

Gemeinde	<b>Windach</b> Lkr. Landsberg am Lech
Bebauungsplan	An der Hechenwanger Straße 3. Änderung und Neuaufstellung
Planung	<b>PV</b> 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	Ritz <span style="float: right;">QS: Goe</span>
Aktenzeichen	WIN 1-03
Plandatum	27.02.2024 (Entwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>4</b>
	2.1 Nutzungen.....	4
	2.2 Erschließung .....	5
	2.3 Emissionen .....	5
	2.4 Flora/ Fauna.....	6
	2.5 Boden.....	7
	2.6 Denkmäler.....	7
	2.7 Wasser.....	8
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>9</b>
	3.1 Raumordnung .....	9
	3.2 Flächennutzungsplan .....	12
	3.3 Bebauungspläne und Satzungen.....	13
	3.4 Bodenschutz .....	14
	3.5 Maßnahme der Innenentwicklung.....	15
	3.6 Auslegungsfrist.....	15
<b>4.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>15</b>
	4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gelände.....	15
	4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche .....	16
	4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen .....	17
	4.4 Bauliche Gestaltung .....	17
	4.5 Verkehr und Erschließung .....	18
	4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich.....	18
	4.7 Klimaschutz, Maßnahmen zur Klimaanpassung .....	23
	4.8 Altlasten, Bodenschutz .....	23
<b>5.</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>23</b>
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Verwirklichung der Planung</b> .....	<b>24</b>

## 1. **Anlass und Ziel der Planung**

Mit Beschluss des Gemeinderates der Gemeinde Windach vom 10.10.2023 wurde das Aufstellungsverfahren zur 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Hechenwanger Straße“ eingeleitet. Der Änderungsbereich überdeckt einen Teilbereich des Bebauungsplans „An der Hechenwanger Straße“ 1. Änderung und Neuauflistung i.d.F.v. 27.07.2010 mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 18.08.2010. Dieser Bebauungsplan wird durch den gegenständlichen Bebauungsplan innerhalb seines Geltungsbereichs ersetzt.

Anlass der 3. Änderung ist ein Antrag zur Bebauungsplan-Änderung des Grundstückseigentümers auf dem Grundstück, Fl. Nr. 144, Gmk Unterwindach. Geplant sind der Umbau und die Umnutzung einer leerstehenden LKW-Halle in ein Einfamilienhaus und ein Anbau östlich an das Bestandsgebäude sowie die Genehmigung der langjährig genutzten Wohnung im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes.

Die Planung entspricht den Zielen der Gemeinde in zentraler Lage des Orts nachzuverdichten und neuen Wohnraum im schnell wachsenden Gemeindegebiet zu schaffen. Zudem werden Flächen und Ressourcen durch die Umnutzung bestehender Gebäude gespart.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB (Maßnahme der Innenentwicklung) durchgeführt.

## 2. Plangebiet

### Lage und Eigentumsverhältnisse

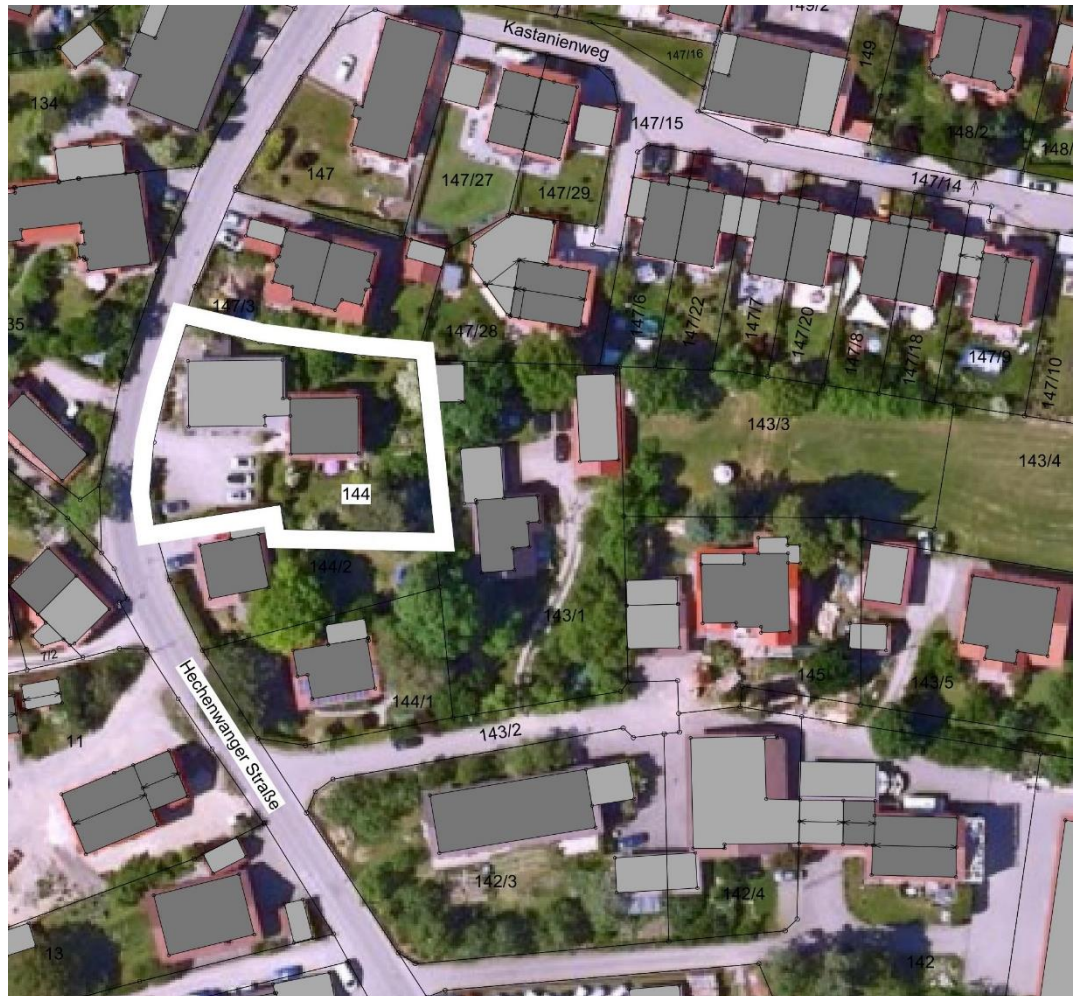


Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2021. Darstellung der Flurkarte als Eigentumsnachweis nicht geeignet.

Der Geltungsbereich der 3. Änderung und Neuauflistung des Bebauungsplans liegt an der Grenze zwischen den Ortsteilen Ober- und Unterwindach, unmittelbar östlich der Hechenwanger Straße und weist eine Größe von 1.244 m<sup>2</sup> auf. Der Geltungsbereich umfasst ausschließlich Fl. Nr. 144 und liegt in der Gemarkung Unterwindach. Der Geltungsbereich grenzt im Norden (Fl. Nr. 147/3), Osten (Fl. Nr. 143/1) sowie im Süden (Fl. Nr. 144/2) an andere private Grundstücke mit Wohnnutzung an.

Das Gelände steigt vom Nordwesten des Geltungsbereichs um etwa einen halben Meter in Richtung Südosten.

### 2.1 Nutzungen

Das Plangebiet umfasst lediglich wohnbauliche Nutzungen. Das Grundstück ist aufgliedert in eine Stellplatzfläche im Südwesten, die leerstehende LKW-Halle im Nordwesten und dem bisherigen Bestandswohngebäude mit umgebendem Garten in der östlichen Hälfte.

Rund um den Geltungsbereich grenzt ebenfalls wohnbauliche Nutzung an, auf der

überwiegend Einzel- oder Mehrfamilienhäuser erbaut wurden. Nordöstlich finden sich mehrere Doppelhaushälften, während im Osten bereits Teile landwirtschaftlich genutzter Flächen in das Wohngebiet hineinragen. Im Südosten befindet sich eine Gewerbefläche, die von einem Bauunternehmen genutzt wurde, das nach aktuellem Stand nicht mehr tätig ist.

Die Bebauung an der Hechenwanger Straße weist eine historisch gewachsene dörfliche Struktur auf. Die diffuse Anordnung der Gebäude mit und ohne Abstand zur Straße entspricht in diesem Bereich dem Charakter eines Haufendorfs.

## 2.2 Erschließung

Die für die Bebauung vorgesehene Fläche wird über die angrenzende Gemeindestraße (Hechenwanger Straße) verkehrlich und technisch erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserentsorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden.

Über die Hechenwanger Straße wird weiter nördlich die Anschlussstelle Nr. 28 „Windach“ der Bundesautobahn A 96 - je nach Lage der Erschließung und gewählter Route - mit einer Entfernung von ca. 1,5 km erreicht.

Eine Anbindung an den ÖPNV besteht mit der etwa 400 m südlich, an der Steinebacher Straße liegenden Haltestelle „Windach Steinebacher Str.“ durch die Buslinie LVG 41 (Inning – Landsberg - Geltendorf, Mo-Fr. an Schultagen). Das ÖPNV-Angebot weist eine sehr niedrige Taktfrequenz auf und ist an Wochenenden und Feiertagen stark eingeschränkt. Weiter nördlich am Von-Pfetten-Füll-Platz befindet sich noch eine Mitfahrbank „Windach Rathaus“. Ergänzt wird der Busverkehr durch das Anruf-Sammel-Taxi AST, das auf Bestellung mit einer Vorlaufzeit von etwa 45 min die Bushaltestellen im Landkreis Landsberg am Lech anfährt.

Des Weiteren bietet die Gemeinde ihren BürgerInnen eine Mitfahrzentrale (mifaz.de) an, in der sich Beteiligte kostenlos zu Fahrgemeinschaften zusammenschließen können. Ein darüber hinaus gehendes Car-Sharing Modell stellt der Zusammenschluss mobi-LL dar, der mehrere eingetragene Vereine umfasst, die ein privates und weitestgehend stationsgebundenes Car-Sharing in den Gemeindegebieten Schondorf, Utting, Windach, Dießen, Türkenfeld und Geltendorf anbieten.

## 2.3 Emissionen

Als für das Gebiet relevante Emittenten sind die landwirtschaftlichen Flächen im Osten sowie der Verkehr der unmittelbar angrenzenden Hechenwanger Straße festzustellen.

Eine Überschreitung von Werten der DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ist nicht zu erwarten. Die Hechenwanger Straße ist eine gering befahrene Gemeindestraße. Aufgrund der geringen Lärmimmissionen ist voraussichtlich kein Schallschutzgutachten erforderlich.

In der Umgebung ist landwirtschaftliche Nutzung vorhanden. Tierhaltungen sind im näheren Umkreis nicht bekannt.

Von der östlich gelegenen gewerblichen Nutzung wirken voraussichtlich keine planungsrelevanten Emissionen auf das gegenständliche Plangebiet ein.

## 2.4 Flora/ Fauna



Abb. 2 Höhlenreicher Bestandsbaum im Geltungsbereich, Quellen: eigene Aufnahme (Stand 08.02.2024)

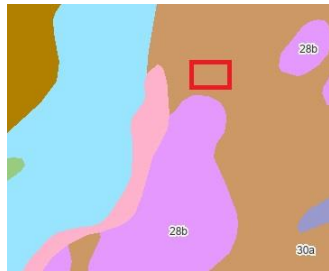
Das Plangebiet ist in seiner Größe, der Strukturvielfalt und dem Lebensraumangebot für Flora und Fauna begrenzt. Der Bestand umfasst einige heimische Sträucher, mehrere gärtnerisch angelegte Beete und Rasenflächen und vereinzelte Bäume. Unter den Gehölzen ist ein großer Solitär-Nadelbaum, der zu den „zu erhaltenden Bäumen“ aus dem bisherigen Bebauungsplan zählt und aufgrund seines Alters weiterhin als solcher zeichnerisch festgesetzt wird. Auffällig ist ebenfalls ein alter Baum im Bereich des neu geplanten Ost-Anbaus, der mehrere Höhlen aufweist und an dem ein zusätzlicher Nistkasten angebracht ist. Es wird daher vorsorglich auf die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG hingewiesen.

Eine Abfrage der Artenschutzkartierung (ASK) über FIN-Web hat im näheren Umkreis (<100m) drei Punktnachweise für Fledermausarten ergeben, darunter Kleine Bartfledermaus, Braunes Langohr und Zwergfledermaus. Alle heimischen Fledermausarten sind nach Anhang IV der FFH-RL sowie nach § 20 BNatSchG streng geschützt und insbesondere das Braune Langohr ist eine baumbewohnende Art, die entsprechende Baumhöhlen oder Spalten als Quartier nutzt.

Schutzgebietsausweisungen des Natur- und Landschaftsschutzes (LSG/ NSG/ FFH/ gesetzl. gesch. Biotope) und Ökoflächen sind für das Plangebiet und die nähere Umgebung nicht einschlägig.

## 2.5 Boden

### 2.5.1 Bodenaufbau



**Abb. 3 Übersichtskarte Boden  
(Ausgewählte Informationen)**

Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung,  
aufgerufen am: 12.02.2024

*Boden*

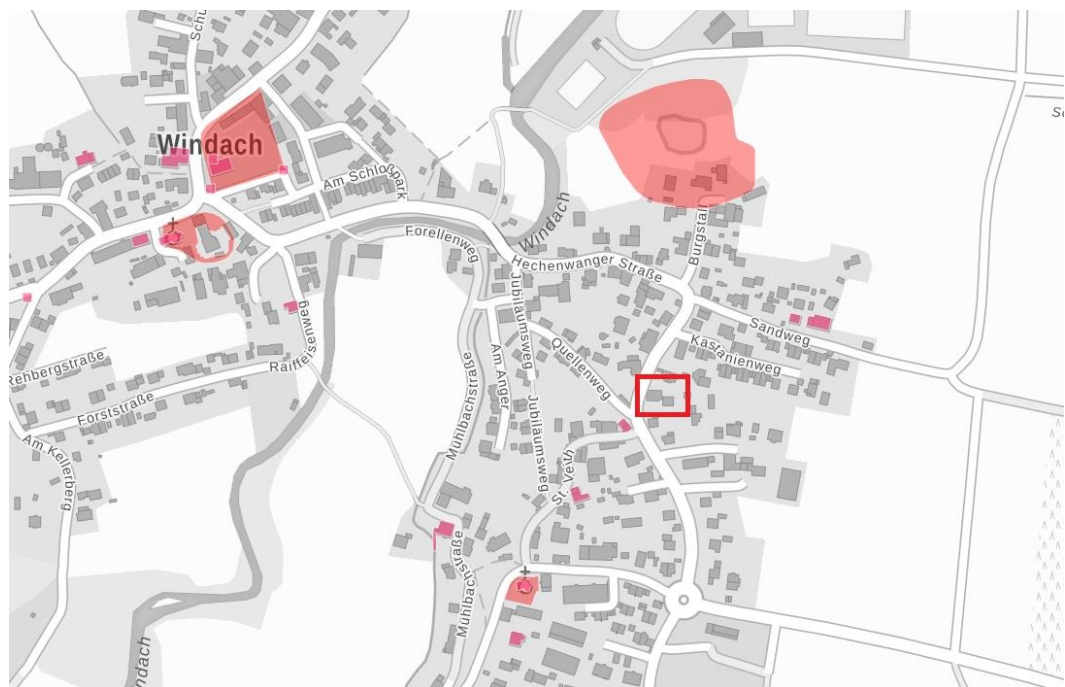
*30a - Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt)*

### 2.5.2 Altlasten

Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) werden für das Plangebiet keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen aufgeführt (Stand 12.02.2024). Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

## 2.6 Denkmäler

### 2.6.1 Boden- und Baudenkmäler



**Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 12.02.2024**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Boden- oder Baudenkmäler bekannt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich ein Baudenkmal der Funktion „Mitterstallhaus“ (D-1-81-146-25) das wie folgt beschrieben wird: *Ehem. Bauernhaus, Mitterstallbau mit Satteldach, Haustür mit historischem Schnitzdekor, im Kern Ende 18./Anfang 19. Jh., Tür bez. 1895.* Im weiteren Umkreis von ca. 500 m befinden sich weitere Baudenkmäler, darunter: „Bauernhaus“ (D-1-81-146-10), „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche St. Vitus in Oberwindach und ihrer Vorgängerbauten“ (D-1-7932-0172), „Köblergut (Zweiundreißigstel Hof), syn. Gütl, syn. Gütler, syn. Leerhaus, syn. Köbler, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Tagelöhnerhaus, syn. Häckergut, syn. Kleinbauernhof, syn. Leerhäusl, syn. Kleinbauernhaus“ (D-1-81-146-9), „Mitterstallhaus“ (D-1-81-146-28) und „Obere Mühle“ (D-1-81-146-5).

## 2.7 Wasser

### 2.7.1 Grundwasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 12.02.2024) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Gesicherte Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden. Anhaltspunkte für einen hohen Grundwasserflurabstand gibt die Tatsache, dass die Windach (bei 573,58 m ü. NHN) ca. 23 m unter dem Plangebiet (bei ca. 597 m ü. NHN) liegt.

### 2.7.2 Hochwasserschutz



Abb. 4 Hochwassergefahrenflächen und wassersensible Bereiche, ohne Maßstab, Fachdaten: © Bayerisches Landesamt für Umwelt. Hintergrundkarte: © Bayerische Vermessungsverwaltung. Stand 03.03.2022.



Der UmweltAtlas des Bayrischen Landesamtes für Umwelt enthält für das Plangebiet keine Hinweise auf eine besondere Gefährdung z.B. durch Starkregen.

### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Raumordnung

##### 3.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

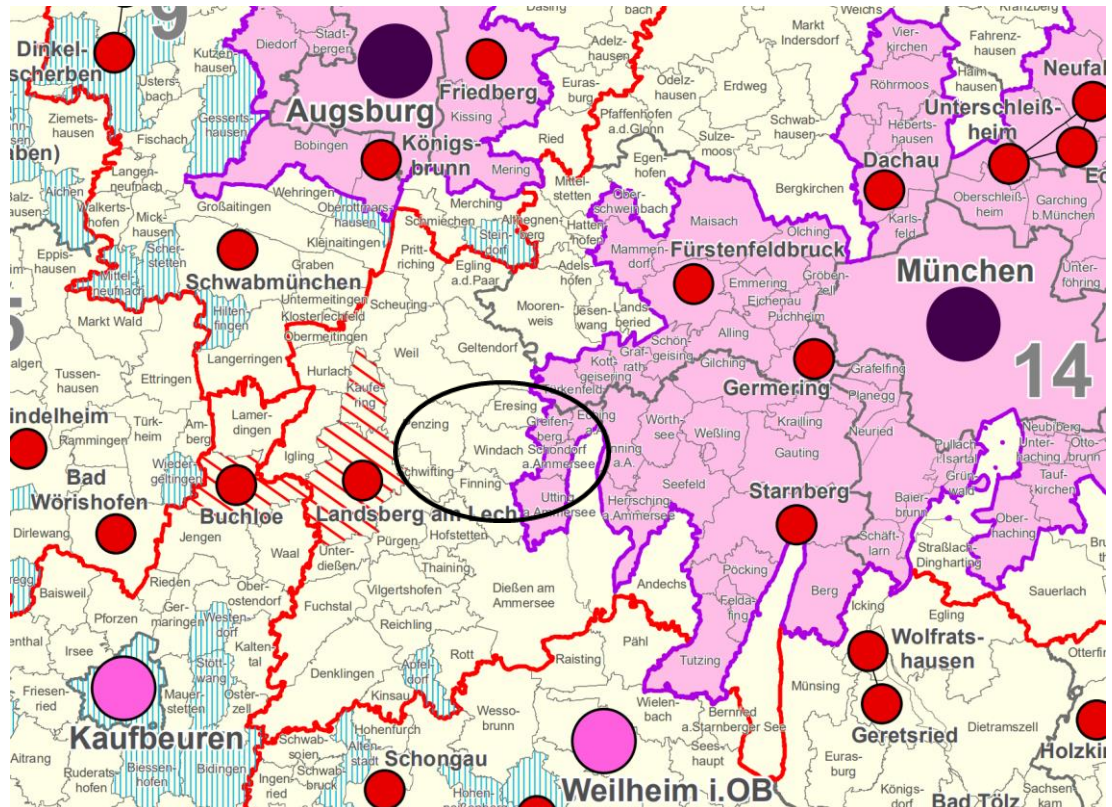


Abb. 5 Strukturkarte, ohne Maßstab, Quelle: Anhang 2, Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.06.2023.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, zuletzt geändert am 01.06.2023, enthält landesplanerische Festlegungen (Ziele (Z) und Grundsätze (G)).

Bestandteil des LEP Bayern ist eine Strukturkarte (Anhang 2 des LEP). Unter „Ziele der Raumordnung“ wird die Gemeinde Windach verbindlich als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt und der Region München (14) zugeordnet. Östlich angrenzende Gemeinden werden verbindlich als „Verdichtungsraum“ (München) dargestellt. In einiger Entfernung ist westlich *Landsberg am Lech* als Mittelzentrum dargestellt.

Folgende Ziele und Grundsätze werden im textlichen Teil mit Bezug zur Planung genannt:

#### LEP 1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

„(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle

überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.“

#### **LEP 2.2.5 Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums**

„(G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiterentwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

[...]

#### **LEP 3 Siedlungsstruktur**

##### **LEP 3.1 Nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung, 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.

(G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

[...]

##### **LEP 3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung**

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

### 3.1.2 Regionalplan München (Region 14)

Der Regionalplan München (Region 14) konkretisiert die Ziele und Grundsätze der Landesplanung. Der Regionalplan wurde in einer Gesamtfortschreibung überarbeitet und aktualisiert. Dieser neue Regionalplan ist seit 01.04.2019 in Kraft. Folgende Ziele und Grundsätze werden im textlichen Teil mit Bezug zum Vorhaben genannt:

#### **Teil 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 gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.

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.“

## **2 Siedlungsentwicklung**

„G 2.1 Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. Lage und Abgrenzung der Hauptsiedlungsbereiche bestimmen sich nach Karte 2 Siedlung und Versorgung, i. M. 1: 100.000, die Bestandteil dieses Regionalplans ist.

Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (vgl. B IV Z 2.3).

Z 2.3 In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

G 2.4 Gemeindeübergreifende Lösungen der Siedlungsentwicklung sollen angestrebt werden, insbesondere bei der gewerblichen Entwicklung. Diese soll mit der wohnbaulichen Entwicklung abgestimmt werden.“

## **3 Siedlungsentwicklung und Mobilität**

„Z 3.1 Verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im ÖPNV, ist Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung.

Z 3.2 Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.

## **4 Siedlungsentwicklung und Freiraum**

„Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

Z 4.2 Siedlungsgliedernde Freiräume an und zwischen den radialen Siedlungs- und Verkehrsachsen sind in ihrer Funktion zu erhalten.

Z 4.4 Wärmeausgleichsinseln und kleinräumlich bedeutende Kaltluft- und Frischluftleit- bzw. Frischlufttransportbahnen sind zu erhalten.

Z 4.5 Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

Z 4.6 Die Siedlungsentwicklung ist durch ein überörtliches, vernetztes Konzept der im Folgenden bestimmten regionalen Grünzüge und Trenngrüns als Grundgerüst eines räumlichen Verbundsystems zur Freiraumsicherung und -entwicklung zu ordnen und zu gliedern.

[...]“

### **3.1.3 Berücksichtigung der Raumordnung im Bebauungsplan**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Hechenwanger Straße“ werden im Plangebiet die Grundlagen für die Realisierung einer geplanten Wohnnutzung geschaffen, welche der bedarfsgerechten Bereitstellung von neuem Wohnraum im ländlichen Raum unter Bewahrung der eigenständigen Siedlungsstruktur dient.

Mit der Umnutzung eines Leerstands und dem Anbau an ein Bestandsgebäude in der

Ortsmitte von Windach wird im Plangebiet eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erzielt, indem grundsätzlich nur Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile Ober- und Unterwindach beansprucht werden. Die für das Vorhaben beanspruchte Fläche entspricht der im Bebauungsplan und der 1. Änderung festgesetzten Fläche.

Das aktuelle Vorhaben unterscheidet sich von einem früheren Vorhaben - in dessen Zuge die 1. Änderung vorgenommen wurde – insbesondere durch eine Erhöhung der Anzahl der geplanten Wohnungen von 2 auf 5 und damit einhergehend eine Änderung der Art der baulichen Nutzung (von MI zu WA).

Durch die am Bestand orientierte kompakte Bauweise wird einerseits das vorhandene Potential der Innenentwicklung genutzt, andererseits hat dies einen erhöhten Flächenbedarf für Stellplätze zur Folge, welcher im ländlichen Raum ohnehin bereits hoch ist. Daraus ergibt sich das gemeindliche Ziel, den Stellplatzbedarf zu decken ohne weitere Fläche dafür in Anspruch zu nehmen.

### 3.2 Flächennutzungsplan



Abb. 8 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan 20.Änderung, ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.07.2007 (20. Änderung) stellt das Plangebiet als „Mischgebiet“ dar. Auch die umliegenden Flächen sind als Mischgebiet dargestellt mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Flächen im Osten die als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Nordöstlich grenzt des Weiteren ein Dorfgebiet an, während weiter im Westen eine Grünfläche und das Baudenkmal (D-1-81-146-25) liegen.

Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs.2 BauGB wird nicht vollumfänglich entsprochen, da das Plangebiet als Mischgebiet dargestellt wird und mit der gegenständlichen verbindlichen Bauleitplanung ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt wird. Aufgrund

der Anwendung des Aufstellungsverfahrens nach § 13a BauGB kann der Flächennutzungsplan im Zuge der Berichtigung geändert werden, ein gesondertes Verfahren ist nicht erforderlich.

### 3.3 Bebauungspläne und Satzungen

#### 3.3.1 Bisher rechtsverbindlicher Bebauungsplan

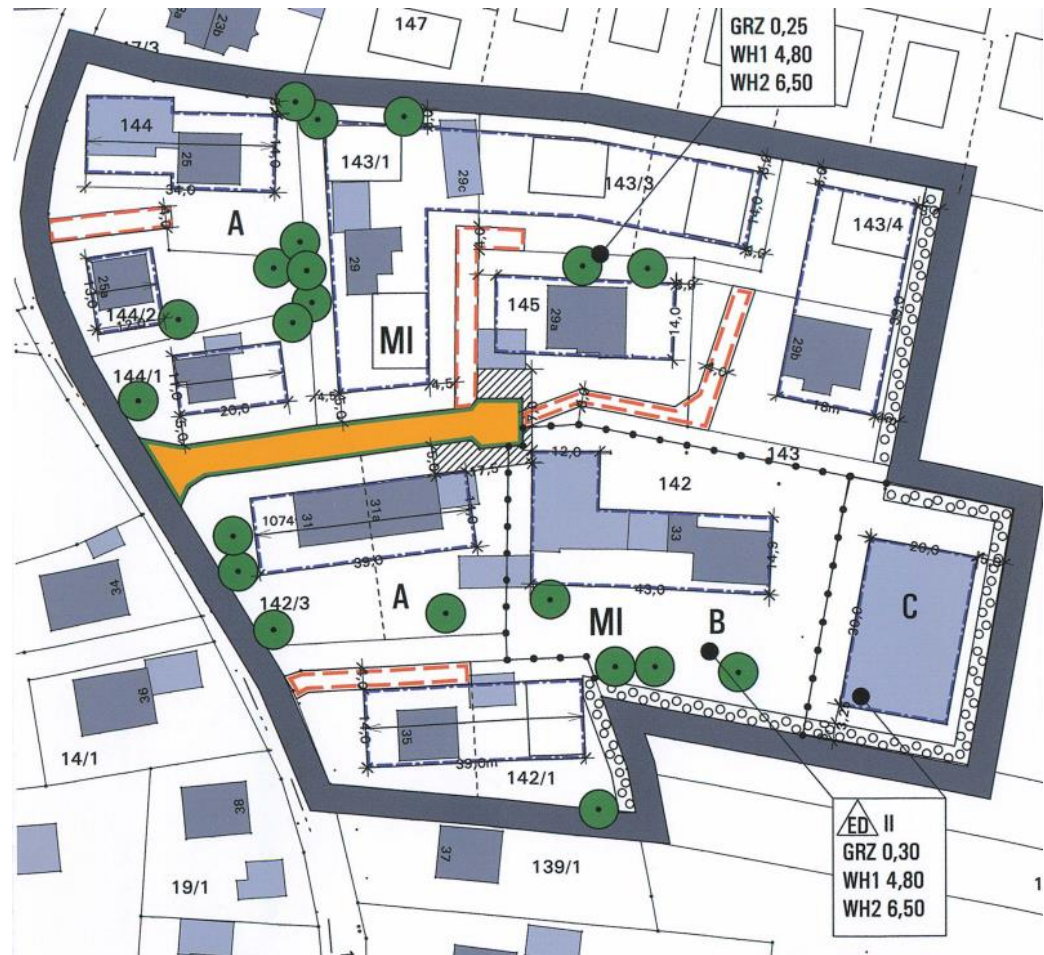


Abb. 9 Übersicht des Geltungsbereichs des Bebauungsplans 1. Änderung „An der Hechenwanger Straße“ Stand 13.02.2024

Im Geltungsbereich der gegenständlichen 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Hechenwanger Straße“ gilt bisher der rechtsverbindliche Bebauungsplan „An der Hechenwanger Straße“ 1. Änderung und Neuauflistung i.d.F. vom 18.08.2010. Bisher gelten die Festsetzungen dieses Bebauungsplans für den Geltungsbereich auf dem Flurstück 144 sowie auf den Flurstücken Nr. 142/1, 142/3, 143, 143/1, 143/3, 143/4, 144/1, 144/2, 145.

Hinsichtlich der zeichnerischen Festsetzungen wird mit dem Geltungsbereich dieser 3. Änderung des Bebauungsplans der betroffene nordwestliche Teilbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans 1. Änderung „An der Hechenwanger Straße“ mit Stand vom 18.08.2010 vollständig ersetzt.

### 3.3.2 *Stellplatzsatzung*

Für das Gebiet der Gemeinde Windach gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Windach vom 16.01.2019, mit Ausnahme der Gemeindegebiete, für die rechtsverbindliche Bebauungspläne mit abweichenden Stellplatzfestsetzungen gelten (§1 – *Geltungsbereich, Stellplatz- und Garagensatzung*).

Es sind folgende Stellplatzberechnungen erfolgt:

Ausgehend von der Richtzahlenliste der Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Windach vom 16.01.2019 wären für die mit dem Vorhaben geplanten 5 Wohnungen (Stand 04.04.2023) 10 Stellplätze erforderlich. Die Stellplatz- und Garagensatzung enthält weitere Regelungen, die für das Vorhaben im weiteren Verfahren relevant sein können (z.B. Abweichungen oder Ablösung der Stellplatz- und Garagenbaupflicht).

### 3.3.3 *Abstandsflächensatzung*

In der Gemeinde Windach gelten für das gesamte Gemeindegebiet mit der *Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen* vom 27.01.2021, rechtsverbindlich seit dem 01.02.2021, geändert durch die 1. Änderungssatzung vom 04.06.2021, rechtsverbindlich seit dem 05.06.2021, von der Bayrischen Bauordnung (BayBO) abweichende Regelungen zu Abstandsflächentiefen:

Die Abstandsflächentiefe beträgt gemäß § 2 der 1. Änderungssatzung 0,8 H, mindestens jedoch 3 m. Vor bis zu zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen in diesen Fällen 0,5 H, mindestens jedoch 3 m, wenn das Gebäude an mindestens zwei Außenwänden Satz 1 beachtet.

Davon unberührt bleiben abweichende, in Bebauungsplänen festgesetzte Abstandsflächen. Sofern in Bebauungsplänen, die vor dem 01.02.2021 in Kraft traten, die Geltung der Abstandsvorschriften nach BayBO anordnen, gilt auch für diese die *Satzung über die abweichenden Abstandsflächentiefen* der Gemeinde Windach.

## 3.4 **Bodenschutz**

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplans „An der Hechenwanger Straße“ werden im Plangebiet grundsätzlich nur Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile beansprucht.

Mit dem Ziel der Nachverdichtung bzw. der Wiedernutzbarmachung eines Leerstands wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt.

Die für den Neubau beanspruchte Fläche entspricht der bereits im Bebauungsplan der 1. Änderung festgesetzten Fläche. Um die Bodenversiegelungen entsprechend der besonderen Anforderungen des § 1a Abs. 2 BauGB auf das notwendige Maß zu begrenzen, wird eine maximale Grundfläche für Hauptgebäude sowie zur Minimierung der Auswirkungen grünordnerische Maßnahmen z.B. zum Baumbestand durch Festsetzungen planungsrechtlich gesichert.

### 3.5 Maßnahme der Innenentwicklung

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Bebauungsplangebiet, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit unter 1.300 m<sup>2</sup> deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§ 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB).
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind (§ 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB).

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

### 3.6 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 ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen 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. Planinhalte

### 4.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Gelände

Als Art der Nutzung wird anstatt der bisherigen Festsetzung als Mischgebiet ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die geplante Hauptnutzung ist die Wohnnutzung. Aufgrund dessen, dass ein Vorhabenbezug vorhanden ist und

die Planung mittels Vorhaben- und Erschließungsplan Bestandteil des Bebauungsplanes ist, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Zwischen der Grundfläche der Bestandsgebäude und der Grundfläche des geplanten Anbaus des Vorhabens ist der Unterschied gering. Die Grundfläche der umgenutzten Halle bleibt identisch. Die festgesetzten zulässigen Grundflächen (GR) sind entsprechend des Vorhabens präzise definiert. Eine von § 19 (4) Satz 2 BauNVO abweichende Regelung wird nicht festgesetzt. Folglich darf die nach § 19 (3) Satz 1 ermittelte zulässige Gesamt-Grundfläche durch die in § 19 (4) Satz 1 BauGB genannten Anlagen um bis zu 20 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,55.

Bestandsgebäude	Geplante Nutzung	Vorhaben (Umnutzung)	Vorhaben (Neubau)	Baufenster (überbaubare Grundstücksfläche)	Zulässige Grundfläche (GR)
Bestands MFH 100 m <sup>2</sup> *	Wohngebäude (5 Wohnungen) (+ 6 Stellplätze, Müllraum, Gar- tenhäuser)	15,40 m * 10,60 m = 163,24 m <sup>2</sup>	6,50 m * 9,00 m = 58,50 m <sup>2</sup>	474,10 m <sup>2</sup>	311 m <sup>2</sup>
*Bestandsgebäude nach Flurkarte (Haupt- und Nebengebäude)					

Abb. 10 Vergleich der Grundflächen der Bestandsgebäude, des Vorhabens und der festzusetzenden zulässigen Grundfläche

Für das geplante Vorhaben ergibt sich aus den Analyseergebnissen, dass die GRZ auf 0,3 erhöht werden muss. Einer überschlägigen Analyse zur Folge entspricht dies auch der tatsächlichen GRZ der umgebenden Baugrundstücke. Das Vorhaben fügt sich daher hinsichtlich dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Die maximal zulässige Wandhöhe wird an die Planung angepasst und von 4,1 bis 6,3 m angesetzt. Das gleiche gilt für die maximal zulässige Firsthöhe die zwischen 5,7 und 9,0 m festgesetzt wird und sich damit auch an der Höhe der umliegenden Wohngebäude orientiert.

## 4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Eine ortsangepasste Bebauung wird mittels offener Bauweise und der Zulässigkeit von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern erreicht.

Die Fläche der festgesetzten Baufenster wird insofern neu definiert, dass der Abstand zum nördlichen Grundstück neu festgesetzt wird, um den nachbarlichen Südgarten auch zukünftig nicht zu beeinträchtigen. Im gegenständlichen Plangebiet wird im Gegenzug eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) nach Süden vorgenommen. Damit wird bei einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Grundfläche der Süd-Versatz der aktuell bestehenden Gebäude auch durch den Neubau fortgeführt.

Im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes befindet sich laut Angaben des Vorhabenträgers eine seit über Jahrzehnte genutzte Wohnung, welche im Zuge der Planung



planungsrechtlich gesichert werden soll. Die planungsrechtliche Grundlage wird geschaffen, indem die maximal zulässige Anzahl im Geltungsbereich mit 5 Wohnung festgesetzt wird.

Die Umnutzung der LKW-Halle zu einem Wohngebäude hat zur Folge, dass die Abstandsflächentiefe gem. der Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen der Gemeinde Windach i.d.F. vom 04.06.2021 an der nordöstlichen Seite des Gebäudes (Im Plan gelb gekennzeichnet) auf einer Länge von ca. 4 m um bis zu 0,6 m unterschritten werden. Da jedoch kein Neubau stattfindet, sondern lediglich eine Umnutzung des Bestands und auf der Länge keine Fenster vorhanden sind, ist eine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks nicht zu erkennen. Auch die Belichtung, Belüftung und Besonnung des nördlichen Grundstücks wird durch das Vorhaben nicht erheblich verschlechtert. Ferner wird, wie vorhergehend beschrieben, die Baugrenze an die Nordkante des Bestands gelegt, um dem Gebot der Rücksichtnahme, hier insbesondere der Nutzung des Südgartens des Nachbargrundstücks gerecht zu werden, indem eine zukünftige bauliche Entwicklung Richtung Norden unterbunden wird.

Daher erachtet die Gemeinde die nachbarrechtlichen Belange auch bei Umsetzung der Planung gewahrt. Demensprechend wird in der Planzeichnung für den betroffenen Abschnitt der Baugrenze eine Tiefe der Abstandsflächen abweichend vom Bauordnungsrecht von  $0,45 \times H$  und ein Verzicht auf das Mindestmaß von 3 m festgesetzt.

Für auskragende Gebäudeteile werden darüber hinaus eine Überschreitung der Baugrenze von 3m und eine maximale Fläche von 20 qm festgesetzt, um die städtebaulichen Ziele zu sichern und zugleich Anpassungen der Planung zu ermöglichen, die dem nicht entgegenstehen würden.

### **4.3 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO können auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) errichtet werden, wenn sie insgesamt nicht mehr als 30m<sup>2</sup> Fläche einnehmen. Damit soll die Konzentration der baulichen Anlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen befördert werden und die restliche Grundstücksfläche unversiegelt erhalten bleiben.

Es gilt die Satzung über die Herstellung von Stellplätzen und Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Windach vom 16.01.2019. Darauf wird in der Satzung unter „B – Hinweise, Nr. 7“, hingewiesen. Stellplätze sind im gesamten Baugrundstück zulässig, unter Beachtung der zulässigen Gesamtgrundflächenzahl. Die zulässige Wandhöhe für Garagen, Carports und Nebenanlagen wird mit max. 3,0 m festgesetzt um eine Integration in die Umgebung zu sichern.

### **4.4 Bauliche Gestaltung**

Hinsichtlich der baulichen Gestaltung werden Festsetzungen getroffen, die einerseits eine angemessene Gestaltungsqualität sichern und gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität ermöglichen. Das im Bestandsgebiet entwickelte Erscheinungsbild soll erhalten und fortentwickelt werden. Es werden Festsetzungen zur Dachneigung, Dachform, Firstrichtung, Dachaufbauten, Dacheindeckung sowie zum Gebäudeprofil getroffen.

Da für die Dachneigung der LKW Halle bisher die Festsetzungen für Garagen, Carports und Nebenanlagen aus dem Bebauungsplan der 1. Änderung galten, ist durch die Umnutzung eine entsprechende Unterschreitung der Mindestdachneigung für Wohngebäude und eine Asymmetrie des Dachs gegeben. Um die Wiedernutzbarmachung der leerstehenden Halle trotzdem als Wohnung zu ermöglichen wird auf die Vorgabe eines symmetrischen Satteldaches verzichtet.

Dachaufbauten sind als Gauben unter Einhaltung der festgesetzten Maße (Abstände, Breiten, Gesamtbreiten) i.d.R. zulässig.

Dacheinschnitte sind ebenfalls zulässig, um eine flexible Nutzung des Dachgeschosses und eine bessere Belichtung der Obergeschosse zu ermöglichen.

## **4.5 Verkehr und Erschließung**

### **4.5.1 Verkehrserschließung/ Brandschutz**

Das Plangebiet ist über die angrenzende Gemeindestraße verkehrlich erschlossen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Auf die Vorgaben der BayBO zum baulichen Brandschutz wird in der Satzung hingewiesen. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Wandhöhen auf maximal 6,5 m nicht gegeben.

## **4.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich**

### **4.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung**

Bei der Gestaltung der privaten Grünflächen soll dem Vorhabenträger weiterhin Spielraum gegeben werden, diese in der Anordnung auf dem Grundstück nach eigenem Ermessen zu gestalten. Es wird lediglich der erhaltenswerte Bestandsbaum zeichnerisch festgesetzt. Um eine ausreichende Begrünung sicherzustellen, ist je vollendeter 300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Planzeichnung schlägt keine Pflanzstandorte vor. Es sind standortheimische Gehölze zu verwenden.

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind, um den Oberflächenabfluss zu verringern.

Die Pflanzgebote werden konkretisiert durch Mindest-Pflanzqualitäten von Bäumen und Sträuchern, um einen ausreichend wirksamen ökologischen Wert der Pflanzungen zeitnah sicherzustellen.

Die genannten Festsetzungen sichern die Durch- und Eingrünung des Plangebietes sowie dessen ökologischen Funktionen. Sie stellen Minimierungsmaßnahmen dar und tragen zum Klimaschutz bei.

### **4.6.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)**

Von der Durchführung einer Umweltprüfung sowie von einem Umweltbericht kann im

Verfahren gem. § 13 a BauGB abgesehen werden, da diese Eingriffe im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Damit entfällt die Anwendung der Eingriffs-/ Ausgleichsregelung nach dem Bayerischen Leitfadens und Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung des mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffes in Naturhaushalt und Landschaftsbild sind gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB dennoch in der Abwägung der Belange zu berücksichtigen.

Zum Schutz des Bodens, des Klimas und zur Vermeidung unnötiger Eingriffe sind folgende Festsetzungen getroffen:

- Begrünung und Mindestpflanzqualitäten
- wasserdurchlässige Oberflächen und Versickerung auf den Grundstücken

#### 4.6.3 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Artenschutz ist ein wichtiger Belang in der Bauleitplanung, insbesondere bei der Nachverdichtung, da dieser Prozess oft bestehende Strukturen und Lebensräume zeitlich versetzt überformt. Häufig werden ältere Gebäude von Fledermausarten, welche alle streng bzw. besonders geschützt sind, als Hangplatz (sog. Winterquartier bzw. Wochenstube) genutzt. Gleichzeitig können sich an den Gebäuden auch Brutplätze von gebäudebrütenden Vogelarten befinden. Diese Nutzung kann sich im Laufe der Zeit ändern.

Im Aufstellungsverfahren des gegenständlichen Bebauungsplanes kann daher diesen Belang nicht abschließend bearbeitet werden. Der Artenschutz ist auf Ebene der Baugenehmigung zu beachten. Der Belang ist nicht der Abwägung zugänglich, die Bauherren müssen ihn bei der nachfolgenden Umsetzung eigenverantwortlich beachten und abarbeiten.

Nachfolgend werden für das Plangebiet spezifische Hinweise und Empfehlungen zusammengestellt. Diese erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Allgemeingültigkeit.

##### Gesetzlicher Hintergrund:

Bestimmte Tier- und Pflanzenarten (streng und besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten) unterliegen den Verbotstatbeständen des BNatSchG:

Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.

Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere oder Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, ist untersagt.

Diese Verbotstatbestände (§§ 44 BNatSchG) sollen sicherstellen, dass besonders schützenswerte Arten, Lebensräume und Ökosysteme vor schädlichen menschlichen Einflüssen bewahrt werden.

##### Artenschutzfachliche Beschreibung des Plangebietes

Auf Grund der Lebensraumausstattung (Wohnbebauung mit Privatgarten) ist nicht mit Vorkommen besonders geschützter Arten zu rechnen. Sollten wider Erwarten doch besonders geschützte Arten von der Planung betroffen sein, können die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG jedoch ausgeschlossen werden:

Durch den Bau des Wohngebäudes wird das Risiko der Tötung und Verletzung von Exemplaren der betreffenden Arten nicht signifikant erhöht. Ein Verstoß gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot liegt demnach nicht vor.

#### Wirkungen des Vorhaben

Während der Durchführung der Baumaßnahme kann es grundsätzlich zu folgenden baubedingten Auswirkungen kommen:

- Tötung oder Verletzung von Tieren bei den Rodungen bzw. der Baufeldfreimachung: Bei der Rodung von Gehölzen während der Vogelbrutzeiten (März - September) könnten Gelege oder noch flugunfähige Vögel verletzt oder getötet werden. Das gleiche gilt für die Baufeldfreimachung (Entfernung Sträucher, Abtrag Oberboden etc.).
- Gefährdung von in den Baustellenbereich einwandernden Tieren
- Schädigung von an das Baufeld angrenzenden Bäumen durch Baumaschinen (Bagger, LKW, etc.).
- Verlust von Lebensräumen durch temporäre Flächenbeanspruchung, z. B. durch die Baustelleneinrichtungen.
- Störung saP-relevanter Arten durch Emissionen, Baustellenverkehr, Baustellenlärm, Staub, Erschütterungen, Lichtreize etc.

Anlagebedingt kann es zu folgenden Auswirkungen kommen:

- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch die Überbauung von bisher nicht bebauter Fläche.
- Verlust existenziell notwendiger Nahrungsflächen oder sonstige Teilhabitate durch Überbauung.

Die Inanspruchnahme durch die geplante Nutzung mit einem Wohngebäude löst v.a. baubedingt einen erhöhten Lärmeintrag in die umgebenden Flächen aus. Anlagebedingt ist nicht von einer erheblichen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten auszugehen, da zwar eine Veränderung des Plangebiets durch die baulichen Anlagen erfolgt (Verlust eines älteren Baumes im östlichen Teilbereich), durch die unmittelbare Nähe zu Vegetationsstrukturen im Osten und Süden besteht aber in der Nähe ein qualitativer und flächig ausreichender Ersatzlebensraum für Brutvögel. Diese Strukturen sind auch als Jagdhabitate für Fledermäuse geeignet.

#### Maßnahmen und Festsetzungen:

Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen und Abbrucharbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 01. März vorgenommen werden.

Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten wurden nicht festgestellt und bisher auch im Aufstellungsverfahren nicht vorgebracht und liegen seitens der Gemeinde nicht vor, sodass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG weiteren aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Außerdem sind weder Schutzgebiete nach Kapitel 4 „Schutz bestimmter Teile von Natur und Landschaft“ BNatSchG noch Biotop der amtlichen Biotopkartierung betroffen.

Allerdings ist zu beachten, dass dies eine Momentaufnahme zum Zeitpunkt der Planaufstellung und während der Ortseinsichtnahme ist.

Es ist darauf hinzuweisen, dass der Bauherr für die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes verantwortlich ist. Lebensstätten streng oder besonders geschützter Arten unterliegen dem ganzjährigen Schutz.

CEF-Maßnahmen sind im Rahmen des Vorhabens nicht notwendig, da die vorgeannten Vermeidungsmaßnahmen ausreichend sind. Als CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures/ "Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion") werden Maßnahmen des Artenschutzes verstanden, die im Vorfeld des Bebauungsplanes umzusetzen sind.

#### Erläuterungen zu weiteren Vermeidungsmaßnahmen

##### Beleuchtung:

Aus Gründen des Artenschutzes wird die Verwendung von LED-Lampen empfohlen. Künstliche Lichtquellen sind um ein Vielfaches heller, räumlich näher und überstrahlen natürliche Lichtquellen. Fliegt ein Insekt an einer Lampe vorbei, wird es sich an dieser orientieren. Da eine künstliche Lichtquelle viel näher als der Mond ist, wird das konstante Einhalten eines arttypischen rechten Winkels dazu führen, dass das Insekt der Lampe immer näherkommt.

Ein weiteres Problem stellt der Spektralbereich beziehungsweise die Wellenlänge des verwendeten Lichtes dar, d.h. die Farbe der Lampe. Dabei reagieren Insekten anscheinend besonders stark auf Licht mit vielen Blauanteilen (also Licht im kurzwelligen Bereich). Licht, das besonders weiß oder "kalt" erscheint, hat viele Blauanteile. Lichter dieser Art, z.B. kaltweiße LEDs, wirken sich demnach besonders problematisch aus und sollten vermieden werden (<https://www.bund-sh.de/stadtnatur/insekten-vertraeglichere-beleuchtung/>). Die Fallenwirkung von derartigen Lampen auf Insekten ist erheblich reduzierter gegenüber älteren Glühbirnen oder Natrium-Dampflampen. Die Leuchtgehäuse sollen gegen das Eindringen von Spinnen und Insekten geschützt werden (Schutzart IP 54, staub- und spritzwassergeschützte Leuchte oder nach dem Stand der Technik vergleichbar). Die Oberflächentemperatur der Leuchtgehäuse soll 60 °C nicht übersteigen. Die Lichtpunkthöhe soll 4,5 m nicht überschreiten.

##### Glasflächen an Fassaden:

Die Länderarbeitsgemeinschaft Vogelschutzwarten (LAG VSW) schätzt die Dimension des Vogelschlags an Glasscheiben und Glasfassaden in Deutschland pro Jahr auf 100 bis 115 Millionen Vögel. Das ist eine Größenordnung, die sich teilweise auf Populationsebene bestimmter Arten oder in bestimmten Städten auswirken kann. An Glasscheiben oder Fassadenabschnitten, an denen sich Glasanflüge häufen, kann es daher zu einem artenschutzrechtlichen Konflikt kommen. An jedem Gebäudetyp ist mit Vogelkollisionen an Glasflächen aufgrund von Transparenz oder Spiegelung zu rechnen. Einfamilien-, Doppel-, Reihenhäusern verfügen in der Regel über überwiegend „normale“ Glasscheiben (Zimmerfenster). Aus diesem Grund ist in aller Regel in dieser Kategorie nicht mit einer signifikanten Erhöhung des Tötungsrisikos zu rechnen. Größere Glasflächen können jedoch z.B. im Erdgeschoss zum Einsatz kommen (z. B. Terrassenzugänge, Wintergärten, etc.).

Zur Minimierung der Kollisionsgefahr entsprechend des Vermeidungsgebots sind zusammenhängende Glasflächen bzw. spiegelnde Fassadenelemente mit einer vogelfreundlichen Verglasung mit als hoch wirksam getesteten Markierungen zu versehen. Dies betrifft u.a. transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, wie z.B. Lärmschutzwände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, Wintergärten,

Fahrgastunterstände und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (>30% Außenreflexionsgrad).

Für zusammenhängende Glasflächen mit einer Flächengröße von 3-6 m<sup>2</sup> sind als Mindestanforderung gegen Vogelschlag Gläser mit einem Außenreflexionsgrad von maximal 15 % zu verwenden, soweit keine wirksameren Maßnahmen gegen Vogelschlag durchgeführt werden.

Bei Glasflächen, welche eine Fläche von 6 m<sup>2</sup> überschreiten, ist auf Markierungen oder andere Methoden zurückzugreifen. Durch reflexionsarme und mit geeigneten Mustern bedruckte Verglasungen (Punkt- oder Linienraster oder andere Markierungen mit einem Abstand kleiner als 10 cm sind zum Beispiel wirksame Maßnahmen) ist die Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen zu vermeiden. Aufkleber mit Vogelsilhouetten, reflexionsarmes Glas oder UV-Markierungen sind nicht ausreichend wirksam und daher nicht empfehlenswert.

Die Maßnahmen sollten zum Zeitpunkt der Ausführung dem aktuellen wissenschaftlichen Stand zu entsprechen. Weitere Informationsquellen finden sich unter:

<https://vogelglas.vogelwarte.ch/>

<https://www.lfu.bayern.de/natur/vogelschutz/vogelschlag/index.htm>

Folgende Maßnahmen können allgemein empfohlen werden:

- Frühzeitige Berücksichtigung:

Bei Neu- und Anbauten ist es notwendig, den Vogelschutz schon bei der Planung zu berücksichtigen. Dies vermeidet kostenintensive Umplanungen oder Nacharbeiten. Je früher potenziell gefährliche Elemente erkannt und risikoarme Alternativen in Betracht gezogen werden, umso weniger Konflikte werden entstehen.

- Markierungen anbringen:

Marker oder spezielle Muster auf den Glasflächen. Diese sollten so gestaltet sein, dass Vögel sie als Hindernisse wahrnehmen und nicht gegen das Glas fliegen. Es gibt spezielle Vogelschutzfolien oder Marker, die für Menschen kaum sichtbar sind, aber für Vögel besser erkennbar sind.

- Netze oder Gitter anbringen:

Netze oder Gitter vor den Glasflächen können die Flugbahn der Vögel unterbrechen oder umleiten.

- Innenbeleuchtung reduzieren:

Innenbeleuchtung auch niedriger Bauwerke kann zu den Vogelzugzeiten rastende Zugvögel anlocken, die dann an Glasscheiben verunglücken. Auch diese Beleuchtung ist abzudunkeln und/oder in der 2. Nachthälfte abzuschalten

### Fazit

Bei Berücksichtigung der aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass es durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Hechenwanger Straße, 3. Änderung und Neuauaufstellung“ zu keinen Verstößen gegen die Schutzvorschriften des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt und keine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung für das Vorhaben notwendig wird. Es bestehen damit keine unüberwindbaren Hindernisse bei der Verwirklichung des Bebauungsplans.

#### 4.7 Klimaschutz, Maßnahmen zur Klimaanpassung

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich.

#### 4.8 Altlasten, Bodenschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen keine bekannten Altlastenverdachtsflächen. Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

### 5. Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anteil (%)
Geltungsbereich	1.244	100
<i>Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	474	38
<i>Zulässige Grundfläche Hauptgebäude (GRZ 0,3 + 20%)</i>	448	36
<i>Gesamtversiegelung (GRZ 0,55)</i>	648	55

### 6. Alternativen

Sich aufdrängende Standortalternativen liegen nicht vor. Der Standort im Innenbereich des Ortes Windach ist ohnehin für die Nachverdichtung geeignet. Planungsalternativen wie die Herstellung der gesamten, nach Stellplatzsatzung erforderlichen Stellplätze wurde zugunsten einer größeren unversiegelten Grundstücksfläche verworfen. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten wurde beraten und im Ergebnis die geplante Anzahl von 5 beschlossen. Dies wird als Kompromiss zwischen der Schaffung von notwendigem Wohnraum und der verträglichen Einbindung in die gewachsene Struktur bewertet. Auch die technische und soziale Infrastruktur der Gemeinde soll in einem moderaten Umfang in Anspruch genommen werden, eine plötzliche, erhebliche Mehrung der Einwohnerzahl soll vermieden werden.

## 7. Verwirklichung der Planung

### Häusliches Abwasser:

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

### Besonderer Artenschutz:

Aufgrund des zeitlichen Abstandes zwischen Erhebung und Planfertigstellung ist in zeitlicher Nähe zum Neubau evtl. eine Begehung durch einen Fachkundigen erforderlich.

### Denkmalschutz:

Im Falle der Denkmalvermutung wird im Rahmen des Erlaubnisverfahrens nach Art. 7 Abs. 1 BayDSch6 die archäologisch qualifizierte Voruntersuchung bzw. die qualifizierte Beobachtung des Oberbodenabtrags bei privaten Vorhabenträgern, wenn möglich durch Personal des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege begleitet; in den übrigen Fällen beauftragt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege auf eigene Kosten eine private Grabungsfirma. In Abstimmung kann auch eine fachlich besetzte Untere Denkmalschutzbehörde (Kreis- und Stadtarchäologie) tätig werden ([https://www.blfd.bavern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themendenkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bavern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themendenkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)).

Die erforderlichen Maßnahmen können abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen und müssen rechtzeitig geplant werden. Sollte die archäologische Ausgrabung als Ersatz für die Erhaltung eines Bodendenkmals notwendig sein, sind hierbei auch Vor- und Nachbereitung der Ausgrabung zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde). Fachliche Hinweise zur Abstimmung kommunaler Planungen mit Belangen der Bodendenkmalpflege sind in der Broschüre „Bodendenkmäler in Bayern. Hinweise für die kommunale Bauleitplanung“ fortgeschrieben ([https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen\\_und\\_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale\\_bauleitplanung/2018\\_broschuere\\_kommunale-bauleitplanung.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/abteilungen_und_aufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf))

### Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich evtl. Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom. Deren Bestand und Betrieb müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Sollten diese Anlagen von den Baumaßnahmen berührt werden, müssen diese gesichert, verändert oder verlegt, werden, wobei die Aufwendungen der Telekom hierbei so gering wie möglich zu halten sind. Falls im Planungsbereich Verkehrswege, in denen sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom befinden, entwidmet werden, soll die Deutschen Telekom informiert werden. Falls im Rahmen dieses Verfahrens Lagepläne der Telekommunikationsanlagen notwendig sind, kann diese angefordert werden bei:

E-Mail: [Planauskunft.Sued@telekom.de](mailto:Planauskunft.Sued@telekom.de)

Telefon: +49 251 788777701

Die Verlegung neuer Telekommunikationslinien zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur im und außerhalb des Plangebiets bleibt einer Prüfung vorbehalten. Damit eine koordinierte Erschließung des Gebietes erfolgen kann,



sind wir auf Informationen über den Ablauf aller Maßnahmen angewiesen. Bitte setzen Sie sich deshalb so früh wie möglich, jedoch mindestens 4 Monate vor Baubeginn, in Verbindung mit:

Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung Süd, PTI 23  
Gablinger Straße 2  
D-86368 Gersthofen

### Energienetz

In der näheren Umgebung befinden sich Mitteldruck Leitungen der Energienetze Bayern/ Energie Südbayern. Zu beachten ist:

- Leitungstrassen sind von Bebauungen und Baumbepflanzung freizuhalten.
- Bei der Gestaltung von Pflanzgruben müssen die Regeln der Technik eingehalten werden. Diese beinhalten, dass genügend Abstand zu den Versorgungsleitungen eingehalten wird, oder ggf. Schutzmaßnahmen erforderlich sind.

Bei Rückfragen ist die Energie Südbayern GmbH zu kontaktieren.

### Grundwasser

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

Um negative Einflüsse auf das Grundwasser ausschließen zu können, hat der Bauherr einen fachlich qualifizierten Nachweis über die quantitativen und qualitativen Einflüsse auf das Grundwasser während der Bauphase und im Endzustand zu erbringen (z. B. hydrogeologisches Gutachten). Für entsprechende Maßnahmen sind regelmäßig wasserrechtliche Genehmigungen bei der Kreisverwaltungsbehörde einzuholen. Sind im Rahmen von Bauvorhaben Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen (z.B. Grundwasserabsenkungen durch Bauwasserhaltung, Herstellen von Gründungspfählen oder Bodenankern mittels Injektionen), so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit der Kreisverwaltungsbehörde bezüglich der Erforderlichkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis Kontakt aufzunehmen. Ein Eingriff in das Grundwasser durch die geplanten Maßnahmen stellt grundsätzlich einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 bzw. Abs. 2 Nr. 1 oder ggf. § 9 Abs. 2 Nr. 2 WHG dar. Benutzungen sind in einem wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Landsberg am Lech zu behandeln.

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

Gemeinde

Windach, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Richard Michl