

Gemeinde

Windach

Lkr. Landsberg am Lech

Flächennutzungsplan

33. Änderung Hechenwang-Ost

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

Specht

Aktenzeichen

WIN 1-49

Datum

09.07.2024 (Feststellungsbeschluss)
19.12.2023 (Entwurf)
26.09.2023 (Vorentwurf)



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

1. Vorbemerkung

Die Gemeinde Windach hat am südöstlichen Ortsrand des Ortsteils Hechenwang, östlich der Dorfstraße, den Flächennutzungsplan geändert.

Die vorliegende Änderung ist die 33. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Feststellungsbeschluss der Änderung wurde vom Gemeinderat am 09.07.2024 gefasst.

Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist es die Erweiterung des ortsansässigen Zimmereibetriebs sowie die Gebietsabgrenzung Dorfgebiet „MD“ und Mischgebiet „MI“ zu regeln.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücknummern (Fl.-Nr.) 37, 37/2, 37/3, 109, 115 TI.Fl., 210, 210/2, 210/3, 210/4, 210/5, 215 TI.Fl., 215/3, 215/4, 215/5, der Gemarkung Hechenwang, insgesamt ca. 51.040 qm.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Gemeinde hat im Rahmen des Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung, eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung und eine schalltechnische Untersuchung durchführen lassen. Die Ergebnisse wurden in der Planung berücksichtigt und im Umweltbericht dokumentiert.

Es liegt die Schalltechnische Untersuchung zu den Anlagengeräuschen, Bericht Nr. M170736/01, Gemeinde Windach – Bebauungsplan Hechenwang-Ost der Müller-BBM Industry Solution GmbH vom 16.05.2023 (Anlage 2 zum Bebauungsplan) vor.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Schallimmissionen ausgehend von den Gewerbetrieben sowie den landwirtschaftlichen Nutzungen an den maßgeblichen Immissionsorten innerhalb sowie außerhalb des Bebauungsplangebietes rechnerisch ermittelt und nach der DIN 18005 bzw. TA Lärm beurteilt.

Im vorliegenden Fall werden sämtliche Betriebe (Gewerbe- sowie landwirtschaftliche Betriebe) ausschließlich in der Tageszeit betrieben. In der Nachtzeit von 22:00 bis 6:00 Uhr ist von keinen maßgeblichen Geräuschimmissionen auszugehen.

Die schalltechnischen Anforderungen der DIN 18005 bzw. der TA Lärm für Dorf- und Mischgebiete in Höhe von 60 dB(A) tags sowie für Allgemeine Wohngebiete in Höhe von 55 dB(A) tags werden, mit Ausnahme am geplanten Neubau der Fa. Fichtl sowie am Bestandgebäude der Schlosserei Metall & Gestaltung, sowohl an allen Immissionsorten innerhalb als auch außerhalb des Bebauungsplangebietes eingehalten.

Die Anforderungen der TA Lärm an kurzzeitige Geräuschspitzen werden, mit Ausnahme an der Nordfassade des geplanten Neubaus der Holzbau GmbH, an den maßgeblichen Immissionsorten in der Tageszeit durchwegs eingehalten.

Schallschutzmaßnahmen werden auf Bebauungsplanebene umgesetzt.

Des Weiteren liegen der Planung die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München zugrunde.

Im südlichen Bereich handelt es sich überwiegend um intensiv genutztes Grünland (Pferdeweide) oder um Stellplatz- und Lagerflächen mit randlichen Gehölzstrukturen.

Im restlichen Bereich handelt es sich um bereits bebaute Bauflächen. Auf Grund der

bisherigen Nutzung und dem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten unwahrscheinlich. Das Plangebiet wird vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt.

Es ist nicht davon auszugehen, dass eine allmähliche Entwicklung des Plangebietes zu erheblichen Störungen der betreffenden Arten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten führt, welche den Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Bei der schrittweisen Entwicklung einzelner Grundstücke kann die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden, so dass kein Verbotstatbestand in Bezug auf die Entnahme, Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten vorliegt. Die ökologischen Funktionen der Flächen im Plangebiet können – insbesondere für europäische Vogelarten – durch die geplanten Pflanzmaßnahmen, weiterhin erfüllt werden.

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Auf Grund der Vermeidungsmaßnahmen ist nicht davon auszugehen, dass sich bei Umsetzung des Vorhabens artenschutzrechtliche Konflikte ergeben.

Gemäß Umweltbericht ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf Schutzgüter. Mittlere Auswirkungen ergeben sich durch das Vorhaben auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Arten, Biotope und ökologische Vielfalt, Orts und Landschaftsbild und Mensch. Geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung sowie Kultur- und Sachgüter.

Minimierungsmaßnahmen werden erst auf Ebene des Bebauungsplanes festgelegt. Verbleibende negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt werden durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft kompensiert.

Es werden 1,0 ha Baufläche neu ausgewiesen. Nach aktuellem Stand kann der dafür erforderliche naturschutzfachliche Ausgleichsbedarf vollständig innerhalb des Plangebietes auf einer Teilfläche im Osten der Fl.Nr. 109, Gemarkung Hechenwang erbracht werden. Diese wurde bisher wenig intensiv als Pferdeweide genutzt. In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde soll sich dort eine Streuobstwiese im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (B441 nach Biotopwertliste der Bay-KompV) entwickeln.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Es wurde ein Regelverfahren gemäß der §§ 3 und 4 BauGB durchgeführt.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplans wurde gleichzeitig die Aufstellung des Bebauungsplans „Hechenwang Ost“ gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren durchgeführt.

- Auf Anregung des Landratsamtes Landsberg a. L., Abteilung Abfall- und Boden-

schutzbehörde wurde im Bereich der landwirtschaftlichen Fläche eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.


- Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft Bauernverband wies darauf hin, dass es Probleme in der Konstellation der Nutzung der Straßen durch PKW und LKW und Reiter und Kutschen geben könne. Es besteht darauf, dass ausreichend qualitative Schilder aufgestellt werden, die Reiter/Kutscher vor vorbeifahrenden LKWs und dem zusätzlichen Aufkommen an Pkws schützen. Die Stellungnahme wurde zurückgewiesen.
Die evtl. Notwendigkeit für das Aufstellen von Hinweisschildern sowie die Zuständigkeit für Straßenreparaturen kann im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht geregelt werden.
Der Flächennutzungsplan verfügt nicht über eine straßenverkehrsordnungsrechtliche Ermächtigung. Es ist zudem nicht erkennbar, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen über einem üblichen Maß öffentlicher Verkehrsflächen zu liegen kommt. Die allgemeinen mit der Benutzung öffentlicher Verkehrsflächen einhergehenden Risiken sind nicht vollständig zu vermeiden.
- Ammerseewerke gKU wiesen darauf hin, dass der bestehende Kanal in der Dorfstraße unterdimensioniert ist und dass keine Drainagen bzw. wild abfließendes Oberflächenwasser in den Kanal der Ammerseewerke eingeleitet werden darf. Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine Einleitung des wild abfließendes Oberflächenwasser in den Kanal der Ammerseewerke ist nicht geplant.
- Auf Anregung der Bayernwerk AG wurde die Standorte für Transformatorenstation nachrichtlich in die Planzeichnung und Festsetzung aufgenommen.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der vorgesehene Standort ist auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Betrieb der Holzbau GmbH am Geeigneten für die Betriebserweiterung.

Gemeinde

Windach, den 26.07.2024



.....
Erster Bürgermeister Richard Michl