

Gemeinde

Windach

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

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

Goetz

Aktenzeichen

WIN 2-99

Datum

17.12.2024 (Satzungsbeschluss)
05.11.2024 (3. Entwurf)
13.08.2024 (2. Entwurf)
28.05.2024 (Entwurf)
26.09.2023 (Vorentwurf)



Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 37, 37/2, 37/3, 109, 115 TI.FI., 210, 210/2, 210/3, 210/4, 210/5, 215 TI.FI., 215/3, 215/4, 215/5, alle Gemarkung Hechenwang.

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

Die evtl. Notwendigkeit für das Aufstellen von Hinweisschildern sowie die Zuständigkeit für Straßenreparaturen kann weder im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung noch eines Bebauungsplanes 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.

Die Anregung, dass auf Flächen im Privateigentum, die zwischenzeitlich als Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt waren, nicht als solche festzusetzen seien, wurde gefolgt. Dies wurde kritisiert, weil befürchtet wurde, dass die Flächen nicht mehr als landwirtschaftliche Nutzflächen (Pferdekoppel) genutzt werden könnten. Nach eingehender Ermittlung des Genehmigungsstandes von Nutzungen auf der Fläche insbesondere des genehmigten Entwässerungskonzeptes ergab sich aus Sicht der Gemeinde kein weiteres Erfordernis für eine weitere Betrachtung auf Ebene des Bebauungsplanes oder der Festsetzung einer Fläche für die Wasserwirtschaft. Aussagen zur Entsorgung von Niederschlagswasser auf dem betroffenen Grundstück stellen daher Vorschläge dar.

Die Fläche kann weiterhin uneingeschränkt als Pferdekoppel genutzt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Fläche eine Ausgleichsfläche für eine bauliche Anlage vorgesehen ist, die noch nicht hergestellt wurde. Diese Fläche beschränkt bereits die landwirtschaftliche Nutzfläche.

Redaktionelle Hinweise wurden berücksichtigt und v.a. in der Begründung wurden Textbausteine angepasst.

- Die 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 Transformatorstation nachrichtlich in die Planzeichnung und Festsetzung aufgenommen.
- Auf Anregung des Landratsamtes Landsberg a. L., Untere Naturschutzbehörde wurden Änderungen an den Vorgaben zur Bepflanzung und zu den Pflegemaßnahmen der Vegetation in den Flächen für Wasserwirtschaft vorgenommen.
- Aus der Öffentlichkeit wurden wiederholt kritische Stellungnahmen zur Festsetzung von Flächen für die Wasserwirtschaft (Einschränkung landwirtschaftlicher Nutzung, Überschwemmungsgefahr eines Heustadels bei Versagen der Versickerungsbecken), zu grünordnerischen Festsetzungen (Befürchtung, dass PV Anlagen verschattet werden, Einschränkung der Gartennutzung), zur immissionsschutzfachlichen Bewertung (Befürchtung, dass Verkehrslärm zunimmt) und zur Einschätzung und Festsetzung der Art der baulichen Nutzung. Generell wurde kritisiert, dass es sich um eine Gefälligkeitsplanung handele. Ergänzend wurde befürchtet, dass das Ortsbild nachteilig beeinträchtigt werde. Der Einschätzung, dass es sich um eine Gefälligkeitsplanung handelt, wurde begründet widersprochen. Diese stellen sich dar in den Planungszielen der Gemei-

verträglich mit der vorhandenen Struktur. Dies gilt für die Grundfläche als auch die Gebäudehöhe, da die vorgenannten Gebäude auch ähnliche Höhenentwicklungen aufweisen. Das Plangebiet zeichnet sich eben durch die Heterogenität der baulichen Dichte zwischen großen gewerblich genutzten Hallen und mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken aus. Dies stellt die historisch gewachsene Mischung im Plangebiet dar, die durch das Bebauungsplanverfahren gesichert werden soll. Bei Betrachtung aller im Geltungsbereich im Bestand vorhandenen Nutzungen geht insgesamt eindeutig eine Mischnutzung hervor. Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, der im Gegensatz zu einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan eben nicht auf ein Vorhaben und eine spezifische Nutzung beschränkt ist. In diesem Fall ist tatsächlich ein einzelnes geplantes Vorhaben bekannt, daher könnte für einen Teilbereich des Geltungsbereiches von einem projektbezogenen Angebotsbebauungsplan gesprochen werden. Dies ändert jedoch nichts am gegenständlichen Belang. Eine nicht störende gewerbliche Nutzung ist in einem Mischgebiet zulässig, um eine solche handelt es sich bei dem bekannten Vorhaben.

Die Gemeinde hat sich mit der Situation vor Ort beschäftigt. Dazu gehört der Verkehr aller Betriebe, d.h. es wurden auch die Fahrverkehre aus der Nutzung der Mandantschaft des Stellungnehmenden betrachtet. Auch diese fließen in die Gesamtbetrachtung mit ein und erzeugen Verkehrslärm auf öffentlichen und privaten Flächen. Es ist nicht vorgesehen, dass ein Bebauungsplan die Fahrbewegungen auf öffentlichen Verkehrsflächen v.a. die nicht Teil des Geltungsbereiches sind, zu regeln.

Die Ermittlung und Ergebnisse zum Belang Immissionsschutz wurden mit der Unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Die Gemeinde konnte keine mangelhafte Ermittlung erkennen. Es ergaben sich keine Anhaltspunkte für weitere Untersuchungen oder das Erfordernis an den Planungszielen des Bebauungsplanes zu zweifeln. Die Begründung wurde im Laufe des Aufstellungsverfahrens hinsichtlich dieses Sachverhalts ergänzt.

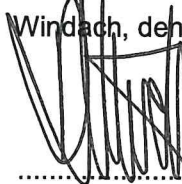
An den Planungszielen wurde festgehalten, eine materiell-rechtliche Änderung war abgesehen von vorgenannten Anpassungen der Festsetzungen letztendlich nicht mehr veranlasst.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Der Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes würde die gemeindlichen Planungsziele unterminieren. Die ungesteuerte Entwicklung, vermutlich hin zu einer verstärkten wohnbaulichen Nutzung wäre zu erwarten. Dies ließe immissionsschutzfachliche Konflikte für bestehende Nutzungen als auch geplante Nutzungen erwarten. Das Orts- und Landschaftsbild könnte durch fehlende Vorgaben zur Gestaltung in Mitleidschaft gezogen werden. Der vorgesehene Standort ist auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Betrieb der Holzbau GmbH am geeignetsten für die Betriebserweiterung.

Gemeinde

Windach, den 30. 12. 2024



Erster Bürgermeister Richard Michl