

Gemeinde

Windach

Lkr. Landsberg am Lech

Flächennutzungsplan

35. Änderung

Hechenwang – Jagd- und Vereinsstadl

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

Berchtold

QS: goe

Aktenzeichen

WIN 1-53

Plandatum

03.02.2026 (Vorentwurf)

Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Einleitung.....	3
2.1	Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz	4
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	4
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	7
3.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....	7
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung).....	8
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	8
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	8
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	8
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	9
4.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	9
4.1	Schutzgut Boden	10
4.2	Schutzgut Wasser.....	11
4.3	Wechselwirkungen.....	13
5.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	13
6.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	13
6.1	Vermeidung und Minimierung	13
6.2	Ausgleich	13
6.3	Maßnahmen des Artenschutzes	14
7.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	14
8.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	14
9.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	15
10.	Quellenverzeichnis	16

1. Zusammenfassung

Inhalt und Ziel der 35. Änderung des Flächennutzungsplans ist das Bestreben der Gemeinde Windach, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung eines Jagdstadls und Erweiterung zum Vereinsstadl zu schaffen und die dortigen Flächen städtebaulich zu ordnen.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,6 ha. Dabei entfallen 0,1 ha auf Sondergebietsflächen und 0,5 ha auf Grünflächen.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche, Luft und Klima, Arten und Biotope, Landschaftsbild, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Schutzgut	Bedeutung des Gebietes	Erheblichkeit der Auswirkung
Boden	mittel	mittel
Fläche	gering	keine
Wasser	mittel	gering
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	gering	keine
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	gering	keine
Orts- und Landschaftsbild	gering	keine
Mensch	gering	keine
Kultur- und Sachgüter	gering	keine

Durch Überbauung und Versiegelung von Spielflächen (Rasenflächen) ergeben sich negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden (mittlerer Erheblichkeit) und Wasser (geringe Erheblichkeit). Es kommt zu einem Verlust wichtiger Funktionen wie der Kaltluftproduktion und der Grundwasserneubildung. Diese Funktionsverluste sind durch Ausgleichsmaßnahmen auf nachfolgenden Planungsebenen zu kompensieren.

2. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die Gemeinde legt für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Somit kommt die Gemeinde zum Schluss, dass der gegenständliche Umweltbericht einen Datenumfang erreicht hat, der vernünftigerweise verlangt werden konnte. Der Inhalt und Detaillierungsgrad des Umweltberichts (als Ergebnis der Umweltprüfung) berücksichtigt dabei den gegenwärtigen Wissensstand und aktuelle Prüfmethode. Der Gemeinde liegen damit ausreichende Informationen für den Entscheidungsprozess auf Ebene der Bauleitplanung vor.

2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Die städtebauliche Zielstellung des Bauleitplanverfahrens ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Errichtung eines Jagd- und Vereinsstadls. Das Plangebiet am nordwestlichen Ortsrand von Hechenwang wird dahingehend städtebaulich geordnet.

Die Änderung des Flächennutzungsplans stellt die Art der Bodennutzung in den Grundzügen als Sondergebiet und Grünflächen dar.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Sondergebiet	0,1	18
Grünfläche (inkl. Wasserfläche)	0,5	82
Geltungsbereich	0,6	100

2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden tabellarisch die Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes gelistet. Es wird *entweder* ihre Berücksichtigung in der Planung (mit Verweis auf den jeweiligen Eintrag zum Schutzgut) beschrieben *oder* begründet, warum dieses Thema durch die Planung nicht betroffen ist.

Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		

Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Artenschutz	<input type="checkbox"/>	Begründung: Überplanung einer intensiv genutzten, artenarmen Rasenspielfläche ohne Lebensraumstrukturen für geschützte Arten, keine Beanspruchung artenschutzrechtlich sensibler Bereiche und von Sonderstandorten mit seltenen Lebensraumstrukturen, wie Trocken-, Feucht- und Nassgebiete, kein Vorkommen von geschützten Arten des Offenlandes aufgrund vorhandener Störkulisse, keine bedeutsamen Lebensräume gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm
Biotopverbund	<input type="checkbox"/>	Begründung: kein Eingriff in und keine Unterbrechung von seltenen zusammenhängenden Lebensraumstrukturen, keine Isolierung bzw. Abriegelung wichtiger Kernlebensräume, der Artenaustausch bleibt erhalten, keine Unterbrechung regionaler Biotopverbundachsen, keine Entwicklungsschwerpunkte und Verbundachsen gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm
Artenschutzkartierung	<input type="checkbox"/>	Begründung: keine Fundpunkte nach der Artenschutzkartierung im Plangebiet oder dessen näherer Umgebung (nächster Nachweis einer Dohle ca. 100 m Luftlinie östlich des geplanten Stadls, südöstlich der Schweinach)
Ökoflächenkataster	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 0 „Schutzgut Boden“
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	<input type="checkbox"/>	Begründung: kleinräumige Umnutzung eines Teils einer als Spielfläche genutzten Rasenfläche am nordwestlichen Ortsrand von Hechenwang zur Errichtung eines Stadls
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.2 „Schutzgut Wasser“
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.2 „Schutzgut Wasser“
Klimaschutz	<input type="checkbox"/>	Begründung: Überbauung von Rasenflächen durch Stadl, somit keine Beanspruchung von Mooren, Auen, Feuchtgebieten und Wäldern als Flächen mit hoher Treibhausgas-Senkenfunktion, Erhalt von Gehölzen als CO ₂ -Speicher
Anpassung an den Klimawandel	<input type="checkbox"/>	Begründung: keine Beanspruchung sensibler Bereiche wie Überschwemmungsgebiete, Retentionsflächen, Gefahrenlagen für wild abfließendes Niederschlagswasser oder Schicht- und Hang(austritts)wasser (keine Geländerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß), vorhabensbedingt (Stadl ohne Unterkellerung) keine Beeinträchtigung von Flächen mit grundwassergepägten Böden, kein exponierter, sturmgefährdeter Standort, Erhalt klimatisch wirksamer Grünflächen/Freiflächen (Wärmeausgleichsinseln/ Kaltluftentstehungsgebiete) entlang der Schweinach, Erhalt von Kaltluftabflussbahnen und Frischluftschneisen für den Luftaustausch zwischen aufgeheizten Siedlungsgebieten und dem kühleren Umland
Regionaler Grünzug	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden

Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Regionales Trenngrün	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	<input type="checkbox"/>	Begründung: lediglich geplante Verlagerung (inkl. Erweiterung) eines eingeschossigen Stadls in ortsüblicher Holzbauweise. Der Standort liegt auf einer nur begrenzt einsehbaren Freifläche am nordwestlichen Ortsrand von Hechenwang, vorhandene Gehölzbestände nördlich und südlich werden durch den Stadl nicht beeinträchtigt – eine Einbindung in die umgebende Landschaft wird somit gewährleistet. Von einer negativen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist nicht auszugehen.
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Immissionsschutz	<input type="checkbox"/>	Begründung: geplantes Bauvorhaben verträglich mit angrenzenden Nutzungen, keine Einwirkungen durch Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung und Geruch
Altlasten	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Wald-funktionsplanung	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogel-schutzgebiete)	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Naturschutzge-biet	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Nationalpark	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Naturdenkmal	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Landschafts-schutzgebiet	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
geschützter Landschaftsbe-standteil	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
gesetzlich ge-schützte Biotope	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht betroffen Im Osten des Plangebiets ragt das Biotop „Die Schweinach bei Hechenwang“ (Biotopteilflächen Nr. 7932-0202-002) in den Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung hinein. Von einer Beeinträchtigung des Biotops durch den im Westen des Plan-gebiets geplanten Stadl ist nicht auszugehen.
Erhalt, Entwick-lung und Vernet-zung schutzwür-diger Biotope	<input type="checkbox"/>	Begründung: nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsak-ten der Europäi-schen Union fest-gelegten Umwelt-qualitätsnormen bereits über-schritten sind	<input type="checkbox"/>	Begründung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit wer-den im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.

Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Erholung	<input type="checkbox"/>	Begründung: Überbauung von Randflächen einer Spielfläche (Bolzplatz). Die eigentlichen Spielflächen (Asphaltfläche südlich des geplanten Stadls sowie Bolzplatz östlich davon) und deren Erholungsfunktion bleiben erhalten.
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	<input type="checkbox"/>	Begründung: Gemäß Bayerischen Denkmaltlas befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler im Geltungsbereich des Vorhabens. Auch fernwirksame, landschaftsprägende Baudenkmäler befinden sich nicht in der näheren Umgebung. Wirkräume von Baudenkmälern oder bedeutende Sichtbeziehungen werden nicht beeinträchtigt.
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	<input checked="" type="checkbox"/>	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.2 „Ausgleich“

2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	<input checked="" type="checkbox"/>	anthropogen überprägter Boden
Fläche	<input type="checkbox"/>	Kleinräumige Umnutzung eines Teils einer als Spielfläche genutzten Rasenfläche
Wasser	<input checked="" type="checkbox"/>	Plangebiet liegt innerhalb wassersensiblen Bereich, Bachnähe, hoher Grundwasserstand
Luft und Klima	<input type="checkbox"/>	keine Beeinträchtigung klimatisch wirksamer Elemente
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	<input type="checkbox"/>	Intensiv genutzte Spielfläche (Rasenfläche)
Orts- und Landschaftsbild	<input type="checkbox"/>	Errichtung eines Holzstadls auf begrenzt einsehbaren Freiflächen am Ortsrand, Eingrünung vorhanden
Mensch	<input type="checkbox"/>	Erhalt angrenzender Erholungsflächen, keine Beeinträchtigung angrenzender Nutzungen
Kultur- und Sachgüter	<input type="checkbox"/>	nicht vorhanden

3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden (Ziffern 3, 4 und 6 des Umweltberichts) werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative

Auswirkungen ergeben (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Da es sich um eine Änderung des Flächennutzungsplans handelt, können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Darstellungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Der Prüfung liegt nur eine überschlägige Untersuchung von Auswirkungen der Bauphase und Betriebsphase des Jagd- und Vereinsstadls zugrunde. Derzeit können keine Angaben gemacht werden zu möglichen Emissionen, zur Abfallerzeugung und voraussichtlich eingesetzten Stoffen und Techniken. Auf die Ebene der Genehmigungsplanung wird verwiesen.

Insbesondere werden gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) Punkte cc) bis ff) sowie hh) zum BauGB folgende Einschätzungen getroffen:

3.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)

Erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung) wird mit der Umsetzung der Planung des Jagd- und Vereinsstadls voraussichtlich nicht einhergehen.

3.2 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

Bei dem geplanten Jagd- und Vereinsstadl ist nicht von einem wesentlichen Abfallaufkommen auszugehen. Die Müllentsorgung im Plangebiet ist gesichert.

3.3 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Besondere Stoffe oder Techniken kommen nicht zum Einsatz. Der Jagd- und Vereinsstadl soll vorwiegend aus Holz errichtet werden. Ein Betonsockel ist vorgesehen. Die Dacheindeckung soll vsl. wie der bisherige Jagdstadl mit Dachziegel erfolgen.

Der Einsatz von Photovoltaikanlagen oder Sonnenkollektoren (Solarthermie) auf den Dächern ist ebenfalls möglich.

Im Jagd- und Vereinsstadl werden insbesondere Maschinen zur Bewirtschaftung von Feld- und Waldflächen sowie weitere Materialien wie Bierzeltgarnituren, Fahnenstangen, Maibaumwagen etc. gelagert. Es sollen keine Betriebsstoffe wie Brennstoffe, Öle, Lacke, Farben etc. gelagert werden.

3.4 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

3.5 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Von einer Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben ist nicht auszugehen.

4. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes:

Im Folgenden werden lediglich die Teilflächen näher betrachtet, für welche durch die Umwidmung im Flächennutzungsplan erhebliche negative Umweltauswirkungen vorbereitet werden, welche gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan nicht zu erwarten sind. Keine Gegenstände der Betrachtung sind:

- Bereiche, die lediglich aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan übernommen werden; hier: Grünflächen

Demzufolge werden im Folgenden lediglich die Flächen des Sondergebiets im westlichen Teil des Plangebiets näher betrachtet.

Abschichtung Untersuchungsumfang:

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht nur die Schutzgüter betrachtet, die gemäß Scoping (siehe 2.3) durch das Vorhaben betroffen sind. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens werden zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen, die gemäß Planung versiegelt werden, als Lagerplatz für Baumaterialien.

4.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie die Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und die Bodenversiegelung.

Beschreibung:

Im Plangebiet kommt gemäß Standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausschließlich der Bodentyp „Kolluviuml aus schluff-lehmigen Abschwemm Massen über carbonatreichem Schotter“ vor. Bei der Bodenart handelt es sich um einen meist tiefgründigen, tiefreichend humosen Lehmboden in Akkumulationslage. Der Boden weist eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit, ein geringes Filtervermögen und eine hohe Sorptionskapazität auf.

Die Fläche des Jagd- und Vereinsstadts wird derzeit als Rasenfläche im Rahmen einer Spielfläche genutzt. Der südliche Bereich der Sondergebietsfläche ist bereits versiegelt, dort befindet sich eine Asphaltstockbahn.

Gemäß Bodenschätzungskarte wird das Plangebiet als Fläche definiert, die als Grünland genutzt wird mit einer mittleren Zustandsstufe und guten Wasserverhältnissen.

Bewertung:

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten Boden, der als Spielfläche (Rasenfläche) genutzt wird. Die Bodenfunktionen sind weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt. Hinsichtlich der temporären Nutzung der Flächen als Baulager wird jedoch von einer zumindest zeitweisen Einschränkung der Bodenfunktion ausgegangen. Für die Bewertung wird auf den Zustand vor der temporären Nutzung als Baulager abgestellt.

Aufgrund hoher bis mittlerer Durchlässigkeit, geringem Filtervermögen und hoher Sorptionsfähigkeit ist von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber möglichen Stoffeinträgen auszugehen.

Aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens ist jedoch von keinen erhöhten Risiken durch Eintrag bodenverändernder und grundwasserverunreinigender Stoffe auszugehen.

Aufgrund der gegenwärtigen Nutzung hat der Boden für die Landwirtschaft keine Bedeutung.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Bei Umsetzung des Vorhabens kommen keine überwachungsbedürftigen und grundwassergefährdenden Stoffe zum Einsatz. Von schädlichen Stoffeinträgen in den Boden ist daher nicht auszugehen.

Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie Kaltluftproduktion, Grundwasserneubildung und Lebensraumfunktion verloren. Durch Überbauung anthropogen überprägter Böden kommt es zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.

Baubedingt kann es zur Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge kommen. Bei Aushubarbeiten und Bodenabtrag wird der natürliche Bodenaufbau durch Umlagerungen zerstört. Durch die Baustelleneinrichtung kann es zur temporären Versiegelung kommen.

Anlagebedingt kommt es zu negativen Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit durch die Versiegelung des Bodens.

Betriebsbedingt kommt es zu keinen Stoffeinträgen in den Boden, sofern die einschlägigen Richtlinien zum Umgang und zur Lagerung von Betriebsstoffen berücksichtigt werden.

4.2 Schutzgut Wasser

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Wasser sind wichtige Merkmale die Naturnähe der Oberflächengewässer (Gewässerstrukturgüte und Gewässergüte), der Hochwasserschutz, der Umgang mit Niederschlagswasser, die Lage und Durchlässigkeit der Grundwasser führenden Schichten, das Grundwasserangebot, der Flurabstand des Grundwassers, die Grundwasserneubildung sowie die Empfindlichkeit des Schutzgutes Wasser gegenüber dem Vorhaben z.B. durch hydromorphologische Veränderungen, Veränderungen von Quantität oder Qualität des Wassers.

Beschreibung:

Unmittelbar südlich des Plangebiets verläuft die Schweinach (Gewässer dritter Ordnung). Im südöstlichen Bereich verläuft diese durch das Plangebiet. Entlang der Schweinach ist ein Gewässerrandstreifen einzuhalten. 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.

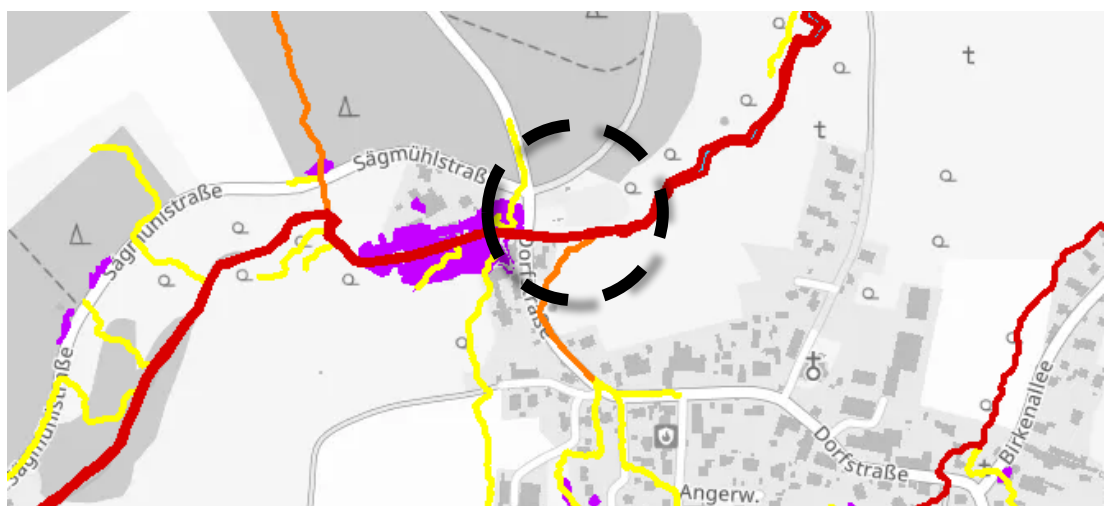


Abb. 1 Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut mit Lage des Plangebiets (schwarze Umrandung), Stand 22.07.2025, Quelle UmweltAtlas © Bayerisches Landesamt für Umwelt

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Auen und Niedermoore Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut kategorisiert die Schweinach als starken Abfluss (rote Linie). Westlich des Plangebiets liegt ein Aufstaubereich (violett eingefärbt), welcher durch die bachaufwärts gelegenen Flächen westlich der Brücke über die Schweinach gebildet wird. Sonstige Abflusslinien oder Aufstaubereiche liegen nicht innerhalb des Geltungsbereichs.

(Anmerkung: Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut stellt eine Analyse der Geländeoberfläche dar und bezieht sich nicht auf ein bestimmtes Regenereignis.)

Sonstige Informationen bzgl. Überschwemmungen im Bereich des Plangebiets liegen der Gemeinde nicht vor.

Ferner können Starkregenereignisse grundsätzlich an jedem Ort auftreten. Dies sind Niederschlagsereignisse, die lokal und kleinräumig auftreten und in kurzer Zeit sehr große Niederschlagsmengen verursachen. Durch Starkregenereignisse können Sturzfluten ausgelöst werden, auch auf Flächen, deren topografischen Lage ein solches Ereignis nicht erwarten lassen.

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).

Bewertung:

Die Fläche des Sondergebiets weisen aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Bereich eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Wasser auf. Wassersensible Bereiche sind für den Wasser- und Naturhaushalt als wertvoll zu beurteilen. Auf diesen Flächen sollten vorrangig Maßnahmen zur ökologischen und hydrologischen Verbesserung stattfinden.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Hinsichtlich des geplanten Vorhabens eines Jagd- und Vereinsstadls ohne Unterkellerung ist trotz anzunehmender hoher Grundwasserstände sowie der grundsätzlichen Hochwassergefahren von einer geringen Erheblichkeit negativer Auswirkungen durch das Vorhaben auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

Bau- und Anlagebedingt kommt es durch die Versiegelung zu einem stärkeren Oberflächenabfluss. Das Niederschlagswasser kann nicht mehr zur Versickerung gebracht werden.

Betriebsbedingt sind keine Stoffeinträge in das Grundwasser zu befürchten

4.3 Wechselwirkungen

Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können. Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Prognose:

Nachteilige sich gegenseitig beeinflussende bzw. verstärkende Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind hinsichtlich der kleinräumigen Errichtung eines Stadls nicht zu erwarten, da sich durch das Vorhaben lediglich Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden und geringe Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ergeben. Von einer geringfügigen Veränderung des Niederschlagswasserabflusses und der Versickerung ist auszugehen.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung der Änderung des Flächennutzungsplans können nicht die rechtlichen Voraussetzungen für die Verlagerung des Jagdstadls und Erweiterung zum Vereinsstadl geschaffen werden. Der bestehende Standort des Jagdstadls auf dem Grundstück Fl.Nr. 42, Gemarkung Hechenwang, Birkenallee 1 stünde demnach nicht zur Errichtung einer Heizzentrale im Rahmen der Umsetzung des Projekts „Wärmenetz Hechenwang“ zur Verfügung.

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens wird die Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 51 weiterhin als Spielfläche (Bolzplatz) genutzt.

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vermeidung und Minimierung

Auf Ebene des Flächennutzungsplans werden Eingriffe minimiert durch die Umnutzung von wenig genutzten Grünflächen. Sensible Bereiche werden durch die geänderte Darstellung eines Sondergebiets nicht überplant.

Allgemein können auf Ebene der Baugenehmigungsplanung im Rahmen des § 35 BauGB weitere geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgelegt werden. Hierdurch können die Eingriffsschwere reduziert und der Kompensationsfaktor verringert werden.

6.2 Ausgleich

Der konkrete Ausgleichsflächenbedarf wird auf Ebene der Baugenehmigungsplanung im Rahmen des § 35 BauGB ermittelt. Dabei sind auch entsprechende Ausgleichsflächen zu benennen. Der Ausgleichsflächenbedarf wird wie folgt abgeschätzt:

Nutzung bisher	Nutzung neu	Fläche	Erwartete GRZ	Ausgangszustand in Wertpunkten	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten
Grünfläche	Sondergebiet	265 m ² *	1,0*	3 WP**	795 WP

Anmerkung:

*) Es werden lediglich die versiegelten Flächen des geplanten Jagd- und Vereinsstadls (inkl. Dachüberstände) betrachtet. Dahingehend ist eine GRZ von 1,0 angesetzt. Die tatsächliche GRZ der gesamten Fläche des Sondergebiets ist deutlich niedriger.

***) Vereinfachte Erfassung, Beschreibung und Einordnung eines Biotop- und Nutzungstyps mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung

6.3 Maßnahmen des Artenschutzes

Auf Ebene des Flächennutzungsplans sind keine Maßnahmen zum Schutz oder zum Erhalt von geschützten Arten zu treffen.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

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 Hochenwang nicht zur Verfügung. Der neue Standort des Jagd- und Vereinsstadls eignet sich aufgrund der intensiveren Nutzung der Fläche, ohne wesentliche Beeinträchtigung der bisherigen Funktion.

8. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen. Eine Begehung war nicht erforderlich, da sich aufgrund der geringen Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter keine Anhaltspunkte für eine weitergehende Untersuchungspflicht ergaben.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- Standortkundliche Bodenkarte M 1:50.000
- Landwirtschaftliche Standortkartierung

- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- BayernAtlas: Naturgefahren
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Landsberg am Lech
- Landschaftssteckbrief 3700 des Bundesamtes für Naturschutz
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Windach
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Sonstige Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der Planung nicht erstellt.

Kenntnislücken:

Hinsichtlich des bereits konkret geplanten Vorhabens eines Jagd- und Vereinsstadls (im Rahmen einer Versetzung und Erweiterung) bestehen keine Kenntnislücken.

9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Ggf. erforderliche Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen sind auf nachfolgenden Planungsebenen festzulegen.

10. Quellenverzeichnis

Fachinformationen

BayLfD (2023) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Stand: 22.07.2025

BayLfU (2025) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), https://www.lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm, Stand: 22.07.2025

BayLfU (2025) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereiche „Boden“, „Geologie“, „Gewässerbewirtschaftung“, <https://www.umweltatlas.bayern.de/mapapps/resources/apps/umweltatlas/index.html?lang=de>, Stand: 22.07.2025

BayStMUGV (1997) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Landsberg am Lech von März 1997, http://www.lfu.bayern.de/natur/abs_p_daten/index.htm

BayStMWBV (2021) Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: **Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“**, https://www.stmb.bayern.de/assets/stmi/buw/staedtebau/leitfaden_eingriffsregelung_bauleitplanung.pdf, Stand: Dez. 2021

BfN 2023 Bundesamt für Naturschutz: **Landschaftssteckbriefe**, <https://geodienste.bfn.de/landschaften?lang=de>, Stand 22.07.2025

LDBV (2025) Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt“, „Naturgefahren“, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/?lang=de&topic=ba&bgLayer=atkis&catalogNodes=11>, Stand: 22.07.2025

REGIERUNG VON OBERBAYERN (2007): **Landschaftsentwicklungskonzept** Region München, Region 14, mit Stand vom 19.12.2007

(Übergeordnete) Planungen und Sonstiges:

BayStMFLH (2013/2018/2020) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibungen vom 01.03.2018 und 01.01.2020, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

GEMEINDE WINDACH (2016): Rechtswirksamer **Flächennutzungsplan** mit Stand vom 03.03.1980, letzte Änderung vom 06.02.2024 (34. Änderung)

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen

BRD (2020): **Abwasserverordnung** (Verordnung über Anforderungen an das Einleiten von Abwasser in Gewässer) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Juni 2004 (BGBl. I S. 1108, 2625), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 16. Juni 2020 (BGBl. I S. 1287) geändert worden ist

BRD (2021): **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BRD (2020): **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 126 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist

BRD (2022): **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist

BRD (2022): **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 geändert worden ist

BRD (2021): **Bundeswaldgesetz** (Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

BRD (2002): Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (**Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft**) vom 18. August 2021 (GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050)

BRD (2007): **Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm** in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2550)

BRD (2017): Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (**Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm**) vom 26.08.1998 in der geänderten Fassung vom 01.06.2017 (Banz. S. 4643, Ausgabe vom 08. Juni 2017)

BRD (2020): **Verkehrslärmschutzverordnung** (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist

BRD (2023): **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG) vom 23. Februar 1999 (GVBl. S. 36, BayRS 2129-4-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 9. Dezember 2020 (GVBl. S. 640) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2023): **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch § 7 des Gesetzes vom 10. März 2023 (GVBl. S. 91) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2019): **Bayerische Natura 2000-Verordnung** (Bay-Nat2000V) vom 12. Juli 2006 (GVBl. S. 524, BayRS 791-8-1-U), die zuletzt durch § 1 Abs. 344 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2022): **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2020): **Bayerisches Waldgesetz** (BayWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 2005 (GVBl. S. 313, BayRS 7902-1-L), das zuletzt durch Art. 9b Abs. 6 des Gesetzes vom 23. November 2020 (GVBl. S. 598) geändert worden ist

FREISTAAT BAYERN (2021): **Bayerisches Wassergesetz** (BayWG) vom 25. Februar 2010 (GVBl. S. 66, 130, BayRS 753-1-U), das zuletzt durch § 1 des Gesetzes vom 9. November 2021 (GVBl. S. 608) geändert worden ist