

Gemeinde

Windach

VG Windach, Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

Bauhof – Wertstoffhof – Festwiese

Entwurf Bauhof

Cedric Ehlers, Architektur und Vermessung
Postfach 1113, 86938 Schondorf

Angelika Sedlmeir, B. Eng. Landschaftsarchitektur
Schulstraße 10a, 85949 Windach

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

Pawar-Sinn, Undeutsch

QS: Goetz

Aktenzeichen

WIN 2-89

Plandatum

24.02.2026
30.09.2025 (Entwurf)
28.01.2025 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Städtebauliches Konzept	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	4
3.2	Regionalplan München.....	5
3.3	Flächennutzungsplan	5
3.4	Auslegungsfrist.....	6
4.	Plangebiet	7
4.1	Lage, Größe und Beschaffenheit des Gebietes	7
4.2	Emissionen/ Immissionen.....	8
4.3	Boden/ Altlasten, Versickerung.....	9
4.4	Grundwasser.....	9
5.	Planinhalte	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
5.4	Bauliche Gestaltung	10
5.5	Verkehr und Erschließung	11
5.6	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	13
5.7	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	18
5.8	Schallschutz.....	18
5.9	Altlasten, Bodenschutz.....	19
6.	Alternativen	21
Anlagen		22
	Anlage 1: Baugrundgutachten	22
	Anlage 2: Deponiegassicherungskonzept	22
	Anlage 3.1: Schalltechnische Untersuchung	22
	Anlage 3.2: Schalltechnische Untersuchung (Heizzentrale).....	22
	Anlage 4: Eingabeplan zur Entwässerung	22
	Anlage 5: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	22
	Anlage 6: Konzept für die Heizzentrale.....	22
	Anlage 7: Entwurfsunterlagen Bauhof.....	22

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans „Bauhof - Wertstoffhof - Festwiese“ gab der Bedarf der Gemeinde Windach nach der Verlagerung/ Erweiterung des Bauhofs und Neubau eines dafür notwendigen Betriebsgebäudes sowie der Verlagerung des Wertstoffhofs.

Der Geltungsbereich ist ca. 12.471 m² groß und umfasst die Grundstücke Fl.-Nrn. 80 und 79 TF, Gemarkung Oberwindach. Zwar stellt der bisher rechtswirksame Flächennutzungsplan (FNP) dort „Gemeinbedarf als Grünfläche“ mit den Nutzungen „Wertstoffhof“ und „Festplatz“ dar, jedoch besteht nur auf der Hälfte der Fläche tatsächlich eine Grünfläche (Ruderalfläche). Der übrige Bereich ist durch ein Lagergebäude des Bauhofs bebaut bzw. wird als Wertstoffhof, Lagerfläche und Parkplatz genutzt. Es handelt sich zudem um eine Altlastenfläche.

Der Geltungsbereich ist planungsrechtlich nur teilweise als dem Innenbereich zugehörig zu beurteilen.

Aus diesen Gründen hat der Gemeinderat am 03.11.2020 die Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplanes sowie der im Parallelverfahren durchgeführten 31. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Beide Bauleitpläne werden im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung (nach § 2 Abs. 4 BauGB) und Umweltbericht durchgeführt. Mit den geplanten Festsetzungen wird den gemeindlichen Aufgaben einer städtebaulichen Entwicklung und Ordnung des Gebietes nachgekommen (§ 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

2. Städtebauliches Konzept

Bisher besteht im Nordosten des Plangebiets ein kleines Lagergebäude, das überwiegend von der Gemeinde für den Bauhof und teilweise auch von der Jagdgenossenschaft genutzt wird. Zukünftig soll es nur noch von der Jagdgenossenschaft genutzt werden. Auf den dort angrenzenden Freiflächen befindet sich der Wertstoffhof.

Im Südosten soll ein Betriebsgebäude für den Bauhof errichtet werden. Im Auftrag der Gemeinde Windach hat das Architekturbüro Ehlers ein architektonisches Konzept erstellt und Freiraumplanerin Angelika Sedlmair die Außenanlagen geplant.

Vorgesehen ist ein Gebäude, das eine Werkstätten, eine Waschhalle, Fahrzeughallen, Lagerräume sowie die Büro- und Sozialräume umfasst (vgl. **Anlage 7**). Das Dach soll vollflächig mit einer PV-Anlage ausgestattet werden. Östlich des geplanten Bauhofs ist ein asphaltierter Vorplatz mit gasdichtem Unterbau (Sicherungsmaßnahme wegen Altlast) vorgesehen. In der klimaneutralen Wärmeversorgung der Zukunft ist auch eine regenerative, preisstabile und zukunftsfähige Fernwärmeversorgung wichtig. Daher errichtet die Gemeinde Windach auf dem Vorplatz des Bauhofs eine Heizzentrale zur Wärmeerzeugung. Diese speist sich zum einen aus Biomasse (Pellets) und zum anderen aus der bestehenden Biogasanlage im Windacher Ortsteil Steinebach. Die Heizzentrale soll im Wesentlichen aus einem Pelletlager, einem Biomassekessel und einem Pufferspeicher bestehen.

Der Baumbestand, der sich entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze zieht, bleibt vollständig erhalten.

Im Südosten ist eine öffentliche Grünfläche als Festwiese/ Bolzplatz vorgesehen. Entlang des westlichen Wiesenrands ist eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern

vorgesehen. Sie dient als Minimierungsmaßnahme gegenüber den geringfügigen naturschutzfachlichen Auswirkungen des Vorhabens.

Die öffentliche An-/ Abfahrt zum Wertstoffhof erfolgt hauptsächlich über Nordosten von der Hechenwanger Straße aus. Die Zufahrt zum Bauhof erfolgt über beide Zufahrten, d.h. Hechenwanger Straße und Steinebacher Straße, wobei größere LKW hauptsächlich über die Nordostzufahrt vorgesehen sind. Es handelt sich bisher um Kieswege oder teilasphaltierte Straßen. Darüber hinaus wird der im Osten des Geltungsbereichs verlaufende Feldweg bis zur südlichen Grenze des zukünftigen Bauhofgeländes ausgebaut und an den dort über Grundstück Fl.-Nr. 80 verlaufenden Weg angebunden.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Windach liegt laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) im Allgemeinen ländlichen Raum. Landesentwicklungsprogramm Bayern mit Stand 01.06.2023, nennt folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) mit Bezug auf das Vorhaben:

Siedlungsstruktur

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. (G 3.1 LEP)

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. (G 3.1 LEP)

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. (Z 3.2 LEP)

Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden. (G 3.3 LEP)

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind möglich, wenn [...] (Z 3.3 LEP)

Berücksichtigung im Bebauungsplan:

Der Geltungsbereich grenzt im Norden, Osten und Süden an bestehende Bebauung bzw. Straßen an und ist dort auch von Gehölzstrukturen eingerahmt. Damit befindet er sich bauplanungsrechtlich teilweise im Innenbereich. Die bereits bestehenden baulichen Anlagen werden erneuert und geringfügig erweitert. Darüber hinaus wird die bestehende Grünfläche (Ruderalfläche) als solche erhalten und weiterentwickelt bzw. als Wiese vorgesehen.

Die Bebauung der Flächen wird maßvoll entwickelt und insbesondere durch die Festsetzung von Grundflächen, Wand- und Firsthöhen, Baugrenzen und Grünflächen begrenzt.

3.2 Regionalplan München

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

- G 1.2 *Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.*
- G 1.3 *Zuwanderung soll sozial- und ökologisch verträglich gestaltet werden.*
- Z 1.4 *Wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.*
- G 1.5 *Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.*
- G 1.6 *Kompakte, funktional- und sozial ausgewogene Strukturen sollen geschaffen werden.*
- Z 1.7 *Bei der Siedlungsentwicklung sind die infrastrukturellen Erforderlichkeiten und die verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV), zu beachten.*

Berücksichtigung im Bebauungsplan

Die Entwicklung einer flächensparenden Siedlungsstruktur infolge der Nachverdichtung im Bestand, der Konzentration auf den Hauptort und der bereits vorhandenen Infrastruktur wird durch den Bebauungsplan erhalten und gefördert.

Die Beibehaltung und Weiterentwicklung von Bauhof und Wertstoffhof im Hauptort der Gemeinde und in Ortsrandlage ermöglicht eine gute verkehrliche Erreichbarkeit. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durch die nächstgelegene Bushaltestelle in der Steinebacher Straße im Südwesten gegeben.

3.3 Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung vom 31.07.2007 ist das Plangebiet überwiegend als „Gemeinbedarf als Grünfläche“ mit den Nutzungen „Wertstoffhof“ und „Festplatz“ ausgewiesen. Die gesamte Fläche ist zudem als Altlastenfläche bzw. ehemalige Kies-Müllgrube (18100199) gekennzeichnet. Im Süden und teilweise im Osten sind Lärmschutzmaßnahmen und im Nordosten Bäume vorgesehen.

Der überplante Anwandweg im Osten ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Das Gebiet grenzt im Norden an die Hechenwanger und im Süden an die Steinebacher Straße an, die wiederum an Mischgebiete (MD) bzw. im Norden auch an eine Ortsrandeingrünung angrenzen. Im Süden befinden sich Wohnbauflächen (W).

Die 31. Änderung des Flächennutzungsplanes wird im Parallelverfahren aufgestellt. Dabei werden drei Viertel des Flurstücks Nr. 80 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Wertstoffhof“, „Bauhof“ sowie ein Viertel als Grünfläche als Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Festwiese/ Bolzplatz“ dargestellt. Es wird eine Versorgungsfläche ausgewiesen sowie weiterhin die Bestandsgehölze und die Altlastenfläche dargestellt.

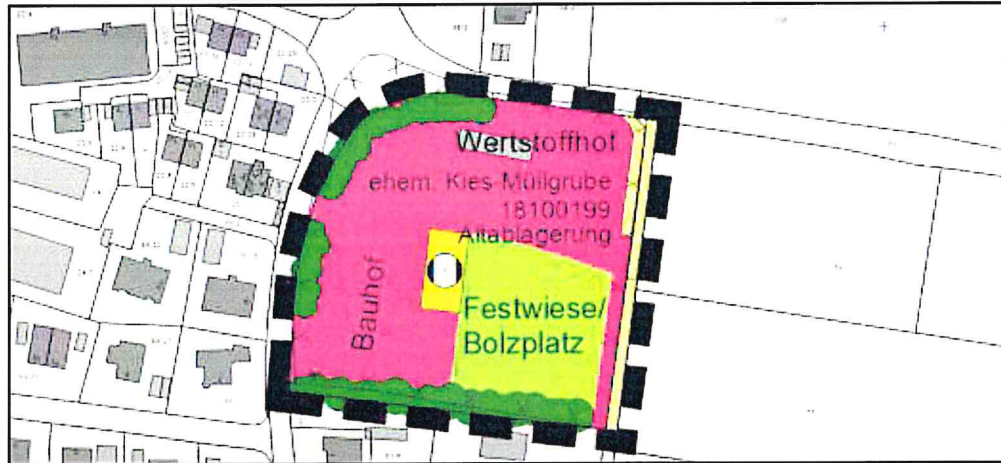


Abb. 1 Ausschnitt der im Parallelverfahren laufenden 31. FNP-Änderung mit Lage des Plangebietes, ohne Maßstab

3.4 Auslegungsfrist

Der Entwurf des Bauleitplanes mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wird für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt. Nach aktuellem Kenntnisstand liegen keine wichtigen Gründe für eine längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine ungewöhnliche große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfangreichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Auch von Seiten der Öffentlichkeit sind derzeit noch keine Stellungnahmen bekannt, welche die Wahl einer längeren Auslegungsfrist erforderlich machen könnten.



Abb. 4 Luftbild des Plangebiets mit rotem Geltungsbereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand April 2019

4.2 Emissionen/ Immissionen

4.2.1 Schallemissionen

Die Gemeinde Windach hat durch die ACCON GmbH eine schalltechnische Untersuchung für den Bauhof (vgl. **Anlage 3.1**) in Auftrag gegeben. Das Schallgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die benachbarten Mischgebiete und allgemeinen Wohngebiete sowie die zukünftigen Entwicklungen im Norden durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Die durch den Betrieb des Bauhofes zu erwartenden Geräuschimmissionen liegen an allen Immissionspunkten unterhalb der Richtwerte der TA Lärm.

Hinsichtlich einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen wurde festgestellt, dass tagsüber keine Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums vorliegt. Die Ergebnisse zeigen jedoch, dass das nächtliche Ausfahren von Lastwagen/Traktoren über die Steinebacher Straße Überschreitungen von bis zu 10 dB verursachen kann. Als Lärminderungsmaßnahme wird empfohlen, dass die Ein- und Ausfahrt von Fahrzeugen (Traktoren und Lkw/ Multicar) nachts über die Hechenwangerstraße erfolgt.

Die ebenfalls geplante Heizzentrale wurden durch eine separate Schalltechnische Untersuchung bewertet (vgl. **Anlage 3.2**). Diese basiert auf einer konservativen Worst-Case-Annahme, aber kommt dennoch zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowohl tagsüber als auch nachts eingehalten werden.

Die freizeitbezogene Nutzung einer Festwiese (insbesondere bei Tanzveranstaltungen und bei von Musik begleiteten Festen) ist üblicherweise mit spürbaren Schallemissionen verbunden, die zudem überwiegend in den späten Abendstunden auftreten. Die nächstgelegenen Fassaden der Wohnhäuser sind nur rund 20 m entfernt. Jedoch finden größere Veranstaltungen bisher und zukünftig nur temporär statt und sind fester Bestandteil des dörflichen Lebens, sodass die Nutzungen als sog. seltene Veranstaltungen bewertet und die Grundstücke nicht als Anlage im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 3 BImSchG beurteilt werden.

Feste Regelungen für die immissionsschutzrechtliche Beurteilung von sog. seltenen Veranstaltungen (ein- bis max. zehnmal pro Jahr und in der Regel nicht mehr als an

jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden – Einzelfallentscheidungen der Gemeinde) bestehen nicht.

Eine Beeinträchtigung der nächstgelegenen Wohnbebauung durch Emissionen der weiteren geplanten Nutzungen im Plangebiet wird nicht angenommen.

4.2.2 *Staubemissionen*

Durch das Befüllen der Heizzentrale mit Pellets und durch das Verbrennen der Biomasse entstehen keine Staubemissionen in nennenswertem Umfang, die eine gutachterliche Untersuchung notwendig machen. Die Kesselanlage wird vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger bei Inbetriebnahme sowie jährlich hinsichtlich der Emissionen geprüft.

4.3 **Boden/ Altlasten, Versickerung**

Die Gemeinde hatte durch die Blasy + Mader GmbH, Eching, ein Baugrundgutachten erstellen lassen. Für das Gutachten (**Anlage 1** zum gegenständlichen Bebauungsplan „Bauhof – Wertstoffhof - Festwiese“) wurden mehrere Bohrungen/ Sondierungen im Nordosten des Geländes vorgenommen.

Die Analyse ergab einen 0,2 bis 0,5 m mächtigen Oberboden aus mehr oder weniger sandigem Schluff mit Ziegelbruchstücken. Darunter befinden sich anthropogene Auffüllungen in einer Mächtigkeit zwischen 3,1 und 6,4 m (ggf. bis etwa 8,0 m möglich) unter der Geländeoberkante. Unterhalb der Auffüllungen bzw. unterhalb der Oberböden wurden Kiese vorgefunden.

Eine Versickerung von Oberflächenwasser ist in den Auffüllungen nicht zulässig. Der Umgang mit dem Niederschlagswasser wird unter Ziffer 5.5.3 beschrieben.

4.4 **Grundwasser**

Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist im Bereich der geplanten Bauflächen erst in größerer Tiefe zu erwarten. Bei den Bohrungen für das Baugrundgutachten (vgl. **Anlage 1**) wurde bis zu einer Tiefe von 590,90 m ü. NHN kein Grund- oder Schichtwasser angetroffen. Kleinräumige Schichtwasservorkommen können bei ungünstigen Witterungsverhältnissen in allen Tiefenlagen auftreten.

5. **Planinhalte**

5.1 **Art der baulichen Nutzung**

Im Geltungsbereich ist eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen „öffentliche Verwaltung (Bauhof)“ und „Fläche für die Abfallentsorgung (Wertstoffhof)“ ausgewiesen. Dies entspricht der bestehenden und geplanten Nutzung. Zulässig sind die für diese Zwecke erforderlichen Gebäude und baulichen Anlagen. Wohnnutzungen sind für den Betrieb nicht erforderlich.

Die geplante Heizzentrale wird auf einer Fläche für Versorgung mit der Zweckbestimmung „Wärme“ untergebracht.

Im übrigen Geltungsbereich ist, als Teil der Gemeinbedarfsfläche, eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese / Bolzplatz festgesetzt.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Grundfläche

Es handelt sich um eine Fläche, die derzeit ganz überwiegend versiegelt ist und zum Teil als Schotterrasenfläche ausgebildet ist. Durch die Gebietsentwicklung und die geplante Wiese werden Teile des vorgenannten Bodentyps entsiegelt. Zur Begrenzung der Versiegelung wird eine Grundfläche (GR) von $(950 \text{ m}^2 + 270 \text{ m}^2 =) 1.220 \text{ m}^2$ festgesetzt.

5.2.2 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) überschritten werden. Die maximal zulässige Gesamt-Grundflächenzahl (Gesamt-GRZ) wird, im Sinne einer moderaten Nachverdichtung mit 0,75 festgesetzt.

Die Gesamt-GRZ ist eine Verhältniszahl. Die zulässige Versiegelung ergibt sich aus der Multiplikation der Gesamt-GRZ mit der Baugrundstücksfläche. Bei Einbeziehung sämtlicher baulicher Anlagen auf einem Grundstück darf die Gesamt-Grundflächenzahl nicht überschritten werden. So wird eine zu hohe Versiegelung vermieden.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Da der Bauhof am Siedlungsrand liegt, werden zum Schutz des Landschaftsbildes maximale Höhen für den Bauhof festgesetzt. Es wird ein Höhenbezugspunkt festgesetzt, der sich leicht über der vermessenen Geländehöhe befindet. Der Erdgeschoss-Fertigfußboden darf max. 0,2 m unter dem Höhenbezugspunkt liegen, da ein Eingraben in den Boden auf Grund der Altlasten verhindert werden soll.

Die Wandhöhe wird mit maximal 7,0 m und die Firsthöhe mit max. 8,0 m festgesetzt.

Bei baulichen Anlagen, die zur Lagerung betriebsbedingter Stoffe notwendig sind (z.B. Silos), sind Überschreitungen der festgesetzten Wand- und Firsthöhe um zusätzliche 10,0 m zulässig.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Länge des geplanten Bauhofgebäudes beträgt bis zu ca. 46 m bzw. weniger als 50 m. Das freistehende Wertstoffhofgebäude hat eine Länge von ca. 35 m. Es wird folglich eine offene Bauweise festgesetzt. Zur räumlichen Anordnung der Gebäude werden Baugrenzen festgesetzt.

Dies entbindet nicht von der Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen entsprechend der jeweils gewählten Gebäudehöhe. Aktuell gilt die Abstandsflächen-satzung der Gemeinde Windach, inklusive deren erster Änderung in der Fassung vom 04.06.2021.

5.4 Bauliche Gestaltung

Zur Sicherung des Ortsbildes werden gestalterische Festsetzungen entsprechend Art. 81 BayBO getroffen. Es werden symmetrische Satteldächer mit der maximalen Dachneigung von 10° bzw. 30° festgelegt. Damit wird eine für die Gemeinde Windach

typische Dachlandschaft auch bei kommunalen Bauten gewährleistet. Ferner verläuft die Firstrichtung parallel entlang der Längsseite der Gebäude, um untypisch hohe Giebel zu vermeiden und eine ruhige Dachlandschaft zu erreichen.

Die Nutzung von Solarenergie verursacht keine direkten CO₂-Emissionen und trägt somit aktiv zur Bekämpfung des Klimawandels bei. Das bestehende Gebäude des Wertstoffhofs ist bereits durch PV-Anlagen ausgerüstet worden. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in Verbindung mit Gebäuden nur auf dem Dach und an der Fassade bzw. Brüstungselementen zulässig. Auf geneigten Dächern sind sie im Neigungswinkel der Dachhaut zu errichten; ein Abstand zur Dachhaut von maximal 0,2 m ist zulässig.

Weitere Festsetzungen sind für die Nutzung der Gemeinbedarfsflächen mit ihren besonderen Anforderungen weder sachgerecht noch erforderlich.

5.5 Verkehr und Erschließung

5.5.1 Verkehrserschließung

Die Hauptzufahrten über die Hechenwangerstraße sind bereits versiegelt und werden als solche genutzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden diese Flächen als öffentliche Verkehrsflächen mit der erforderlichen Fahrbahnbreite gesichert. Das Grundstück Fl.-Nr. 79 TF zwischen der Hechenwanger Straße und der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes ist von der Gemeinde als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet und als ebensolche festgesetzt. Der obere Teil des bisherigen Feldweges bis oberhalb der Wiese wird ausgebaut. Die verbleibende Teilstrecke bis zum südlichen Geltungsbereich bleibt als Feldweg erhalten. Eine Teilfläche von Grundstück Fl.-Nr. 80 im Nordosten wird ebenfalls als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Dies begründet sich in den notwendigen Flächen für die Schleppkurven der LKWs, die den Wertstoffhof bzw. den Bauhof anfahren.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind deutlich weniger als 50 m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt. Besondere Festsetzungen für den Brandschutz sind nicht erforderlich. Brüstungshöhen von zum Anleitern bestimmten Fenstern oder Stellen (zweiter Rettungsweg gem. Art. 31 BayBO) mit mehr als 8 m über Gelände sind aufgrund der festgesetzten Beschränkung der Firsthöhen von 9,0 m nicht gegeben.

Die KFZ bzw. LKWs, die den Wertstoffhof bzw. Lageplatz anfahren, parken ihre Fahrzeuge kurzzeitig im Vorplatzbereich. Der aktuelle Entwurf sieht 6 Stellplätze v.a. für Angestellte unmittelbar im Norden des Bauhofgebäudes für die Büros und Werkstätten vor. Nebenanlagen und öffentliche Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Dabei ist die Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) zu beachten. Die Anzahl der notwendigen und nach einschlägigen gesetzlichen Richtlinien herzustellenden Garagen und Stellplätze (Stellplatzbedarf) sind anhand der zum Zeitpunkt der Herstellung des Bauvorhabens gültigen Richtzahlenliste für den Stellplatzbedarf zu ermitteln.

5.5.2 Grund- und Schichtwasser

Das Baugrundgutachten von Blasy Mader Altlasten - Baugrund - Umwelttechnik aus dem Jahr 2019 zum Schutz der Gebäude gegen Grund- bzw. Schichtwasser stellt fest, dass mit einem zusammenhängenden Grundwasserspiegel erst in größerer

Tiefe zu rechnen ist. Der Zufluss von Schicht- und auch Oberflächenwasser kann aber nicht ausgeschlossen werden. Da die Auffüllungen überwiegend kf-Wert $< 1 \cdot 10^{-6}$ m/s aufweisen, sind unterirdische Bauteile gemäß E DIN 18533 gegen drückendes Wasser abzudichten.

5.5.3 Niederschlagswasser

Derzeit befindet sich lediglich ein Sickerschacht an der nordöstlichen Grundstücksecke, an den die Überdachung des Buswartestands angeschlossen ist. Er eignet sich nicht für einen Grundstücksanschluss.

Das Niederschlagswasser vom Dach und den Asphaltflächen läuft im Bestand frei aus und folgt dem natürlichen Geländegefälle. Zukünftig muss das gesamte Gelände an das Entwässerungssystem angebunden werden.

Eine Versickerung ist innerhalb der Auffüllungen und wegen der hohen Grundwasserstände (Mindestabstand der Sohle der Versickerungsanlage zum mittleren höchsten Grundwasserstand von 1 m) nicht genehmigungsfähig. Gemäß Baugrundgutachten dürfte lediglich außerhalb oder im Randbereich der Altdeponie versickert werden. Die Randbereiche sind jedoch überwiegend mit Büschen und Bäumen bewachsen. Im Nordosten gibt es einen kleinen, gering belasteten Bereich, der jedoch für die Zufahrt benötigt wird. Im Südosten gibt es einen weiteren Bereich von ca. 150 m², der aber nicht groß genug ist für die benötigten Versickerungs- und Regenwasserbehandlungsanlagen. Flächen außerhalb befinden sich nicht im Besitz der Gemeinde.

Eine Einleitung in die Niederschlagswasserkanäle in der Hechenwanger oder der Steinebacher Straße wäre aufgrund der erforderlichen Gassicherungsmaßnahmen nur mit großem Aufwand möglich. In Absprache mit der Ammerseewerke gKU sieht der Eingabeplan zur Entwässerung (**Anlage 4**) des Ingenieurbüros Hiebler stattdessen vor, das Niederschlagswasser unterirdisch nach Osten zu führen. Dabei folgt es dem natürlichen Gelände, wodurch weniger Aushub notwendig wird.

In dem Feldweg (Flurnummer 79) wird es in einem unterirdischen Rückhalteraum mit rund 70 m³ Speichervolumen gepuffert und vorbehandelt (Schlammfang, Sedimentation). Da der Feldweg unbelastet ist, muss dort keine zusätzliche Gassicherung geplant und ausgeführt werden.

Anschließend wird das Regenwasser über einen neuen Kanal rund 200 m weiter südlich gedrosselt in den Kanal auf Grundstück Fl.-Nr. 75 geleitet. Dieser wiederum führt zu einem 400 m weiter östlich gelegenen Gewässer, das über das Fließgewässer Schweinach in die Windach entwässert.

5.5.4 Abwasserentsorgung und Wasserschutz

Die Abwasserentsorgung erfolgt durch die Ammerseewerke gKU.

Am Wertstoffhof können lediglich Papier, Pappe, Altglas, Grüngut und Altmetall abgegeben werden. Alle Wertstoffe werden in vor Niederschlagswasser geschützten Containern gelagert. Darüber hinaus wird kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgen, sodass keine besonderen Vorkehrungen erforderlich sind.

5.6 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.6.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Die vorliegende Planung sieht ca. 3.114 m² als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Festwiese/ Bolzplatz vor. Darüber hinaus werden die vorhandenen Gehölze an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze zum Erhalt festgesetzt.

Unmittelbar außerhalb der südlichen Grundstücksgrenze befinden sich auch Gehölze, deren Kronenausdehnung in das Plangebiet hineinragt und bei der Ausführungsplanung ebenfalls zu berücksichtigen bzw. zu erhalten ist.

In der Planzeichnung hinweislich dargestellt sind der vermessene Baumkronenverlauf und die Stammfüße der Bäume. Im Nordwesten, im Bereich des derzeitigen Wertstoffhofs, ist unterhalb der Baumkronen bereits ein Teil des Bodens asphaltiert. Die festgesetzte Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern verläuft dort entlang des vorhandenen Zauns, der den Wertstoffhof bzw. die asphaltierte Fläche eingrenzt.

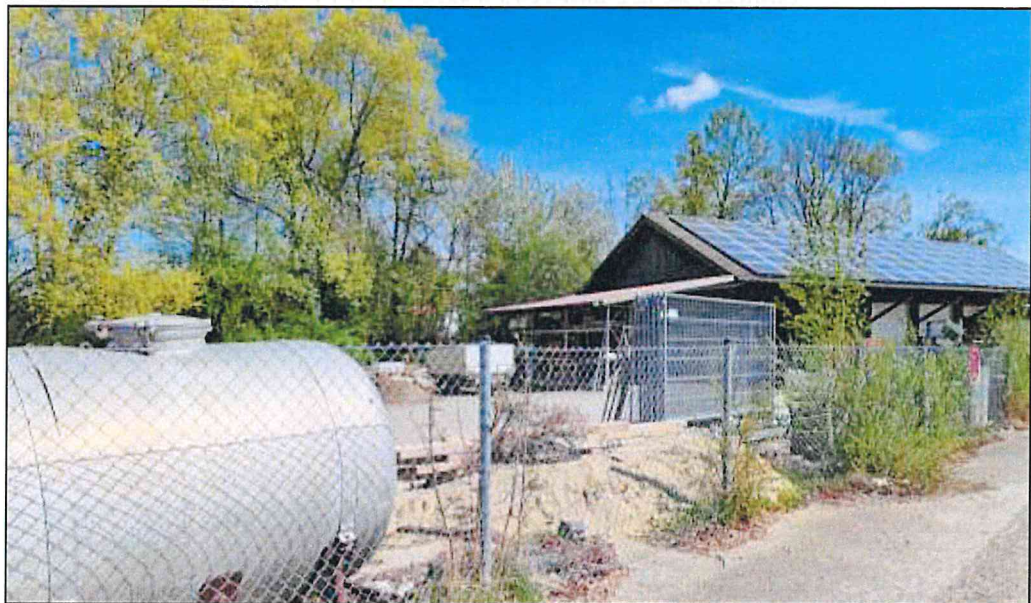


Abb. 5 Foto des Plangebiets, rechts das bestehende Lagergebäude, hinter dem Zaun die asphaltierten Flächen des Wertstoffhofs, links die überkragenden Baumkronen, Quelle: PV, Stand 23.04.2025

Entlang der östlichen Grenze der Baufläche des Bauhofes wird eine Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern festgesetzt. Sie bildet eine Abschirmung zur Wiese von den technischen Anlagen des Bauhofes.

5.6.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 herangezogen, der einer fachlichen und

rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient. Da allerdings im gegenständlichen Fall eine Verbesserung der naturschutzfachlichen Wertigkeit des Vorhabengebiets zu erwarten ist, wird von einer Berechnung des Eingriffs abgesehen. Ansonsten wäre stets ein Ausgleichsflächenbedarf im Ergebnis zu erwarten. Vorliegend wird daher ein Vergleich des Bestandes in Wertpunkten mit den Wertpunkten der Fläche nach Umsetzung der Planung vorgenommen.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Der Bestand weist gemischte Nutzungen bzw. Flächenbelastungen/ Versiegelungen wie Asphalt, Schotterflächen und Schotterrasen auf. Nördlich und westlich befinden sich Gehölzbestände von höherer Bedeutung - entlang der südlichen Grenze ragen die Kronen der Bäume, die in den angrenzenden Grundstücken stehen, in das Plangebiet hinein. Diese einzelnen Teilflächen werden im Folgenden nach der Bayerischen Biotopwertliste bewertet.

Gemäß der vorliegenden Planung werden im überwiegenden Teil die Nutzungsbereiche unverändert erhalten - als Bauflächen, Verkehrsflächen und unversiegelte bewachsene Flächen. Im Südteil werden die Flächen geringfügig umgestaltet. Die zukünftig als Festwiese/ Bolzplatz festgesetzte Fläche ist bisher ein Schotterrasen und wird durch die geplante Nutzung aufgewertet. Im westlichen Bereich werden Teilflächen der Bebauung zugeordnet, im Osten werden Teilflächen, die bisher als Lagerfläche genutzt werden, als Grünfläche entwickelt.

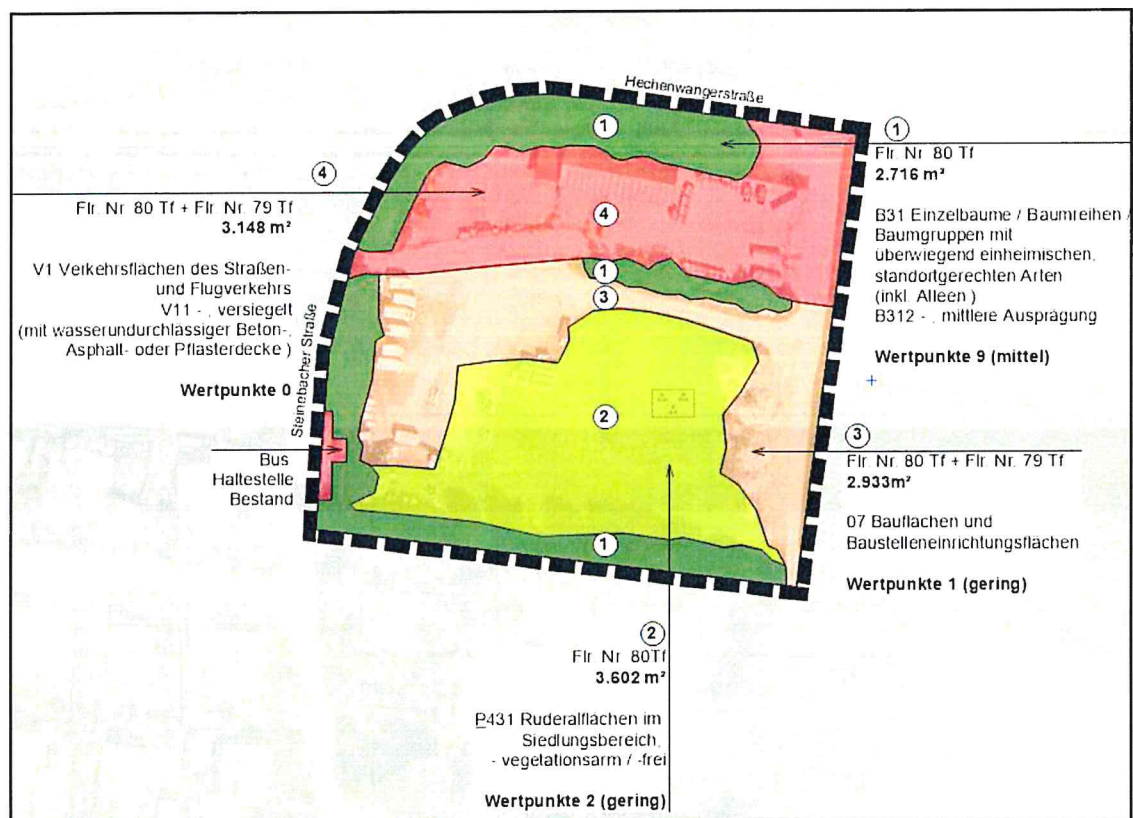


Abb. 6 Biotop- und Nutzungstypen (BNT) im Bestand, Stand: 15.01.2025

Bis auf die Gehölzbestände ist das Plangebiet als versiegelt zu betrachten. Es gibt asphaltierte, betonierte oder mit Gebäuden bebaute Flächen. Im Bereich der zukünftigen Grünfläche im Süden besteht eine Kiesbefestigung, die naturschutzfachlich einer Versiegelung sehr nahekommt. Im Laufe der Zeit hat sich hier eine Ruderalvegetation ausgebildet, die jedoch über eine häufige Befahrung durch Baufahrzeuge und durch Lagernutzung regelmäßig gestört wird.

Dem Bestand der einzelnen Teilbereiche werden im Folgenden Wertpunkte zugeordnet, um die Veränderungen durch die Planung vergleichen zu können.

Biotop-/ Nutzungstyp 1

B312 = Einzelbäume, Baumreihen oder Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlerer Ausprägung (Bestandsalter 26 bis 79 Jahre bzw. BHD < 50 cm).

Fläche	Wertpunkte pro m ²	Wertpunkte gesamt
2.716 m ²	9	24.444

Biotop-/ Nutzungstyp 2

P431 = vegetationsarme/ vegetationsfreie Ruderalflächen im Siedlungsbereich

Fläche	Wertpunkte pro m ²	Wertpunkte gesamt
3.602 m ²	2	7.204

Biotop-/ Nutzungstyp 3

O7 = Bauflächen und Baustelleneinrichtungsflächen (Rohbodenstandorte)

Naturferne, flächige, vegetationslose/ vegetationsarme Flächen aus bindigem Substrat, Sand, Schotter oder Kies mit Rohbodencharakter. Zur Gewährleistung des naturfernen Rohbodencharakters muss die Fläche regelmäßig gestört werden (z.B. durch Befahrung mit Baustellenfahrzeugen, Lagerung von Baustellenmaterial usw.).

Fläche	Wertpunkte pro m ²	Wertpunkte gesamt
2.933 m ²	1	2.933

Biotop-/ Nutzungstyp 4

V11 = versiegelte (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke) Verkehrsflächen des Straßenverkehrs

Fläche	Wertpunkte pro m ²	Wertpunkte gesamt
3.148 m ²	0	0

Zusammenfassung: Im Bestand ergibt sich eine naturschutzfachliche Wertigkeit von **34.581 Wertpunkten**.

Schritt 2: Bewertung der Auswirkungen der Planung

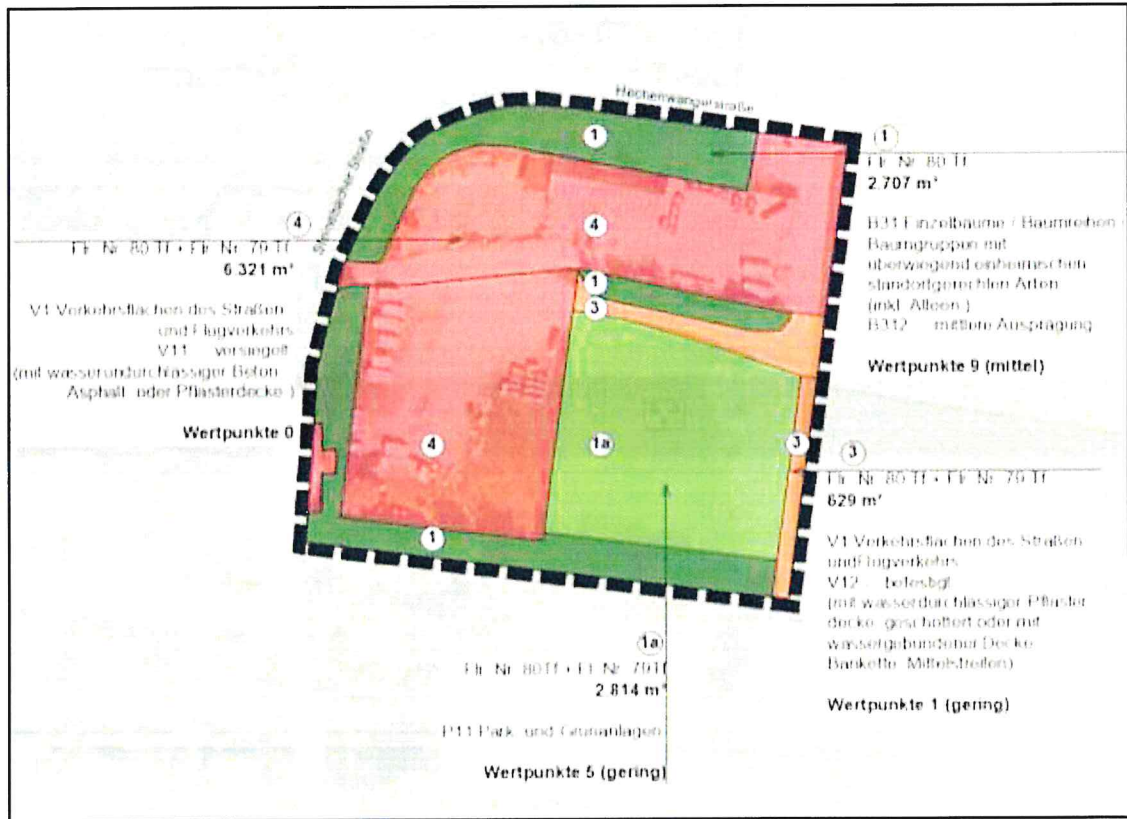


Abb. 7 Biotop- und Nutzungstypen gemäß Planung, Stand: 15.01.2025

Biotop-/ Nutzungstyp 1

B312 = Einzelbäume, Baumreihen und Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung (Bestandsalter 26 bis 79 Jahre bzw. BHD < 50 cm)

Fläche	Wertpunkte	
2.707 m²	9	24.363

Biotop-/ Nutzungstyp 1a

P11 = Park- und Grünanlagen ohne Baumbestand oder mit Baumbestand junger bis mittlerer Ausprägung.

Strukturarme öffentliche und private Grünanlagen, die entweder keinen Baumbestand aufweisen oder durch i. d. R. angepflanzte Baumbestände überwiegend junger bis mittlerer Ausprägung (Bestandsalter < 100 Jahre) geprägt sind. Die Artenzusammensetzung kann auch Nicht-Einheimische Arten enthalten.

Fläche	Wertpunkte	
2.814 m²	5	14.070

Biotop-/ Nutzungstyp 3

V12 = befestigte (mit wasserundurchlässiger Pflasterdecke, geschottert oder mit wassergebundener Decke) Verkehrsflächen des Straßenverkehrs

Fläche	Wertpunkte	
629 m ²	1	629

Biotop-/Nutzungstyp 4

V11 = versiegelte (mit wasserundurchlässiger Beton-, Asphalt- oder Pflasterdecke) Verkehrsflächen des Straßenverkehrs

Fläche	Wertpunkte	
6.321 m ²	0	0

Zusammenfassung: Nach Umsetzung der **Planung** ergibt sich eine naturschutzfachliche Wertigkeit von **39.062 Wertpunkten**.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs - Gesamt

Der Vergleich von Bestand (34.581 Wertpunkte) und Planung (39.062 Wertpunkte) zeigt, dass eine um 4.481 Wertpunkte höhere Wertigkeit erreicht wird.

Zwar werden durch die Umsetzung der Planung Ruderalflächen im Südwesten zu Verkehrsflächen, jedoch wird Schotterfläche zu einer Grünfläche aufgewertet. Darüber hinaus werden zwischen Bauhof und Wiese Gehölze gepflanzt. Insgesamt verbessert sich so der naturschutzfachliche Wert des Plangebiets und es sind keine Ausgleichsflächen erforderlich.

5.6.3 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzes 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 (sog. Relevanzprüfung).

Aufgrund der Nähe zu Gewerbebetrieben, der westlich und nördlich verlaufenden Straßen, der angrenzenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und dem Mangel an seltenen oder hochwertigen Lebensraumstrukturen ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten unwahrscheinlich. Das Plangebiet wird vermutlich lediglich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt.

Informationen zum Artenschutz finden sich im Umweltbericht beim Schutzgut „Arten und Biotop, biologische Vielfalt“ sowie in der Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (vgl. **Anlage 5**). Darüber hinaus sind die Hinweise in der Satzung zu beachten.

5.7 Klimaschutz, Klimaanpassung

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung nach Norden exponierte Fläche, dadurch Verringerung der Hitzebelastung
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	Lage außerhalb wassersensibler Bereiche, dadurch Minimierung der Gefahren durch Hochwasser und wild abfließendes Oberflächenwasser
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
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)	Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie; Herstellung einer Fernwärmeheizzentrale zur Reduktion von Treibhausgasemissionen
Vermeidung von CO ₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO ₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO ₂ neutrale Materialien)	Förderung der CO ₂ -Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme

5.8 Schallschutz

Gemäß der Empfehlung des Schallgutachtens (**Anlage 3.1**) wird festgesetzt, dass Fahrzeuge (Traktoren und Lkws/ Multicars) nachts in der Zeit von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr über die Hechenwanger Straße ein- und ausfahren müssen.

Auf Festsetzungen im Bebauungsplan in Bezug auf die Festwiesennutzung kann verzichtet werden, da keine Anhaltspunkte dahingehend vorliegen, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse soweit gefährdet werden, dass die beabsichtigte Nutzung

nicht durch Regelungen im Genehmigungsverfahren oder Auflagen und Anordnungen der Gemeinde nach §§ 5 und 12 Gaststättengesetz im Rahmen von befristeten Gaststättenerlaubnissen oder Einzelfallanordnungen der Gemeinde nach Art. 19 Abs. 5 Landesstraf- und Verordnungsgesetz ermöglicht werden könnte. Eine Planung in eine Unmöglichkeitssituation hinein ist daher durch die vorliegende Satzung nicht zu befürchten.

5.9 Altlasten, Bodenschutz

Im Auftrag der Gemeinde wurde für die Deponie vom Sachverständigenbüro Dr. Skowronek eine Deponiegasprognose und ein Gassicherungskonzept (**Anlage 2**) erstellt. Das Konzept in der Fassung vom 27.08.2025 basiert auf in den Jahren 2022 bis 2023 durchgeführten Bodenluftmessungen sowie verschiedenen älteren Messungen.

Bei Ausführung der beschriebenen Maßnahmen ist für das bestehende Lagergebäude und die neuen Gebäude von keiner erhöhten Gefährdung gegenüber der jetzigen Situation auszugehen. Mehrere Schutzkomponenten verhindern das Eindringen von Deponiegas in das neue Bauhofgebäude und die Heizzentrale. Eine verstärkte Gasmigration in das Umfeld wird entweder durch einen gasdurchlässigen Unter- oder Überbau oder bei gasdichter Oberflächenversiegelung durch eine Ableitung über Drainagerohre und Kamine vermieden. Ver- und Entsorgungsleitungen werden mit einer Gassperre versehen. Auf Grund der umfangreichen Maßnahmen ist für die Gebäude kein weiteres Gasmonitoring erforderlich.

Wegen zu erwartenden starken Setzungen durch die Lage auf den Altablagerungen sind auch für die Gründung besondere Maßnahmen notwendig. Ausgegrabene Auffüllungen müssen vor Ort in Halden zwischengelagert, gegen Witterungseinflüsse geschützt, auf ihren Schadstoffgehalt hin untersucht und anschließend entsprechend entsorgt werden. Dies wird durch ein Gutachtenbüro begleitet werden.

Die Gemeinde Windach strebt weiterhin eine Nutzung der öffentlichen Grünfläche als Festwiese/ Bolzplatz an. Jedoch darf eine Spiel-/ Freizeitnutzung nur umgesetzt werden, wenn Gesundheitsgefahren durch die Deponiegase ausgeschlossen werden. Hierfür sind weitere Deponiegasmessungen und Oberbodenuntersuchungen notwendig. Sollten diese nicht zu unbedenklichen Ergebnissen kommen, erfolgt die gewünschte Nutzung nur nach baulichen und technischen Sicherungsmaßnahmen.

Folgendes hat die Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde mit Stellungnahme vom 23.06.2025 mitgeteilt und wird hier zitiert:

5.9.1 Rückbau- und Aushubüberwachung

1. Vor Rückbau von baulichen Anlagen oder Anlagenresten ist ein mit der Unteren Abfallbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61 (Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de), abgestimmtes, fachlich qualifiziertes Rückbaukonzept zu erstellen, das sich an den der Arbeitshilfe „Rückbau schadstoffbelasteter Bausubstanz“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) in der aktuellen Fassung (z. Zt. 09/2019) zu orientieren hat.

2. Bei den Aushubmaßnahmen ist eine fachlich qualifizierte, horizontbezogene (separierende) Aushubüberwachung unter Berücksichtigung sämtlicher Erkundungsergebnisse durchzuführen. Die Aushubüberwachung hat nach den einschlägigen An-

forderungen der Arbeitshilfe des Bayer. Landesamtes für Umwelt „Umgang mit Bodenmaterial“ in der aktuellen Fassung (derzeit Juli 2022) und der Ersatzbaustoffverordnung (EBV) zu erfolgen. Für die Probenahme gelten die Vorgaben der Handlungshilfe zur Anwendung der LAGA Mitteilung 32 (LAGA PN 98). Das weitere Vorgehen hierzu hat der vom Bauherrn beauftragte Sachverständige mit der Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Landsberg am Lech unter Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de abzustimmen.

Das ausgehobene Bodenmaterial ist in der Regel in der Feinfraktion < 2 mm zu untersuchen. Das in Haufwerken zwischengelagerte Aushubmaterial ist gegen Wind- und Wasserverfrachtung zu sichern.

3. Die unter Nr. 1.1-1.5 genannten Maßnahmen sind mit dem Landratsamt Landsberg am Lech - Sachgebiet 61 - abzustimmen und zu dokumentieren (textlich und fotografisch). Die Dokumentation ist dem Landratsamt Landsberg am Lech unter Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de vorzulegen.

Bei Feststellung von Auffälligkeiten bei der Aushubüberwachung ist die Untere Bodenschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech unter Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de zu informieren, ggf. ist das weitere Vorgehen abzustimmen.

4. Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (§§ 19 ff. BBodSchV sowie Anhänge 1 und 2 der BBodSchV, Merkblätter des Bayer. Landesamtes für Umwelt Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5 u. 3.8/6, 3.8/8) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist die Einhaltung der Vorsorgewerte gern. BBodSchV nachzuweisen. Die Ergebnisse der Beweissicherungsuntersuchungen gemäß Nr. 1.7 sind dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, vor Verfüllung oder Bebauung der Aushubgrube vorzulegen.

5.9.2 Entsorgungsmaßnahmen

Entsorgungsmaßnahmen von Bodenaushub und Bauschutt sind nach Vorlage der Ergebnisse der Aushubüberwachung mit der Unteren Abfallbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de abzustimmen.

Sämtliche Verwertungsmaßnahmen sind entsprechend den Vorgaben der TR LAGA M 20 Nr. II 1.2.4 sowie 1.4.4 zu dokumentieren. Die Dokumentation ist der Unteren Abfallbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech nach Abschluss der Maßnahme unter Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de vorzulegen.

Die einschlägigen Vorgaben der Nachweisverordnung (NachwV) vor allem bezüglich der Nachweisführung über durchgeführte Entsorgungsmaßnahmen sind zu beachten.

5.9.3 Beweissicherungsuntersuchungen

Im Zuge der Rückbau- und Aushubüberwachung sind nach Rücksprache mit der Bodenschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech - Sachgebiet 61 - grundsätzlich Beweissicherungsuntersuchungen mit Anwendung der in der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) genannten sowie der für Bayern geltenden fachlichen Regeln (§§ 19 ff. BBodSchV sowie Anhänge 1 und 2 der

BBodSchV, Merkblätter des Bayer. Landesamtes für Umwelt Nr. 3.8/1, 3.8/4, 3.8/5, 3.8/6 u. 3.8/8) durchzuführen, sofern signifikante Bodenkontaminationen im Aushubniveau (Aushubsohle u. -böschungen) nicht ausgeschlossen werden können.

Die Merkblätter sind veröffentlicht unter https://www.lfu.bayern.de/wasser/merkblattsammlung/teil3_grundwasser_und_boden/index.htm.

Die Ergebnisse der Beweissicherungsuntersuchungen gemäß Nr. 1.7 sind dem Landratsamt Landsberg am Lech, Sachgebiet 61, vor Verfüllung oder Bebauung der Aushubgrube vorzulegen.

5.9.4 Sanierungsvorbehalt

Von der Aushubüberwachung und Beweissicherungsuntersuchung festgestellte Bodenkontaminationen sind gemäß § 4 Abs. 2 - 4 BBodSchG im Bereich von Sanierungsschwellwertüberschreitungen in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech - Sachgebiet 61 - abzugrenzen, zu sanieren oder zu sichern.

5.9.5 Anforderungen bei sensiblen Flächennutzungen

Bei Flächen, wie Altlastenverdachtsflächen, Auffüllungen etc., bei denen eine bezüglich des Wirkungspfad des Boden - Mensch sensible Nutzung nicht ausgeschlossen werden kann oder bei denen sich eine entsprechend sensible Nutzung im Laufe der Zeit einstellt, ist bei Spiel-, Freizeitnutzung eine mindestens 0,10 m bzw. 0,30 m, bei Nutzgartennutzung eine 0,60 m mächtige Deckschicht aus unbelastetem Bodenmaterial nachzuweisen oder eine potentielle Gefährdung durch geeignete Maßnahmen zur Nutzungseinschränkung zu verhindern. Die Freiflächen haben die Prüfwerte der zukünftig sensibelsten Nutzung einzuhalten. Die Nutzung ist dem Szenario Kinderspielflächen (Beurteilungshorizont 0-10/ 10-30 cm) des Wirkungspfad des Boden-Mensch zuzuordnen. Sollten die Werte nicht eingehalten werden, hat ein Oberbodenaustausch zu erfolgen.

Der Nachweis kann durch eine Oberbodenuntersuchung der in der Bundes- Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) einschlägigen Untersuchungsbereiche mit Nachweis der Einhaltung der Prüf-/ Vorsorgewerte der BBodSchV oder durch einen hinsichtlich Bodenbelastungen aussagekräftigen Herkunftsnachweis vom Einbaumaterial mit Überwachung und Dokumentation durch den Gutachter erfolgen. Die Nachweise/Dokumentationen sind der Bodenschutzbehörde am Landratsamt Landsberg am Lech digital unter Umweltschutz@LRA-LL.bayern.de vorzulegen.

5.9.6 Hinweise

Bei Arbeiten im Bereich von Altablagerungen und Altstandorten sind u.a. die „Regeln für Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft DGUV Regel 101-004 sowie die „Technischen Regeln für Gefahrstoffe - Schutzmaßnahmen für Tätigkeiten in kontaminierten Bereichen“ (TRGS 524) zu beachten.

6. Alternativen

Es handelt sich um die Weiternutzung bzw. Entwicklung der existierenden Gemeinbedarfsfläche, daher wurden keine weiteren Standorte untersucht.

Anlagen

Anlage 1: Baugrundgutachten

Baugrundgutachten in der Fassung vom 25.01.2019, BLASY + MADER GmbH

Anlage 2: Deponiegassicherungskonzept

Deponiegasprognose und Sicherungskonzept zum Bebauungsplan „Bauhof – Wertstoffhof – Festplatz“ Gemeinde Windach, in der Fassung vom 27.08.2025, Sachverständigenbüro Dr. Skowronek

Anlage 3.1: Schalltechnische Untersuchung

Schalltechnische Untersuchung zur Errichtung eines gemeindlichen Bauhofes auf dem Fl.-Nr. 80 der Gemeinde Windach. Bericht-Nr.: ACB-0624-246057/02, in der Fassung vom 07.06.2024, ACCON Environmental Consultants

Anlage 3.2: Schalltechnische Untersuchung (Heizzentrale)

Schalltechnische Untersuchung für den Bau einer Heizzentrale auf dem Fl.-Nr. 80 der Gemeinde Windach, Bericht-Nr.: ACB-0824-246057/05, in der Fassung vom 14.08.2025, ACCON Environmental Consultants

Anlage 4: Eingabeplan zur Entwässerung

Eingabeplan zur Entwässerung in der Fassung vom 26.08.2025 und Versickerungsbewertung in der Fassung vom 08.01.2026, Ingenieurbüro Hiebler

Anlage 5: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung - Zauneidechse in der Fassung vom 20.08.2025, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Anlage 6: Konzept für die Heizzentrale

Projektbeschreibung und Flächenbedarf der geplanten Heizzentrale in der Fassung vom 14.08.2025, LENA Service GmbH

Anlage 7: Entwurfsunterlagen Bauhof

Lageplan in der Fassung vom 29.08.2025, Lageplan mit Gassicherung in der Fassung vom 27.08.2025, Schemaschnitte mit Gassicherung in der Fassung vom 27.08.2025, Flächenbilanz in der Fassung vom 29.08.2025; Freiraumplanung Sedlmeir und Ehlers Architektur Vermessung

Gemeinde

Windach, den

23.04.2026



Richard Michl, Erster Bürgermeister