

Gemeinde	<b>Windach</b> Lkr. Landsberg am Lech
Flächennutzungsplan	<b>35. Änderung</b> <b>Hechenwang – Jagd- und Vereinsstadl</b>
Planung	<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	Berchtold <span style="float: right;">QS: goe</span>
Aktenzeichen	WIN 1-53
Plandatum	03.02.2026 (Vorentwurf)

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziel der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Stand der Flächennutzungsplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>3.</b>	<b>Angaben zur Änderungsfläche</b> .....	<b>7</b>
3.1	Lage, Nutzung und Topographie .....	7
3.2	Flora und Fauna.....	8
3.3	Altlasten .....	8
3.4	Denkmäler.....	9
3.5	Wasser.....	9
3.6	Emissionen .....	9
<b>4.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>9</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	9
4.2	Regionalplan Region München (Region 14) .....	10
4.3	Flächennutzungsplan .....	11
<b>5.</b>	<b>Planinhalte</b> .....	<b>11</b>
5.1	Geltungsbereich .....	11
5.2	Geänderte Darstellungen der Art der Nutzung.....	12
5.3	Verkehr und Erschließung .....	13
5.4	Eingriff, Ausgleich, Artenschutz .....	13
<b>6.</b>	<b>Alternativen</b> .....	<b>14</b>

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der 35. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Umsetzung des Projekts „Wärmenetz Hechenwang“. Hierfür wird eine Heizzentrale auf dem Grundstück Fl.Nr. 42, Birkenallee 1 errichtet. Der dort vorhandene Stadl der Jagdgenossenschaft Hechenwang wird weiterhin benötigt und muss verlagert werden.

Der Standort der Heizzentrale auf dem Grundstück Fl.Nr. 42, Birkenallee 1, ergibt sich aus der Nähe zum geplanten Versorgungsgebiet mit kosteneffizienten Leitungslängen mit geringen Wärmeverlusten sowie der Grundstücksverfügbarkeit.

In Vorabstimmung mit dem Landratsamt Landsberg am Lech kann eine Baugenehmigung für die Verlagerung des Stadls am gegenständlichen Standort nach § 35 BauGB nur unter Änderung des Flächennutzungsplans erteilt werden. Voraussetzungen sind dabei:

- Es handelt sich um ein Vorhaben der öffentlichen Daseinsvorsorge (Gruppeninteresse, kein Individualinteresse)
- Es steht kein Alternativstandort im Innenbereich zur Verfügung.
- Der Standort liegt trotz Außenbereichslage noch in Randlage des Ortsteils Hechenwang, so dass keine Bebauung „auf freier Flur“ entsteht.
- Eine Änderung des Flächennutzungsplans schafft ein Abgrenzungskriterium gegenüber ähnlich lautenden Bauanträgen und sichert, dass der Flächennutzungsplan dem Vorhaben nicht entgegensteht.

Im Rahmen der Verlagerung des Stadls der Jagdgenossenschaft Hechenwang haben auch die freiwillige Feuerwehr Hechenwang sowie der Schützenverein Hechenwang (Schützengesellschaft „Adlerhorst“) einen Bedarf für Lagerflächen angemeldet. Daher wird der Stadl entsprechend erweitert und wird somit zum Vereinsstadl. Die Durchführung der jeweiligen Vereinstätigkeiten erfordert eine Lagerhaltung in dem geplanten Stadl.

Nachdem im Innenbereich von Hechenwang keine geeigneten Grundstücksflächen vorhanden sind, ist eine Errichtung des Stadls nur auf dem Gelände der Spielfläche an der Dorfstraße, Grundstück Fl.Nr. 51 möglich. Mit dem gewählten Standort erfolgt eine intensivere Nutzung der Fläche, ohne wesentliche Beeinträchtigung der bisherigen Funktion.

Das für die Bebauung vorgesehene Grundstück liegt derzeit planungsrechtlich im Außenbereich, jedoch in Ortsrandlage des Ortsteils Hechenwang. Mit der gegenständlichen Änderung des Flächennutzungsplans werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung des Stadls der Jagdgenossenschaft Hechenwang sowie zur Erweiterung für weitere Vereine aus Hechenwang geschaffen.

Städtebauliches Ziel der Änderung des Flächennutzungsplans ist die städtebauliche Ordnung des Plangebiets am Ortsrand von Hechenwang. Im Rahmen der vereinsorientierten Ausrichtung werden somit die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Belange des Zivilschutzes im Hinblick auf die Feuerwehr und die Belange des Umweltschutzes beachtet. Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, werden mittelbar durch die Aktivitäten des Jagdwesens hinsichtlich Natur-, Arten- und Biotopschutz berücksichtigt.

Die Durchführung der 35. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Regelverfahren.

## 2. Stand der Flächennutzungsplanung

Die Gemeinde Windach besitzt für die städtebauliche Ordnung und Entwicklung ihres Gemeindegebiets einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Er wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern am 17.03.1980 genehmigt und durch die Bekanntmachung vom 30.06.1980 in der Fassung vom 03.03.1980 wirksam.

Zum Flächennutzungsplan erfolgten bisher folgende rechtswirksame Änderungen:

Die 1. Flächennutzungsplan-Änderung in der Fassung vom 16.02.1987 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Bescheid vom 03.08.1987 durch die Bekanntmachung vom 11.09.1987 rechtswirksam und hatte die Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche „Sportgelände“ zum Inhalt.

Aufgrund der Realisierung der Autobahn A 96 erfolgt mit der 2. Flächennutzungsplan-Änderung eine Gesamtüberarbeitung, die in der Fassung vom 13.06.1995 durch Bescheid vom 14.12.1995 und der Bekanntmachung am 18.01.1996 rechtswirksam wurde.

Die 3. Flächennutzungsplan-Änderung für Ausweisungen von Flächen für Dorfgebiete und Grünflächen in Ober- und Unterwindach wurde in der Fassung vom 19.09.1996 am 17.03.1997 genehmigt und am 26.03.1997 bekannt gemacht.

Mit der 4. Flächennutzungsplan-Änderung wurde der Sportplatz erweitert und in der Fassung vom 20.05.1997 am 13.01.1998 genehmigt und am 23.01.1998 bekannt gemacht.

Die 5. Flächennutzungsplan-Änderung hatte die Dorfgebietsausweisung „Windacher Höhe“ und eine Mischgebietsausweisung an der Hechenwanger Str. zum Inhalt und wurde in der Fassung vom 04.11.1997 am 26.05.1998 genehmigt und am 15.06.1998 bekannt gemacht.

Mit der 6. Flächennutzungsplan-Änderung wurde eine Wohnbaufläche in der Moosstr. ausgewiesen und wurde in der Fassung vom 10.02.1998 am 26.05.1998 genehmigt und am 15.06.1998 bekannt gemacht.

Die 7. Flächennutzungsplan-Änderung hatte eine Wohnbaufläche in der Steinebach Str. in Oberwindach zum Inhalt und wurde in der Fassung vom 14.12.1999 am 13.06.2000 genehmigt und am 06.07.2000 bekannt gemacht.

Mit der 8. Flächennutzungsplan-Änderung wurden Wohnbauflächen südlich des Sandwegs in Oberwindach ausgewiesen und in der Fassung vom 22.05.2001 am 05.07.2002 genehmigt und am 17.07.2002 bekannt gemacht.

Die 9. Flächennutzungsplan-Änderung hatte die Ausweisung eines Mischgebiets in der Schulstr. in Unterwindach zum Ziel und wurde in der Fassung vom 05.07.2001 am 18.10.2001 genehmigt und am 26.10.2001 bekannt gemacht.

Mit der 10. Flächennutzungsplan-Änderung wurden die Voraussetzungen für einen Kindergarten in Oberwindach geschaffen. Diese Flächennutzungsplanänderung, in der Fassung vom 14.05.2002 wurde wieder aufgehoben (s.u.).

Die 11. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohn- und Mischgebiet Flächeweg“ in der Fassung vom 10.12.2002 wurde am 06.06.2003 genehmigt und am 17.06.2003 bekannt gemacht und rechtswirksam.

Mit der 12. Flächennutzungsplan-Änderung wurden weitere Wohnbauflächen in Unterwindach „Oberer Anger“ geschaffen und in der Fassung vom 10.12.2002 ebenfalls am 06.06.2003 genehmigt und am 17.06.2003 durch Bekanntmachung rechtswirksam.

Die 13. Flächennutzungsplan-Änderung „Sondergebiet Kiesabbau“ wurde in der Fassung vom 18.11.2003 am 23.03.2004 genehmigt und am 30.03.2004 bekannt gemacht.

Die 14. Flächennutzungsplan-Änderung „Oberwindach Fl.Nr. 312“ wurde am 10.05.2005 aufgehoben.

Mit der 15. Flächennutzungsplan-Änderung wurde in Hechenwang das Sondergebiet Freizeit und Erholung geschaffen und am 21.10.2004 in der Fassung vom 30.03.2003 genehmigt bzw. am 15.11.2004 bekannt gemacht.

Die 16. Flächennutzungsplan-Änderung hatte die Ausweisung eines Gewerbegebietes in Schöffelding zum Ziel und wurde in der Fassung vom 20.01.2004 am 15.03.2004 genehmigt und anschließend bekannt gemacht.

Die 17. Flächennutzungsplan-Änderung stellt ein „Sondergebiet Kiesabbau“ dar und wurde in der Fassung vom 13.06.2006 am 27.11.2006 genehmigt und anschließend bekannt gemacht.

Mit der 18. Flächennutzungsplan-Änderung wurde die Erweiterung der Fa. Fichtl in Hechenwang ermöglicht. Sie wurde in der Fassung vom 17.03.2006 am 09.05.2006 genehmigt bzw. am 18.05.2006 durch Bekanntmachung rechtswirksam.

Die 19. Flächennutzungsplan-Änderung „Wohnbauflächen Birkenweg - Schützenstraße“ vom 24.01.2005 wurde am 24.01.2005 genehmigt und am 08.02.2006 bekannt gemacht.

Mit der 20. Flächennutzungsplan-Änderung erfolgte die Digitalisierung und Aktualisierung des Flächennutzungsplanes, die in der Fassung vom 31.07.2007 durch Bekanntmachung rechtswirksam wurde.

Die 21. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das Sondergebiet SO „Biogasanlage“ südlich der BAB 96 südlich Schöffelding. Die Änderungsplanung wurde in der Fassung vom 09.06.2009 rechtswirksam.

Die 22. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das „Sondergebiet Stockbahn“ nordöstlich Schöffelding. Die Änderungsplanung wurde in der Fassung vom 24.07.2012 am 13.11.2012 genehmigt und durch anschließende Bekanntmachung rechtswirksam.

Die 23. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Wohnbaufläche nordwestlich von Schöffelding. Die Änderungsplanung wurde in der Fassung vom 28.02.2012 am 19.03.2012 genehmigt und ist nach Bekanntmachung rechtswirksam.

Die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Erweiterung eines bestehenden Kiesgruben- und Entsorgungsbetriebs (Bürogebäude). Die Änderungsplanung wurde in der Fassung vom 24.11.2015 am 18.02.2016 genehmigt und ist nach Bekanntmachung rechtswirksam.

Die 25. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet die Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets nördlich der Autobahn 96 an der Anschlussstelle Schöffelding. Die Änderungsplanung wurde in der Fassung vom 25.04.2017 am 21.07.2017 genehmigt und ist nach Bekanntmachung rechtswirksam.

Mit der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes wird in Oberwindach eine bisher als Mischgebiet dargestellte Fläche als Wohngebiet ausgewiesen. Die Änderungsplanung wurde in der Fassung vom 12.12.2017 am 23.03.2018 genehmigt und ist nach Bekanntmachung rechtswirksam.

Die 27. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasste bisher die Flächen Fl.Nr. 538, 538/12 und 340/6, Gem. Unterwindach (Regenrückhaltebecken). Das Verfahren wird derzeit nicht weitergeführt.

Die 28. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich Weghäusl. Hier soll ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Der Aufstellungsbeschluss hierzu wurde am 09.01.2018 gefasst.

Die 29. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich an der Schlechtwiesstraße. Diese diene der Darstellung des Bebauungsplanes „Schlechtwiesstraße- West“. Der Feststellungsbeschluss wurde am 29.01.2019 gefasst.

Die 30. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich der Freiflächenphotovoltaikanlage Breitenmoos. Diese diene der Darstellung des Sonstigen Sondergebietes Photovoltaik-Anlage. Der Feststellungsbeschluss wurde am 30.06.2021 gefasst.

Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst den Bereich der Festwiese in Windach. Diese Änderung befindet sich im Änderungsverfahren und soll der Darstellung von Bauflächen für den Gemeinbedarf dienen. Ein Feststellungsbeschluss wurde noch nicht gefasst.

Die 32. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst das bisherige Gewerbegebiet Schöffelding, welches im Rahmen der Änderung als Sondergebiet Klebstoffproduktion dargestellt wurde. Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 07.02.2023. Die Genehmigung erfolgte am 19.04.2023, die Bekanntmachung am 05.05.2023.

Die 33. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst Flächen im östlichen Teilbereich von Hechenwang. Die Änderung sichert die Mischnutzung sowie die landwirtschaftliche Nutzung. Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 09.07.2024. Die Genehmigung erfolgte am 01.08.2024, die Bekanntmachung am 13.08.2024.

Mit der 34. Änderung des Flächennutzungsplans wurden Wohnbauflächen sowie Bauflächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Feuerwehr am südwestlichen Ortseingang von Schöffelding ausgewiesen. Der Feststellungsbeschluss erfolgte am 06.02.2024. Die Genehmigung erfolgte am 17.04.2024, die Bekanntmachung am 30.04.2024.

### 3. Angaben zur Änderungsfläche

#### 3.1 Lage, Nutzung und Topographie

Das Gebiet der 35. Änderung liegt in der Gemeinde Windach am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Hechenwang östlich der Dorfstraße. Das Gebiet wird im Norden durch die angrenzenden Waldflächen und im Süden durch die Schweinach begrenzt. Das Plangebiet selbst wird überwiegend als Spielfläche (Bolzplatz) genutzt. Im westlichen Bereich an der Dorfstraße befindet sich eine versiegelte Asphaltstockbahn. Ein kleines Gebäude mit Zufahrtsweg befindet sich im nördlichen Teil, dort befindet sich eine Pumpstation. Gewässerbegleitgrün der Schweinach befindet sich im südlichen Teilbereich. Im Südwesten (Fl.Nr. 52) sind weitere Gehölze sowie eine gärtnerische Nutzung inkl. Lagermöglichkeiten für Brennholz und Gartengeräte (inkl. kleinere Gebäude) vorhanden.



Abb. 1 Luftbild des Plangebiets aus dem Jahr 2022 (oben) und 2025 (unten), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung

Auf dem aktuellen Luftbild des Plangebiets aus dem Jahr 2025 wird der überwiegende Teil des Plangebiets als Baulager für die Herstellung des Nahwärmenetzes Hechenwang verwendet. Die Flächen werden hierfür jedoch nur temporär genutzt. Die bisherige Nutzung als Spielfläche (siehe Luftbild aus dem Jahr 2022) wird nach Abschluss der Baumaßnahme wieder aufgenommen.

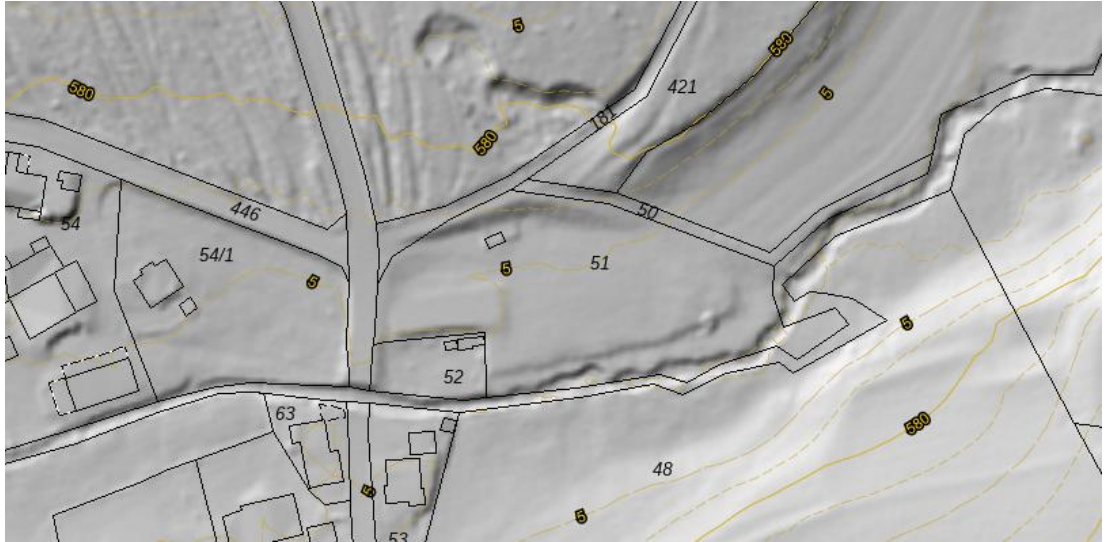


Abb. 2 Relief des Plangebiets, Stand 27.05.2025, Quelle: Geoportal Bayern © Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

Das Plangebiet selbst ist weitgehend eben und liegt auf einer Höhe von ca. 575 m ü. NHN. Grundsätzlich ist jedoch ein Gefälle von Norden (577 m ü. NHN) zur Schweinach im Süden (573 m ü. NHN) festzuhalten. Das Bachbett der Schweinach liegt nochmals etwas tiefer. Die Schweinach fließt nach Nordosten.

### 3.2 Flora und Fauna

Der überwiegende Teil der Änderungsfläche wird als Spielfläche genutzt, dort sind Rasenflächen vorhanden. Temporär erfolgt jedoch eine teilweise Nutzung aus Baulager. Nur im äußersten nördlichen Randbereich, gewässerbegleitend entlang der Schweinach sowie im südwestlichen Bereich (bei Grundstück Fl.Nr. 52) befinden sich Gehölze. Diese Gehölze werden durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Im westlichen Teil ragt das Biotop „Die Schweinach bei Hechenwang“ (Biotopteilflächen Nr.: 7932-0202-002) in das Plangebiet hinein. Von einer Beeinträchtigung ist jedoch nicht auszugehen. Sonstige Schutzgebiete befinden sich nicht innerhalb des Plangebiets oder in dessen unmittelbarer Umgebung.

### 3.3 Altlasten

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

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). Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden zu sichern. Dies wird im Zuge der nachfolgenden Verfahren behandelt inkl. der Festlegung von notwendigen Maßnahmen.

### **3.4 Denkmäler**

#### *3.4.1 Bodendenkmäler*

Archäologische Fundstellen werden im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht vermutet. 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 hingewiesen.)

#### *3.4.2 Baudenkmäler*

In der näheren Umgebung sind keine Baudenkmäler vorhanden.

### **3.5 Wasser**

Gemäß Flächennutzungsplan liegen weder Trinkwasserschutzgebiete noch Heilquellenschutzgebiete innerhalb des Geltungsbereiches.

Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die Schweinach. Hochwassergefahrenflächen sind entlang der Schweinach nicht ausgewiesen. Von einer Gefährdung durch Überschwemmungen ist dennoch auszugehen. Dies wird einerseits durch die Lage des Plangebiets innerhalb eines wassersensiblen Bereichs sowie andererseits durch die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut verdeutlicht. Auf die Ausführungen des Umweltberichts wird verwiesen.

#### **Grundwasser**

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 07/2025) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Gemäß der Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände ist der Bereich entlang der Schweinach durch hohe Grundwasserstände gekennzeichnet (Grundwasserstand temporär oder dauerhaft weniger als drei Meter unter Geländeoberfläche).

### **3.6 Emissionen**

Es ist mit Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, auch abends und nachts sowie an Sonn- und Feiertagen, zu rechnen. Diese sind zu tolerieren.

## **4. Planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm 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:

### 3 Siedlungsstruktur

#### 3.3 Vermeidung von Zersiedelung

*(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. (...)*

### 5. Wirtschaft

#### 5.4 Land- und Forstwirtschaft

##### 5.4.3 Beitrag zu Erhalt und Pflege der Kulturlandschaft

*(G) Eine vielfältige land- und forstwirtschaftliche sowie jagdliche Nutzung soll zum Erhalt und zur Pflege der Kulturlandschaft beitragen.*

#### Berücksichtigung im Bauleitplan

Die Flächenausweisung erfolgt in Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur. Die überplante Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Hechenwang und wird bereits als Spielfläche genutzt. Alternative Standorte im Innenbereich sind nicht vorhanden.

Mit der Umsetzung des gegenständlichen Vorhabens werden die Voraussetzungen zur Vereinsausübung (u.a. jagdliche Nutzung, Zivilschutz) dauerhaft gesichert.

## 4.2 Regionalplan Region München (Region 14)

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 II Siedlung und Freiraum*

#### *1 Leitbild*

*1.6 (G) Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.*

#### *4 Siedlungsentwicklung und Freiraum*

*4.1 (Z) Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.*

*4.3 (Z) Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete sind zu erhalten.*

#### Berücksichtigung im Bauleitplan

Die Flächenausweisung erfolgt in Anbindung der bestehenden Siedlungsstruktur. Die überplante Fläche befindet sich am nordwestlichen Ortsrand des Ortsteils Hechenwang und wird bereits als Spielfläche genutzt. Alternative Standorte im Innenbereich sind nicht vorhanden.

Landschaftsbildprägende Strukturen der Schweinach mit Gewässerbegleitgrün sowie der nördlich des Plangebiets gelegene Waldrand werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

#### 4.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (Digitalisierung im Rahmen der 20. Änderung i.d.F.v. 31.07.2007) wird der Änderungsbereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Nördlich grenzen Waldflächen an. Westlich, nordöstlich und südlich befinden sich Flächen für die Landwirtschaft. Südwestlich befinden sich Dorfgebietsflächen. Zudem wird das Plangebiet im Süden durch den Bach Schweinach begrenzt, dessen Fließrichtung nach Nordosten ist. Im östlichen Teilbereich des Plangebiets sowie über den Geltungsbereich hinaus befindet sich das Biotop „Die Schweinach bei Hechenwang“ (Biotopteilflächen Nr.: 7932-0202-002).

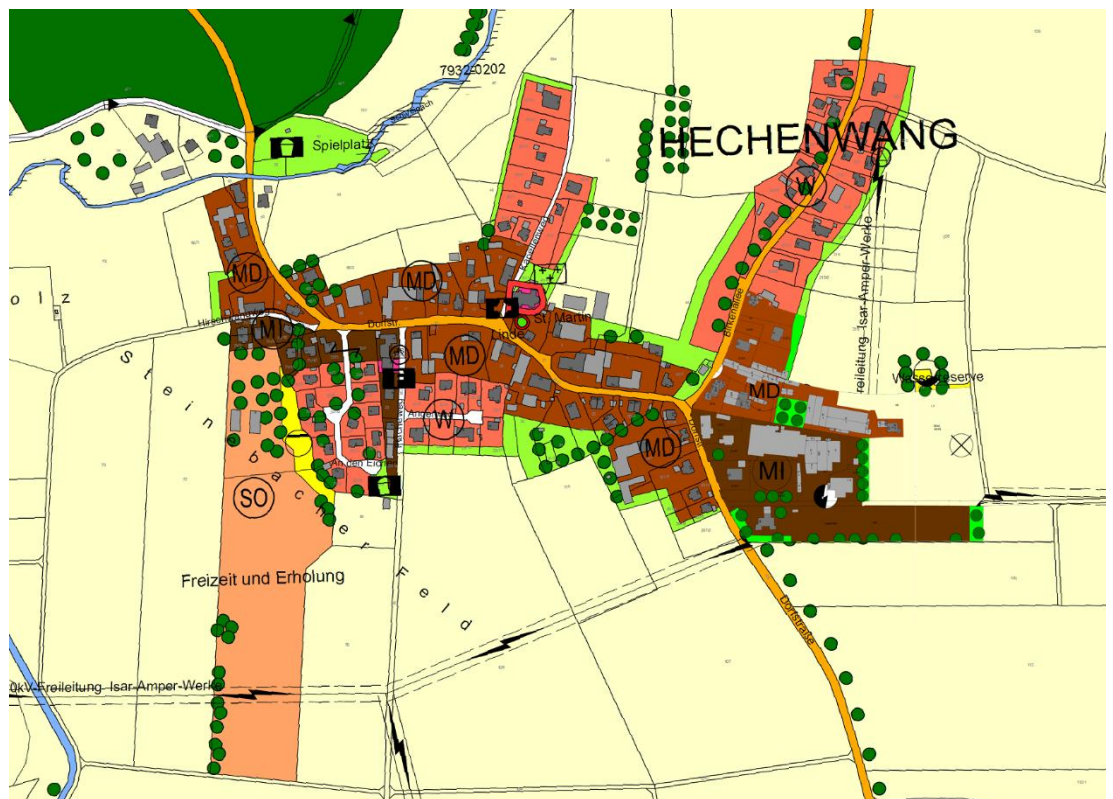


Abb. 3 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan inkl. Darstellungen der 33. Änderung (ohne Berichtigung südlich Hirschwangweg), ohne Maßstab

## 5. Planinhalte

### 5.1 Geltungsbereich

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha und umfasst die Grundstücke Fl.Nr. 51 und 52, Gemarkung Hechenwang.

## 5.2 Geänderte Darstellungen der Art der Nutzung

Das bislang als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellte Plangebiet wird zukünftig in einem Teilbereich als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Jagd- und Vereinsstadl geändert. Der überwiegende Teil der Fläche wird gemäß der bestehenden Nutzung als Spielfläche (Bolzplatz) weiterhin als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt.

Die Ausweisung des Sondergebiets dient der Errichtung eines Jagd- und Vereinsstadls für die Hechenwanger Vereine (Jagdgenossenschaft Hechenwang, Feuerwehr Hechenwang, Schützenverein Hechenwang). Der Flächenbedarf der Sonderbaufläche orientiert sich dabei eng an dem geplanten Vorhaben und ergibt sich aus folgender Abbildung:

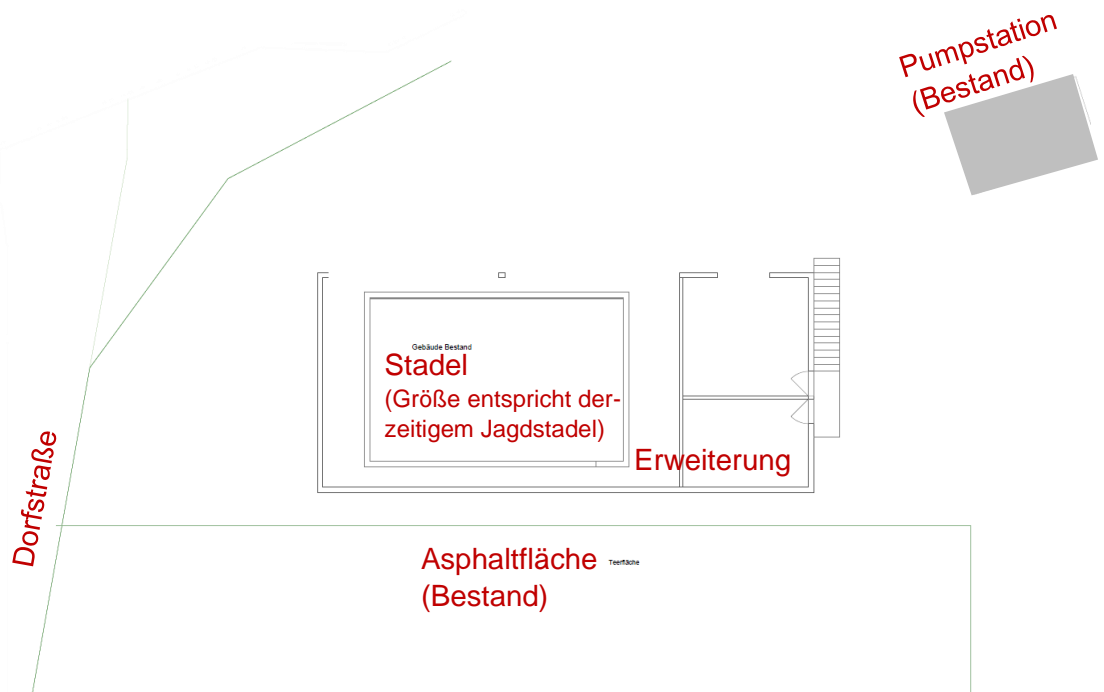


Abb. 4 Lageplan Jagd- und Vereinsstadl, Stand 12.09.2025, ohne Maßstab, Quelle: Metall & Gestaltung David Wiedemann, Hechenwang

Der geplante Standort des Jagd- und Vereinsstadls liegt im westlichen Plangebiet zwischen der bestehenden Asphaltfläche im Süden sowie der Zuwegung zum Bestandsgebäude im Norden.

Der Jagd- und Vereinsstadl soll eine Grundfläche von ca. 160 m<sup>2</sup> (inklusive Dachüberstände ca. 265 m<sup>2</sup>) aufweisen. Die Grundfläche gegenüber dem bestehenden Jagdstadl wird dabei um ca. 90 m<sup>2</sup> erhöht (ohne Dachüberstände). Für den Jagd- und Vereinsstadl ist eine Traufhöhe von 4,9 m und eine Firsthöhe von 7,5 m geplant (bisheriger Jagdstadl: Traufhöhe: 3,55 m bzw. 4,05 m und Firsthöhe: 6,3 m). Die Höhe des Fußbodens soll dabei voraussichtlich der Höhe der südlich gelegenen Asphaltfläche entsprechen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung des Jagd- und Vereinsstadls erfolgt die Darstellung eines Sondergebiets. Eine Genehmigung des Stadls kann nachfolgend zur Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 35 BauGB erfolgen.

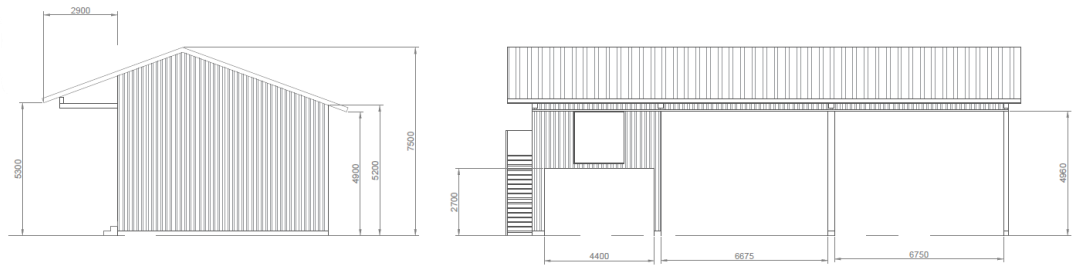


Abb. 5 Ansichten Jagd- und Vereinsstadl, Stand 12.09.2025, ohne Maßstab, Quelle: Metall & Gestaltung David Wiedemann, Hechenwang

### 5.3 Verkehr und Erschließung

Das Plangebiet ist über die direkt angrenzende Dorfstraße erschlossen. Wasserversorgung und Abwasserentsorgung (Trennsystem) sowie leitungsgebundene Energie und Telekommunikationslinien sind dort vorhanden. Im Rahmen der geplanten Nutzung des Jagd- und Vereinsstadls werden jedoch weder Wasser- noch Schmutzwasseranschlüsse benötigt.

#### 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 belebten Bodenzonen 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.

### 5.4 Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

#### 5.4.1 Ausgleichsbedarf

Im Rahmen der 35. Änderung des Flächennutzungsplans werden durch die Darstellung eines Sondergebiets Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild vorbereitet. Zur Kompensation der Eingriffe sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Ausgleichsfläche erforderlich. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist voraussichtlich ein Ausgleichsbedarf von 795 Wertpunkten erforderlich. Der erforderliche Kompensationsbedarf stützt sich auf den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021. Weitere Details dazu sind im Umweltbericht (Kapitel 6) zu finden.

Der konkrete Ausgleichsflächenbedarf wird auf Ebene der Baugenehmigungsplanung im Rahmen des § 35 BauGB ermittelt.

#### 5.4.2 Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)

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, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Aufgrund der intensiven Nutzung der Spielfläche (Rasenfläche) im Rahmen des angrenzenden Bolzplatzes sowie der unmittelbaren Straßennähe ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten unwahrscheinlich.

Gehölzbestände werden durch das Vorhaben des Jagd- und Vereinsstadls nicht beeinträchtigt. Hinweise auf geschützte Arten gibt es nicht.

Die Fläche des Plangebiets ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes oder einer Biotopkartierung und im Rahmen einer Artenschutzkartierung (Fin-Web) wurde kein Vorkommen von geschützten Arten aufgenommen. Der nächste Nachweis einer Dohle liegt ca. 100 m Luftlinie östlich des geplanten Stadls, südöstlich der Schwein-ach.

Die Gemeinde Windach geht davon aus, 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 den Umweltbericht wird verwiesen.

#### 5.4.3 *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.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden keine Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind. So werden beispielsweise keine Flächen überplant, die klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen oder als Retentionsflächen dienen. Zudem befinden sich keine Flächen mit einer hohen Treibhausgas-Senkenfunktion, wie Feuchtgebiete oder Wald, im Geltungsbereich. Bestehende Gehölze werden durch die Errichtung des Stadls nicht beeinträchtigt.

## 6. Alternativen

Der Standort der Heizzentrale auf dem Grundstück Fl.Nr. 42, Birkenallee 1, ergibt sich aus der Nähe zum geplanten Versorgungsgebiet mit kosteneffizienten Leitungslängen mit geringen Wärmeverlusten sowie der Grundstücksverfügbarkeit. Eine Verlagerung des Jagdstadls ist dahingehend erforderlich.

Alternative Standorte für den Jagd- und Vereinsstadl stehen im Innenbereich von Hechenwang nicht zur Verfügung. Der neue Standort des Stadls eignet sich aufgrund der intensiveren Nutzung der Fläche, ohne wesentliche Beeinträchtigung der bisherigen Funktion.