

Gemeinde	<b>Windach</b> Lkr. Landsberg am Lech
Flächennutzungsplan	<b>32. Änderung</b> <b>Sondergebiet Klebstoffproduktion</b>
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	PM <span style="float: right;">QS: goe</span>
Aktenzeichen	WIN 1-47
Plandatum	07.02.2023 (Feststellungsbeschluss) 25.10.2023 (Entwurf) 24.05.2022 (Vorentwurf)

**Begründung**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass und Ziel der Änderung .....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Stand der Flächennutzungsplanung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>5</b>
	3.1 Landesplanung.....	5
	3.2 Regionalplan .....	6
	3.3 Bodenschutz .....	6
	3.4 Altlasten, Bodenschutz.....	7
<b>4</b>	<b>Änderungsbereich .....</b>	<b>7</b>
	4.1 Lage.....	7
	4.2 Nutzungen.....	8
	4.3 Erschließung .....	10
	4.4 Emissionen .....	11
	4.5 Flora / Fauna.....	11
	4.6 Bodenaufbau.....	13
	4.7 Bodendenkmäler .....	14
	4.8 Baudenkmäler .....	14
	4.9 Wasser / Trinkwasserschutz.....	14
<b>5</b>	<b>Planänderung.....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>Eingriff, Ausgleich, Artenschutz.....</b>	<b>16</b>
	6.1 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	16
	6.1.1 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung.....	16
	6.1.2 Spezieller Artenschutz.....	16
	6.2 Klimaschutz, Klimaanpassung.....	16
	6.3 Immissionsschutz .....	18
<b>7</b>	<b>Alternativen.....</b>	<b>18</b>

## 1 Anlass und Ziel der Änderung

Der Gemeinderat der Gemeinde Windach hat in seiner Sitzung am 07.12.2021 die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Sondergebiet Klebstoffproduktion“ und die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum wurde mit der Erstellung der Planunterlagen beauftragt.

Für das Plangebiet liegen derzeit 3 rechtsverbindliche Bebauungspläne mit unterschiedlichen Änderungsständen vor. Dies ist in der Entwicklung des Standortes und des ansässigen Betriebes begründet. Die DELO Industrie Klebstoffe GMBH & Co. KGaA (DELO) hat sich hier schrittweise entwickelt. Es handelt sich um einen Hersteller von Industrieklebstoffen mit Sitz in Windach bei München. Als eigentümergeführtes Unternehmen werden maßgeschneiderte Spezialklebstoffe und Gerätesysteme für Anwendungen in High-Tech-Branchen – vom Automobilsektor und der Luftfahrt über die Optoelektronik bis hin zur Elektroindustrie angeboten. Tochtergesellschaften bestehen in den USA, China, Singapur, Malaysia und Japan.

Für die weitere betriebliche Entwicklung wird die Anzahl von 3 Bebauungsplänen als Hindernis bewertet. Es ist daher Absicht der Gemeinde Windach, die planerische Komplexität zu reduzieren. Für die weitere Entwicklung des Unternehmens ist es ohnehin erforderlich, in den Geltungsbereichen aller 3 Bebauungspläne künftig Anlagen nach 12. BImSchV zuzulassen. Dies ergibt sich aus der Notwendigkeit, größere Mengen an Rohstoffen und fertigen Produkten zu lagern. Dadurch werden in absehbarer Zeit die Schwellenwerte der 12. BImSchV (Störfallverordnung) erreicht.

Aufgrund der Neueinteilung der verwendeten Stoffe in der CLP – Verordnung<sup>1</sup> besteht die Möglichkeit, unter die Störfallverordnung zu fallen. Bisher werden die Mengenschwellen noch unterschritten, was bei Erhöhung der Lagerkapazitäten oder einer weiteren Neubewertung von eingesetzten Stoffen nicht mehr zutrifft. Die Ereignisse der letzten Zeit haben gezeigt, dass das „Just-in-time“ Prinzip sehr störanfällig ist (z.B. Havarie im Suezkanal, „Lock down“). Zusammen mit der angespannten Lage auf dem Rohstoffmarkt ist eine höhere Lagerhaltung für einen reibungslosen Betriebsablauf von Vorteil.

Sollte der Betrieb aufgrund der Mengenschwellen unter die Störfallverordnung fallen, wird er in die untere Klasse eingestuft. Die relevanten Stoffe, die für die Einstufung als Störfallbetrieb verantwortlich sind, sind aus der Gruppe der umweltgefährdenden Stoffe. Konkret handelt es sich um wassergefährdende Stoffe. Dazu zählt auch Heizöl.

Es ist daher auch notwendig die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein Sonstiges Sondergebiet „Klebstoffproduktion“ zu ändern. Dies entspricht der treffender der tatsächlichen Nutzung im Bestand, dem zukünftigen Genehmigungserfordernis nach 12. BImSchV und es berücksichtigt die Projektbezogenheit der gegenständlichen Bauleitplanung. Ein Teilgebiet des Plangebietes verbleibt als Gewerbegebiet, da es hier um einen separaten Eigentümer handelt, der sich derzeit nicht an der Entwicklung des übrigen Gebietes beteiligen möchte. Um eine Einschränkung der Entwicklungsmöglichkeiten dieses Grundstückes zu vermeiden, wird am bisherigen Zulässigkeitsmaßstab festgehalten.

Die Gemeinde Windach hat dies zum Anlass genommen, um für den gesamten Be-

---

<sup>1</sup> Verordnung (EG) Nr. 1272/288 des Europäischen Parlament und des Rates, zur Änderung und Aufhebung der Richtlinien 67/548/ EWG und 1999/45/EG und zur Änderung der Verordnung (EG) Nr. 1907/2006 – CLP oder GHS-Verordnung

triebsbereich einen Gesamt- Bebauungsplan aufzustellen und die 3 Bebauungspläne mit ihren unterschiedlichen Änderungsständen in einem Planstand zusammenzuführen. Dieser Bebauungsplan ersetzt die bisher rechtsverbindlichen Bebauungspläne:

„Gewerbegebiet Schöffelding I – 5. Änderung und Neuaufstellung“ in der Fassung vom 20.04.2021, „Gewerbegebiet Schöffelding II – 4. Änderung und Neuaufstellung“ in der Fassung vom 20.04.2021 und „Gewerbegebiet Schöffelding III – 1. Änderung“ in der Fassung vom 14.04.2020.

Die Neuaufstellung erfolgt im Regelverfahren nach §§ 2, 3, 4, 9 und 10 BauGB. Mit der Änderung der Art der baulichen Nutzung ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren geändert werden.

## **2 Stand der Flächennutzungsplanung**

Die Gemeinde Windach verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan mit Stand vom 03.03.1980. Er wurde mit der Bekanntmachung am 30.06.1980 wirksam. Der Flächennutzungsplan wurde inzwischen mehrfach geändert. Mit der 20. Änderung wurde der Flächennutzungsplan digitalisiert. Er wurde durch Bekanntmachung in der Fassung vom 31.07.2007 rechtswirksam.

Die letzten Änderungen sind die 28. Änderung, die derzeit noch im Verfahren ist, die 29. Änderung, die am 29.01.2019 festgestellt wurde und die 30. Änderung, die am 30.06.2021 festgestellt wurde.

Die vorliegende Änderung ist die 32. Änderung des Flächennutzungsplans. Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung wurde vom Gemeinderat am 07.12.2021 gefasst.



Abb. 1 Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan und der 25. Änderung (2017)

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Landesplanung

##### Landesentwicklungsprogramm Bayern 2020

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern, mit Stand vom mit Stand 01.01.2020, nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

##### 3 Siedlungsstruktur

##### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

*(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn*

- [...],
- ein Gewerbe- oder Industriegebiet unter Ausschluss von Einzelhandelnutzungen an einer Autobahnanschlussstelle oder an einer Anschlussstelle einer vierstreifig autobahnähnlich ausgebauten Straße oder an einem Gleisanschluss ohne wesentliche Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds geplant sowie kein geeigneter angebundener Alternativstandort vorhanden ist,
- [...]
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebundener werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere

*durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,*

- [...] ]

#### *5 Wirtschaft*

##### *5.1 Wirtschaftsstruktur*

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

### **3.2 Regionalplan**

Regionalplan Region München, Region 14 (2019)

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 15.02.1987, zuletzt geändert mit Stand vom 01.04.2019 nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

#### *B IV Wirtschaft und Dienstleistungen*

##### *1 Leitbild*

*1.2 (G) In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen*

*1.3 (G) Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für die zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.*

##### *2. Regionale Wirtschaftsstruktur*

*2.1 (G) In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.*

### **3.3 Bodenschutz**

Im Gemeindegebiet standen bereits bei der Ertaufstellung des Bebauungsplans bzw. der 20. FNP Änderung keine adäquaten Flächen für die Ansiedlung von Gewerbe zur Verfügung. Auch Möglichkeiten der Nachverdichtung bestehender Baugebiete oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung, die eine nennenswerte Entwicklung zulassen würden, bestanden nicht.

Der vorhandene Bedarf konnte demnach bislang nicht auf bestehenden Flächen gedeckt werden, weshalb die vorliegende Fläche auch im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Fläche für Gewerbe ausgewiesen war. Nur durch Neuinanspruchnahme von bisher nicht baulich genutzter Fläche – in Form bisher landwirtschaftlich genutzter Böden – konnte und kann künftig der Bedarf gedeckt werden. Diese Inanspruchnahme erfolgt nur im notwendigen Umfang; die Bodenversiegelung soll durch entsprechende Festsetzungen auf das notwendige Maß begrenzt werden.

Der Änderungsbereich umfasst nur bereits als Baufläche dargestellte Bereiche. Es wird keine Inanspruchnahme bisher im planungsrechtlichen Außenbereich liegenden Flächen vorbereitet. Eine Standortalternativenprüfung erscheint nicht notwendig, da eine Betriebsverlagerung innerhalb des Gemeindegebietes ausgeschlossen ist.

### 3.4 Altlasten

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotenzialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Bebauungsplanes einwirken können.

Sollten beim Aushub verdächtige Materialien oder schädliche Bodenveränderungen/Altlasten gefunden werden, wird auf die unverzügliche Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG an die zuständige Behörde hingewiesen.

### 3.5 Sonstiges

Der Planbereich tangiert die die BAB 96, Zu- und Abfahrtsast Schöffelding.

Längs der Autobahn dürfen Hochbauten jeder Art (über der Erdgleiche) in einer Entfernung bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, nicht errichtet werden, § 9 Abs. 1 FStrG. Einer möglichen Unterschreitung der 40-Meter-Grenze wird nicht zugestimmt. Dies gilt auch für Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Günstigerweise sollten diese Flächen in Bebauungsplänen/städtebauliche Satzungen als Grünfläche/Ausgleichsmaßnahmenflächen festgesetzt werden. Wobei klar zu regeln ist, dass hier keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des § 9 FStRG zuwiderlaufen, dies betrifft ebenso Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfangs. Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden. Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) im Bereich der Anbauverbots- und Beschränkungszonen bedürfen der Genehmigung/Zustimmung des Fernstraßenbundesamtes. Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer ablenken können und somit geeignet sind die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs zu gefährden, dürfen nicht errichtet werden. Hierbei genügt bereits eine abstrakte Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs. Auf § 33 StVO wird verwiesen. Die Errichtung von Werbeanlagen unterliegt ebenso der Genehmigung oder Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes.

## 4 Änderungsbereich

### 4.1 Lage

Der Änderungsbereich liegt auf der Gemarkung Schöffelding nördlich der Bundesautobahn A 96 Lindau – München, westlich der Gemeindeverbindungsstraße nach Eresing und südlich der DELO-Allee (im Gewerbegebiet).

Er umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 647, 648, 649 TF, 596/1, 651, 652, 653/8, 653/9, 653/10, 653/15, 653/17, 653/16, 653, 653/14, 653/12, 653/13, 744 der Gemarkung Schöffelding. Der Änderungsbereich weist eine Gesamtgröße von ca. 19 ha auf.

Im Osten grenzt der Änderungsbereich unmittelbar an große, zusammenhängende Waldflächen (Burgleiten, Scheiblingshölzl) an. Im Norden folgt das bestehende Retentionsbecken für Niederschlagswasser. Im Westen folgt, westlich der Straße nach Eresing zunächst freie Feldflur, der Ortsteil Schöffelding, etwas erhöht auf einer Hangkante liegend. Im Süden schließt der Änderungsbereich nach einem schmalen, un bebauten Streifen mit Feldweg und einer Leitungstrasse, an die Auffahrt zur Bundesautobahn A 96 Lindau – München an.

Der Änderungsbereich fällt von Südwesten (ca. 622,5 m üNN) nach Nordosten (ca. 621,0 m üNN) leicht ab. Prägende Grünbestände sind nicht vorhanden.



Abb. 2 Änderungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 06/2020

## 4.2 Nutzungen

Der Geltungsbereich wird im südwestlichen Bereich als Parkplatzfläche genutzt. Daran schließt sich im Norden das bestehende Betriebsgelände an. Der nördliche Teil des Geltungsbereichs ist derzeit noch nicht entwickelt worden und wird landwirtschaftlich genutzt. Gleiches gilt für den südöstlichen Bereich.

Im südlichen Teil im Bereich der Grundstücksgrenze zwischen Fl.Nr. 653 und Fl.Nr. 653/17 wurde von der Fa. DELO in 2019 ein Transformatorengebäude errichtet.





*Abb. 3 Transformatorengebäude, errichtet in 2019*

Bestandsbebauung und weitere Entwicklungsabsichten im Gewerbegebiet werden vom Vorhabenträger in folgendem Masterplan verdeutlicht:



Abb. 4 Masterplan DELO Gelände mit Anlagenteile; Quelle: DELO Industrie Klebstoffe 16.02.2022

### 4.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch die bestehende Erschließungsstraße (DELO-Allee) im Norden des Änderungsbereiches. Stellplatzflächen sind im Grundstück ausreichend vorhanden.

#### 4.4 Emissionen

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Schöffelding III wurde vom Ingenieurbüro Greiner, Germering, eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Bericht Nr. 216095/2 vom 11.11.2016).

Die nächstgelegene schutzbedürftige Wohnbebauung im Außenbereich sowie in einem Dorfgebiet (MD) findet sich westlich des Änderungsbereiches in größerem Abstand (ca. 600 m).

Tabelle 2: Emissionskontingente  $L_{EK}$  in dB(A) je  $m^2$  Grundfläche

Teilflächen	Fläche in $m^2$	Emissionskontingente $L_{EK}$ in dB(A) je $m^2$	
		Tag	Nacht
GE Schöffelding II	33.563	65	50
GE Schöffelding	43.112	65	50

Abb. 5 Festlegung der Emissionskontingente für Schöffelding I und II; Auszug aus Gutachten, Seite 5

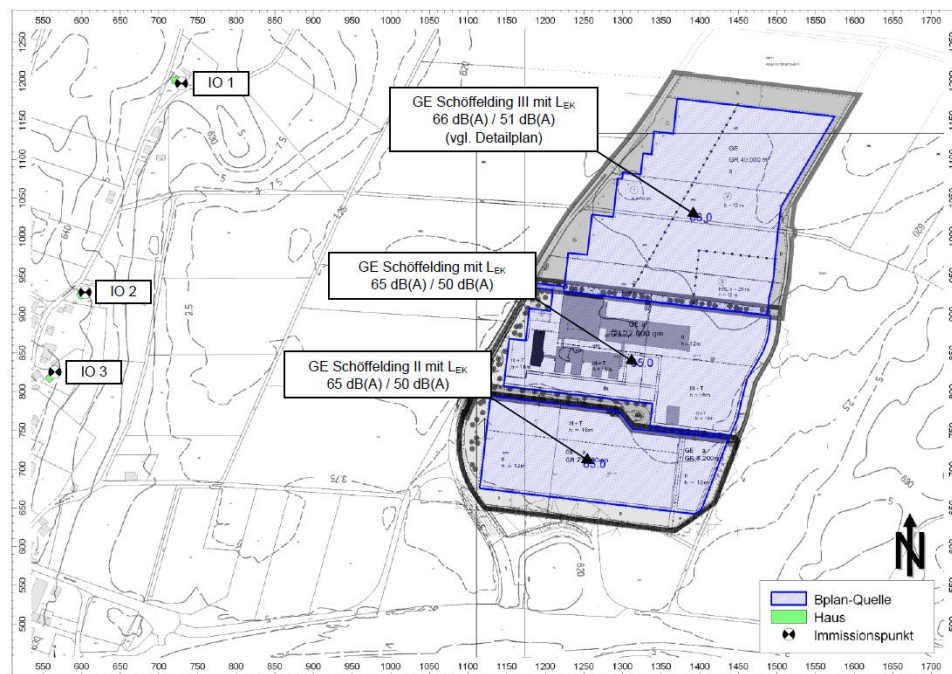


Abb. 6 Übersichtsplan mit Darstellung der Emissionskontingente; Auszug aus Gutachten, Anhang A, S. 2

#### 4.5 Flora / Fauna

Im Zuge der Neuaufstellung der Bebauungspläne I und II sowie der Änderung zum Bebauungsplan GE Schöffelding III erfolgte bereits im Frühjahr und Sommer 2019 eine artenschutzrechtliche Kartierung durch das Büro Terrabiota.

Dazu wurden von Frau Dr. Doris Gohle zur Fledermauskartierung 5 Detektorbegehungen mit jeweils 5 Batcordern durchgeführt. Deren Ergebnisse sind ebenso wie die faunistische Bestandserhebung vom Büro Alexander Scholz mit Stand vom

26.06.2019 in den naturschutzfachlichen Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung zu den jeweiligen Bebauungsplänen dargelegt. Diese liegen durch Terrabiota mit Fassungsdatum 20.12.2019 vor.

In der Kartierung wurde folgendes festgestellt:

#### Fledermäuse:

Entlang des Waldrandes und unmittelbar dahinter sind Höhlenbäume vorhanden, in denen Fledermausquartiere gelegen sein können. Auf dem DELO-Gelände selber besteht bislang kein Quartierverdacht.

Es konnte das Vorkommen von mindestens **6 verschiedenen Fledermausarten** nachgewiesen werden. Zudem wurden Rufsequenzen erfasst, die auf das Vorkommen weiterer Arten hinweisen.

Bei den Nachweisen auf dem DELO-Gelände handelt es sich um Jagdaktivität oder Überflug, nicht jedoch um Quartiervorkommen.

#### Vögel und Haselmaus

(E-Mail vom 03.07.2019 Terrabiota und faunistische Untersuchung 26.06.2019)

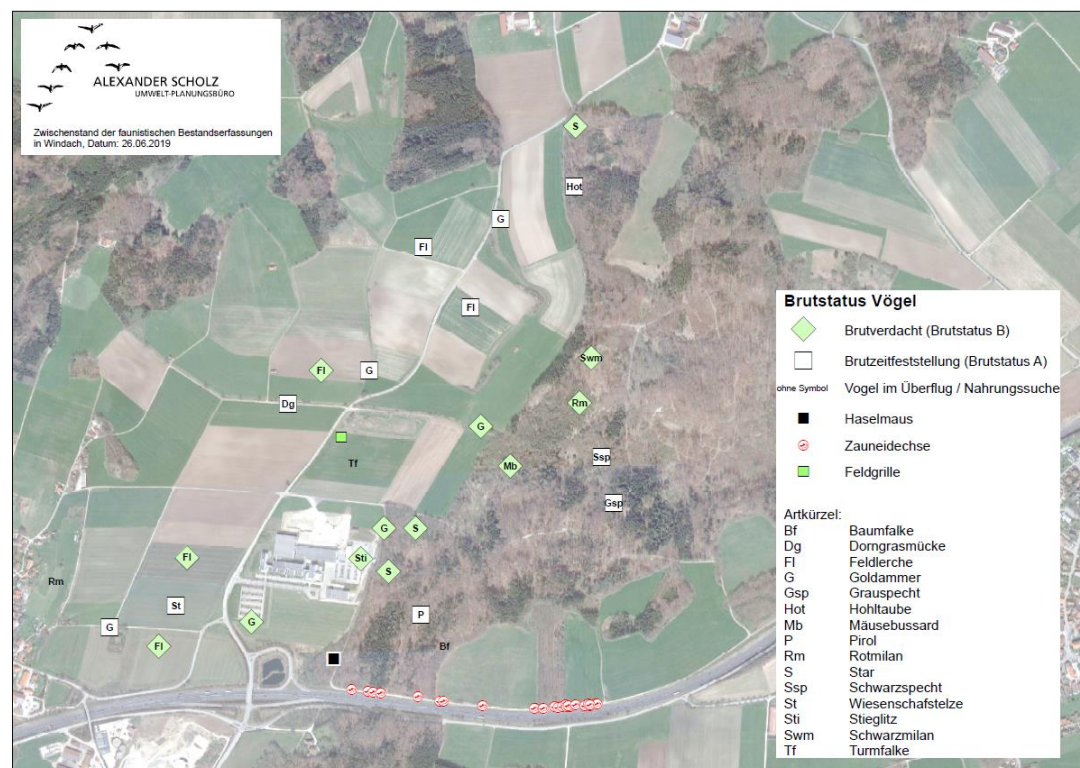


Abb. 7 Faunistische Bestandserfassung, Stand 26.06.2019; Quelle: Umwelt-Planungsbüro Alexander Scholz

Am Südrand des Parkplatzes ist der „Revierschwerpunkt“ der **Goldammer**, dort hat sie gesungen. Die Goldammer benötigt Gehölzflächen, in denen sie versteckt am Boden brütet. Dies ist entweder sogar im Parkplatz, wahrscheinlicher aber im Westen des Parkplatzes oder im Gebüsch nördlich der Autobahnausfahrt möglich. Die Bebauungsplanung wird hier durch den Gutachter als unproblematisch eingestuft. Haselmaus südöstlich des Gebiets II: So lange nicht in den Waldrand eingegriffen

wird, ist dies unproblematisch. Für diese Art sind keine Maßnahmen erforderlich.

Für die Goldammer werden für die südlichen Grünflächen (Grünstreifen und Ausgleichsfläche südlich der Bebauung) folgende Maßnahmen vorgeschlagen: Es sollten an zwei Stellen dichte Gebüschgepflanzungen gepflanzt werden, am besten westlich des Parkplatzes / Baufelds zur Straße hin, ggf. auch im Süden. Ansonsten hier auch besser Offenland (z.B. arten- und blütenreiche, zweischürige Mähwiese mit Abtransport des Schnittguts) als weitere Gehölzpflanzungen.

Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit der besonders oder streng geschützten Arten der Artengruppen **Amphibien, Käfern, Tag- und Nachtfalter, Pflanzen** sowie sonstigen Gruppen **werden im Gutachten ausgeschlossen.**

Als Brutvögel kommen die **Goldammer**, der **Stieglitz** und der **Turmfalke** in der näheren Umgebung vor. Ansonsten ist als besonders oder streng geschützte Tierart noch die **Haselmaus** vorhanden. Um bei allen Arten ein Störungs-, Schädigungs-, sowie Tötungsverbot zu vermeiden, werden eine Vermeidungsmaßnahme und eine CEF-Maßnahme festgelegt, welche im nachfolgenden Bebauungsplan festzusetzen sind, und in der weiteren Umsetzung beachtet und durchgeführt werden müssen. Dabei handelt es sich um die Entwicklung von artenreichen Blumenwiesen sowie eine unzulässige Beleuchtung im Sommer bzw. nur mit LED-Lampen als „insektenfreundliche“ Leuchtmittel.

Insgesamt wird unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen im dem Änderungsbereich vorstl. kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ausgelöst. Dies ist auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes detailliert abzustimmen.

#### 4.6 Bodenaufbau

Für die geplanten Neubauvorhaben der Fa. DELO wurde ein Bodengutachten von HPC AG, Harburg, mit Fassungsdatum 21.12.2018 erstellt.

Gemäß dem Gutachten stehen auf dem Gelände direkt unterhalb des Mutterbodens mächtige fluvioglaziale Niederterrassenschotter an. Hierbei handelt es sich um miteldicht bis sehr dicht gelagerte, wechselnd sandige Kiese.

Die von der Fa. DELO geplanten, unterkellerten Gebäude (Forum und Labor) können über eine lastverteilende elastisch gebettete Bodenplatte innerhalb der anstehenden Niederterrassenschotter flach gegründet werden. Streifen und Einzelfundierungen sind ebenfalls möglich. Die Bemessungskennwerte für die empfohlene Gründung sowie die diesbezüglichen bautechnischen Hinweise werden im Bericht dokumentiert.

Die Außenanlagen sind nach den Vorgaben der RStO 12 zu konzipieren.

Dach- und Oberflächenwasser können auf dem Gelände versickert werden.

Für die Dimensionierung von Versickerungsanlagen wird die Berechnung durch einen Fachplaner empfohlen. Die Aushub- und Gründungsarbeiten sind durch den Baugrundgutachter zu begleiten. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen abweichenden Baugrundverhältnisse festgestellt werden, ist der Bodengutachter umgehend zu informieren.

## 4.7 Bodendenkmäler

Östlich des Änderungsbereichs im „Scheiblingshölzl“ befindet sich das Bodendenkmal D-1-7932-0179 „Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung“.



Abb. 8 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 16.04.2022

Auf die ungeachtet dessen nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden wird in der Satzung hingewiesen.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 4.8 Baudenkmäler

In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

## 4.9 Wasser / Trinkwasserschutz

### 4.9.1 Wasserschutzgebiete

Das amtliche Trinkwasserschutzgebiet für den Brunnen Eresing befindet sich nordöstlich des Änderungsbereichs.



Abb. 9 Trinkwasserschutzgebiet „Eresing“ nördlich des Änderungsbereichs ; ohne Maßstab

#### 4.9.2 Grundwasser

Der Grundwasserspiegel befindet sich mehr als 10 m unter Geländeoberkante, wie aus dem Bodengutachten vom 20.12.2018 hervorgeht. Es ist daher von einem Grundwasserflurabstand von > 9m auszugehen (siehe Anlage 1. Geotechnischer Bericht).

Aufgrund der festgestellten Untergrund- und Grundwasserverhältnisse ist lt. Gutachten bei Baugruben bis ca. 6,5 m bzw. bis ca. 9,0 m Tiefe nicht mit Grundwasserandrang zu rechnen. In der Regel ist innerhalb der schwach schluffigen Kiese eine ausreichende Versickerung von Niederschlagswasser gegeben.

Das Gutachten geht davon aus, dass die tiefsten Bereiche des künftigen Bauwerks evtl. im Schwankungsbereich des Grundwassers bis zu einer Kote von 614 m üNN liegen. Kellergeschosse sind daher nach Vorgabe der Fachplanung entsprechend abzudichten und druckwasserdicht mit entsprechender Rissbreitenbeschränkung auszuführen.

## 5 Planänderung

Künftig wird der Änderungsbereich als Sonstiges Sondergebiet „Klebstoffproduktion“ dargestellt. Dies entspricht mehr der tatsächlichen Nutzung im Bestand, das zukünftige Genehmigungserfordernis nach 12. BImSchV und berücksichtigt die Projektbezogenheit der gegenständlichen Bauleitplanung. Die Versorgungsanlagen und die

Eingrünung werden in ihrer Darstellung unverändert übernommen.

## **6 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

### **6.1 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz**

#### **6.1.1 Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung**

Für den Änderungsbereich besteht bereits Baurecht. Die Eingriffsregelung wurde in den jeweiligen Bebauungsplänen bereits abgearbeitet. Mit der Änderung der gewerblichen Bauflächen in ein Sonstiges Sondergebiet Klebstoffproduktion ergibt sich auf Ebene des Flächennutzungsplans kein weiterer Ausgleichsbedarf.

#### **6.1.2 Spezieller Artenschutz**

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Ein Vorkommen bzw. eine Betroffenheit der besonders oder streng geschützten Arten der Artengruppen Amphibien, Käfern, Tag- und Nachtfalter, Pflanzen sowie sonstigen Gruppen kann lt. Gutachten (*Bebauungsplan „Sondergebiet Klebstoffproduktion“ Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“ vom 18.10.2022; Verfasser: Terrabiota, Starnberg*) ausgeschlossen werden. Von der Artengruppe der Fledermäuse konnten 6 Arten in der Umgebung nachgewiesen werden. Als Brutvögel kommen die Goldammer, der Stieglitz und der Turmfalke in der näheren Umgebung vor. Ansonsten ist als besonders oder streng geschützte Tierart noch die Haselmaus vorhanden.

Um bei allen Arten ein Störungs-, Schädigungs-, sowie Tötungsverbot zu vermeiden, werden eine konfliktvermeidende Maßnahme sowie eine CEF-Maßnahmen festgelegt, welche im Bebauungsplan festgesetzt werden und in der weiteren Umsetzung beachtet und durchgeführt werden müssen. Dabei handelt es sich um:

- die Entwicklung von artenreichen Blumenwiesen (CEF-Maßnahme)
- Vorgaben zur Beleuchtungsdauer und zu –mitteln (Vermeidungsmaßnahme)

Als CEF-Maßnahme (continuous ecological functionality-measures/ "Maßnahmen für die dauerhafte ökologische Funktion") werden Maßnahmen des Artenschutzes verstanden. Insgesamt wird unter Berücksichtigung dieser genannten Maßnahmen im Geltungsbereich kein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand ausgelöst.

### **6.2 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.



Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>- Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die vorangegangenen Bebauungsplanänderungen haben bereits Baurecht für die Fläche geschaffen. Durch Versiegelung kommt es zu Aufheizungseffekten. Die Umweltprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass in der Umgebung von Landwirtschaftlichen Nutzflächen und Waldflächen diese Effekte keine erhebliche Rolle spielen. Eine Kaltluftbahn wird durch die Änderung ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigt. Mit der gegenständlichen FNP Änderung wird keine zusätzliche Versiegelung über das bereits zulässige Maß hinaus, vorbereitet.

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

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Baumpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Verwendung wasserdurchlässiger Beläge im Bereich von Stellplätzen, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet, Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	Kompakte Anordnung der Gebäudeteile Dachflächen mit Photovoltaikanlagen möglich
Vermeidung von CO <sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO <sub>2</sub> Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	Förderung der CO <sub>2</sub> -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

### 6.3 Immissionsschutz

Emissionen treten aus den Fahrverkehr (Lieferverkehr, Mitarbeiter) und der Klebmittelproduktion auf.

Aufgrund der Ergebnisse aus dem Erläuterungsbericht der Firma „DELO Industrie Klebstoffe“ vom 10.02.2022 und eine „Beschreibung Risiken Vorsorgemaßnahmen“ vom 10.02.2022 erwartet die Gemeinde Windach keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch hinsichtlich Gesundheit, Lärm, Luftreinhaltung, Erholung und Freizeit durch die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Darüber hinaus werden unter den Hinweisen Auflagen der Autobahndirektion aufgeführt, um den Autoverkehr auf der nahegelegenen BAB A96 nicht zu beeinträchtigen. Diese betreffen u.a. die Vermeidung einer Beeinträchtigung durch Farbgestaltung, Beleuchtung, Rauch-/ Stau-/ Dampfemissionen, Entwässerung, Anordnung von baulichen Anlagen, Anordnung von Fahr-/ Stellplatzflächen sowie Photovoltaikanlagen

## 7 Alternativen

Alternative Planungsmöglichkeiten wurden nicht in Betracht gezogen, da in der Ge-

meinde Windach keine weiteren gewerblichen Flächen vorhanden sind. Zudem ist aufgrund der Zulässigkeit von Störfallbetrieben ein ausreichender Achtungsabstand zu schutzwürdigen Objekten erforderlich. Die Plankonzeption führt die Planungsziele des bestehenden Gewerbegebiets als Sonstiges Sondergebiet weiter.

Gemeinde

Windach, den .....

.....  
Erster Bürgermeister Richard Michl