

Gemeinde

**Windach**

Lkr. Landsberg am Lech

Bauleitplan

**34. Änderung  
„Schöffelding-Süd“**

Planung  
Landschaftsplanung  
Umweltbericht

**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

Köstler, Salazar, Beregovskaia,  
Undeutsch

QS: Martin

Aktenzeichen

WIN 1-150

Plandatum

06.02.2024 (Feststellungsbeschluss)  
25.07.2023 (Entwurf)  
24.01.2023 (Vorentwurf)

**Zusammenfassende Erklärung**

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB (FNP)

## 1.1 Vorbemerkung

Der Gemeinderat Windach hat die 34. Änderung des Flächennutzungsplans „Schöffelding-Süd“ mit dem Ziel beschlossen, auf dem Grundstück mit der Flurnummer 289/1, Gemarkung Windach, ein neues Feuerwehrhaus zu errichten. Dazu wurden die Grundstücke Fl. Nr., 290, 290/1 und 291, alle GmGk Schöffelding durch die Gemeinde erworben. Die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses wird wegen dem gestiegenem Bedarf an zusätzlichen Flächen für den Feuerwehreinsatzbetrieb sowie der Lagerung und zur Pflege der Gerätschaften als notwendig erachtet. Es sind darüber hinaus Flächen notwendig, um die Abwicklung des innerbetrieblichen Verkehrs und die schnellere Anbindung an die Hauptstraße zu verbessern. Zusätzlich besteht aber tatsächlich ein hoher Bedarf an Wohnraum in der Region München und insbesondere in Gemeinden, die unmittelbar an der Autobahn liegen.

Bei dem gegenständlichen Vorhaben handelt es sich zudem vorrangig um die Standortentwicklung notwendiger Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die nicht auf beliebigen Standorten untergebracht werden können. Für einen Feuerwehrstandort sind spezifische Standortkriterien zu erfüllen. Untersuchte bestehende und bedingt verfügbare Flächen im Innenbereich in dem Ortsteil bestehen hauptsächlich aus einzelnen verstreut liegenden Grundstücken. Diese bieten weder die notwendige Größe noch die benötigte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen an, die für das Feuerwehrhaus notwendig sind. Daher hat sich die Gemeinde für den gegenständlichen Standort entschieden.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts mit Restflächen hat sich die Gemeinde entschieden, dort zusätzlich ein Wohngebiet (inkl. Mehrfamilienhaus Projekt) umzusetzen. Eine solche Bauweise ermöglicht zumindest eine flächensparende Bauweise und verwirklicht Wohnungsgrößen, die einer starken Nachfrage unterliegen. Dies ergänzt die Fläche als Arrondierung der anschließenden wohnbaulichen Nutzung im Bestand auf die östliche Seite. Die Gemeinde Windach erachtet es deswegen als vertretbar zu diesem Zweck planungsrechtliche Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

In Richtung Autobahn sind öffentliche Grünflächen vorgesehen, da dort ohnehin die Bauverbotszone zu beachten ist.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1,7 ha.

## 1.2 Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Umweltbelange wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB beachtet und die Untersuchungsergebnisse in einem Umweltbericht gem. § 2 a BauGB dargestellt.

Das Plangebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Nordwestlich und nordöstlich schließen sich Wohngebiete des Ortsteils Schöffelding an. Südwestlich befindet sich ein Bolzplatz und südlich die Autobahn A 96 Richtung München bzw. Lindau. Südlich der Autobahn befinden sich landwirtschaftliche Flächen. Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende Hauptstraße, die durch den Ortskern von Schöffelding entlangführt, erreichbar. Zusätzlich liegt die Änderungsfläche an der

BAB A 96, welche durch die nicht weit entfernte Autobahnausfahrt Schöffelding angebunden ist sowie im Bereich der Kreisstraße LL24. Die Änderungsfläche ist damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Das Grundstück ist planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Es ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Zukünftig soll es als Wohnbaufläche (W) und Baufläche für den Gemeindebedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ dargestellt werden.

Ein Bebauungsplan wird im Parallelverfahren aufgestellt (verbindliche Bauleitplanung).

Aufgrund der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung befinden sich Gehölze sowie Einzelbäume nur an den Rändern der Fläche. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Einzelbäume an der Hauptstraße sollten im nördlichen Teilbereich des Wohnbereichs möglichst erhalten bleiben bzw. die Pflanzstandorte werden im nachfolgenden Bebauungsplan präzisiert. Die Bestandsbäume entlang „Am Teil“ sollten ebenfalls erhalten bleiben. Im Gebiet der zukünftigen Feuerwehr können die Bäume wahrscheinlich nicht erhalten werden und werden deshalb im Einklang mit dem städtebaulichen Entwurf an anderer Stelle ersetzt. Im Zuge der Räumungsarbeiten des Baufeldes ist bei notwendigen Baumfällungen § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten. Die Baumgruppe südwestlich der geplanten Feuerwehr bleibt erhalten.

Der im Flächennutzungsplan dargestellte Grünstreifen in Richtung der Autobahn wird in der 34. Flächennutzungsplanänderung erhalten. Dies wird sich positiv hinsichtlich des Immissionsschutzes und der Luftregeneration auswirken, sowie möglicherweise als Versickerungsfläche für Niederschlagswasser und als Erholungsfläche dienen. Diese Grünfläche sollte möglichst extensiv gestaltet und gepflegt werden. Der innerhalb dieser Grünfläche geplante Weg verbindet das Wohngebiet mit dem im Südwesten angrenzenden „Bolzplatz Schöffelding“. Die Baumgruppe im Osten, welche sich hauptsächlich auf Flurstück-Nr. 291/58 befindet, wird erhalten.

Die Gehölzstrukturen entlang der Autobahn sowie entlang der Hauptstraße (4 Einzelbäume und Hecke) werden erhalten. Die linearen Gehölzstrukturen spielen insbesondere als Leit- und Orientierungspflanzung für Fledermäuse eine wesentliche Rolle. Diese liegen außerhalb des Änderungsbereiches und bleiben von den Planungen unberührt.

Gemäß Umweltbericht sind durch die Überbauung und Versiegelung negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf die Schutzgüter „Boden“, „Fläche“ und „Klima und Luft“ zu erwarten. Bei den übrigen Schutzgütern kann die Betroffenheit als gering oder nicht vorhanden eingestuft werden.

Durch die Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren. Es kommt auch zu einem Verlust wichtiger Funktionen wie der Ertragsfähigkeit sowie der Kaltluftproduktion und der Fähigkeit Treibhausgase zu binden. Diese Funktionsverluste werden durch Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen reduziert und durch Ausgleichsmaßnahmen kompensiert.

Die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Klima und Luft werden minimiert z.B. durch die Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Stellplätze, Garagenvorplätze und Zufahrten (z.B. Betonpflaster mit Rasenfugen), die Anbindung an bestehende Erschließungsstraßen oder die Erhaltung von bestehenden Gehölzen.

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Um diese zu kompensieren, sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlich. Diese werden innerhalb des Gemeindegebietes hergestellt und auf Ebene des Bebauungsplans festgesetzt.

Die Möglichkeit, die Ausgleichsflächen mindestens teilweise innerhalb des Plangebiets umzusetzen, wurde im Laufe des Verfahrens aufgrund der Nutzungen und der Eigentumsverhältnisse aufgegeben. Für den erforderlichen Ausgleich ist eine weitere externe Fläche beizubringen. Hierfür verfügt die Gemeinde über Flächen, die im Gemeindeeigentum liegen und für den Kompensationsbedarf aufgewertet werden können. Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplanes oder spätestens im Baugenehmigungsverfahren bestimmt. Neben den Baumpflanzungen auf der autobahnnahen Grünfläche bieten sich weitere Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen und hydrologischen Wertigkeit der Fläche an.

Die erforderlichen Flächengrößen, Maßnahmen und die Lage werden auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. Baugenehmigungsverfahren konkretisiert.

Aufgrund der angrenzenden Autobahn und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten unwahrscheinlich. Das Plangebiet wird vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Arten gibt es nicht. Die Gehölzbestände entlang der Schallschutzwand, sowie die Gehölzgruppen im Nordosten und Südwesten kommen durch ihre Eigenschaften als Brutplatz, Fläche zur Nahrungsversorgung und Rückzugsbereich für ein Vorkommen von geschützten Vogel- und Fledermausarten infrage, zumindest ist deren Eignung nicht von vornherein mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Diese Gehölze bleiben erhalten.

Darauffolgend wurde keine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung auf Flächennutzungsplanebene durchgeführt.

### 1.3 Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

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

Im Rahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurden Stellungnahmen vorgebracht und wie folgt berücksichtigt.

- Der Hinweis des Landratsamt Landsberg am Lech (Untere Naturschutzbehörde) zu der fehlerhaften Zweifachbelegung bezüglich einer Fläche als Vermeidungsmaßnahme und einer Ausgleichsfläche wird berücksichtigt und die Berechnung wird dahingehend korrigiert, dass die freizuhaltende Grünfläche innerhalb der Anbauverbotszone weiterhin als Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt wird und der Planungsfaktor insofern beibehalten wird.

Aufgrund eines weiteren Hinweises des Landratsamts Landsberg am Lech (Untere Naturschutzbehörde) wird der erforderliche Ausgleichsbedarf nicht gebietsintern, sondern an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen.

- Der Hinweis des Landratsamt Landsberg am Lech (Untere Immissionsschutzbehörde), dass das geforderte Lärmschutzgutachten neben den Lärmemissionen des Feuerwehrgerätehauses auch die Verkehrslärmimmissionen durch die Bundesautobahn A 96 zu untersuchen hat, wurde in die Begründung übernommen. Dies wird auf Bebauungsplanebene durchgeführt.
- Die Hinweise der Kreisbrandinspektion des Landkreises Landsberg am Lech zu Flächen der Feuerwehr, der Löschwasserversorgung sowie deren technische Baubestimmungen wurden zur Kenntnis genommen und werden im Zuge des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt und erfüllt.
- Die Hinweise der Höheren Landesplanungsbehörde zu der Planung eines Mehrfamilienhauses mit dem Konzept Mehrgenerationenwohnens und der Berücksichtigung der Belange des Flächensparens sowie des demographischen Wandels werden begrüßt. Die Hinweise zu Potentialflächen und Aktivierungsstrategien werden zur Kenntnis genommen. Die Themen Flächensparen, Innenentwicklung und demographischer Wandel sind als wichtige Themen anerkannt und Bestandteil der Begründung. In der Begründung wird die Darstellung des entsprechenden Sachverhaltes (Potentialflächen und Aktivierungsstrategien) ergänzt. Das Thema wird weitergehend auf Bebauungsplanebene geprüft.
- Die Hinweise des Landratsamts Landsberg am Lech, (Bodenschutz-/ Abfallbehörde) zur Informationen zu erheblichen Bodenbelastungen oder negativen Auswirkungen in Bezug auf die Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung und zum Umgang mit eventuell auftretenden Bodenbelastungen, schonenden Bodenabtrag und zur Verwertung des Bodenmaterials, sind bereits Bestandteil der Begründung.

Die möglichen Beeinträchtigungen durch Deponiegasmigration aus der Altdeponie sowie die Daten zur räumlichen Ausdehnung können im Zuge nachfolgender Bebauungsplanverfahren berücksichtigt und geprüft werden.

- Die Hinweise des Wasserwirtschaftsamts Weilheim zum Hochwasserschutz, Grundwasser, Altlasten und Bodenschutz, Wasserversorgung und Entsorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen zur bestehenden Wasserversorgung und Abwasserentsorgung werden in der Begründung ergänzt. Die Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. des Baugenehmigungsverfahrens in die Planung einbezogen.
- Hinweise der Autobahn GmbH des Bundes zur Planzeichnung: Die Wahl der bildlichen Unterscheidung zwischen den Zonen wird in der Legende geprüft und ggf. in der Planzeichnung angepasst. Die Baubeschränkungszone (100 m) ist bereits mit größeren Dreiecken und einer dickeren Linie dargestellt. Um einen deutlicheren Unterschied zu erzeugen, wird die Linienstärke erhöht. Die Abmessung der Zonen wurde gegenüber der rechtswirksamen FNP von 2007 nicht geändert und wird ab dem äußeren befestigten Fahrbahnrand ausgeführt.

Es sind keine Hochbauten, Abgrabungen und Aufschüttungen größeren Umfanges innerhalb der Anbauverbotszone von 40 m innerhalb der Planung vorgesehen. Der Hauptteil der geplanten Bebauung liegt innerhalb eines Abstandes von 100 m bis zum äußeren Rand der befestigten Fahrbahn. Die Hinweise zur Bebauung innerhalb der Bauverbotszone (40 m) und die Notwendigkeit einer Genehmigung durch das Fernstraßenbundesamt für eine Bebauung innerhalb der 100 m Anbaubeschränkungszone werden in der Begründung der 34. FNP-Änderung ergänzt. Die Hinweise werden auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. des Baugenehmigungsverfahrens in die Planung einbezogen und konkretisiert.

Bezüglich Werbeanlagen: Es sind keine Werbeanlagen in der Planung vorgesehen. Festsetzungen und Hinweise können in der nachfolgenden Bauleitplanung (Bebauungsplan) berücksichtigt werden.

Bezüglich der Errichtung von Zäunen: Die Bundesautobahn (BAB) 96 ist vom Plangebiet durch eine bestehende Lärmschutzwand innerhalb der dargestellten Grünfläche getrennt. Somit ist der ganz überwiegende Teil des Plangebietes räumlich getrennt von der Bundesautobahn (BAB) 96. Eine mögliche direkte Verbindung oder Sichtverbindung zu zukünftigen Anpflanzungen, Zäunen, Stapel usw. erfolgt nicht. Daher ist davon auszugehen, dass die Verkehrssicherheit durch diese Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

- Die Hinweise des Fernstraßen-Bundesamtes Leipzig zur Zuständigkeit und Beteiligung werden zur Kenntnis genommen. Die Autobahn GmbH des Bundes wurde auch im Rahmen der gleichen frühzeitigen Beteiligung beteiligt. Die entsprechende Stellungnahme wurde dort beschlussmäßig behandelt.
- Die Hinweise der Ammerseewerke zum Anschluss an den Schmutzwasser- und Regenwasserkanal werden zur Kenntnis genommen. Eine textliche Erläuterung wird in der Begründung der derzeitigen 34. FNP-Änderung ergänzt. Die Hinweise werden in nachfolgender Bauleitplanebene (Bebauungsplan) bzw. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in die Planung einbezogen.
- Die Hinweise eines Landschaftsplaners aus der Öffentlichkeit zu Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung werden zur Kenntnis genommen. Die Berechnung wurde auf Grund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde dahingehend korrigiert, dass die freizuhaltende Grünfläche innerhalb der Anbauverbotszone weiterhin als Vermeidungsmaßnahme berücksichtigt wird und der Planungsfaktor beibehalten wird. Der erforderliche Ausgleichsbedarf wird nicht gebietsintern, sondern an anderer Stelle im Gemeindegebiet erfolgen. Dies wird redaktionell in den Planunterlagen angepasst. Die Berechnung wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entsprechend konkretisiert.

#### 1.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde hat im Vorfeld der Planung Alternativstandorte geprüft. Diese wurden aus verschiedenen Gründen (Ablehnung der Grundstückseigentümer, negative Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange) verworfen. Sich aufdrängende Standortalternativen sind nicht festzustellen. Im Zuge der gegenständlichen Änderungsplanung erfolgt daher keine erneute Überprüfung von Standortalternativen. Weitere Ausführungen zur Notwendigkeit der Flächenausweisung und dem gemeindlichen Flächenmanagement finden sich im Kap. 6 der Begründung zur 34. FNP Änderung.

Gemeinde

Windach, den

20.03.2024



(Richard Michl, 1. Bürgermeister)

