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	Undeutsch
Aktenzeichen	WIN 2-89
Datum	24.02.2026 30.09.2025 (Entwurf) 28.01.2025 (Vorentwurf)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

§ 10a Abs. 1 BauGB: *„Dem in Kraft getretenen Bebauungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und über die Gründe, aus denen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde."*

1. Vorbemerkung

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

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 12.471 m² und liegt am östlichen Ortsrand des Hauptorts Windach. Er beinhaltet vollständig die Flurnummer 80 und eine Teilfläche der Flurnummer 79, beide Gemarkung Oberwindach.

2. Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht

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

Das Plangebiet wird bisher zur Hälfte als Grünfläche (Ruderalfläche) und zur anderen Hälfte als Lagerfläche und Parkplatz genutzt. Zudem befinden sich dort ein kleines Lagergebäude und die Container des Wertstoffhofs. An drei Seiten ist das Gelände von einem breiten Streifen hoher Bäume und Büsche gesäumt.

Gemäß Umweltbericht sind negative Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit lediglich beim Schutzgut „Arten und Biotope" zu erwarten. Für die restlichen Schutzgüter werden Auswirkungen geringer oder keiner Erheblichkeit prognostiziert.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, d.h. Ausgleichsflächen sind nicht erforderlich, da es zwar zu einer Neuordnung der Nutzungen kommt, insgesamt jedoch keine zusätzliche Versiegelung ausgelöst wird. Dies liegt daran, dass - bis auf die bestehenden Gehölzflächen – alle Flächen bereits im Bestand versiegelt sind. Im Zuge der Planung ist eine Qualifizierung bzw. Aufwertung der Freiflächen, insbesondere der Festwiese geplant. Alle bestehenden Gehölze werden erhalten. Durch Neupflanzungen wird das Grünvolumen erhöht.

Artenschutz

Das Plangebiet ist strukturreich. Die Randgehölze stellen einen potenziellen Lebensraum für unterschiedliche Brutvogelarten dar. Nischenhabitate für Reptilien konnten aufgrund der offenen Strukturen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um das Vorkommen der Zauneidechse zu prüfen, wurde eine **artenschutzrechtliche Relevanzprüfung** (Anlage zum Bebauungsplan) durchgeführt. Während der Begehungen wurden keine Zauneidechsen oder anderen Reptilienarten nachgewiesen. Eine eigenständige Population ist vor allem auf Grund unregelmäßiger Strukturveränderungen und wegen der Prädation (z.B. durch Katzen) unwahrscheinlich.

Die umgebenden strukturarmen landwirtschaftlichen Flächen und der Siedlungsbereich mit monotoner Gartengestaltung sind als Lebensräume ebenfalls ungeeignet.

Schallschutz

Die Gemeinde hat durch die ACCON GmbH **schalltechnische Untersuchungen** für den Bauhof und die Heizzentrale (Anlage zum Bebauungsplan) erstellen lassen. Diese kommen zu dem Ergebnis, dass die benachbarten Misch- und Wohngebiete sowie mögliche Entwicklungen im Norden durch die geplanten Nutzungen nicht beeinträchtigt werden.

Boden und Altlasten

Die Gemeinde hatte durch die Blasy + Mader GmbH, Eching, ein **Baugrundgutachten** (Anlage zum Bebauungsplan) erstellen lassen. Die Analyse ergab einen bis 0,5 m mächtigen Oberboden aus mehr oder weniger sandigem Schluff mit Ziegelbruchstücken. Darunter liegen 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.

Im Auftrag der Gemeinde wurde vom Sachverständigenbüro Dr. Skowronek eine Deponiegasprognose und ein **Gassicherungskonzept** (Anlage zum Bebauungsplan) erstellt. Das Konzept 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.

Die Gemeinde Windach strebt weiterhin eine Nutzung der öffentlichen Grünfläche als Festwiese/ Bolzplatz an. 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.

Entwässerung

Das Niederschlagswasser vom Dach und den Asphaltflächen läuft derzeit 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 nicht genehmigungsfähig. Gemäß Baugrundgutachten dürfte lediglich außerhalb oder im Randbereich der Altdeponie versickert werden. Die Randbereiche sind jedoch überwiegend mit Gehölzen bewachsen und verbleibende Freiflächen sind nicht groß genug 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 zum Bebauungsplan) 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 unbelasteten Feldweg (Flurnummer 79) wird es in einem unterirdischen Rückhalteraum gepuffert und vorbehandelt (Schlammfang, Sedimentation).

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.

Wasserschutz

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.

3. Ergebnisse der Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

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

- Die **Untere Naturschutzbehörde** im Landratsamt verwies auf den potentiellen Lebensraum für Zauneidechsen und forderte eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung. Diese wurde daraufhin von der Gemeinde beauftragt (siehe oben).

- Die **Untere Immissionsschutzbehörde** forderte in Bezug auf das Schallgutachten (Anlage zum Bebauungsplan) lediglich, dass die Ein-/ Ausfahrt von Fahrzeugen zwischen 22 Uhr und 6 Uhr nur über die Hechenwangerstraße erfolgen darf. Das wurde im Bebauungsplan so festgesetzt. Darüber hinaus gab die Behörde Hinweise zu lärmintensiven Veranstaltungen (z.B. Festzeltbetrieb).

- Zwischen der **Unteren Bodenschutzbehörde**, dem Deponigas-Sachverständigen und der Gemeinde Windach fand eine enge Abstimmung statt. Auf Grund der geänderten Lage des Bauhofs mussten die Deponiegasmaßnahmen angepasst werden. Zusätzlich gab die Behörde zahlreiche Hinweise zur Aushubüberwachung und Entsorgung von kontaminiertem Material, die in der Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden. Dem Einwand, dass eine Spiel-/ Freizeitnutzung der Festwiese erst nach weiteren Untersuchungen oder nach baulichen oder technischen Maßnahmen erfolgen kann, wurde entsprochen und entsprechende Vorgaben im Bebauungsplan festgesetzt.

- Das **Wasserwirtschaftsamt Weilheim** hat darauf hingewiesen, dass Niederschlagswasser nur außerhalb der Altlastenbereiche versickert werden darf. Alternativ müsste ein Bodenaustausch vorgenommen werden. Bei Einleitung in den Kanal müsste das Niederschlagswasser – je nach Belastung - entsprechend vorbehandelt werden. Entwässerungskonzepte wären frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Diese Hinweise wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Es entsteht kein belastetes Niederschlagswasser, da dieses mit den Altlasten nicht in Berührung kommt. Eine Abstimmung fand insbesondere mit den Ammerseewerken statt, dem kommunalen Entwässerungsunternehmen.

- Die **Ammerseewerke gKU** machten darauf aufmerksam, dass eine Regenwasserrückhaltung erforderlich ist. Zudem wurde um den fachlichen Nachweis gebeten, warum eine Versickerung (z.B. in den Randbereichen) oder ein Anschluss an näher gelegene Regenwasserkanäle nicht möglich sind.
  In Abstimmung wurden ein Rückhaltevolumen und eine Drosselung festgesetzt. Die Nachweise wurden erbracht. Die Darstellung der Versickerungsmöglichkeiten wurde in die Anlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

4. Alternative Planungsmöglichkeiten

Es handelt sich um die Weiternutzung bzw. Entwicklung einer bereits existierenden und teilweise bebauten Gemeinbedarfsfläche, daher wurden keine weiteren Standorte untersucht.

Gemeinde Windach, den 23.04.2026

Erster Bürgermeister Richard Michl