushalt Immissionsschutz Flächenbilanz	
6.	Alter	nativen	24
Anla	ge 1 – So	challtechnische Verträglichkeitsuntersuchung	25
Anlag	ge 2 – G	eotechnischer Bericht	25
Anla	ge 3 – Hi	istorisches Nutzungsszenario	25
Anla	ge 4 – So	chemaschnitt	25
Anlad	ge 5 – Va	orhaben- und Erschließungsplan	25

1. Anlass und Ziel der Planung

Die anhaltend große Nachfrage nach Wohnraum führt auch in der Gemeinde Windach zunehmend zu Nachverdichtungsvorhaben. Anlass zur 1. Änderung und Neuaufstellung des Bebauungsplanes "Windacher Höhe" gab schließlich ein Bauantrag zum Neubau eines Einzelhauses. Die Gemeinde hat sich dieses Vorhaben zu Eigen gemacht und den Antrag zum Anlass genommen, das Gebiet grundsätzlich städtebaulich neu zu ordnen.

Das Gebiet ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Entsprechend dem Flächennutzungsplan, dem rechtsverbindlichem Bebauungsplan sowie der heutigen Nutzung ist das etwa 2 ha große Plangebiet überwiegend ein Mischgebiet (MI) und teilweise ein Allgemeines Wohngebiet (WA).

Der Gemeinderat hat am 12.03.2019 die Änderung des Bebauungsplanes beschlossen. Ziel der Gemeinde ist es, den Bestand zu sichern, eine ungeordnete Entwicklung zu unterbinden und eine ortsbildverträgliche und maßvolle Nachverdichtung bzw. die Schaffung von Flächen für Gewerbetreibende sowie von Wohnfläche insbesondere für Ortsansässige und Familien bauleitplanerisch zu ordnen und zu steuern. Mit den geplanten Festsetzungen wird den gemeindlichen Aufgaben einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes nachgekommen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Zunächst war ein einfacher Angebotsbebauungsplan vorgesehen. Dann jedoch ergaben sich Nachverdichtungswünsche von Seiten eines Grundstückseigentümers. Um die Umsetzung des spezifischen Projektes zu sichern sowie insbesondere aus Gründen des Lärmschutzes (Errichtung der mischgenutzten Gebäude im MI2 vor weiteren im WA2 geplanten Wohngebäuden) und der Sicherung der Erschließung, wurde der für die Neubebauung in Mischnutzung vorgesehene Teil des Plangebietes in einen qualifizierten, vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB umgewandelt. Dies betrifft die Flurnummern 813 (TF), 814/3, 814/6, /7, /8, /9, /10, /11 und /15.

Das übrige Plangebiet verbleibt als sogenannter qualifizierter Angebotsbebauungsplan. Dort liegen keine Gründe vor, die exakte Projektumsetzung mittels Vorhabenund Erschließungsplan (vgl. **Anlage 5** zum Bebauungsplan) sowie Durchführungsvertrag sichern zu müssen.

Das Verfahren wird nach § 13 a BauGB (beschleunigtes Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne die Durchführung einer Umweltprüfung (nach § 2 Abs. 4 BauGB) und ohne Umweltbericht durchgeführt. Schutzgüter sind nicht erheblich negativ betroffen.

Die Erstellung des Bebauungsplans wurde dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München übertragen.

2. Städtebauliches Konzept

Im Westen des Plangebiets besteht ein Betrieb der Fa. Texas Trading Ranchbedarf GmbH und im Osten befinden sich zwei Wohnhäuser. Die Flurnummern in der Mitte des Geltungsbereiches sind derzeit unbebaut. Dort befanden sich drei leerstehende Gewerbegebäude, die im Frühjahr 2021 abgerissen wurden.

Ziel der Gemeinde ist es, insbesondere im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Vorgesehen ist die Errich-

tung von mischgenutzte Gebäuden im MI2. In deren unteren Geschossen sollen sich Gewerbetreibende ansiedeln und im Dachgeschoss Wohnnutzung entstehen. Bei dem Gewerbe handelt es sich um emissionsarme Betriebe; derzeit vorgesehen sind u.A. ein Malerbetrieb, eine Druckerei, ein Sachverständigenbüro für Trinkwasserhygiene und das Büro eines Entsorgungsunternehmens.

Im Osten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit Einzel- und Doppelhäusern geplant. Zur Regelung des Lärmschutzes, der heranrückenden Wohnbebauung vor der bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzung, wurde ein Schallgutachten erstellt.

Das Gebiet wird durch die Landsberger Straße verkehrlich und technisch erschlossen. Von dieser aus wird eine neue Anwohnerstraße mit Wendehammer als Privatweg, inklusive der Sparten, durch den Vorhabenträger angelegt und anschließend öffentlich gewidmet. Die Erschließungsplanung hat das Büro Glatz & Kraus ausgearbeitet und sie berücksichtigt auch den Umgang mit dem Niederschlagswasser. Die Erschließung aller bestehenden und geplanten Gebäude ist damit gesichert.

Das Plangebiet befindet sich am Ortsrand, exponiert nahe der Hangkuppe und in hängigem Gelände. Um die Höhenentwicklung der Gebäude zu steuern, werden auf Grundlage einer Geländevermessung Höhenkoten festgesetzt. Dabei sind die Gebäude im MI2 nach Westen hin zweigeschossig, nach Osten auf Grund der Hanglage dreigeschossig. Damit sie nicht zu massiv gegenüber der im Allgemeinen Wohngebiet geplanten und bestehenden Wohnbebauung aufragen, ist das dritte Vollgeschoss (wenn mehr als 2 Geschosse errichtet werden) hangabwärts als Staffelgeschoss auszubilden (vgl. Schemaschnitt in **Anlage 4**). Die mischgenutzten Gebäude im MI2 dienen auch als aktiver Schallschutz gegenüber dem bestehenden Betrieb von Texas Trading.

Die Nachverdichtung wird durch verschiedene Einzelfestsetzungen (veränderte Bau- Grün- und Erschließungsflächen etc.) ermöglicht. Die zulässige Grundfläche bleibt unverändert. Dies entspricht dem Grundsatzbeschluss der Gemeinde Windach, die Ausweisung neuen Baurechts nur bei einer Veräußerung der Flächen an die Gemeinde zu ermöglichen.

Der Anteil der Grünflächen verringert sich um rund 420 m². Auch deshalb ist es ein Bestreben der Gemeinde, nicht nur alle vorhandenen Gehölzstrukturen zu sichern, sondern das Gebiet auch stärker zu durchgrünen. Zu diesem Zweck werden verschiedene Baum- und Strauchpflanzungen in die Planung aufgenommen. Bestehende und neue Gehölze dienen als Lebensraum für Tiere, bieten Sicht-, Staub-, und Windschutz und gliedern die verschiedenen Nutzungen im Plangebiet.

Um eine städtebauliche Einbindung neuer Bauvorhaben in den Bestand zu ermöglichen, werden detaillierte Festsetzungen gestalterischer Art (Dachaufbauten, Einfriedungen etc.) getroffen. Die Baugestaltung orientiert sich am Bestand und schreibt die im Siedlungsbereich von Windach üblichen Vorgaben fest.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Windach liegt laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 im Allgemeinen ländlichen Raum. Das LEP, mit Stand von 01.01.2020, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn [...] (Z 3.3 LEP)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Ein bereits bebautes, bauplanungsrechtlich im Innenbereich und innerhalb eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes liegendes Gebiet wird nachverdichtet. Die teilweise dreigeschossige Bauweise ist im Sinne des Flächensparens. Der Geltungsbereich grenzt im Nordosten und Osten an Bestandsbebauung an und wird an den anderen Seiten durch bestehende Gehölzstrukturen eingerahmt.

Die weitere Bebauung der Flächen wird maßvoll entwickelt und insbesondere durch die Festsetzung von Grundflächen, Wand- und Firsthöhen, Anzahl der Wohnungen, Baugrenzen und Grünflächen begrenzt.

3.2 Regionalplan München

Die Gesamtfortschreibung des Regionalplanes für die Region München (14), in Kraft getreten am 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B II Siedlung und Freiraum,

1. Leitbild

- G 1.1 Siedlungsentwicklung soll gemeinsame regionale Aufgabe sein. Kooperationen nach innen und über die Regionsgrenze hinaus sollen etabliert und ausgebaut werden.
- G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- G 1.3 Zuwanderung soll sozial- und ökologisch verträglich gestaltet werden.
- Z 1.4 Wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzu-

stimmen.

- G 1.5 Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- G 1.6 Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.
- Z 1.7 Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Entwicklung einer flächensparenden Siedlungsstruktur infolge der Nachverdichtung im Bestand, der Konzentration auf den Hauptort und der bereits vorhandenen Infrastruktur wird durch den Bebauungsplan erhalten und gefördert. Es werden sowohl wohnbauliche als auch gewerbliche Nutzung ermöglicht.

Die nächste Bushaltestelle "Landsberger Straße" befindet sich in ca. 330 m Entfernung. Dort verkehrt die Buslinie 91 zwischen Hofstetten und Eresing sowie die Buslinie 913 zwischen Dießen am Ammerssee und Windach.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.07.2007 ist das Plangebiet überwiegend als Dorfgebiet (MD) sowie untergeordnet als Wohnbaufläche (W) und als Grünfläche ausgewiesen. Im Osten und Süden bestehen Grünflächen mit Gehölzstrukturen, die zusätzlich als Biotope gekennzeichnet sind. Als Ortsrandeingrünung im Westen, entlang der Landsberger Straße im Norden und innerhalb des Plangebietes, zur Abgrenzung der Betriebe voneinander, sind geplante Bäume dargestellt.



Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

Das Gebiet wird im Norden durch die Landsberger Straße erschlossen. Nordöstlich der Landsberger Straße und direkt östlich grenzen Wohnbauflächen an. Im Übrigen ist das Plangebiet von landwirtschaftlichen Flächen umgeben.

Etwa 100 m weiter südlich befindet sich eine Fläche für Versorgungsanlagen mit einer Funkstation.

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt teilweise ein Mischgebiet (MI) und teilweise ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und ist daher nur teilweise aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Die 1. Änderung und Neuaufstellung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufgestellt, daher wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

3.4 Bebauungspläne und Satzungen

Der Geltungsbereich der 1. Änderung und Neuaufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Windacher Höhe" überplant vollständig den Geltungsbereich des bestehenden, einfachen Bebauungsplanes, der am 11.03.1999 Rechtskraft erlangt hat.

Ziel der noch rechtsverbindlichen Planung war es bisher, das vorhandene Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten zu sichern und weiterzuentwickeln. Um die gebietstypische Mischnutzung zu gewährleisten und andererseits die in Gemengelagen anzutreffenden Spannungen zwischen schutzwürdiger Nutzung (z.B. Wohnen) und emittierender Nutzung (z.B. Gewerbe) abzubauen, wurden die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 7 BauNVO genutzt und ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Weiterentwicklung die Mischgebiete MI1 und MI2 festgesetzt. Durch die Gliederung wurde lediglich die räumliche Verteilung der Nutzungen gesteuert; alle Nutzungen sind insgesamt zulässig.

Durch die Sicherung der vorhandenen Grünbestände sollte eine angemessene Ortsrandeingrünung entwickelt werden. Am Ortsrand im Westen wurden Flächen für eine neue private Schutzpflanzung festgesetzt, um zu verhindern, dass das Ortsbild durch Lagerungen auf den privaten Verkehrs- und Lagerflächen beeinträchtigt wird. Zusätzlich sollten die Grünbestände im Plangebiet geschützt werden.

3.5 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ausgewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.

4. Plangebiet

4.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 19.764 m².

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand des Altorts Windach und beinhaltet vollständig die Flurnummern 814, 814/1, /2, /3, 4, /5, /6, /7, /8, /9, /10, /11, /12, /13, /14 und 815 sowie eine Teilfläche der Flurnummer 813. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemarkung Unterwindach.

Das Gebiet wird durch die Landsberger Straße verkehrlich und technisch erschlossen. Von dieser aus wird eine neue Anwohnerstraße mit Wendehammer als Privatweg, inklusive der Sparten, durch den Vorhabenträger angelegt und anschließend öffentlich gewidmet. Die Erschließung aller geplanten Gebäude ist damit gesichert.



Abb. 2 Topographische Karte des Plangebiets, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 23.08.2021

Das Plangebiet weist ein starkes Gefälle von 622,5 m ü. NN im Westen auf 606,5 m ü. NN im Osten auf und wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Landsberger Straße
- im Nordosten/ Osten durch Wohnbebauung
- im Süden und Westen durch landwirtschaftliche Flächen

Die auf dem Luftbild (vgl. Abb. 3) noch vorhandenen drei Hallen in der Mitte des Plangebietes wurden im Anfang 2021 rückgebaut.

Im Plangebiet befinden sich zwei biotopkartierte Flächen. Sonstige einschlägige, auf anderer gesetzlicher Grundlage getroffene Baubeschränkungen, Schutzgebiets-ausweisungen oder anderweitige gesetzlich geschützte Bereiche, welche die Bebaubarkeit einschränken, befinden sich nicht im Plangebiet oder seinem näheren Umfeld. Weder sind Boden- und Baudenkmäler vorhanden, noch Landschafts- und Naturschutzgebiete, oberirdische Gewässer, wassersensible Bereiche, Hochwassergefahrenflächen/ Überschwemmungsgebiete, Wasserschutzgebiete und Bauverbots-/ Baubeschränkungszonen an klassifizierten Straßen.



Abb. 3 Luftbild des Plangebiets mit rotem Geltungsbereich und rot schraffierten Biotopflächen, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 2019

4.2 Flora/ Fauna

Im Plangebiet befinden sich zahlreiche Grünstrukturen, insbesondere im Osten und Süden im Bereich der beiden Biotope (siehe Planzeichnung) sowie als Verbindung zwischen den beiden Biotopflächen.

Biotop Nr. 7932-0146-001 "Laubgehölze im Südwesten von Windach"

Bei dem Biotop im Osten des Plangebietes handelt es sich gemäß FIN-Web um einen Gehölzaltbestand mit recht guter Altersstruktur und einer Baumschicht aus Stieleiche und Hainbuche sowie eingestreuten Winterlinden und Buchen. Im Westen ist vereinzelt die Fichte beteiligt.



Abb. 4 rechts Biotop mit Laubgehölzen (Aufnahme an der Südgrenze des Plangebietes, Blick nach Norden), Quelle: PV, Stand 08.04.2019

Die Strauchschicht ist nur stellenweise dichter ausgebildet und beinhaltet dann v.a. den Schwarzen Holunder sowie die Verjüngung der Baumarten. Die Krautschicht ist meist recht dicht und wird von Efeu beherrscht. Am südlichen Rand sind die Gehölze stellenweise dicht mit der Waldrebe überwachsen.

Biotop Nr. 7932-0145-001 "Strauchhecke nördlich vom Rehberg"

Die etwa 7 m breite, naturnahe Hecke im Süden des Plangebietes befindet sich auf nach Osten geneigtem Gelände und ist überwiegend von Wiesen umgeben. Gemäß FIN-Web setzt sie sich v.a. aus Ein- und Zweigriffligem Weißdorn, Schwarzem Holunder sowie vereinzelten jungen Eschen, Salweiden, Schlehen etc. zusammen. In der lückigen Krautschicht treten Arten wie die Echte Nelkenwurz oder der Efeu auf.



Abb. 5 links Teil der Strauchhecke, rechts Gehölze zwischen den beiden Biotopen (Aufnahme an der Südgrenze des Plangebietes, Blick nach Nordosten), Quelle: PV, Stand 08.04.2019

Beide Biotope sind durch eine durchgehende Reihe von Bäumen und Sträuchern miteinander verbunden. Da die Biotopkartierung bereits aus dem Jahr 1990 stammt, muss für den dazwischen befindlichen Gehölzbereich davon ausgegangen werden, dass dieser inzwischen einen ähnlichen Schutzstatus erlangt hat. In jedem Fall sind Hecken und Feldgehölze etc. gemäß Artikel 16 Abs. 1 Nr. 1 BayNatschG geschützt und dürfen nicht gefällt, abgeschnitten oder anderweitig erheblich beeinträchtigt werden.

Das gilt auch für Alleen (Art. 16 Abs. 1 Nr. 5 BayNatschG). Auf Höhe des Plangebietes wachsen beidseitig entlang der Landsberger Straße straßenbegleitende Bäume in Form einer Allee (vgl. Abb. 6). Südlich der Straße, im Bereich der Flurnummern 815 (MI1) und 814/1 (WA3) sind diese Straßenbäume noch vorhanden. Im Bereich der Flurnummern 814/10, 814/12 und 814/4 (auf der Höhe des WA1), standen hohe Nadelbäume, die im Februar 2019 aus Gründen der Standsicherheit gerodet wurden. Verblieben sind ein paar schief gewachsene Laubbäume mit geringem Stammumfang, deren Standsicherheit ebenfalls nicht mehr gegeben ist. Diese sollen gefällt und auf Gemeindegrund neue Laubbäume gepflanzt werden, um den Allee-Charakter wiederherzustellen und den Verlust an Habitatstrukturen auszugleichen.



Abb. 6 links/ Mitte der Ortseingang mit straßenbegleitenden Bäumen, rechts Ortsrandeingrünung (Aufnahme an der Westgrenze des Plangebietes, Blick nach Osten), Quelle: PV, Stand 08.04.2019

Um im Sinne der Nachverdichtung mehr Raum für die Ausweitung der bestehenden bzw. die Ansiedlung neuer gewerblicher Betriebe zu schaffen, wurde auch die ungünstig mittig im MI2 gelegene Reihe an Nadelbäumen gerodet (siehe Abb. 7, ganz links). Die zwischen den beiden Baufeldern des MI1 und MI2 an der Ostgrenze der Flurnummer 815 befindliche, etwa 4 m breite Strauch- und Baumbepflanzung (vgl. Abb. 7), wird erhalten.



Abb. 7 Strauchbepflanzung (Aufnahme an der Nordgrenze des Plangebietes, Blick nach Südwesten), Quelle: PV, Stand 08.04.2019

4.3 Baugrund, Boden, Altlasten

Gemäß der Übersichtsbodenkarte 1: 25.000 aus dem BayernAtlas besteht der Boden im Plangebiet vorherrschend aus Braunerde und in geringerer Verbreitung aus Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt).

Für den vorhabenbezogenen Teil des Bebauungsplanes liegt eine von der test2safe AG durchgeführte Baugrunduntersuchung mit Datum vom 01.06.2021 vor. Der Bericht ist Bestandteil des Bebauungsplanes (vgl. Geotechnische Bericht, **Anlage 2**).

Gemäß den Untersuchungsergebnissen befinden sich unter dem humosen Oberboden teilweise kiesige bzw. schluffige anthropogene Auffüllungen und teilweise ein Verwitterungshorizont aus Schluff/ Sand. In tieferen Lagen findet sich Geschiebe-

mergel aus Kies. Da die Auffüllungen Fremdbestandteile und Schadstoffbelastungen aufwiesen, stellte die Abfall- und Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech einen Altlastenverdacht fest. Die erhöhten Stoffkonzentrationen bzw. Verunreinigungen lassen sich vermutlich auf einen einzelnen Schurf (Schurf 2) zurückführen, der sich im nördlichen Bereich der geplanten Straße befindet. Jedoch wurden in einem weiteren Schurf (Schurf 5) im Süden des Plangebietes ebenfalls anthropogene Verfüllungen gefunden.

Die am historischen Nutzungsspektrum orientierte Altlastenerkundung (**Anlage 3**), vermutet eine räumliche Begrenzung, da auf dem Gelände wohl höchstens geringfügige Erdbewegungen stattfanden. Von einer Gefährdung für das Grundwasser ist nicht auszugehen.

Von weiteren Beprobungen und Laboranalysen wurde im Vorfeld der Bauleitplanung abgesehen. Stattdessen wird eine baubegleitende Bewältigung vorgenommen und deren rechtliche Umsetzung im Durchführungsvertrag gesichert. Die betroffenen Flurnummern sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend gekennzeichnet (vgl. Satzung Ziffer C1/ "graue X-Linie"). Der weitere Umgang mit den Altlasten wird unter Ziffer D19 der Satzung dieses Bebauungsplanes erläutert.

Bei Aushubmaßnahmen auf diesen Flurnummern ist eine fachlich qualifizierte Überwachung durchzuführen. Der Aushub ist separat zwischenzulagern, genauer zu untersuchen und entsprechend zu entsorgen. Im Bereich der Auffüllungen ist der Baugrund zudem bautechnisch ungeeignet, da keine gleichmäßige Verdichtung der Böden möglich ist. Um eine Gründung von baulichen Anlagen vornehmen zu können, müssen die Auffüllungen entfernt werden.

Darüber hinaus obliegt die Erkundung des Baugrundes grundsätzlich den jeweiligen Bauherren. Diesen wird empfohlen, zur sicheren Gründung von Gebäuden zusätzliche Erkundungsmaßnahmen vorzunehmen.

4.4 Grundwasser

Gemäß dem Geotechnischen Bericht (vgl. **Anlage 2**) wurde bei den Bohrungen mit einer Endtiefe von 3,5 bis 4,0 m unter der Geländeoberkante kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Bekannte Bohrungen in der Umgebung lassen auf ein quartäres Grundwasservorkommen in rund 15 m Tiefe schließen.

(Informationen zum Niederschlagswasser finden sich unter Ziffer 5.8.)

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Im Osten des Plangebietes wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO, im Westen ein Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Um einerseits die gebietstypische Mischnutzung zu bewahren und andererseits die in Gemengelagen anzutreffenden Spannungen zwischen schutzwürdiger Nutzung (z.B. Wohnen) und emittierender Nutzung (z.B. Gewerbe) abzubauen, werden im Mischgebiet weiterhin die Gliederungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 7 BauNVO genutzt. Ausgehend vom Bestand und der beabsichtigten Weiterentwicklung werden die Teilgebiete MI1 und MI2 ausgewiesen.

Im MI1 sind, mit Ausnahme von Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetrieben mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche, alle Nutzungen gemäß § 6 BauNVO zugelassen. Für die unzulässigen Nutzungen sind im Gemeindegebiet ausreichend Raum und geeignetere Standorte vorhanden. Wohngebäude sind nur als Ausnahme zulässig (Antrag vom Gemeinderat zu prüfen). Bisher und weiterhin vorgesehen ist, dass die Wohnungen lediglich den zugelassenen Betrieben als Betriebsleiter- oder Betriebsangehörigenwohnungen dienen.

Im MI2 werden, im Einvernehmen mit dem Vorhabenträger, nur emissionsarme gewerbliche Nutzungen zugelassen (Regelung im Durchführungsvertrag). So wird verhindert, dass stärker emittierende Nutzungen zu unverträglichen Belastungen bei der bestehenden und geplanten Wohnbebauung führen. Die Einschränkung auf emissionsarme Nutzung ermöglicht, dass im WA1, WA2 und MI2 nun Wohnbebauung umgesetzt werden kann. Die Gemeinde hat jedoch auch das Ziel, Flächen für insbesondere örtliche Gewerbetreibende zu schaffen und zu erhalten. Der anhaltend hohe Druck nach Wohnnutzung lässt eine schleichende Weiterentwicklung des Mischgebiets zu einem Wohngebiet befürchten. Um dies zu verhindern, wird die Zulässigkeit der Wohnbebauung im MI2 auf ein Obergeschoss beschränkt. Hier wurde sie von den Gewerbetreibenden explizit gewünscht und soll ermöglicht werden.

Mit der Gliederung wird nur die räumliche Verteilung der Nutzungen gesteuert; alle Nutzungen sind insgesamt zulässig und die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt gewahrt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundfläche

Der Grundsatzbeschluss der Gemeinde Windach von 1998 besagt, dass Bauland nur dann ausgewiesen bzw. gemehrt wird, wenn die gesamte zur Bebauung vorgesehene Fläche (inklusive prozentualem Zurückbehaltungsrecht) an die Gemeinde veräußert wird. Da dies im Plangebiet nicht der Fall ist, bleiben die bisher zulässigen unverändert.

Zukünftig findet im WA1, WA2 und WA3 eine Differenzierung der Grundfläche statt, indem zwischen dem Hauptgebäude und den dem Hauptgebäude zugeordneten Anlagen (Außentreppen, Balkone, Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen) unterschieden wird. Die separate Festsetzung basiert auf der Grundlage von § 16 Abs. 5 BauNVO, nach dem das Maß der baulichen Nutzung für Teile baulicher An-

lagen unterschiedlich festgesetzt werden kann. Die Festsetzung wird genutzt, um eine zu hohe Versiegelung und insbesondere zu massive Kubaturen der Hauptgebäude zu vermeiden.

Im WA3 (Fl.Nr. 814/1, Landsberger Str. 27) war bisher eine Grundfläche (GR) von 175 m² zulässig. Diese wird auf 191 m² erhöht, um dem Wunsch des Eigentümers zu entsprechen, einen Anbau mit eigenständiger Wohnung umzusetzen. Die Gemeinde ermöglicht somit eine Nachverdichtung im Innenbereich mit relativ geringem Flächenverbrauch.

Im WA1 wird mit 200 m² eine noch höhere Grundfläche zugelassen, so dass der Eigentümer das benötigte barrierefreie Einzelhaus errichten kann. Im Gegenzug werden Eingeschossigkeit und eine geringere Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Im MI1 und MI2 wird auf Grund der ohnehin hohen Versiegelung durch die Gesamt-Grundflächenzahl auf die Differenzierung verzichtet und lediglich eine GR für die Hauptgebäude festgesetzt.

Es wird darauf verwiesen, dass gemäß § 19 BauNVO die räumliche Bezugsgröße für die zulässige Grundfläche allein das Baugrundstück ist. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes ist das Baugrundstück dem Buchgrundstück gleichzusetzen. Die festgesetzten Grundflächen können daher eindeutig zugeordnet werden. In den Fällen, in denen sich mehrere Baufenster auf einem Baugrundstück befinden, wird die Zuordnung der Grundflächen-Festsetzungen durch Abtrennung unterschiedlicher Nutzungen ("Knödellinie") klargestellt.

5.2.2 Überschreitung der Grundfläche

Ebenfalls in Anlehnung an den Grundsatzbeschluss bleibt die Gesamt-GRZ im Plangebiet etwa gleich zum Stand des derzeit rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Geringfügige Erhöhungen in den beiden Gebietstypen werden durch die Vergrößerung des Allgemeinen Wohngebietes mehrheitlich ausgeglichen.

So darf im WA1 und WA2 die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen/ Tiefgaragen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) zukünftig bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl (Gesamt-GRZ) von max. 0,60 überschritten werden. Dies entspricht dem im angrenzenden Bebauungsplan "Bergwiesen" zulässigen Wert. Im WA3 ist eine Gesamt-GRZ von max. 0,70 zulässig, um den dort vorhandenen Bestand zu erhalten und die Nachverdichtung durch einen Anbau mit zusätzlicher Wohnung zu ermöglichen.

Entsprechend dem Bestand ist im Bereich des MI1 zukünftig eine Gesamt-GRZ von 0,80 zulässig. Da im MI2 auf Grund der Bodenverhältnisse keine Versickerung möglich ist und die Kapazität des Regenwasserkanals eingeschränkt ist, wird dort eine etwas geringere Gesamt-GRZ von max. 0,70 zugelassen.

Die Gemeinde überschreitet in beiden Fällen aus städtebaulichen Gründen die Obergrenze der BauNVO (0,60), um dem Mehrbedarf an befestigten Verkehrs- und Lagerflächen für die bestehenden und geplanten gewerblichen Nutzungen Rechnung zu tragen. Die Mischgebietsflächen sollen möglichst ausgeschöpft werden, so dass der Bedarf zur Neuausweisung an anderer Stelle geringer ausfällt.

Die GRZ bezieht sich jeweils auf die bebaubare Grundstücksfläche (Gesamtgrundstück abzüglich der Flächen, die als private Grünflächen festgesetzt sind). Ziel der Festsetzung ist es, bauliche Anlagen in verträglichem Maß zu ermöglichen und eine zu hohe Gesamtversiegelung zu vermieden.

5.2.3 Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird weiterhin über maximale Wand- und Firsthöhen und zukünftig zusätzlich über Höhenkoten geregelt. Im MI1 wird, auf Grundlage der Bauakten, der Bestand festgesetzt. Die Bebauung soll sich hier am Ortsrand und auf der Hangkuppe nicht weiter in die Höhe entwickeln.

Die geplanten Wohn- und Gewerbegebäude im MI2 und WA2 werden durch die neue Anwohnerstraße erschlossen. Auf Grund der sensiblen Lage am Ortsrand und der steilen Hanglage werden Höhenkoten ausgewiesen, die geringfügig über der im April 2021 vermessenen Geländehöhe liegen. Entsprechend den Vermessungsdaten und der Architektenplanung wird die Oberkante des Erdgeschoss-Fertigfußbodens festgesetzt, in der sich wiederum die Gebäudehöhen bemessen. Auf diese Weise wird hier die Wirkung einer Dreigeschossigkeit, mit stark freigelegtem Kellergeschoss, nach Osten gemindert. Die maximale Wand- und Firsthöhe liegt höher als bei den Bestandsgebäuden der Landsberger Straße 25 und 27.

Für das geplante eingeschossige Gebäude im WA wird, zu Gunsten einer höheren Grundfläche, eine niedrigere Wand- und Firsthöhe festgesetzt.

Im MI2 soll im Sinne des Flächensparens eine höhere Bebauung zugelassen werden. Auch dienen die Gebäude selbst als Lärmschutz für die bestehende und die geplante Wohnbebauung gegenüber dem bestehenden Betrieb von Texas Trading. Vorgesehen ist eine Dreigeschossigkeit, wobei das dritte Vollgeschoss – wenn es angelegt wird - als Staffelgeschoss auszubilden ist. Die Grundfläche des Staffelgeschosses beträgt dabei max. 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses. Außerdem ist das Staffelgeschoss entlang der östlichen Gebäudekante also hangabwärts - gegenüber dem darunterliegenden Vollgeschoss um mindestens 2,0 m zurück zu versetzen. So wird die Höhenentwicklung der Gebäude gegenüber der auf der anderen Straßenseite geplanten Wohnbebauung reduziert. Darüber hinaus verbleibt durch die geplante Erschließungsstraße und die Baugrenzen ein genügend großer Abstand zwischen den Gebäuden, so dass eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Nachfolgende Schnittzeichnung (siehe auch **Anlage 4**) verbildlicht die maximal zulässigen Gebäudehöhen, die Baugrenzen und die derzeitigen Grundstücksgrenzen auf den Grundstücken, die an die Landsberger Straße grenzen.

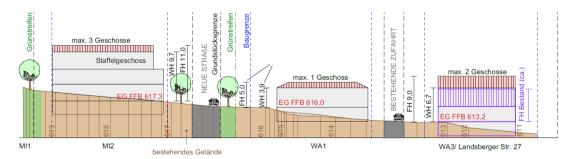


Abb. 8 Schemaschnitt von Westen nach Osten durch das Plangebiet (für maßstäbliche Darstellung siehe Anlage 4)

Einfriedungen und Stützmauern sind, wie bisher, auf eine maximale Höhe von 1,20 m begrenzt. Noch höhere Einfriedungen/ Stützmauern sollen aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nicht umgesetzt werden.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die gebietstypische Struktur aus Einzel- und Doppelhäusern soll beibehalten werden. Hausgruppen sind untypisch. Um diese aufgelockerte Struktur zu erhalten, werden Einzel- und Doppelhäuser zugelassen.

Um die Wirtschaftlichkeit gewerblicher Hallen weiterhin zu gewährleisten und den Bestand zu sichern, werden im MI1 abweichend Gebäudelängen bis 70 m erlaubt.

Die bisherigen überbaubaren Grundstücksflächen werden im Sinne der Nachverdichtung und zugunsten einer flexibleren Bebauung der Grundstücke durch die Bauherren vergrößert. Zu bestehenden Grundstücksgrenzen wird der Mindestabstand von 3 m eingehalten.

Es gilt die Abstandsflächensatzung der Gemeinde Windach in der jeweils gültigen Fassung. Wo die Abstandsflächensatzung keine Regelungen trifft, ist Artikel 6 der Bayerischen Bauordnung anzuwenden.

Die bisher bestehende Mindestgrundstücksgröße von 550 m² wird im Sinne der Nachverdichtung auf 400 m² reduziert. Dies entspricht den Regelungen von aktuell umgesetzten Innerortsbebauungsplänen in Windach. Eine noch stärkere Reduzierung ist nicht Ziel der Gemeinde, da unverträgliche Nachverdichtungen mit negativen Folgewirkungen verhindert werden sollen.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Es gilt die "Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Windach über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung" in der jeweils gültigen Fassung.

Die Wandhöhe von Garagen wird begrenzt um eine zu starke Höhenentwicklung und Verbauung zu vermeiden.

5.5 Bauliche Gestaltung

Typisch für Windacher Wohngebäude sind Sattel- und Walmdächer und diese harmonische Dachlandschaft wird im Plangebiet fortgeführt. Für gewerbliche Gebäude sind flache Sattel- und Pultdächer zulässig. Insgesamt werden sowohl die Dachformen als auch die Spanne der Dachneigungen zukünftig flexibler gehandhabt.

Garagen können mit weiteren Dachformen überdeckt werden, um eine notwendige Flexibilität der architektonischen Lösungen zu ermöglichen.

Die Zulässigkeit von Terrassen auf Garagen ermöglicht eine Verringerung der Bodenversiegelung. Diese Nutzung löst eine abstandsflächenrelevante Nutzung aus und ist entsprechend bei Abstandsflächenermittlung nach BayBO zu berücksichtigen. Besondere Aufmerksamkeit ist bei einer späteren Umsetzung einer Dachterrasse auf einer dann bereits bestehenden Grenzgarage. Die Garage und die auf ihr befindliche Dachterrasse sind als bauliche Einheit zu betrachten und gehören zum Hauptgebäude. Das hat zur Folge, dass die Garage grundflächenpflichtig wird und ihre abstandsrechtliche Privilegierung einbüßt. Es ist eine Baugenehmigung zu beantragen, da es sich nicht um ein verfahrensfreies Bauvorhaben handelt.

Entsprechend dem Bestand werden Dacheindeckungen in rot, rotbraun oder dunkelgrau bis anthrazitfarben Dachziegeln- oder Dachsteinen zugelassen. Da sich für flache Dachneigungen von Gewerbebetrieben auch Metalleindeckungen anbieten, sind diese im Mischgebiet zulässig. Metalleindeckungen müssen aus Gründen des Gewässerschutzes beschichtet sein.

Weitere Regelungen zu Fassadengestaltung und Dachaufbauten sichern die Eingliederung potenzieller Neubauten in das Ortsbild. Die Abstände der Gauben zum Ortgang, zum First und untereinander sind als Mindestwerte notwendig, um eine optische Trennung zwischen der Dachfläche des Hauptdaches und den Dachaufbauten zu gewährleisten. Gleichsam ist es Ziel der Gemeinde, im Sinne des Flächensparens und der Nachverdichtung, den Wohnraumgewinn im Dachgeschoss zu ermöglichen.

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist ausdrücklich gewünscht. Da es aber Ziel ist, den bestehenden Gebietscharakter zu sichern, der v.a. über Dachform und Dachgestaltung bestimmt wird, haben sich Solar- und Photovoltaikanlagen in ihrer Gestaltung den städtebaulichen Belangen unterzuordnen. Die Anlagen dürfen daher nur parallel zur Dachhaut (keine gekippte, an einer Seite stärker aufragende Aufständerung) installiert werden.

5.6 Grünordnung, Artenschutz, Eingriffsminimierung

5.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Der Anteil bauleitplanerisch festgesetzter Grünflächen innerhalb des Plangebietes wird gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan in der Lage verändert und um rund 420 m² verringert. Zum Ausgleich sind Einzelbaumpflanzungen und eine Strauchreihe vorgesehen.

Der bisher 7,5 m bis 9,0 m breite Grünstreifen entlang der Landsberger Straße entfällt zukünftig bzw. wird verschmälert. Jedoch ist auf Gemeindegrund entlang der Straße, direkt nördlich des Geltungsbereiches, noch ein Grünstreifen vorhanden. Bei den im Norden bisher zum Erhalt festgesetzten Bäumen handelte es sich um Nadelbäume, die größtenteils aus Gründen der Standsicherheit gefällt wurden. Verblieben sind ein paar schief gewachsene Laubbäume mit geringem Stammumfang, deren Standsicherheit ebenfalls nicht mehr gegeben ist. Diese sollen gefällt und auf Gemeindegrund neue Laubbäume gepflanzt werden, um den Allee-Charakter wiederherzustellen. Um die Standsicherheit zu berücksichtigen, bietet sich die Neupflanzung tiefer wurzelnder Arten an.

Die Grünfläche im Süden der Fl.Nr. 814 (südlicher Bereich Ml2 und WA2) wird ebenfalls deutlich zurückgenommen. Hier befanden sich bisher Wiesenflächen. Stattdessen werden die Grünflächen im Osten vergrößert, so dass sie die vorhandenen Gehölzstrukturen abdecken. Die biotopgeschützten Bäume und Sträucher und die dazwischen befindlichen Gehölze werden im Bebauungsplan weiterhin zum Erhalt festgesetzt.

Ebenso wird ein Grünstreifen an der Grenze zwischen MI1 und MI2 ausgewiesen. Die dort vorhandene, hochwertige Baum- und Strauchbepflanzung wird zukünftig ebenso zum Erhalt festgesetzt wie bereits bisher die am Ortsrand im Westen bestehende einreihige Strauchhecke.

Im Plangebiet, östlich der neuen Erschließungsstraße, entsteht ein neuer, straßenbegleitender Grünstreifen mit einer Strauchreihe. Er dient als Puffer zwischen den

geplanten Einzel- und Doppelhäusern im WA2 und der vor allem gewerblichen Nutzung im MI2.

Bäume und Sträucher dienen nicht nur als natürliche Einfriedung bzw. Abgrenzung von Grundstücken, sondern stellen zudem einen Sicht-, Staub-, und Windschutz dar. Damit wird gewährleistet, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Naturnahe Hecken aus standortgerechten Sträuchern und Bäumen sind ökologisch wertvoll als Nahrungsquelle, Nist- und Brutstätte für Vögel, Igel und andere Kleinsäuger.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Überschneidungen der Baufenster mit den Kronen bestehender, zum Erhalt festgesetzter Bäume werden ausgeschlossen. Es gilt die Faustregel, dass der Wurzelraum in den meisten Fällen eine ähnliche Breite aufweist wie die Krone. Um den Baum zu schützen, soll sein Wurzelraum unversehrt bleiben. Auch deshalb sind in den Grünflächen weder bauliche Anlagen noch Terrassen oder Stellplätze zulässig. Gleichzeitig sollen Gebäude vor zu starker Verschattung oder herabfallenden Ästen geschützt werden.

Der Erhalt der Grünflächen und der Gehölze sowie die Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.6.2 spezieller Artenschutz

Verbotstatbestände

Bei der Zulassung und Ausführung von Vorhaben sind die Auswirkungen auf europarechtlich geschützte und auf national gleichgestellte Arten zu untersuchen. Grundlage für die artenschutzrechtliche Betrachtung bildet § 44 BNatSchG. Demnach ist es verboten:

- wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
- wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutz-

rechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Im Rahmen der Bauleitplanung ist sicherzustellen, dass das Vorhaben nicht zu unüberwindbaren artenschutzrechtlichen Hindernissen führt. Sofern besonders geschützte Arten vorkommen, muss im Bebauungsplan sichergestellt werden, dass durch die Planung kein Verbotstatbestand ausgelöst wird.

Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot liegt nicht vor, wenn die Beeinträchtigung durch den Eingriff oder das Vorhaben das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung, bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen, nicht vermieden werden kann.

Das Verbot, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Das Tötungs- und Verletzungsrisiko erhöht sich für die betroffenen Arten nicht signifikant, wenn Gehölze und Gebäude außerhalb der Brutzeit entfernt werden und eine ökologische Baubegleitung stattfindet (vgl. Hinweis C20). Es wird darauf hingewiesen, dass solche Entfernungen auch ohne die gegenständliche Planung möglich wären.

Baumfällungen, Gebäudeabbruch und Neubebauung

Die bisher durchgeführten Baumfällungen wurden außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar vorgenommen.

Der Abbruch der Bestandsgebäude fand im Frühjahr 2021 statt. Die Gebäude waren bis 1993 als Hühnerstall genutzt worden. Anschließend war eine Halle bis ins Jahr 2000 durch die benachbarte Firma Texas Trading als Verkaufs- und Aufenthaltsraum für Mitarbeiter genutzt worden (vgl. Historisches Nutzungsszenario, **Anlage 3**). Zwar standen die Hallen über 20 Jahre leer, jedoch waren auf Grund der ursprünglichen Tierhaltungsnutzung alle Öffnungen durch Lochgitter/ Drahtgitter verschlossen, so dass Vögel/ Fledermäuse in die Dachstühle nicht einfliegen konnten.

Es ist nicht davon auszugehen, dass eine allmähliche Entwicklung des Plangebietes zu erheblichen Störungen der betreffenden Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten führt, welche den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Auch ohne Änderung des Bebauungsplanes sind Baumaßnahmen möglich, wenn auch in kleinerem Umfang. Bei der schrittweisen Entwicklung einzelner Grundstücke kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden, so dass kein Verbotstatbestand in Bezug auf die Entnahme, Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorliegt. Dies wird durch im Entwurf umfangreiche Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen (siehe unten) gewährleistet.

Arteninformationen des Landesamtes für Umwelt

Das Landesamt für Umwelt stellt auf seiner Webseite Arteninformationen zur Verfügung. Unter Berücksichtigung des Landkreises als räumlich niedrigste Ebene sowie

unter Fokus auf die im Plangebiet vorhandenen beiden Lebensraumtypen "Hecken und Gehölze" und "Verkehrsflächen und Siedlungen" kann das potentielle Artenvorkommen im Plangebiet auf 14 Fledermausarten, rund 60 Vogelarten sowie Schlingnatter, Zauneidechse und den nördlichen Kammolch eingegrenzt werden. Nachdem sich im Bereich der Baugrundstücksflächen weder Böschungen, noch lockerer Sandboden, ganztägig besonnte Steine, Totholz, Reising-/ Laubhaufen ohne ähnliche Strukturen befinden, kann eine Betroffenheit von sowohl Zauneidechse wie auch Schlingnatter mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden. Kammolch und zahlreiche Vogelarten wiederum kommen hauptsächlich in Feldgehölzen/ Hecken vor, die im Plangebiet sämtlich erhalten bzw. neu geschaffen werden.

Damit verbleiben die Gebäudebrüter (Vögel und Fledermausarten).

Für viele der aufgeführten Arten ist der Erhaltungszustand günstig. Bei den Fledermäusen ist der Erhaltungszustand in Bezug auf das Brutvorkommen bei sieben Arten ungünstig/ unzureichend, drei Arten sind gefährdet und zwei stark gefährdet. Die Artenschutzkartierung im FIN-Web führt für Windach und Umgebung verschiedene Nachweise, u.A.: großes Mausohr, kleine Bartfledermaus, braunes Langohr, Zwergfledermaus sowie verschiedene unbestimmte Arten. Der Erhaltungszustand der genauer spezifizierten Arten ist günstig, wenngleich sie - bis auf die Zwergfledermaus auf der Vorwarnliste für Deutschland stehen.

Bei Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Mauersegler, Schleiereule und Feldsperling ist der Erhaltungszustand in Bezug auf das Brutvorkommen ungünstig/ unzureichend. Der Feldsperling steht auf der Vorwarnliste für Bayern und Deutschland, die übrigen genannten Arten auf der Rote Liste Bayern und/ oder Deutschland.

Um den Gebäudebrütern Brutmöglichkeiten anzubieten, soll an den Westseiten der geplanten Gebäude im MI2 jeweils unter dem Dachüberstand eine Nisthilfe angebracht werden. Nisthilfen können als Kasten oder Höhle an die Wand gehängt oder als Niststein unauffällig in die Wand integriert werden. Eine Pflege bzw. Instandhaltung nach der Anbringung ist in der Regel nicht notwendig. Ob die Nisthilfen für Vögel oder Fledermäuse oder beides errichtet werden, bleibt den Gewerbetreibenden freigestellt.

Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen

Die Vermeidungs-/ Minimierungsmaßnahmen sind:

- Ersatzpflanzungen für bereits gefällte Bäume
- Erhalt aller darüber hinaus vorhandenen Bäume und Gehölze
- Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Erhalt privater Grünflächen
- Anbringen von Nisthilfen für Gebäudebrüter

Auf Grund dieser Maßnahmen ist eine weitergehende Untersuchung zum Vorkommen geschützter Arten nicht zwingend notwendig. Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

5.6.3 Ausgleichsbedarf

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der überwiegende Teil der Grundstücke im Plangebiet ist zudem bereits bebaut und unterliegt dem Bestandsschutz, wodurch eine Pflicht zum Ausgleich entfällt.

Gegenüber dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan bleibt im gesamten Plangebiet die Grundfläche gleich und die Grundflächenzahl ebenfalls im Wesentlichen unverändert. Auswirkungen durch die Planung ergeben sich vor allem durch die um eine Fläche von ca. 420 m² verringerten Grünflächen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen. Zur Eingriffsminimierung werden vorhandene Gehölze geschützt, neue Gehölze gepflanzt und Nisthilfen integriert. Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen werden wasserdurchlässig gestaltet.

Nach abschließender Prüfung lässt sich sagen, dass die Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter im Plangebiet als gering eingestuft werden kann und die Eingriffe durch die Minimierungsmaßnahmen ausgeglichen werden.

5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

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

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung	
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Ersatzbaumpflanzungen sowie Erhalt und Erweiterung der Grünstrukturen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit	
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, Zufahrten, Fußwegen und Abstellflächen dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser	

Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Gebäudebestandes, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO ₂ -emittierenden Individualverkehr

5.8 Wasserhaushalt

In § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) ist geregelt, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll. Wasserwirtschaftliches Ziel ist dabei die naturnahe Bewirtschaftung des Niederschlagswassers. Zur Vermeidung von Abflussbeschleunigungen soll Niederschlagswasser möglichst nicht gesammelt und in Oberflächengewässer eingeleitet werden.

Die im Untersuchungsbereich anstehenden Böden sind für eine Versickerung eingeschränkt geeignet. Eine Versickerung durch die Bereiche mit anthropogenen Auffüllungen ist grundsätzlich nicht zulässig.

Hydraulisch gering belastete dezentrale Versickerungsanlagen mit Oberbodenpassage können möglich sein und diese sind grundsätzlich einer Entwässerung über das Kanalnetz vorzuziehen. Wenn die Versickerungsanlagen als Element der Grünund Freiraumplanung angesehen werden, lässt sich in vielen Fällen genügend Versickerungsfläche mit Oberbodenpassage bereitstellen.

Das Büro Glatz & Kraus hat die Erschließungsplanung ausgearbeitet und, in Abstimmung mit den Ammerseewerken gkU, ein Entwässerungskonzept erstellt. Die Erschließungspläne werden als Anlagen in den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verbindlich aufgenommen.

Auf Grund der Kapazitätsgrenzen des in der Landsberger Straße bestehenden Regenwasserkanals muss das Niederschlagswasser im WA2 flächenhaft versickert werden.

Das im MI2 auf bebauten und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird gedrosselt in den Regenwasserkanal abgeleitet. Die dafür notwendige Rückhaltung und Vorreinigung wird in einem zentralen Stauraumkanal im Bereich der neuen Erschließungsstraße im Plangebiet umgesetzt. Die Entwässerung der neuen Erschließungsstraße erfolgt ebenfalls über den Stauraumkanal. Der maximal mögliche Drosselabfluss wird im Rahmen einer hydraulischen Berechnung durch die Ammerseewerke festgelegt. Dies wird im Erschließungsvertrag geregelt.

5.9 Immissionsschutz

<u>Gewerbelärm</u>

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan setzt fest, dass die Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm im Rahmen des Bauvollzugs über ein Schallschutzgutachten nachzuweisen ist, das zum jeweiligen Bauantrag oder Antrag auf Nutzungsänderung vorzulegen ist. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung bleibt diese Festsetzung bestehen.

Die durch die vorliegende Bebauungsplanänderung vorgesehenen Wohnnutzungen im Einwirkungsbereich der Gewerbegeräusche der Texas Trading GmbH sowie weiterer gewerblicher Nutzungen des MI2 bedingten eine Untersuchung der schalltechnischen Verträglichkeit. Diese wurde durch ein Gutachten des Ingenieurbüros Greiner in der Fassung vom 06.10.2021 (vgl. **Anlage 1**) nachgewiesen. Betrachtet wurde dabei nur die Tageszeit, da nachts keine Betriebsabläufe stattfinden bzw. stattfinden werden.

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass durch die Emissionen des bestehenden und geplanten Gewerbes an den schallzugewandten Fassaden der angrenzenden Wohnhäuser keine Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA Lärm auftreten. An zwei geplanten Gewerbegebäuden ergeben sich Überschreitungen, die jedoch auf Eigenimmissionen der Parkplätze zurückzuführen sind und aus schalltechnischer Sicht unberücksichtigt bleiben können. An den restlichen Gewerbegebäuden ergeben sich Beurteilungspegel von bis zu 60 dB(A), womit der Maximalwert von tags 60 dB(A) gerade eingehalten wird.

Für die geplanten Gewerbeeinheiten wurde ein typisierender Ansatz gewählt. Sollten sich im MI1 und MI2 schalltechnisch relevante Änderungen ergeben, die über die im Schallgutachten angesetzte Nutzung hinausgehen, ist der Nachweis der Einhaltung der Immissionsrichtwerte durch eine neue schalltechnische Untersuchung zu führen. Um dies baurechtlich zu sichern, sind geräuschemittierende Betriebe und Bauvorhaben, die keine reinen Büro- und Verwaltungsnutzungen sind, von der Genehmigungsfreistellung ausgeschlossen.

Für den Fall, dass zu einem späteren Zeitpunkt die Errichtung einer Schallschutzwand noch notwendig wird, kann dies in der Grünfläche zwischen MI1 und MI2 umgesetzt werden.

Verkehrslärm

Das Plangebiet ist darüber hinaus durch den Verkehrslärm der Bundesautobahn A 96 und der Kreisstraße LL 24 belastet, die nördlich des Gebietes verlaufen. Diese Verkehrsimmissionen werden im Schallgutachten ebenfalls berücksichtigt.

Auch kam eine 2018 für das angrenzende Allgemeine Wohngebiet "Bergwiesen" durchgeführte schalltechnische Untersuchung durch ACCON Environmental Consultants zu dem Ergebnis, dass dort die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Verkehrslärm, vor allem im Nachtzeitraum, teils deutlich überschritten werden. Dies gilt in der Baureihe direkt nördlich der Landsberger Straße noch für die beiden südwestlichsten Grundstücke (Fl.Nr. 811/5 und Fl.Nr. 1032).

Die für den Bebauungsplan "Windacher Höhe" erstellte schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass aufgrund der Straßenverkehrsgeräuschbelastung an bestimmten Fassaden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte auftreten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete wer-

den tags um bis zu 1 dB(A) und nachts um bis zu 5 dB(A) überschritten. Im MI-Gebiet werden die Werte tags unterschritten und nachts um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die betroffenen Gebäudefassaden können dem Anhang A, Seite 8, des Schallgutachtens (**Anlage 1** zum Bebauungsplan) entnommen werden.

Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse garantieren zu können, sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Diese sind bei Errichtung oder wesentlicher Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen umzusetzen. Die Anforderungen an den passiven Schallschutz gemäß der DIN 4109-1:2018-01, entsprechend der Bayerischen Technischen Baubestimmungen vom April 2021, sind einzuhalten. Das Verfahren der DIN 4109 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. des Bauvollzugs anzuwenden. Dies kann dann z.B. über eine Grundrissorientierung oder schallgedämpfte Belüftungseinrichtungen geschehen. Schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 sind z.B. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer und Arbeitsräume/ Büros.

Luftwärmepumpen

Bei Luftwärmepumpen kommt es immer wieder zu Beschwerden wegen störender Geräusche, besonders wenn die Anlagen im Freien aufgestellt sind oder/ und keine Schallschutzhaube aufweisen. Luftwärmepumpen können nach dem Stand der Technik einen Schallleistungspegel von 50 dB(A) einhalten. Viele auf dem Markt erhältliche Wärmepumpen erfüllen diese Anforderung jedoch noch nicht. Luftwärmepumpen, die den Schallleistungspegel von 50 dB(A) bzw. die Abstände zum Nachbarn nicht einhalten können, sind entweder im Gebäude aufzustellen oder entsprechend zu dämmen. Alternativ sind sie zulässig, wenn durch ein Schallgutachten der Nachweis erbracht wird, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden.

Es wird auf den Leitfaden des Landesamtes für Umwelt "*Tieffrequente Geräusche bei Biogasanlagen und Luftwärmepumpen (Auszug Teil III)*" vom Februar 2011 sowie auf das "*Merkblatt Luftwärmepumpen*" der Landratsamtes Landsberg am Lech, Abteilung Immissionsschutz, verwiesen.

5.10 Flächenbilanz

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
private Grünflächen	5.837	27,1
private Verkehrsfläche	810	3,8
öffentliche Verkehrsfläche	1.718	8,0
davon Verkehrsgrün	929	
Bauflächen	13.151	61,1
Geltungsbereich	21.516	100

6. Alternativen

Zunächst war ein reiner Angebotsbebauungsplan vorgesehen. Aus Gründen der Verbindlichkeit und insbesondere des Lärmschutzes wurde ein Teil des Geltungsbereiches in einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan umgewandelt.

Im Bereich des Vorhabenbezuges wurden verschiedene Gebäudeanordnungen in Erwägung gezogen, u.A. eine noch stärkere Wohnbebauung und ein langgestrecktes, mischgenutztes Gebäude. Ebenfalls angedacht wurden verschiedene Formen der Erschließung.

Anlage 1 – Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung

Bericht Nr. 220025/4 vom 06.10.2021

Ingenieurbüro Greiner

Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Rüdiger Greiner, M. Eng. Tobias Frankenberger

www.ibgreiner.de

Anlage 2 – Geotechnischer Bericht

Projekt Nr. V4110-CVR BE001 vom 01.06.2021

test 2 safe AG

Ansprechpartner: Cai von Restorff, Fabian Schuler

www.test2safe.net

Anlage 3 – Historisches Nutzungsszenario

Projekt Nr. V4110-CVR BE002 vom 14.09.2021

test 2 safe AG

Ansprechpartner: Cai von Restorff

www.test2safe.net

Anlage 4 – Schemaschnitt

Schnittzeichnung durch das Plangebiet, Maßstab 1: 500

Anlage 5 – Vorhaben- und Erschließungsplan

Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Architekt Volker Cornelius

Vorhabenträger: Günther Knoch

Gemeinde	Windach, den
	Richard Michl. Erster Bürgermeister