

Gemeinde

Windach

VG Windach, Lkr. Landsberg am Lech

Flächennutzungsplan

31. Änderung

Entwurf Bauhof

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 1-45

Datum

24.02.2026
30.09.2025 (Entwurf)
28.01.2025 (Vorentwurf)

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

§ 6a Abs. 1 BauGB: „Dem wirksamen Flächennutzungsplan ist eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Flächennutzungsplan 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 31. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) im Parallelverfahren zum Bebauungsplan „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 ca. 1,25 ha 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 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 zur FNP-Änderung) durchgeführt. Während der Beggehungen 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 zur FNP-Änderung) 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 zur FNP-Änderung) 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 zur FNP-Änderung) 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 zur FNP-Änderung) 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).
- Zwischen der **Unteren Bodenschutzbehörde**, dem Deponigas-Sachverständigen und der Gemeinde Windach fand eine enge Abstimmung statt. Zusätzlich gab die Behörde zahlreiche Hinweise zur Aushubüberwachung und Entsorgung von kontaminiertem Material, die – in Kurzfassung – in der Begründung zur 31. FNP-Änderung aufgenommen wurden.
- Die **Ammerseewerke gKU** stellten fest, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen und das Grundstück hinsichtlich des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers erschlossen ist bzw. erschlossen werden kann.

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

16. 03. 2026

Erster Bürgermeister Richard Michl