

Gemeinde

Windach

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

An der Alten Schule

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

Dobmann

QS: Goe

Aktenzeichen

WIN 2-95

Plandatum

09.04.2024 (Satzungsbeschluss)
23.01.2024 (2. Entwurf)
22.03.2022 (Entwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage und Struktur des Gebietes	3
2.2	Nutzungen.....	5
2.3	Eigentumsverhältnisse	5
2.4	Erschließung	5
2.5	Emissionen	6
2.6	Biotope, FFH- und Landschaftsschutzgebiet	6
2.7	Boden.....	7
2.8	Denkmäler.....	7
2.9	Wasser.....	9
2.10	Klima.....	11
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	11
3.1	Landesentwicklungsplan Bayern 2020	11
3.2	Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern.....	11
3.3	Regionalplan	13
3.4	ABSP Landkreis Landsberg am Lech von 1997	15
3.5	Flächennutzungsplan	15
3.6	Bebauungspläne und Satzungen.....	16
3.7	Bodenschutz	17
3.8	Maßnahme der Innenentwicklung.....	17
3.9	Auslegungsfrist.....	18
4.	Städtebauliches Konzept	19
5.	Planinhalte	20
5.1	Art der baulichen Nutzung	20
5.2	Maß der baulichen Nutzung	20
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	21
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	22
5.5	Bauliche Gestaltung	22
5.6	Verkehrliche Erschließung und Brandschutz	22
5.7	Wasserwirtschaft.....	23
5.8	Grünordnung	26
5.9	Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto).....	26
5.10	Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände).....	26
5.11	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	31
5.12	Altlasten, Bodenschutz.....	32
6.	Flächenbilanz	32
7.	Alternativen	33
8.	Verwirklichung der Planung	33
9.	Anlagen	36

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass zur Einleitung des Aufstellungsverfahrens des gegenständlichen Bebauungsplanes gab eine Bauvoranfrage der Eigentümer der unbebauten Flächen des Plangebietes zum Neubau von zwei Mehrfamilienhäusern mit je 6 Wohneinheiten und zwei Doppelhäusern mit je 2 Wohneinheiten.

Aufgrund ihrer Lage verzeichnet die Gemeinde Windach eine stetig wachsende Einwohnerzahl. Das Bayerische Landesamt für Statistik errechnet für die nächsten Jahre eine weitere Zunahme der Einwohner, d.h. es ist hier mit einer großen Nachfrage nach Wohnraum zu berechnen. Dies nimmt die Gemeinde Windach zum Anlass sich die Planungsziele zu Eigen zu machen, da damit eine Nachverdichtung in zentraler Lage des Siedlungsbereiches ermöglicht wird. Dringend benötigter Wohnraum kann somit geschaffen werden.

Ziel des Aufstellungsbeschlusses ist es, die städtebaulichen Voraussetzungen für eine Nachverdichtung zu schaffen. Die Zielvorgabe wird durch die Errichtung von Doppel- und Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

Die Gemeinde besitzt die benachbarten Flächen, Grundstück Flur Nr. 78/1, Gemarkung Unterwindach. Dort steht das Baudenkmal: Schulhaus, zweigeschossiger Zelt-dachbau in schlichtem Jugendstil, 1905-10, Raiffeisenweg 4. Dieses Gebäude beherbergt inzwischen Jugendeinrichtungen (Burschenverein). Südlich dieses Gebäudes plant die Gemeinde die Errichtung der kommunalen Bibliothek in modularer Fertigbauweise. Dieser Teilbereich des Bebauungsplanes soll als Gemeinbedarfsflächen und als sog. einfacher Bebauungsplan aufgestellt werden, innerhalb dessen sich das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB, d.h. der Umgebungsbebauung richtet. Der übrige Teilbereich des Bebauungsplanes wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Der Gemeinderat Windach hat in Folge dessen in seiner Sitzung vom 13.07.2021 den Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans gefasst und am [einfügen: Datum der wiederholten Beschlussfassung/ Billigung des Entwurfes] den Geltungsbereich um die Gemeinbedarfsflächen erweitert. Mit den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird den gemeindlichen Aufgaben einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes im Sinne einer angemessenen Nachverdichtung sowie der Versorgung mit einer kommunalen sozialen Infrastruktur nachgekommen.

2. Plangebiet

2.1 Lage und Struktur des Gebietes

Die Gemeinde Windach liegt im östlichen Bereich des Landkreises Landsberg a. Lech. Das Planungsgebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 6.567 m².

Die nähere Umgebung des Plangebietes ist durch eine dörfliche Nutzungsstruktur mit Kirche, Rathaus und Friedhof geprägt. Das Plangebiet befindet sich damit im Ortszentrum Windachs wieder. Südöstlich des Geltungsbereiches verläuft in einer Entfernung von ca. 30 m die Windach (Gewässer 2. Ordnung). Im Osten des Geltungsbereiches grenzt das Plangebiet an den Raiffeisenweg, bzw. die Kreuzung mit der Hechenwanger Straße an. Im Süden, Westen und Norden des Geltungsbereiches befindet sich Wohnbebauung bzw. landwirtschaftlich genutzte Flur.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „An der Alten Schule“ erstreckt sich über folgende Flurstücke: 73, 74, 39/2 (Teilfläche), 78/1 und 78/3, alle Gemarkung Unterwindach.

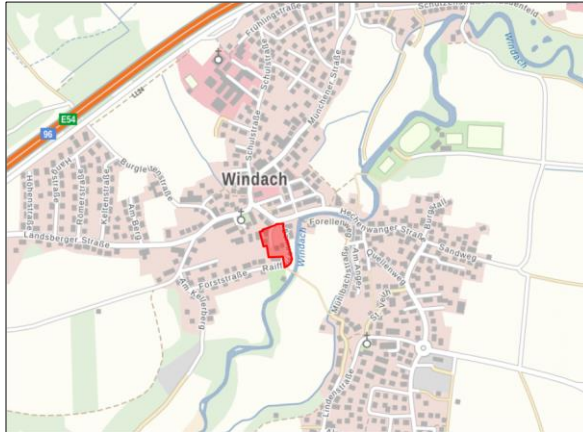


Abb. 1. Auszug aus Webkarte mit Darstellung des Plangebietes (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.03.2022

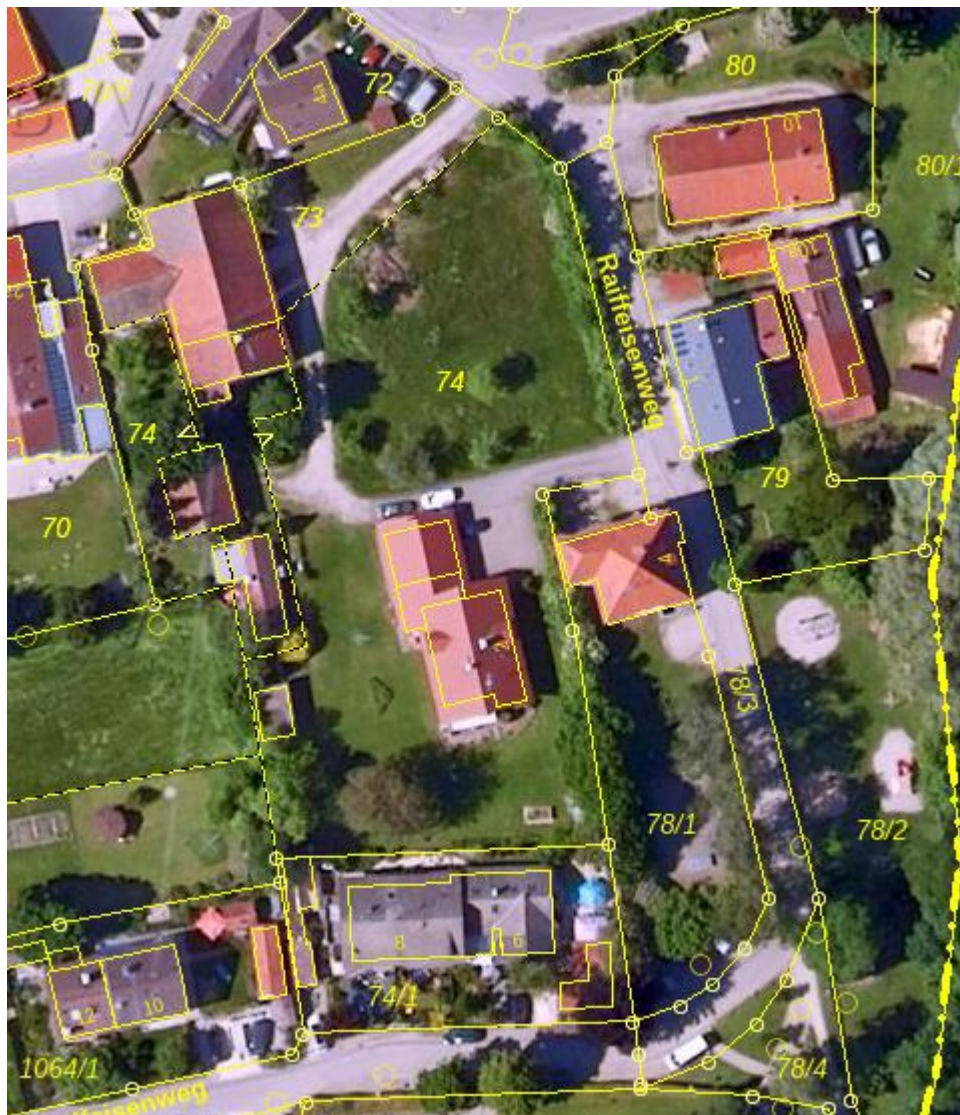


Abb. 2. Luftbild und Flurkarte (ALKIS), Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.03.2022, ohne Maßstab,

Das Gelände des Grundstückes ist weitestgehend eben. Es fällt von Westen (ca. 575,0 m ü. NHN) über eine Länge von ca. 65 m nach Osten (574 m ü. NHN) bis zum Raiffeisenweg gering um ca. 1,0 m ab. Zudem steigt das Gelände von Norden über eine Länge von ca. 115 m von ca. 573,85 m ü. NHN auf ca. 574,65 m ü. NHN nach Süden an. Im nordöstlichen Bereich ist eine leichte Mulde von ca. 10 bis 20 cm Tiefe festzustellen.

2.2 Nutzungen

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 73 befindet sich eine ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle mit Anbauten. Das Grundstück Fl. Nr. 74 stellt eine Wiesenfläche dar. Entlang des Raiffeisenwegs befindet sich eine Heckenstruktur. Das Grundstück ist im Süden mit einem Einfamilienhaus bebaut.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 78/1 befindet sich das „Schulhaus“, das ein Baudenkmalobjekt darstellt. Derzeit ist im bestehenden Gebäude eine Musikschule untergebracht. Darüber hinaus wird das Gebäude durch das Burschenverein genutzt.

Südlich vom Schulhaus besteht eine Wiesenfläche mit Gehölzstruktur. Im Osten verläuft der Raiffeisenweg der im Nordosten in die Hechenwangerstraße mündet. Innerhalb des Plangebiets verläuft eine befestigte Ringerschließung, der die ehemalige Hofstelle und das Wohnhaus erschließt.



Abb. 3 Links: Luftbild mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 10.03.2022; Rechts: Plangebiet, Ansicht Richtung Nordwesten, 2021

2.3 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich überwiegend im Privateigentum, nur die Grundstücke Flur Nr. 78/1, 78/3 und 39/2 (Teilflächen) liegen in öffentlichem Eigentum.

2.4 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage des Siedlungsbereiches von Windach. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Hechenwangerstraße und im Osten an den Raiffeisenweg an. Der Anschluss an das öffentliche Straßennetz ist durch die Hechenwangerstraße und dem Raiffeisenweg gesichert. Das Planungsgebiet ist damit gut erreichbar, die Gemeinde selbst ist über die nördlich gelegene Anschlussstelle Windach an die Autobahn BAB96 (Lindau – München) an das überörtliche Straßennetz angebunden (ca. 1,5 km).

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie LVG 91 (Finning – Windach – Geltendorf) an der Haltestelle Windach, Ammerseebank in 50 m fußläufiger Entfernung gegeben. Die Busse fahren vormittags stündlich, nachmittags um 14:55, 16:43 und um 17:35 Uhr. Der letzte Bus von Geltendorf nach Windach erreicht die Gemeinde um 19:08 Uhr. Die Linie LVG 91 hat die Endstation am S-Bahnhof Geltendorf. Von dort aus besteht Anschluss nach München, Augsburg und Weilheim. Zudem gibt es einen Schulbus.

Die Ortsmitte von Windach mit Rathaus, Kultur- und Veranstaltungsräumlichkeiten, Einzelhandel und Gastronomie befindet sich ca. 100 m nördlich des Planungsgebiets. In der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereichs ist die VR-Bank Landsberg-Ammersee eG, MVZ EINBECK / Zahnärzte in Windach und der Kinderspielplatz Raffeisenweg verortet (*Quelle: <https://windach.de/mobilitaet/>, 2022*).

Da es sich um einen bebauten Bereich innerhalb der Gemeinde Windach handelt, ist dieser bereits technisch vollständig erschlossen. Wasserversorgung, Abwasserversorgung sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind vorhanden.

Die Gemeinde Windach bewerkstelligt die öffentliche Wasserversorgung für alle Ortsteile aus den beiden Brunnen 1 und 3 Windach der Wassergewinnungsanlage Windach. Ein Notverbund besteht nicht. Die öffentliche Trinkwasserversorgung ist im Regelbetrieb sichergestellt aber aufgrund der noch fehlenden Redundanz nur eingeschränkt versorgungssicher.

2.5 Emissionen

Ca. 230 m westlich vom Plangebiet befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb Rinderhaltung (Fl. Nr. 62 Gemarkung Unterwindach). Der Betrieb hält nach derzeitiger Kenntnis noch max. 15 Stück Rinder. Mit Lärm-, Geruchs- oder Schadstoffemissionen ist daher zu rechnen, allerdings nicht in einem erheblichen planerisch relevanten Umfang.

2.6 Biotope, FFH- und Landschaftsschutzgebiet

Weniger als 30 m südöstlich des Geltungsbereiches (entlang der Windach) befinden sich folgende Schutzgebiete:

Biotopkartierung (Flachland)	ID 7932-0134	„Die Windach zwischen Unterfinning und Windach“
Fauna-Flora-Habitat	ID 7932-371	Windach
Landschaftsschutzgebiet	ID LSG-00241.02	Schutz des "Windachtales" im Markt Dießen a. Ammersee und den Gemeinden Hofstetten, Finning und Windach als LSG

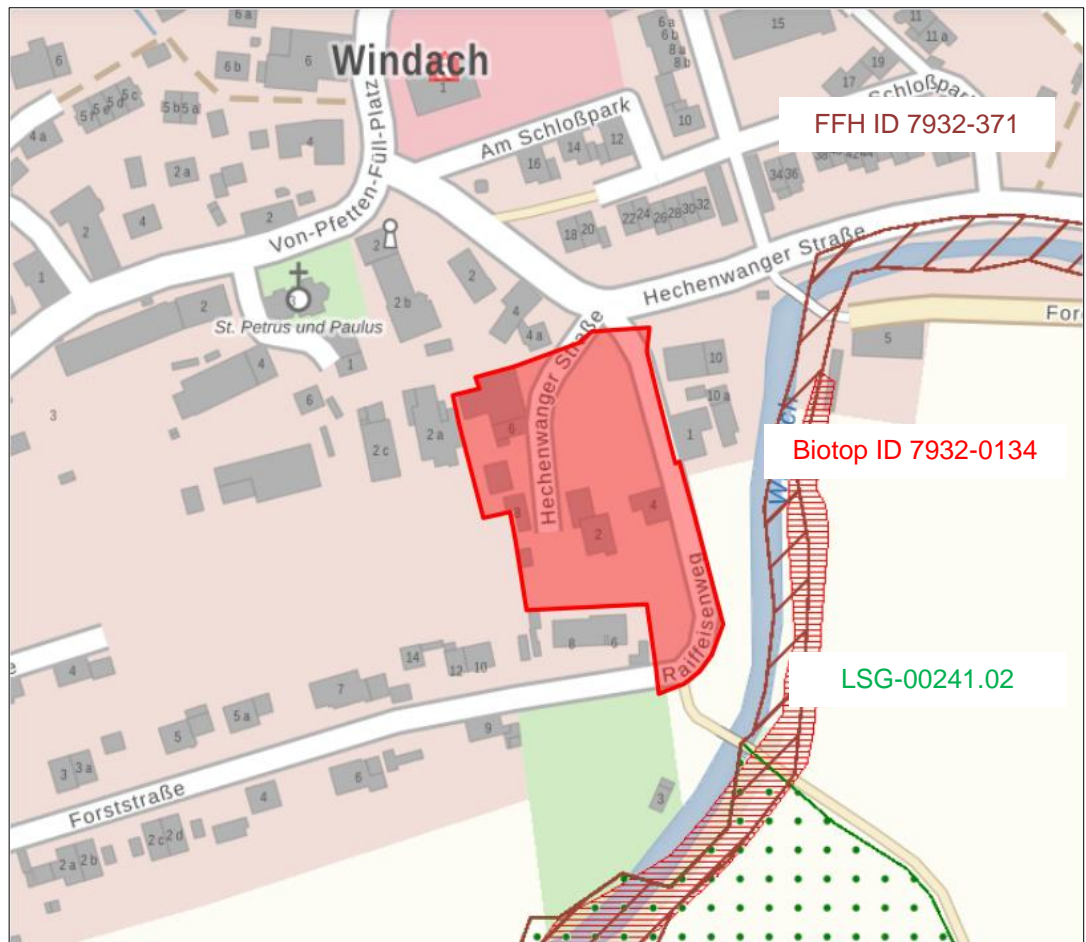


Abb. 4. Lage der Naturschutzgebiete, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 07.03.2022

2.7 Boden

2.7.1 Bodenaufbau

Bei den Böden handelt es sich im Plangebiet hauptsächlich um Lehm und lehmigen Sand. Die Durchlässigkeit des Bodens bei der Niederschlagsversickerung ist für die Bodenart Lehm – sehr schwach, und für den lehmigen Sand - durchlässig.

2.7.2 Altlasten

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

2.8 Denkmäler

Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befindet sich auf dem Raiffeisenweg „das Schulhaus“ - zweigeschossiger Zeltdachbau in schlichtem Jugendstil (D-1-

81-146-27, Stand 03.02.2022). Im näheren Umfeld (Luftlinie ca. 300 m im Südosten) liegen folgende Denkmäler:

Bodendenkmal D-1-7932-0145	Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Alten Pfarr- und Kath.	Stand 03.02.2022
Baudenkmal D-1-81-146-1	St. Petrus und Paulus	Stand 03.02.2022
Baudenkmal D-1-81-146-8	Pfarrhaus	Stand 03.02.2022

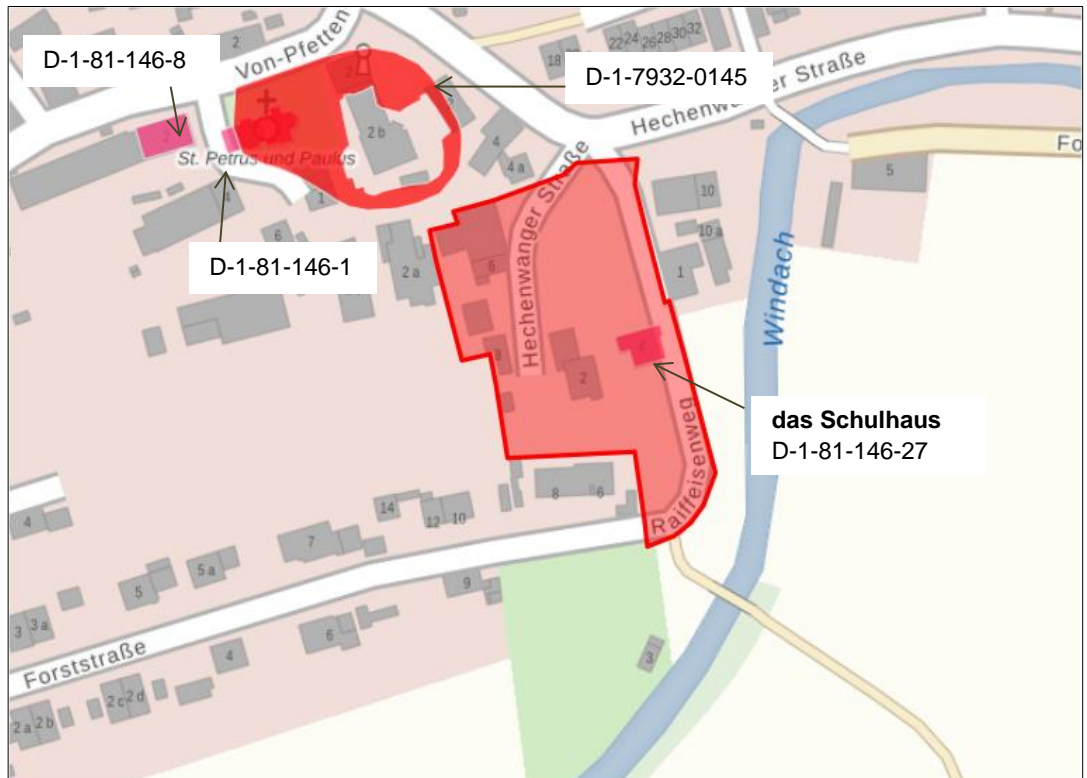


Abb. 5. Lage der Denkmals mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), Lage der Baudenkmäler (schematisch pink), ohne Maßstab, Quelle: BLfD, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: 07.03.2022.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Handlungen, die ein Baudenkmal schädigen oder gefährden, untersagt werden können (Art. 4 BayDSchG). Einer Erlaubnis bedarf, wer in der Nähe von Baudenkmälern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. Wer ein Ensemble verändern will, bedarf der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann (Art. 6 BayDSchG).

2.9 Wasser

2.9.1 Niederschlagswasser

Auf dem Baugrundstück stehen unten gering mächtigen Auffüllungen und Auenlehmen quartäre Kiese an. [...] Ab einer Tiefe von ca. 0,6 m unter GOK sowie an der Sohle wurde stark schluffiger Kies erschlossen. Das Grundwasser wurde im daneben liegenden Baggerschurf in einer Tiefe von rund 1,35 m unter GOK angetroffen. [...] Mit der Versuchsdurchführung wurde ein Durchlässigkeitsbeiwert (kf-Werte) mit $2,08 \cdot 10^{-5}$ m/s ermittelt.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist prinzipiell in den ansehenden Kiesen möglich, diese sind jedoch ab ca. 2,0 m unter GOK wassergesättigt. Wegen des geringen Grundwasserflurabstandes ist bei Erstellung von Rigolen auf einen ausreichenden Abstand zu achten, alternativ können flache Mulden zum Einsatz kommen. Hierfür müssten entsprechende Flächen geschaffen werden. Unter den Versickerungseinrichtungen sind die angetroffenen feinkornreichen Böden bis zur Oberkante der Kiese durch eine feinkornarmes, gut wasserdurchlässiges Kies-Sandgemisch (Feinkornanteil < 5 Gew.-%) zu ersetzen. In den Auenkiesen kann ein kf-Wert mit $1 \cdot 10^{-5}$ m/s zur Dimensionierung von Versickerungsanlagen nach DWAATV 138 angenommen werden. Im Bereich des Sickerkegels sind bindige Schichten und eventuell verunreinigte Böden (Auffüllungen mit Fremdanteilen) vollständig auszuräumen. Eine andere Möglichkeit wäre die Ableitung des Niederschlagswassers von den Baugrundstücken.

(Quelle: Anlage 1, BLASY + MADER GmbH, 82279 Eching am Ammersee, Baugrundgutachten, Projekt Nr. 12791, Bauvorhaben: Neubau von zwei Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern, Hechenwanger Straße, 86949 Windach, 16.01.2024)

2.9.2 Wassersensibler Bereich

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

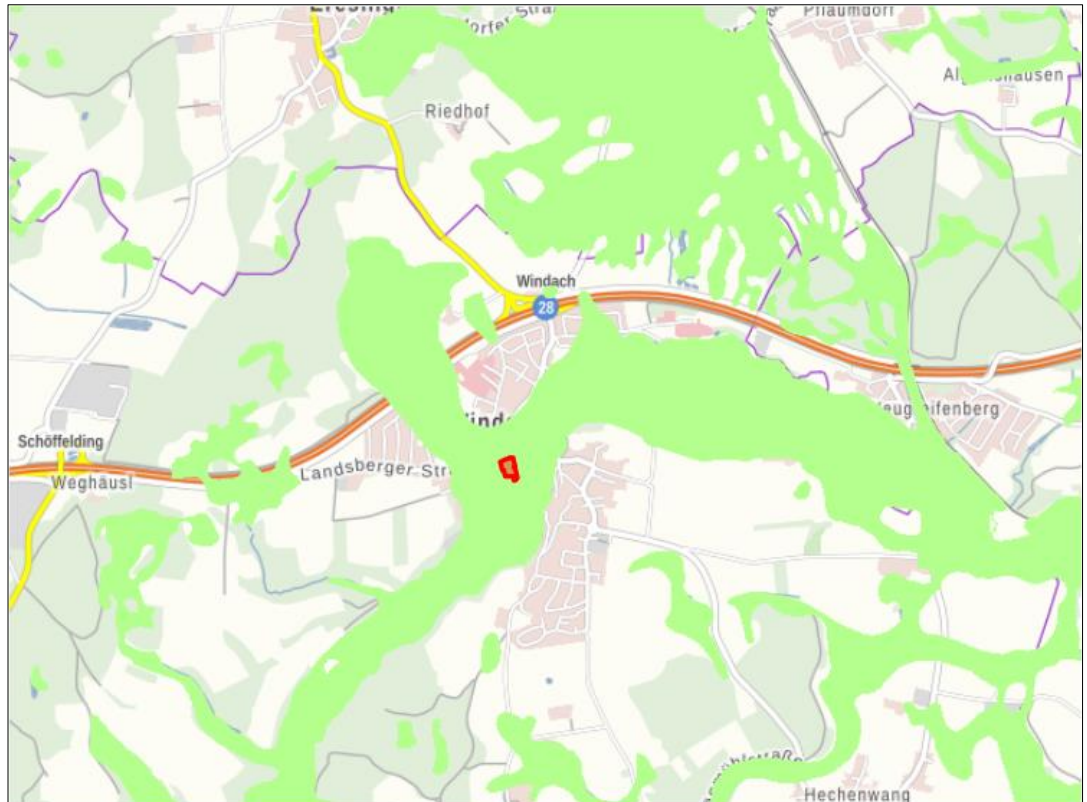


Abb. 6 Darstellung des wassersensiblen Bereiches mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab; Quelle BayernAtlas, 10.03.2022.

2.9.3 Hochwassergefahrenfläche

Teil des Geltungsbereiches ist als Hochwassergefahrenfläche entsprechend einem 100-jährlichen Hochwasserereignis (HQ100) einzustufen. Dies wurde am 07.06.2005 ermittelt. Es handelt sich dabei nicht um ein festgesetztes Überschwemmungsgebiet, sondern um Hochwassergefahrenflächen. Diese Kartierung zeigt auf, welche Flächen bei Hochwasserereignissen unterschiedlicher Eintrittswahrscheinlichkeit betroffen sind. Dadurch kann verglichen werden, welche Flächen jeweils bei einem häufigen (HQhäufig), 100-jährlichen (HQ100) und extremen Hochwasser (HQextrem) unter Wasser stehen.

Überschwemmungsgebiete werden auf der Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein HQ100 durch amtliche Bekanntmachung vorläufig gesichert und anschließend in einem formellen Verfahren per Rechtsverordnung festgesetzt (§ 76 WHG). Erst in diesen festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten Nutzungseinschränkungen (nach: https://www.lfu.bayern.de/umweltdaten/geodatendienste/index_detail.htm?id=4cab2c12-fa7e-49c3-97ba-f4f33af3a598&profil=WMS, Zugriff vom 10.02.2022).

Hochwassergefahrenflächen stellen jedoch eine Hürde in der Planung dar und sind in der Abwägung mit besonderer Gewichtung zu betrachten.

Im gegenständlichen Fall befindet sich die Hochwassergefahrenfläche im nordöstlichen Teilbereich. Die Darstellung des HQ100 dient in erster Linie der Information, dass bei Versagen der Hochwasserschutzanlagen mit Überschwemmungen in diesem Bereich zu rechnen ist. Über diese Gefahr und potentielle Gefährdung sind Bauwerber zu informieren.

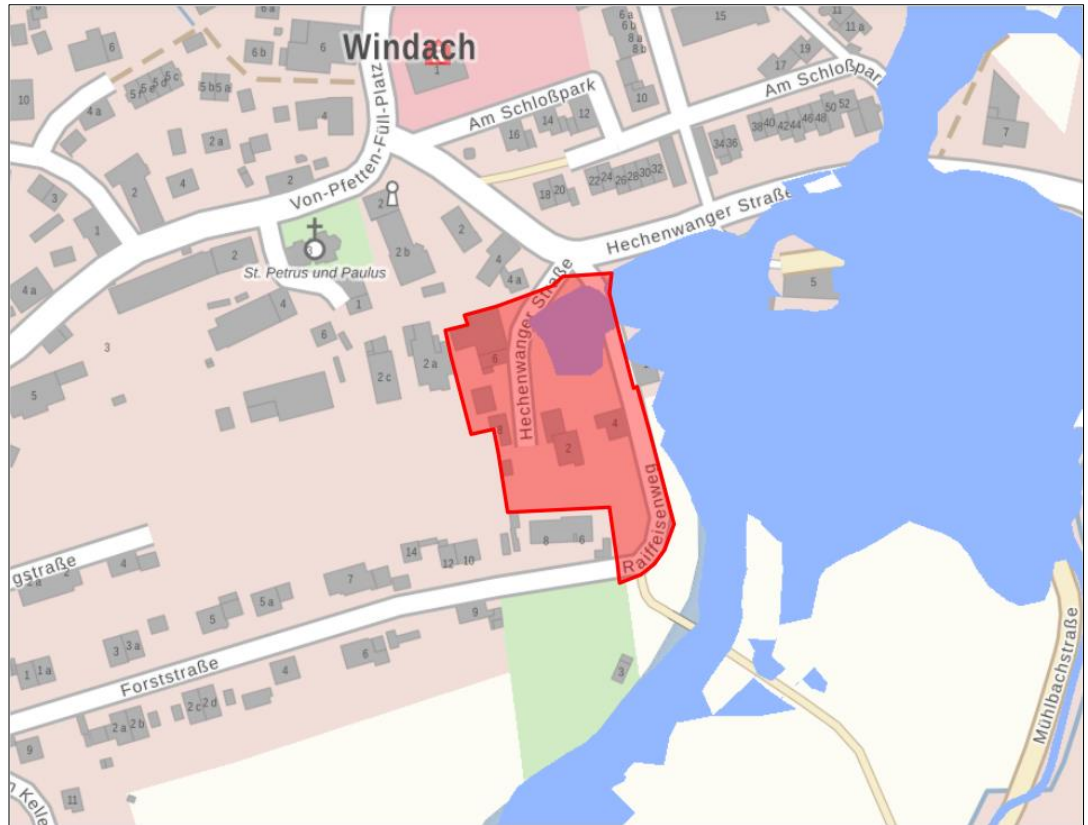


Abb. 7: Darstellung der Hochwassergefahrenflächen HQ₁₀₀ mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: LfU, Bayerische Vermessungsverwaltung, Ermittlungsdatum: 07.06.2005.

2.10 Klima

Die Gemeinde Windach befindet sich im deutschen Voralpenland und liegt auf einer Höhenlage von ca. 599 m ü. NHN. Die jährliche Durchschnittsniederschlagsmenge beträgt laut der Wetterdaten Climate-Data im Landkreis Landsberg am Lech (nach <https://de.climate-data.org/europa/deutschland/bayern/landsberg-am-lech-59927/> 15.02.2022) ca. 1170 mm. Die Jahresmitteltemperatur in Windach liegt bei 8,8 °C.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsplan Bayern 2020

3.2 Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, verbindliche Fassung vom August 2013, inklusive Teilfortschreibung vom 01.06.2023, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

1.3.2 Anpassung an den Klimawandel

- (G) *In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klima-relevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.*

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 weiter entwickeln kann,*
 - *[...],*
 - *- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
 - *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*

Berücksichtigung in der Planung:

Die Gemeinde Windach beabsichtigt in angemessenem Umfang ein untergenutztes Baugrundstück der Nachverdichtung zuzuführen. Vorkehrungen zur Anpassung an den Klimawandel werden getroffen indem Flächen für die Wasserwirtschaft gesichert werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

- (Z) *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. [...]*

Berücksichtigung in der Planung:

Dank der zentralen Lage verfügt das Plangebiet über Innenentwicklungspotenziale.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

- (G) *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- (Z) *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...]*

Berücksichtigung in der Planung:

Das Plangebiet befindet sich im beplanten Innenbereich, eine unerwünschte Siedlungsstruktur wird nicht ausgelöst.

7.1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

- (Z) Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.

Berücksichtigung in der Planung:

Südlich des Geltungsbereichs verläuft ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet. Durch entsprechende grünordnerische Festsetzungen, wie z. B. Erhaltung der bestehenden Bäume im südlichen Teilbereich, wird eine negative Auswirkung vermieden.

3.3 Regionalplan

Die Gemeinde Windach liegt im Südwesten der Region 14 München und ist als ländlicher Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraums Münchens eingestuft.

Der Regionalplan für die Region München (14), mit Stand vom 01.04.2019, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

A I Herausforderungen der regionalen Entwicklungen

1 Siedlung und Mobilität

G 1.1 Die punkt-axiale, radiale Raumstruktur soll weiterentwickelt werden. Dazu sollen kompakte, integrierte und teilräumlich ausgewogene Strukturen geschaffen werden.

G 1.4 Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden.

G 1.5 Die Freiräume sollen gesichert werden.

B I Natürliche Lebensgrundlagen

1 Natur und Landschaft

1.2 Landschaftliche Vorbehaltsgebiete

Flächen, in denen den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ein besonderes Gewicht zukommt, werden als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festgelegt, soweit diese Fläche nicht bereits anderweitig naturschutzrechtlich gesichert sind.

G 1.2.1 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.

1.3 Arten und Lebensräume

Z 1.3.2 Durch lineare Verknüpfung von Feucht- und Trockenlebensräumen ist ein regionaler Biotopverbund aufzubauen und zu sichern.

Die Schwerpunktgebiete des regionalen Biotopverbundes sind in Karte 2 Siedlung und Versorgung i. M. 1:100.000 zeichnerisch erläuternd dargestellt.

2.2 Gewässerschutz und Bodenwasserhaushalt

Z 2.2.1 Naturnahe Fließgewässer, insbesondere Sempt, Strogen, Isen und Windach mit Nebengewässern sind in ihrem ursprünglichen Zustand zu erhalten. Soweit möglich sind uferbegleitende Gehölzstreifen zu erhalten bzw. wieder aufzubauen.

Z 2.2.4 Für den Hochwasserschutz wichtige Retentionsbereiche in Fluss- und Bachauen sind zu sichern und möglichst zu reaktivieren.

G 2.2.5 Der Wasserrückhalt in der Fläche soll durch die Speichermedien Boden und Vegetation verbessert werden.

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

- G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- 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 (allgemein)**
- Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.



Abb. 8: Darstellung des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: Regionaler Planungsverband München, 2019



Abb. 9 Darstellung des Biotopverbundsystems und des Wanderkorridore mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Quelle: Regionaler Planungsverband München, 2019

Berücksichtigung in der Planung:

Der Geltungsbereich tangiert das landschaftliche Vorbehaltsgebiet und befindet sich innerhalb der Darstellung des regionalen Biotopverbundsystems.

Für den Aufbau und zur Sicherung des Regionalen Biotopverbundsystems ist durch die planerischen Maßnahmen der Erhalt, die Pflege und Entwicklung dieser Verbundkorridore vorgesehen. Ein Eingriff in die wertgebenden Vegetationsstrukturen erfolgt durch die gegenständliche Planung nicht.

Beim Aufstellungsverfahren der gegenständlichen Bebauungsplanänderung sind die Belange der Natur und Landschaft mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Die übrigen Ziele der Siedlungsentwicklung werden durch das gegenständliche Bauleitplanverfahren, einer Entwicklung im Innenbereich mit Nutzung vorhandener Infrastruktur, vollumfänglich gestützt.

3.4 ABSP Landkreis Landsberg am Lech von 1997

Das Plangebiet liegt im voralpinen Moor- und Hügelland und wird als Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes bezeichnet. Das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg am Lech trifft folgende Aussagen zum Plangebiet:

- Wiederaufbau eines naturbetonten Lebensraumnetzes in den landwirtschaftlich intensiv genutzten, ausgeräumten Fluren im Umfeld der Dörfer und im Bereich der Moränen- und Schmelzwasserschotterfelder; mögliche Strukturelemente sind: Gehölze, Hecken, Raine, Wildgrasfluren, Waldränder, Extensivgrünland
- Förderung eines kleinparzellierten Nutzungsmosaiks in Anlehnung an das abwechslungsreiche Relief, bestehend aus einem 10%-igen Anteil an Brachflächen, mageren Wiesen und Weiden neben Wirtschaftsgrünland und Äckern.

Berücksichtigung in der Planung:

Das gegenständliche Vorhaben steht der Umsetzung nicht im Wege, wenngleich mit einer geringfügigen Intensivierung der menschlichen Nutzungsfrequenz nahe dem linearen Habitat der Windach zu rechnen ist.

3.5 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Windach verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) in der Fassung vom 31.07.2007, wobei das Plangebiet im Norden und Zentrum als Dorfgebiet und im Süden als Grünfläche ausgewiesen ist. Der zu bebauende Teilbereich liegt im Dorfgebiet. Auf die Hochwassergefahrenfläche und das Baugendenkmal wird hingewiesen.

Ein Änderungsverfahren des Flächennutzungsplanes ist beim gegenständlichen Verfahren nach § 13a BauGB nicht erforderlich. Die Anpassungen der Darstellungen (WA statt MD, Baufläche statt Grünfläche) werden im Wege der Berichtigung erfolgen.

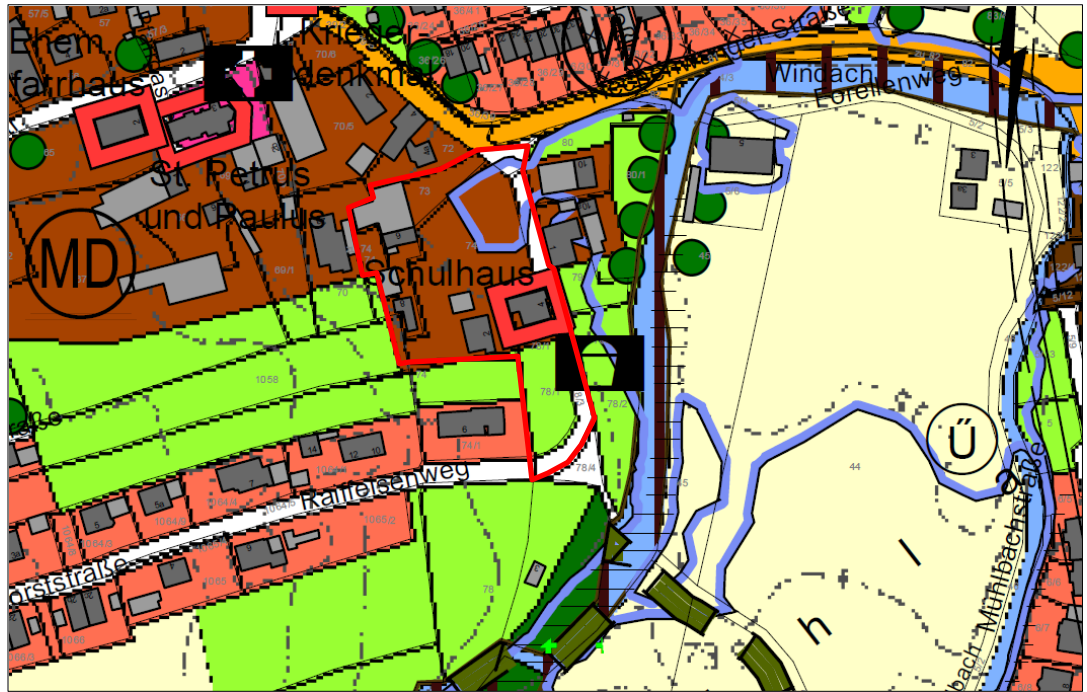


Abb. 10 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP mit Darstellung des Geltungsbereiches (schematisch rot umrandet), ohne Maßstab, Windach, 2007

3.6 Bebauungspläne und Satzungen

Das Plangebiet liegt derzeit im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplanes, der 4. Änderung des Bebauungsplanes „Ortsmitte-Unterwindach“, Gem. Windach i.d.F. vom 27.03.2007 (rechtsverbindlich mit öffentlicher Bekanntmachung vom 29.03.2007). Laut dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind derzeit für das Plangebiet folgende Festsetzungen getroffen: Im Norden als Art der baulichen Nutzung – Dorfgebiet (MD) und südlich des bestehenden Gebäudes, Raiffeisenweg Haus Nr. 2 – öffentliche Grünfläche. Entlang des Raiffeisenwegs und in Form eines Sporns in das Grundstück Flur Nr. 74 wurde eine Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Durch den gegenständlichen Änderungsbereich verläuft laut Planzeichnung des ursprünglichen Bebauungsplans die sog. „Hochwassergrenze vom 27.06.1960“.

Für den Geltungsbereich wurden folgende Festsetzungen mit Relevanz für den gegenständlichen Änderungsbereich getroffen:

- Dorfgebiet (keine Tankstellen, Vergnügungsstätten)
- Grundfläche für Neubauten max. 200 qm (Ausnahmen: Landwirtschaft, Gewerbe, Ersatzbauten)
- Gesamt -GRZ 0,8
- Wohneinheiten (WE) bei Neubauten: 1 WE je 400 qm Grundstücksfläche/ WE bei Bestandsgebäuden: 1 WE je 250 qm Grundstücksfläche / Maximal 6 WE je Gebäude
- Wandhöhe 6,5 m ab Erdgeschoß – Rohfußboden bis Schnittpunkt Außenwand und Dachhaut
- Mindestgrundstücksgröße 400 qm

- Satteldach mit Dachneigung 30° bis 42°, Nebengebäude und Garagen auch Pultdächer mit Dachneigung mind. 10°



Abb. 11. Auszug aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan 4. Änderung „Ortsmitte-Unterwindach“ (2007)- fortgeltende farbige Planzeichnung in der Fassung vom 06.12.1996, ohne Maßstab

3.7 Bodenschutz

Der Gemeinde Windach ist der Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der daraus resultierenden Verantwortung wichtig.

Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen verfolgt die Gemeinde Windach das Ziel, Möglichkeiten der städtebaulichen Entwicklung insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen.

Das Vorhaben nutzt Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete und Maßnahmen der Innenentwicklung. Damit entspricht es dem vorgenannten Grundsatz.

3.8 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 (BauGB § 1a Abs. 2) entsprochen.

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

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit unter 500 m² deutlich weniger als 20.000 m² (§ 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB).
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (§13 a 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 (§13 a 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).

3.9 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 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. Städtebauliches Konzept

Das, der gegenständlichen Änderung zu Grunde liegende, Konzept sieht zwei Mehrfamilien- sowie zwei Doppelhäuser mit oberirdischen Stellplätzen vor. Insgesamt sollen 16 Wohneinheiten zusätzlich zu den Bestandsgebäuden im WA errichtet werden. Die Errichtung einer Tiefgarage wurde auf Grund der Lage des Plangebietes an bzw. in einer Hochwassergefahrenfläche verworfen. Für den südlichen Teil des Grundstückes Fl. Nr. 74 ist künftig ebenfalls eine Nachverdichtung durch die Errichtung eines Doppel- oder Mehrfamilienhauses möglich.



Abb. 12 Lageskizze, Stand 11.12.2023, A.Plan, Daniel Absenger, 86899 Landsberg am Lech, ohne Maßstab

Das alte Schulhaus auf Fl. Nr. 78/1 soll in das Konzept eingebunden werden. Dieses wird derzeit als Standort für die Musikschule sowie als Treffpunkt des Burschenvereins genutzt. Als weitere Ergänzung des kommunalen Angebots sollen südlich des Gebäudes modulare Baukörper die gemeindliche Bibliothek aufnehmen. Als Bau- und Denkmal soll es weiterhin die nähere Umgebung dominieren. Zur Sicherung dieser Wirkung sollen die Gebäudehöhen der geplanten Wohngebäude unter denen der Alten Schule zurückbleiben.

Die Dachlandschaft soll auf die Dachform Satteldach beschränkt bleiben, nur südlich der alten Schule ist die gemeindliche Bibliothek als modularer Fertigungsbau geplant. Dieser ist in Flachdachausführung geplant.

Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Eingrünung der unbebauten Grundstücksflächen. Die Fläche für Gemeinbedarf wird im Süden von einer öffentlichen Grünfläche abgeschlossen, um den Übergang zu angrenzenden unbebauten Flächen zu sichern und den Baumbestand zumindest teilweise zu erhalten.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird entsprechend den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Windach ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind im WA nicht zulässig. Hierfür liegen im Gemeindegebiet besser geeignete Standorte vor. Der Teilbereich WA wird als qualifizierter Bebauungsplan aufgestellt.

Das Grundstück Flur Nr. 78/1 wird als einfacher Bebauungsplan überplant. Dieser Teilbereich wird als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ festgesetzt. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung mit Musikschule und Räumen für den Burschenverein, sowie der geplanten Nutzung durch die gemeindliche Bibliothek.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird eine Grundfläche für die Hauptgebäude festgesetzt. Für Außentreppen, Vordächer, Balkone und Terrassen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt, um den Flächenbedarf dieser Nutzungen zu begrenzen. Sollten größere Terrassen geplant werden, sind die Grundflächen der Hauptgebäude entsprechend zu reduzieren.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen, d.h. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden. Damit wird sichergestellt, dass mind. 20 % der Grundstücksfläche unversiegelt bleibt und begrünt werden kann. Diese vergleichsweise hohe Zahl ergibt sich aus dem bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Fortführung ist angesichts der Lage im Ortszentrum, der benötigten oberirdischen Stellplätze und der angestrebten Nachverdichtung notwendig. Grünordnerische Festsetzungen sorgen für ein Mindestmaß an Begrünung.

Im Teilbereich, der als einfacher Bebauungsplan festgesetzt wird, richtet sich das Maß der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB, d.h. nach dem Zulässigkeitsmaßstab der näheren Umgebung.

Es werden Höchstmaße für Wand- und Firsthöhe aufgenommen, um eine Einbindung der geplanten Gebäude in die Umgebung zu sichern. Grundsätzlich dürfen die Firsthöhe der geplanten baulichen Anlagen die Firsthöhe des Denkmalobjektes „An der Alten Schule“ nicht überschreiten. Von diesem Baudenkmal wurden First- und Wandhöhe als oberster Schwellenwert entnommen, unter dem die jeweiligen Höhen im Plangebiet liegen müssen.

Da Teilflächen in Hochwassergefahrenflächen liegen, ist eine vergleichsweise hohe Lage des Erdgeschoss-Rohfußbodens notwendig um eine hochwasserangepasste Bauweise zu ermöglichen.

Zur Sicherung baulicher Anlagen vor Hochwasserschäden wird festgesetzt, dass sich die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe mindestens 0,25 m über dem Wasserspiegel von HQ 100 (573,9 m über NHN) befinden muss. Daher wird die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe mit 574,15 m über NHN festgesetzt. Es handelt sich um eine Mindesthöhe. Dem Bauherrn ist es freigestellt, von diesem Mindestwert nach oben abzuweichen.

Die Wand- und Firsthöhen beziehen sich auf den die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe um eine nachvollziehbare Regelung zu treffen. Um die Integration in das städtebauliche Umfeld zu sichern und insbesondere um in der Höhenentwicklung unter dem Gebäude der Alten Schule zu bleiben, werden maximale Werte für Wand- und Firsthöhen in absoluten Höhen festgesetzt.

Die Alte Schule erreicht eine Firsthöhe von 589,785 m und eine Traufhöhe (Wandhöhe) von 582,881 m. Die festgesetzten absoluten Höhen fungieren als Obergrenzen, falls die Erdgeschoss-Rohfußbodenhöhe über das festgesetzte Mindestmaß gelegt wird. Sie liegen bei 586,9 m maximale Firsthöhe und 582,0 m maximale Wandhöhe. Damit liegen die maximal zulässigen Firsthöhen 2,9 m unter dem First und die Wandhöhen bei 0,9 m unter der Traufhöhe der Alten Schule.

Auf Grundlage der zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens bekannten Planung des Vorhabensträgers verbleibt in den Baugebieten 2 und 3 ein Puffer von 0,35 m bei der Wandhöhe und von 0,95 m bei der Firsthöhe. In den übrigen Baugebieten 1,4 und 5 verbleiben 1,35 m bei der Wandhöhe und von 2,25 m bei der Firsthöhe. Dies stellt den Gestaltungsspielraum dar, der z.B. zur Erhöhung der Rohfußbodenhöhe und damit höheren Sicherheit bei Hochwassersituationen verwendet werden könnte.

Abgrabungen sind zulässig, auch um einen notwendigen Ersatz-Rückhalteraum im Plangebiet zu ermöglichen. Aufschüttungen werden auf die Höhe des Erdgeschoss-Rohfußbodens begrenzt, um eine erhebliche Veränderung der Topografie zu vermeiden. Die Abstandsflächen sind mit dieser herzustellenden Geländeoberkante zu ermitteln.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Es wird die offene Bauweise festgesetzt, die Gebäude haben allseits einen Abstand zur Grundstücksgrenze zu berücksichtigen. Es sind nur Einzel- und Doppelhäuser als ortsübliche Gebäudetypen zulässig. Die Baugrenzen setzen großzügige überbaubare Grundstücksflächen fest. Diese orientieren sich an den Mindestabständen von den Grundstücksgrenzen. Zum Raiffeisenweg ist der Abstand von 3,0 m auf 5,5 m erhöht, um die Bildung einer Raumkante und Sichtachse zum Baudenkmal Alte Schule zu sichern. Ferner sind in diesem Bereich ohnehin die Stellplätze vorgesehen. Ähnliches gilt zur nördlichen Grundstücksgrenze, hier sind die Zufahrten und weitere Stellplätze vorgesehen. Die Wohngebäude sollen darüber hinaus einen ausreichenden Abstand zu den benachbarten Gebäuden einhalten. Im Süden von Baugebiet WA 5 ist die Sicherung einer ausreichenden un bebauten Fläche, die als begrünter Garten ausgebildet werden kann, der Grund für die von der Grundstücksgrenze abgerückten Baugrenze.

Aufgrund der großzügig ausgebildeten überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Außentreppe, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen nicht notwendig. Eine gesonderte Baugrenze weist die Flächen für die (aufgeständerten) Terrassen aus, die in die geplante Geländemulde (Ersatz-Rückhalteraum) hineinragen.

Es ist die Abstandsflächensatzung der Gemeinde zu beachten, derzeit gilt die 1. Änderungssatzung zur Satzung über abweichende Abstandsflächentiefen vom 04.06.2021.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Die notwendige Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der gemeindlichen Satzung über die Herstellung von Garagen und deren Ablösung der Gemeinde Windach, derzeit in der Fassung vom 16.01.2019 vorliegend.

Durch die teilweise Lage des Vorhabens in einer Hochwassergefahrenfläche kommt die Herstellung einer Tiefgarage vrstl. nicht in Frage. Grundsätzlich zulässig wäre eine Herstellung in den überbaubaren Grundstücksflächen, sofern entsprechende Sicherungsmaßnahmen gegen das Eindringen von Hochwasser beachtet werden. Die Stellplätze werden nach bekannter Vorhabensplanung oberirdisch angeordnet. Zur besseren Einbindung in die Umgebung und zur gestalterischen Auflockerung sind die Stellplätze mit Baumpflanzungen zu gliedern.

Weitere Festsetzungen zur Dacheindeckung (Dachbegrünung bei Flachdächern) und zur Wandhöhe dienen dem Niederschlagsrückhalt und einer gestalterischen Mindestqualität.

5.5 Bauliche Gestaltung

Bei Hauptgebäuden ist nur das symmetrische Satteldach zulässig, mit einer Dachneigung von 28° bis 45°. Damit wird die ortstypische Dachform als wesentliches verbindendes Gestaltungselement gesichert.

Für Garagen/ Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis 45° sowie Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung bis 15° zulässig. Flachdächer sind dann zu begrünen. Für Nebenanlagen ist die Dachform freigestellt, da diese meist keine erheblich prägende Wirkung entfalten.

Der Hauptfirst muss jeweils über die Längsseite des Gebäudes verlaufen um eine harmonische, proportionale Gestaltung zu sichern.

Die Errichtung von Terrassen auf Flachdachgaragen ist möglich, wenn die dann notwendigen Abstandsflächen (Hauptgebäudenutzung) beachtet werden können.

Um die gestalterische Einheit zu sichern, sind Doppelhäuser mit gleicher Dachform und -neigung ohne Versatz und mit gleicher Dacheindeckung auszuführen.

5.6 Verkehrliche Erschließung und Brandschutz

Das Plangebiet ist über die angrenzenden Verkehrsflächen 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 7,5 m gegeben. Eine entsprechende Beachtung ist in der Ausführungsplanung sicher zu stellen. Dies liegt in der Verantwortung der Bauherren.

5.7 Wasserwirtschaft

5.7.1 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung

Der Anschluss an die zentrale Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (Trinkwasserleitung und Schmutzwasserkanal) ist gesichert. Von einer ausreichenden Leitungsdimensionierung ist auszugehen.

Die Gemeinde Windach bewerkstelligt die öffentliche Wasserversorgung für alle Ortsteile aus den beiden Brunnen 1 und 3 Windach der Wassergewinnungsanlage Windach. Die wasserrechtliche Bewilligung wurde bis 31.12.2041 erteilt. Ein Notverbund besteht nicht. Derzeit laufen Untersuchungen für die Errichtung einer zweiten, redundanten Wassergewinnungsanlage. Die öffentliche Trinkwasserversorgung ist im Regelbetrieb sichergestellt aber aufgrund der noch fehlenden Redundanz nur eingeschränkt versorgungssicher.

5.7.2 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten (Zwischenzeitlich wurde das DWA M 153 in Teilen durch das DWA A102 ersetzt).

Im gegenständlichen Fall ist eine Versickerung über die Geländemulde (Fläche für Wasserwirtschaft (Festsetzung A 9) geplant. Das vorliegende Baugrundgutachten stellt eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Baugrundes dar.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

5.7.3 Hochwassergefahrenfläche/ Starkregen

Das Planungsgebiet liegt mit der Fl. Nr. 73 und 74 teilweise im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet der Windach, Gew. II. Ordnung.

In Wohngebäuden auf den Flächen der Fl. Nr. 73 und 74 müssen sich daher Wohn- und Schlafräume über dem HW100-Wasserspiegel befinden. In Wohngebäuden müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein. Sofern eine Tiefgarage geplant werden sollte, sind Tiefgaragenzufahrten so zu gestalten, dass Oberflächenwasser nicht eindringen kann. Der Fluchtweg aus der Tiefgarage muss auch im Falle einer Überflutung gesichert sein (Wasserdruck).

Die Gebäudetechnik, insbesondere die Heizungs-, Abwasser- und Elektroinstallation muss mindestens an das HQ100 angepasst sein. Die wesentlichen Anlagenteile sind,

soweit möglich, oberhalb der HQ100-Kote zu errichten. Die Auftriebs- und Rückstausicherheit sowie die Dichtheit und Funktionsfähigkeit aller betroffenen Anlagen sind auch beim Bemessungshochwasser zu gewährleisten.

Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung, die Regelung des § 78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

Zum Bebauungsplan wurde eine Baugrunduntersuchung (Baugrundgutachten Projekt Nr. 12791, Blasy + Mader GmbH, Stand 16.01.2024) und eine „Modellierung der Außenanlagen einer Wohnbebauung“ GLATZ & KRAUS Ingenieure, 86949 Windach, Stand 04.01.2023 erstellt. Beide Unterlagen sind dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt und sind als wichtige Fachgrundlagen zu beachten.

Die Modellierung dient der Berücksichtigung und dem sicheren Umgang mit dem Hochwasser des HQ100 der Windach im Pangebiet vor und nach Herstellung der Baumaßnahmen.

Im Plangebiet sollen mehrere Wohnhäuser entstehen. Das gegenständliche Plangebiet liegt im Bereich der Hochwassergefahrenfläche des HQ100 der östlich verlaufenden Windach. Aufgrund einer leichten Senke im Urgelände füllt das HQ100 derzeit ein Volumen von 80 m³ im östlichen Teil des Grundstücks aus (vgl. Plan Nr. 2201-14 / 5.2A der Unterlage von GLATZ & KRAUS Ingenieure). Das Wasser tritt hierbei von Osten über den Tiefpunkt im Raiffeisenweg in das Plangebiet ein. Ein Abfluss findet nicht statt, das Wasser verbleibt im Grundstück und versickert dort.

Gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) muss bei Bebauung bzw. Veränderung des Geländes eine benachteiligende Auswirkung auf Ober- und Unterlieger vermieden werden. Somit ist einerseits der Durchfluss durch das Grundstück unverändert zu lassen. Andererseits muss das vorliegende Retentionsvolumen für das HQ100 bei der Realisierung von Bauwerken in gleicher Größe erhalten bleiben. Die Gemeinde Windach ist als Plangeberin des gegenständlichen Bebauungsplanes verantwortlich dafür, dass im Aufstellungsverfahren Lösungen gefunden werden um Schäden an Bauwerken vermieden und gesundheitliche Gefahren für Bewohner des Plangebietes ausgeschlossen werden. Erforderliche Maßnahmen sind im Bebauungsplan festzusetzen, für die Umsetzung sind die Bauherren verantwortlich, siehe hierzu Hinweise Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“. Dort ist zu entnehmen:

"Risikoreduktion wird nur dann erfolgreich sein, wenn kommunale Verantwortung und private Verantwortung Hand in Hand gehen. Die Bauleitplanung hat dabei durch wesentliche und verbindliche Vorgaben eine tragende Rolle zur Schadensreduktion. Zudem soll sie durch nachrichtliche Hinweise wasserrechtlicher Gebietskategorien (§ 9 Abs. 6a BauGB) auch Bürger, Planer und Bauherrn für entsprechende Gefahren sensibilisieren, denen ggf. im Wege der Eigenversorge Rechnung getragen wird. Der Grundsatz der Eigenverantwortung und das Gebot der Schadensreduktion sind in § 5 Absatz 2 WHG verankert. Die Privatperson ist grundsätzlich für die Sicherheit der auf ihrem Grund und Boden befindlichen Güter verantwortlich. Bei Gebäuden trägt sie die Verantwortung für die angepasste Ausführung und den sachgerechten Unterhalt weitergehender Objektschutzmaßnahmen bzw. die finanzielle Vorsorge. Für die fachgerechte Planung und Ausführung sind die beauftragten Architekten, Baumeister

und Handwerker im Rahmen ihrer beruflichen Sorgfaltspflicht verantwortlich. Merkblätter, Regelwerke und Baunormen geben dazu Anhaltspunkte. Schutzmaßnahmen müssen für den Einzelnen aber verhältnismäßig und sozial verträglich sein."

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Im gegenständlichen Vorhabensgebiet fließt das Hochwasser über den östlich gelegenen Raiffeisenweg in das Plangebiet ein. Dort versickert es bisher in den Untergrund. Aufgrund dessen und nach Rücksprache mit dem WWA Weilheim ist es für das vorliegende Bauvorhaben nicht erforderlich, den Abfluss aus dem Grundstück mittels Simulation oder Berechnung nachzuweisen.

Relevant ist hingegen der Erhalt des für das HQ100 zur Verfügung stehende Volumen von 80 m³ innerhalb des Grundstücks. Da aufgrund der geplanten Wohngebäude eine Verdrängung stattfindet, muss das entsprechende Volumen an anderer Stelle für das HQ100 bereitgestellt werden. Es muss insofern eine Umverteilung der vorliegenden 80 m³ erfolgen.

Zu diesem Zweck soll das Niveau des Gartenbereichs der Bebauung abgesenkt werden. Die Terrassenanlagen sollen erhöht, d.h. aufgestützt hergestellt werden, sodass darunter weiteres Volumen für das HQ100 generiert werden kann. Der wesentliche Anteil des Gartenbereichs soll auf das Niveau 573.6 m über NHN abgesenkt werden, ggf. werden einzelne Bereiche noch tiefer abgesenkt. Die Modellierung des Gartenbereichs ist in Abbildung 2 der Unterlage von GLATZ & KRAUS Ingenieure) als brauner Bereich einzusehen.

In der Planzeichnung werden die in der Modellierung dargestellten Flächen als "Fläche für die Wasserwirtschaft, Ersatz-Rückhalteraum" in Festsetzung A 9 Wasserwirtschaft zeichnerisch festgesetzt und damit gesichert. Die Höhenangaben werden nicht festgesetzt, da es als ausreichend erscheint, das Mindestvolumen von 80 m³ herzustellendem Ersatz-Rückhalteraum festzusetzen. Es liegt im Interesse des Bauherrn, diese Mindestwerte nicht zu unterschreiten und ggf. sogar zu überschreiten, um auch Extremereignisse schadlos aufnehmen zu können.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen und Abflussrinnen aus anderen Grundstücken auftreten, dies ergibt sich aus der „Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (LfU Bayern). Im Plangebiet ist mit einem mäßigen Oberflächenabfluss aus angrenzenden Grundstücken und mit Einflüssen aus der Lage in einem wassersensiblen Bereich (auf diesen Flächen bestehen bodenkundliche Hinweise für potenzielle Überflutungen), zu rechnen. Auch um solche Schäden bei derartigen Ereignissen zu vermeiden, sind die o.g. bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Geländeoberkante wird daher auch zur Abwehr von Schäden aus Starkregenereignissen empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die Risiken in der nachfolgenden Ausführungsplanung berücksichtigt und entsprechende Schutzmaßnahmen beachtet werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

5.7.4 Löschwasserversorgung

Das Plangebiet hat mehrere Möglichkeiten zum Anschluss an Löschwasserversorgung. Im Umkreis von 150 m sind ausreichend Hydranten vorhanden. Der nächstgelegene Hydrant liegt an der Kreuzung Hechenwanger Straße/ Raiffeisenweg.

5.8 Grünordnung

- Die **Pflanzgebote** werden konkretisiert durch eine Artenliste, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.
- 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.
- Zusätzlich ist zur Sicherstellung der **Austauschbeziehungen** für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.
- Der Gefährdung von Vögeln durch große Glasflächen ist Beachtung zu schenken. Insbesondere an Wintergärten sollen daher **Maßnahmen gegen Vogelschlag** getroffen werden.
- Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch eine Grundflächenbegrenzung, damit eine Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – **Minimierungspotenziale** für die zu erwartenden Eingriffe. Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zum Verlust von 3 Bäumen und einer Hecke entlang des Raiffeisenweges. Die Pflanzgebote sollen zu einem angemessenen Ersatz beitragen. Durch die Festsetzungen ist sichergestellt, dass nach Umsetzung der Pflanzungen das Grünvolumen höher als bisher sein wird. Dies ist aufgrund des Zeitverlustes (Neupflanzungen benötigen teils eine erhebliche Anzahl Jahre zur Entfaltung einer ähnlichen ökologischen Wirkung wie der ältere Bestand) auch gerechtfertigt. Ferner wird durch die Begrünung eine ausgleichende Wirkung zur hohen baulichen Dichte geleistet.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.9 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Ausgleichsflächen sind aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB nicht erforderlich (vgl. Hierzu Kapitel 3.8). Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und damit als zulässig. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

5.10 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 bzw. bei der Vorhabensplanung zu beachten. Der Belang ist nicht der Abwägung zugänglich, die Bauherren müssen ihn bei der nachfolgenden Vorhabensplanung eigenverantwortlich beachten und abarbeiten.

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

Im gegenständlichen Fall liegt ein projektbezogener Angebotsbebauungsplan vor. Demnach ist bekannt, wie das Vorhaben voraussichtlich umgesetzt wird, es existiert jedoch keine vertragliche Grundlage (z.B. ein Durchführungsvertrag), mit dem die Vorhabenträger zu einer konkreten Umsetzung des Projekts verpflichtet wären. Vom Bauherren sind daher bei Änderung der Planung die artenschutzrechtlichen Vorgaben eigenverantwortlich zu überprüfen und die Vermeidungsmaßnahmen ggf. anzupassen.

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

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde gemäß § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Baumpflege Wohlmann (vom 16.11.2022) durchgeführt. Diese ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Laut Bericht besteht kein wesentliches Risiko der Tötung von Wildtieren oder einer wesentlichen Einschränkung des Lebensraums von Wildtieren bei einem Abriss des Gebäudes oder der Fällung der Bäume. Das Gebäude ist nach Einschätzung der Kartierer nur bedingt als Winterquartier für Fledermäuse geeignet. Es konnten mittels Batdetector keine Frequenzen wahrgenommen werden, die auf eine Fledermauspopulation hindeuten.

Der zu erwartende Eingriff durch das Vorhaben erfolgt auf einer Fläche die bereits von einer gewissen regelmäßigen Nutzung, Mahd und Freizeitnutzung, geprägt ist. Randlich zum Raiffeisenweg besteht eine hochgewachsene Heckenstruktur.

Die bereits bestehende Nutzung mit baulichen Anlagen (Einfamilienhaus) tragen zu

einer gewissen Vorbelastung bei. Von einer Nutzung z.B. durch Wiesenbrüter ist aufgrund zu hoher Fluchtdistanzen der Vögel und zu starker Beeinträchtigung der Wiese durch Fußgänger und Haustiere nicht auszugehen.

Der vorhandene Ahornbaum mit einem Stammumfang von ca. 180 cm, er weist keine Höhlungen oder Abplatzungen der Rinde auf, welche als Unterschlupf von Fledermäusen dienen könnten. Mehrjährige Nester z.B. von Krähen wurden nicht entdeckt.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sprechen daher keine wesentlichen Gründe gegen einen Abriss. Es ist jedoch erforderlich in zeitlicher Nähe zum Abriss eine Begehung durch einen Fachkundigen durchführen zu lassen.

Wirkungen des Vorhabens

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 4 Wohngebäuden löst v.a. baubedingt einen erhöhten Lärmeintrag in die umgebenden Flächen aus. Anlagebedingt ist (abgesehen von der notwendigen Entfernung der Heckenstruktur entlang dem Raiffeisenweg) nicht von einer erheblichen Betroffenheit besonders oder streng geschützter Arten auszugehen, da zwar eine Veränderung des Plangebiets durch die baulichen Anlagen erfolgt, durch die unmittelbare Nähe zu den Vegetationsstrukturen an der Windach 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:

Es wird vorsorglich geregelt, dass vor Abriss der Bestandsgebäude eine nochmalige fachliche Erhebung im Hinblick auf die mögliche Nutzung als Gebäudequartier durchzuführen ist und ggf. entsprechende Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zu entwickeln sind. 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.

Die Erhebungsergebnisse und Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Die Überprüfung ist durch Fachpersonal durchzuführen und mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Landsberg am Lech abzustimmen.

Hinweise für das Vorkommen weiterer besonders oder ständig geschützter Arten wurden bei der Kartierung 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 vorgenannten 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 m² 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 m² 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 Änderung des Bebauungsplans „An der alten Schule“ 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.

5.11 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, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit, Lage an der klimatisch ausgleichend wirkenden Windach mit ihren umfangreichen, naturnahen Ufervegetation
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 und Zufahrten, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet Ermittlung des Ersatzretentionsraumes zur Erhaltung des Retentionsraumvolumens in der Hochwassergefahrenfläche
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung

<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</p> <p>(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>kompakte Bauweise, dadurch Reduzierung des Flächenverbrauchs, Ressourcen schonende Innenentwicklung durch Überplanung eines vorhandenen Potenzialfläche der Innenentwicklung, dadurch Verhinderung einer Flächeninanspruchnahme im Außenbereich mit dem Erfordernis neuer Erschließungsmaßnahmen, flexible Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie, Nachverdichtung im Nahbereich einer Bushaltestelle und des bestehenden Fuß- und Radwegenetzes, dadurch Möglichkeit zur Nutzung von Alternativen zum CO₂-emittierenden Individualverkehr</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung</p> <p>(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme, Zulassen von Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, dadurch Vermeidung von Individualverkehr mit CO₂-Emissionen</p>

5.12 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.

6. Flächenbilanz

Flächenkategorie	Fläche (m ²)	Anteil (%)
Geltungsbereich	6.567	100
Öffentliche Verkehrsfläche	924	14
Gemeinbedarfsfläche	815	12,3
öffentliche Grünfläche	239	3,7
Baugrundstücksfläche (Fl Nr. 73, 73/1, 73/2)	4.591	70
<i>Überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenze)</i>	2.310 (ca. 50%)	
<i>Grundfläche Hauptgebäude (GR I)</i>	865	
<i>Gesamtversiegelung (GR II)</i> GRZ 0,8 von 4.591	ca. 2.130 3.672 > 2.130	

7. Alternativen

Sich aufdrängende Standortalternativen liegen nicht vor. Der Standort im Innenbereich des Ortes Windach ist ohnehin für die Nachverdichtung geeignet. Planungsalternativen wie die Herstellung einer Tiefgarage wurde aufgrund der Lage in einer Hochwassergefahrenfläche verworfen. Die städtebauliche Gestaltung war Gegenstand der gemeindlichen Beratung. Die großzügig festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht die flexible Anordnung der Baukörper. Die Anzahl der Mehrfamilienhäuser wurde beraten und im Ergebnis die geplante Anzahl von 2 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.

8. Verwirklichung der Planung

Hochwasserschutz

Die Belange des Hochwasserschutzes und der –vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB), vgl. hierzu Kap. 5.7.

Häusliches Abwasser:

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

Besonderer Artenschutz:

Eine artenschutzrechtliche Vorprüfung wurde gemäß § 9 Abs 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Baumpflege Wohlmann (vom 16.11.2022) durchgeführt. Laut Bericht besteht kein wesentliches Risiko der Tötung von Wildtieren oder einer wesentlichen Einschränkung des Lebensraums von Wildtieren bei einem Abriss des Gebäudes oder der Fällung der Bäume. Aufgrund des zeitlichen Abstandes zwischen Erhebung und Vorhabensdurchführung ist in zeitlicher Nähe zum Abriss eine Begehung durch einen Fachkundigen durchführen zu lassen.

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.bavarn.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/abteilungenundaufgaben/bodendenkmalpflege/kommunale_bauleitplanung/2018_broschuere_kommunale-bauleitplanung.pdf)

Stromversorgung

Da die bestehenden Gebäude abgerissen werden und derzeit noch über einen Freileitungs-Stromanschluss versorgt werden, sollten sich die derzeitigen Eigentümer frühzeitig, bezüglich des Rückbaus der Freileitung, mit den Stadtwerken Fürstenfeldbruck GmbH in Verbindung setzen.

Telekommunikation

Im Planungsbereich befinden sich 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

Fax: +49 391 580213737

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 geplante Bebauung liegt in einem Gebiet mit bekannten hohen Grundwasserständen weniger als 3 m unter Gelände. Durch bauliche Maßnahmen, wie eine wasserdichte und auftriebssichere Bauweise des Kellers oder eine angepasste Nutzung, können Schäden vermieden werden. Grundstücksentwässerungsanlagen (dazu zählen auch Kleinkläranlagen) sind wasserdicht und auftriebssicher zu errichten. Entsprechende Vorkehrungen obliegen dem Bauherrn. Die Einleitung von Grund-, Drän- und Quellwasser in den öffentlichen Schmutz-/ Mischwasserkanal ist nicht zulässig

Versickerung von Niederschlagswasser

Im Bereich des Sickerkegels sind bindige Schichten und eventuell verunreinigte Böden (Auffüllungen mit Fremddanteilen) vollständig auszuräumen.

Feuerwehrwesen

Die Feuerwehrezufahrten sowie Bewegungsflächen sind nach DIN 14090 einzurichten und zu unterhalten.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk DVGW-W 405 sicher zu stellen. Die Richtlinie über die Flächen der Feuerwehr sind einzuhalten sowie die technischen Baubestimmungen.

9. Anlagen

- 1.) BLASY + MADER GmbH, 82279 Eching am Ammersee, Baugrundgutachten, Projekt Nr. 12791, Bauvorhaben: Neubau von zwei Doppelhäusern und zwei Mehrfamilienhäusern, Hechenwanger Straße, 86949 Windach, 16.01.2024
- 2.) GLATZ & KRAUS Ingenieure, 86949 Windach, Modellierung der Außenanlagen einer Wohnbebauung, 04.01.2023
- 3.) GLATZ & KRAUS Ingenieure, 86949 Windach, Lageplan Entwurf Ausgleichsvolumen, 31.07.2023
- 4.) Baumpflege Wöhlmann, 86919 Utting, Dokumentation der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (besonderer Artenschutz), Stand 16.11.2022

Gemeinde

Windach, den

.....
Erster Bürgermeister Richard Michl