

Gemeinde

Windach

Lkr. Landsberg am Lech

Bebauungsplan

„Schöffelding-Süd“

Planfertiger

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

Aktenzeichen

WIN 2-101

Bearbeiter: VS, SJ, Or, DR QS: Goe

Plandatum

[31.03.2026 \(Entwurf\)](#)

06.02.2024 (Vorentwurf)



Begründung

Blau markiert: Änderungen gegenüber Vorentwurf

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
2.1	Lage.....	3
2.2	Nutzungen.....	4
2.3	Denkmäler.....	4
2.4	Wasser.....	5
2.5	Boden.....	6
2.6	Altlasten	7
2.7	Flora / Fauna.....	7
2.8	Schutzgebiete	8
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	8
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	8
3.2	Regionalplan	10
3.3	Flächennutzungsplan	10
4.	Städtebauliches Konzept	12
5.	Planinhalte	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung	15
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	16
5.4	Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen	17
5.5	Bauliche Gestaltung	18
5.6	Verkehr und Erschließung.....	18
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	20
5.8	Wasserwirtschaft.....	25
5.9	Immissionsschutz.....	26
5.10	Altlasten	30
6.	Alternativen/ Bodenschutz/ Innenentwicklung	30
6.1	Alternativstandorte	30
6.2	Innenentwicklung und Flächensparoffensive	30
6.3	Kommunales Flächenmanagement 2025 und Flächenbedarfsnachweis	31
7.	Verwirklichung der Planung	34
	Anlagen zur Begründung:	36

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für den Bebauungsplan „Schöffelding Süd“ ist der Bedarf an einem neuen Feuerwehrgerätehaus. Die Gemeinde Windach hat deswegen im Ortsteil Schöffelding die Grundstücke Fl.-Nr. 289/1, 290, 290/1 und 291, alle Gmkg. Schöffelding unmittelbar nördlich der Autobahn erworben.

Die Erweiterung des Feuerwehrgerätehauses wird angesichts des gestiegenen Bedarfs an Flächen für den Feuerwehreinsatzbetrieb, der Lagerung und zur Pflege der Gerätschaften als notwendig erachtet. Es sind darüber hinaus Freiflächen notwendig, um die Abwicklung des innerbetrieblichen Verkehrs zu gewährleisten. Des Weiteren wird mit dem Standort in Schöffelding eine günstigere Anbindung an die Hauptstraße und die umliegenden Gemeindeteile ermöglicht.

Das neue Feuerwehrhaus ist im südwestlichen Bereich des Geltungsbereiches (Grundstück Fl.-Nr. 289/1) geplant. Die restlichen Flächen sind als Wohnbebauung vorgesehen und dienen der Arrondierung der anschließenden bestehenden wohnbaulichen Nutzung. Somit wird der verbliebene Bereich zwischen geplantem Feuerwehrhaus und bestehender Wohnbauflächen sinnvoll genutzt. In Richtung Autobahn (BAB A 96) sind öffentliche Grünflächen vorgesehen, da dort ohnehin die Bauverbotszone zu beachten ist.

Der Gemeinderat hat sich am 13.09.2022 erstmalig beschlussmäßig mit dem Plangebiet befasst. Es wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schöffelding-Süd“ gefasst und die dazugehörige 34. Flächennutzungsplanänderung beschlossen. Mit der Ausarbeitung wurde der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

In der Gemeinderatssitzung der Gemeinde Windach vom 10.01.2023 wurden die Planungsziele für das Baugebiet „Schöffelding-Süd“ erneut beraten. Das Ziel Wohnraum innerhalb des Plangebiets auf den verbliebenen Flächen neben der Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr zu entwickeln, wurde bestätigt. In der Sitzung wurde beschlossen, dass der Wohnraum als „Mehrgenerationen-Wohnen“ gestaltet werden soll und somit zukunftsorientiert geplant wird. Dies soll bei der Bebauungsplanung berücksichtigt werden.

Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen auf Ebene der Bauleitplanung für das geplante Vorhaben zu schaffen. Nach der Änderung des Flächennutzungsplans ist die Genehmigungsfähigkeit für die Umsetzung des Feuerwehrhauses gegeben. Für die weitere Entwicklung des Geländes mit Wohnungen, Gewerbe und Feuerwehrhaus ist die Aufstellung eines Bebauungsplans (verbindliche Bauleitplanung) erforderlich.

Die 34. Flächennutzungsplanänderung ist bereits festgestellt worden, im Anschluss vom Landratsamt Landsberg am Lech genehmigt und mit der Bekanntmachung vom 29.04.2024 wirksam geworden.

2. Plangebiet

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt in der Gemeinde Windach im Ortsteil Schöffelding an der Autobahn A 96. Es umfasst die Grundstücke der Flurnummern (Fl.-Nrn.) 289/1, 290, 290/1 und 291 sowie Teilflächen des Grundstücks Fl.-Nr. 292, alle Gmkg. Schöffelding und

weist eine Größe von ca. 1,7 ha auf. Die Grundstücke sind verkehrlich erschlossen, der Netzanschluss liegt günstig neben der Straße. Das Gelände steigt von West nach Ost ungleichmäßig gewellt an.



Abbildung 1: Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: Geobasisdaten© Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, und eigene Bearbeitung

2.2 Nutzungen

Das Plangebiet wird gegenwärtig als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Für das Plangebiet weist die ackerbauliche Bodenschätzkarte Grünland mit einer Grünlandzahl zwischen 34 und 45. Im südöstlichen Teilbereich wird 54 erreicht, dieser Teilbereich bleibt jedoch überwiegend als Grünfläche erhalten. Damit liegt das Plangebiet überwiegend unter dem Durchschnittswert des Landkreises Landsberg am Lech (48). Der Verlust von landwirtschaftlicher Fläche durch die Entwicklung der Fläche als Baufläche wird daher als gering bis mittel erheblich eingeschätzt.

Nordwestlich und nordöstlich schließen sich Wohngebiete des Ortsteils Schöffelding an. Südwestlich befindet sich ein Bolzplatz und südlich die Autobahn A 96 Richtung München bzw. Lindau. Südlich der Autobahn befinden sich landwirtschaftliche Flächen.

2.3 Denkmäler

2.3.1 Bodendenkmäler

Archäologische Fundstellen werden im Plangebiet und im näheren Umfeld nicht vermutet. Auf die ungeachtet dessen, nach Art. 8 BayDSchG bestehende Meldepflicht bei evtl. zu Tage tretenden Bodenfunden an das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt wird hingewiesen.

2.3.2 Baudenkmäler

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden. Lediglich befindet sich in 200 m Entfernung ein Baudenkmal aus dem 19. Jhdt.



Abbildung 2: Bau- und Bodendenkmàler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 10.02.2024

2.4 Wasser

2.6.1 Grundwasser

Im Rahmen der 34. FNP-Ànderung gemàß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 14.03.2023 liegen keine Grundwasserstand-Beobachtungen im Plangebiet vor. Der Empfehlung der Fachbehòrde, den Grundwasserstand zu ermitteln wurde gefolgt und anhand eines Baugrundgutachten untersucht.

Das Baugrundgutachten vom Crystal Geotechnik GmbH (Stand 24.05.2024) zeigt folgende Eigenschaften des Plangebiets auf:

- Lage im Sùddeutschen Morànenland, somit Teil der Hydrogeologischen Einheit des glazialen Schotters bzw. Morànenablagerungen.
- Grundwasserleiter mit màßigen bis geringen Durchlássigkeitswerten
- Bis zu einer Tiefe von 4,10 m kein Grundwasser
- Grundwasser wurde bis zur Endteufe nicht vorgefunden, wird erst in gròßeren Tiefen (> 9 m unter GOK) vermutet.
- unterhalb des Oberbodens und evtl. noch anstehender Rotlageschichten úberwiegend gut tragfàhige, schluffige bis stark schluffige Kiese erkundet
- Versickerungsfàhigkeit des Untergrunds: Die angetroffenen bindigen Decklagen, die zum Homogenbereich B1 gehòren, kònnen fùr Versickerungsmaßnahmen generell ausgeschlossen werden, da deren
- Durchlássigkeit in einer Gròßenordnung $\geq 1 \cdot 10^{-7}$ m/s abzuschàtzen
- Weitere Angaben sind der Baugrundgutachten zu entnehmen.

Somit sind im geplanten Baugebiet insgesamt gute Verhàltnisse fùr Bauwerksgrúndungen zu erwarten.

2.6.2 Wassersensibler Bereich

Das Plangebiet liegt in keinem wassersensiblen Bereich und ist nach derzeitigem Stand nicht hochwassergefàhrdet. Jedoch befinden sich laut Hinweiskarte Oberflà-

chenabfluss und Sturzflut des LfU (https://www.lfu.bayern.de/wasser/starkregen_und_sturzfluten/hinweiskarte/index.htm) im Geltungsbereich Geländesenken und Aufstaubereiche.

Daher zeigen sich bei Starkregen potentielle Fließwege mit mäßigem Abfluss. Im Norden des Plangebiets endet im Falle eines Starkregenereignisses ein potentieller Fließweg mit erhöhtem Abfluss.

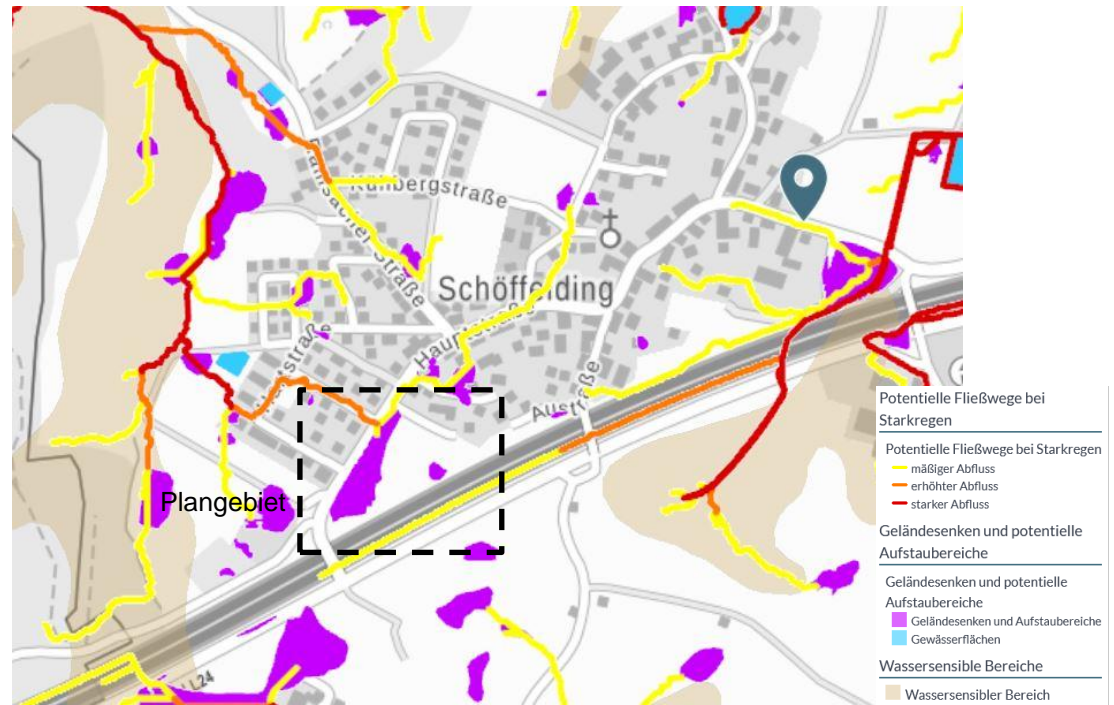


Abb. 3 Wassersensibler Bereich und Fließwege mit Planbereich, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Stand 02.02.2024

2.5 Boden

Das Gelände ist durch eine mittige Erhebung topografisch geprägt. Das Gelände besitzt ein relativ starkes Relief und bewegt sich zwischen 649 m ü. NHN am höchsten Punkt und 645 m ü. NHN im Norden sowie im Süden und Osten.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte, Maßstab 1:25.000, BayernAtlas ist der westliche Bereich des Änderungsgebietes zuzuordnen zu 29a mit vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm über Sandkies und der östliche Bereich zu 30a mit vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm.

Laut der Geologischen Karte von Bayern befindet sich der westliche Teil des Änderungsgebietes in der Geologischen Einheit der Schottermoräne mit Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig (Till, korngestützt) und der östliche Teil des Änderungsgebietes befindet sich in der Geologischen Einheit der End- oder Seitenmoräne mit Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig bzw. im nördlichen Teil des Änderungsgebietes mit Schluff, wechselnd kiesig bis blockig, tonig bis sandig.

Zur Untersuchung der Untergrundverhältnisse wurde ein Baugrundgutachten durch die Crystal Geotechnik GmbH erstellt. Es wurden 8 Kleinbohrungen abgeteuft. Zur genaueren Ermittlung der Lagerungsverhältnisse und Festigkeiten des anstehenden

Untergrundes wurden vier schwere Rammsondierungen niedergebracht. An insgesamt zehn, den Kleinbohrungen entnommenen charakteristischen Bodenproben, wurden zur näheren Klassifizierung und Beurteilung der anstehenden Böden Grundlagenversuche durchgeführt.

Zur Beurteilung des notwendigen Bodenaushubs wurden im Hinblick auf Verwertung/Entsorgung an exemplarischen Material- bzw. Bodenproben aus den Kleinbohrungen chemische Analysen durchgeführt. Die zwei untersuchten Proben der bindigen Decklagen weisen keine Schadstoffbelastungen auf. Als Ergebnis ist mit keinen Belastungen innerhalb der bindigen Decklagen zu rechnen.

Geologisch-morphologischer Überblick: Laut des Bodengutachtens befinden sich im Plangebiet würmzeitliche Moränenablagerungen, die vor allem als sandige, schluffige, zum Teil auch tonige und steinige Kiese vorliegen. Dem Schotter bzw. kiesigen Ablagerungen erreichen eine Mächtigkeit von mehreren Metern und werden von Geschiebemergeln und z.T. geringmächtigeren sandreichen Einschaltungen unterlagert.

Unterhalb des Oberbodens ist überwiegend gut tragfähige (\geq mitteldicht gelagerte), \pm schluffige Moränekiese angetroffen.

Weiteren Angaben zum Boden, der Versickerungsfähigkeit sowie zu Gründungsempfehlungen sind dem Baugrundgutachten (siehe Anlage zur Begründung) zu entnehmen.

2.6 Altlasten

Im Geltungsbereich sind, laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech, keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich einwirken können.

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

Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Bei erforderlichen Erdbewegungen ist der Oberboden zu sichern. Dies wird im Zuge der nachfolgenden Verfahren behandelt inkl. der Festlegung von notwendigen Maßnahmen.

Gemäß der Baugrundachten der Crystal Geotechnik GmbH (Stand 24.05.2025) ergab eine stichpunktartige Schadstoffuntersuchung der anstehenden bindigen Decklagen (Homogenbereich B1) keine relevanten Belastungen. Aufgrund der westlich des Baugebietes gelegen ehemaligen Altdeponie, wurden Bodenluftmessungen veranlasst. Die Ergebnisse zeigen keine erhöhten Methan- oder Schwefelwasserstoff-Werte auf.

2.7 Flora / Fauna

Gemäß Bodenschätzungskarte wird das Plangebiet als Fläche definiert, die als Grünland genutzt wird mit einer guten Zustandsstufe und guten Wasserverhältnissen. Auf dem Großteil der unversiegelten Fläche wird von verdichtetem Boden infolge der landwirtschaftlichen Nutzung ausgegangen. Daraus wird geschlussfolgert, dass für

den Großteil des Geltungsbereiches nicht von naturnahem Boden ausgegangen werden kann.

Das Plangebiet weist nur einzelne Bäume am Rand entlang der Hauptstraße auf, dort ist eine Baumreihe (6 Bäume) vorhanden und Heckensträucher. Im nordöstlichen Eck steht eine Eiche. Im Süden wird die Fläche von einer Lärmschutzwand begrenzt, die z.T. mit Bäumen und Sträuchern eingewachsen ist, insbesondere im südöstlichsten Bereich sind dichte Gehölzstrukturen vorhanden. Diese Gehölzstrukturen befinden sich außerhalb des Geltungsbereiches. Von einer Betroffenheit wird daher nicht ausgegangen.

Das Plangebiet wird als extensiv genutzte, vergleichsweise artenarme Fläche ohne relevante Lebensraumstrukturen für geschützte Arten bewertet. Durch die Planung wird keine Beanspruchung artenschutzrechtlich sensibler Bereiche oder von Sonderstandorten mit seltenen Lebensraumstrukturen vorbereitet. Für weitere Details siehe Umweltbericht.

2.8 Schutzgebiete

Kartierte Biotop- oder Schutzgebiete befinden sich gemäß BayernAtlas nicht im Plangebiet.

Auch in näherer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete oder Biotop- oder Naturschutzgebiete. Einzig südlich des Bolzplatzes (westlich, außerhalb des Geltungsbereiches) befindet sich ein kartiertes Biotop Feldgehölz südlich der „Hartwiesen“ (BK-Nr. 7931-0097), von einer Betroffenheit wird nicht ausgegangen.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

3.1 Landes- und Regionalplanung

Schöffelding liegt in der Gemeinde Windach und zählt somit zum allgemein ländlichen Raum der Region München.

Die wesentlichen, einschlägigen Aussagen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) 2023 befinden sich in den Abschnitten 1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit und 3 Siedlungsstruktur.

So heißt es in Abschnitt 1.1.1 „Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen“:

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

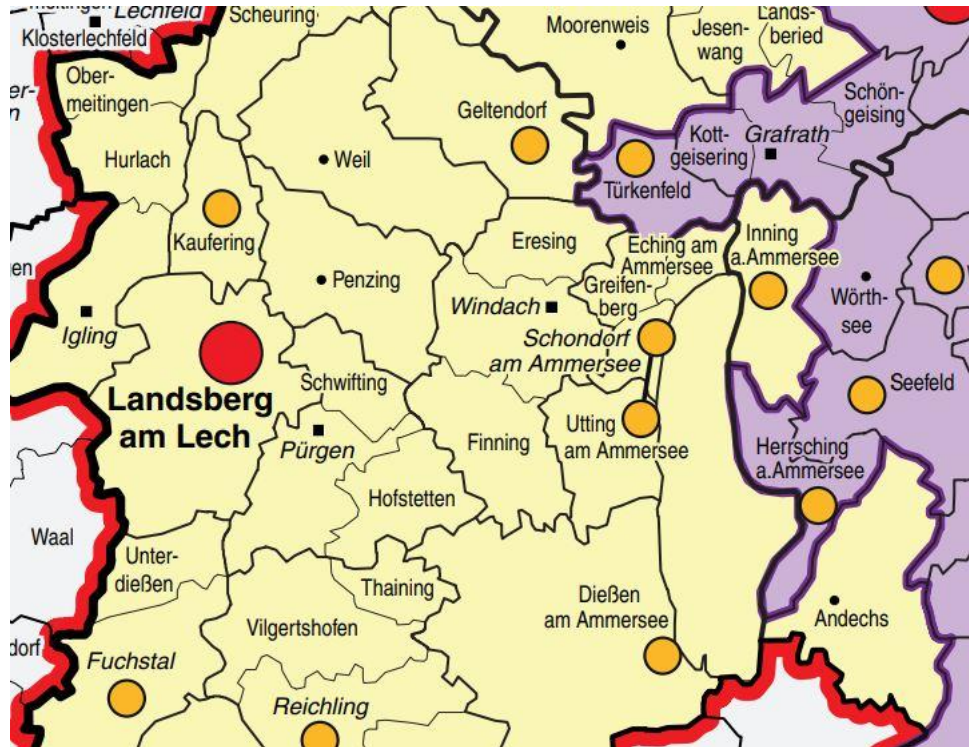


Abb. 4 Raumstruktur, ohne Maßstab, Quelle: Regionaler Planungsverband München, Stand 10.02.2024

Im Abschnitt 1.2.6 „Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen“ wird erläutert:

(G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

Im Abschnitt 3 „Siedlungsstruktur“ wird unter 3.3 „Vermeidung von Zersiedelung“ beschrieben:

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

Zu 3.3 (B):

[...] Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).

3.2 Regionalplan

Regionalplan Region München, Region 14 (2019)

Der Regionalplan für die Region München (14), in Kraft seit 15.02.1987, zuletzt geändert mit Stand vom 01.04.2019 nennt folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug auf das Vorhaben:

B II Siedlung und Freiraum

1 Leitbild

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

B IV Wirtschaft und Dienstleistungen

1 Leitbild

1.2 (G) In allen Teilräumen soll eine ausgewogene Entwicklung erfolgen

1.3 (G) Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für die zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.

2. Regionale Wirtschaftsstruktur

2.1 (G) In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.

2.3 (Z) Im ländlichen Raum ist allen Gemeinden eine maßstäbliche und ausgewogene Entwicklung zu ermöglichen

3.3 Flächennutzungsplan

~~Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird der Änderungsbereich als landwirtschaftliche Fläche, „Verkehrsfläche mit Straßenbegleitgrün“ und „Bäumen zu pflanzen“ dargestellt. Die angrenzenden Flächen sind als „Wohnbauflächen“ sowie „Dorfgebiet“ dargestellt. Südlich der zu ändernde Fläche befindet sich die Autobahn A 96 Richtung München bzw. Lindau. Ebenso befindet sich südwestlich angrenzend eine Fläche mit einem Sportplatz. Entsprechend dem Verlauf der Autobahn BAB A 96 sind auch die Bauverbotszone (40 m) und die Baubeschränkungszone (100 m) dargestellt.~~

Im Rahmen der 34. FNP-Änderung wurde das bislang als landwirtschaftliche Fläche dargestellte Plangebiet in eine Baufläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ geändert sowie in eine Wohnbaufläche. Südlich an die A 96 schließt eine öffentliche Grünfläche mit einer 40 m breiten Bauverbotszone und einer 100 m breiten Baubeschränkungszone an.



Abb. 5 Ausschnitt aus der 34. FNP-Änderung, ohne Maßstab, 02/2024

Die gegenständliche Bauleitplanung wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt, da es den beabsichtigten Nutzungen entspricht.

4. Städtebauliches Konzept

Grundlage für den Bebauungsplan ist eine städtebauliche Untersuchung der Bestandssituation. Aufbauend darauf wurde ein städtebauliches Konzept erstellt, das eine Weiterentwicklung des Bestandes bei maßvoller Verdichtung vorsieht.

Die Gemeinde Windach hat sich schon seit mehreren Jahren mit dem Thema des Mehrgenerations-Wohnen beschäftigt, bislang aber noch keinen städtebaulichen Entwurf für das Plangebiet bevorzugt. Daher wurde ein zweitägiger Workshop (18.10.2023 und 25.10.2023) durchgeführt, bei dem sich am ersten Tag über eine grundsätzliche Ausrichtung der Wohnsiedlungsentwicklung im gesamten Gemeindegebiet beraten wurde.



Abb. 6 und Abb. 7

Einblicke in den Workshop des Gemeinderates im Schützenheim Schöffelding am 18.10.2023 und 25.10.2023

Eine zukunftsgerechte Planung in Schöffelding Süd soll ein vielfältiges Wohnraumangebot für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen schaffen. Wohnungsvielfalt bedeutet Wohnraum für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Einkommenschichten:

- barrierefreie Geschosswohnungen für ältere Menschen (1-3 Zimmer mit Terrasse/Balkon)
- Betreute Wohnungsangebote für Senioren
- Geschosswohnungen für junge Erwachsene (1-2 Zimmerwohnungen)
- Geschosswohnungen für Familien mit Kindern (3-5 Zimmer mit Terrasse/Balkon)
- DH/EZH für Familien mit Kindern.

Der zweite Tag diente einer Abstimmung über wünschenswerte Bautypologien bei den zu folgenden gemeinsamen Eckdaten für eine zukunftsorientierte Planung als Grundlage für den Bebauungsplan "Schöffelding-Süd" kam:

- Standort der Feuerwehr bleibt wie bisher Wohnungsvielfalt durch 2 Mehrfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser, Einfamilienhäuser (max. 30 WE)
- Baulinie an der Hauptstraße
- Gemeinschaftsfläche im Zentrum mit Aufenthaltsqualität und als Treffpunkt
- Randbereiche im Westen und Südosten als Spielfläche bzw. Grünfläche für die unterschiedlichen Altersgruppen vorsehen
- Oberirdische Stellplätze möglichst gebündelt im Bereich der Anbauverbotszone
- Zentrale Ladestation/ Carsharing-Angebote vorsehen
- Möglichkeit einer Tiefgaragenlösung prüfen

- Jedes Haus muss mit Pkw anfahrbar sein
- Bezahlbarkeit und dennoch „schwarze Null“ für Gemeinde

Weitere Kriterien aus dem Workshop die für den derzeitigen Bebauungsplan wichtig sind:

- Baulinie an der Hauptstraße
- Gemeinschaftsfläche als Zentrum mit Aufenthaltsqualität
- Randbereiche im Westen und Südosten als Spielfläche bzw. Grünfläche für die unterschiedlichsten Altersgruppen vorsehen
- Oberirdische Stellplätze möglichst gebündelt im Bereich der Anbauverbotszone (nicht ganz möglich)
- Zentrale Ladestation/ Carsharing-Angebote
- Möglichkeit einer Tiefgaragenlösung prüfen
- Anfahbarkeit jeder Häuser mit PKW

Auf Grundlage dieser Eckdaten und Ergebnisse des Workshops wurden im Februar 2024 im Gemeinderat der Gemeinde Windach zwei städtebauliche Entwurfsvarianten vorgestellt, bei dem sich der Gemeinderat für Variante 2 entschieden hat.

Auf Basis der Beschlüsse wurde ein Bebauungsplankonzept erarbeitet, das als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen wurde. Hieraus wurden schließlich die Festsetzungen entwickelt.



Abb. 8 Städtebaulicher Entwurf, Variante 2, ohne Maßstab, Quelle: PV München, 02/2024

Variante 2 sieht eine Wohnungsvielfalt aus drei Doppelhäuser, vier Einfamilienhäuser, zwei Mehrfamilienhäuser und einem Reihenhause vor (max. 30 WE). Im Südwesten des Geltungsbereichs ist eine Gemeinbedarfsfläche mit Feuerwehr geplant. Die 40 m breite Anbauverbotszone verläuft nördlich der A 96 im Plangebiet und muss von frei von Bebauung bleiben.

Im Laufe des Verfahrens wurden die Planung des Feuerwehrhauses sowie der städtebauliche Entwurf unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen sowie der fachlichen Anforderungen und funktionalen Erfordernisse angepasst. Die aktualisierte Planung vom März 2026 bildet die Grundlage für den Bebauungsplanentwurf.

Die Änderungen des städtebaulichen Entwurfs erfolgten überwiegend innerhalb der Gemeinbedarfsfläche; zudem wurden die Standorte einzelner Wohngebäude geringfügig verschoben und die Typologien in zwei Baugebieten getauscht. Die Anzahl der Baugebiete, Wohneinheiten und Bautypologien ist unverändert geblieben.

Der überarbeitete Entwurf für das Feuerwehrhaus sieht die Errichtung des Gebäudes im nördlichen Bereich des Gemeinbedarfsgrundstücks sowie die Anordnung der Stellplatzflächen im südlichen Bereich vor. Mit der vorgesehenen Anordnung der Stellplätze wird der erforderliche Immissionsschutzabstand von 28 m zur Baugrenze der nächstgelegenen Wohnbebauung eingehalten (siehe Abb. 9). Im Zuge der weiteren Konkretisierung der Planung ist die Grundfläche des Gebäudes um 50 m² erweitert worden.

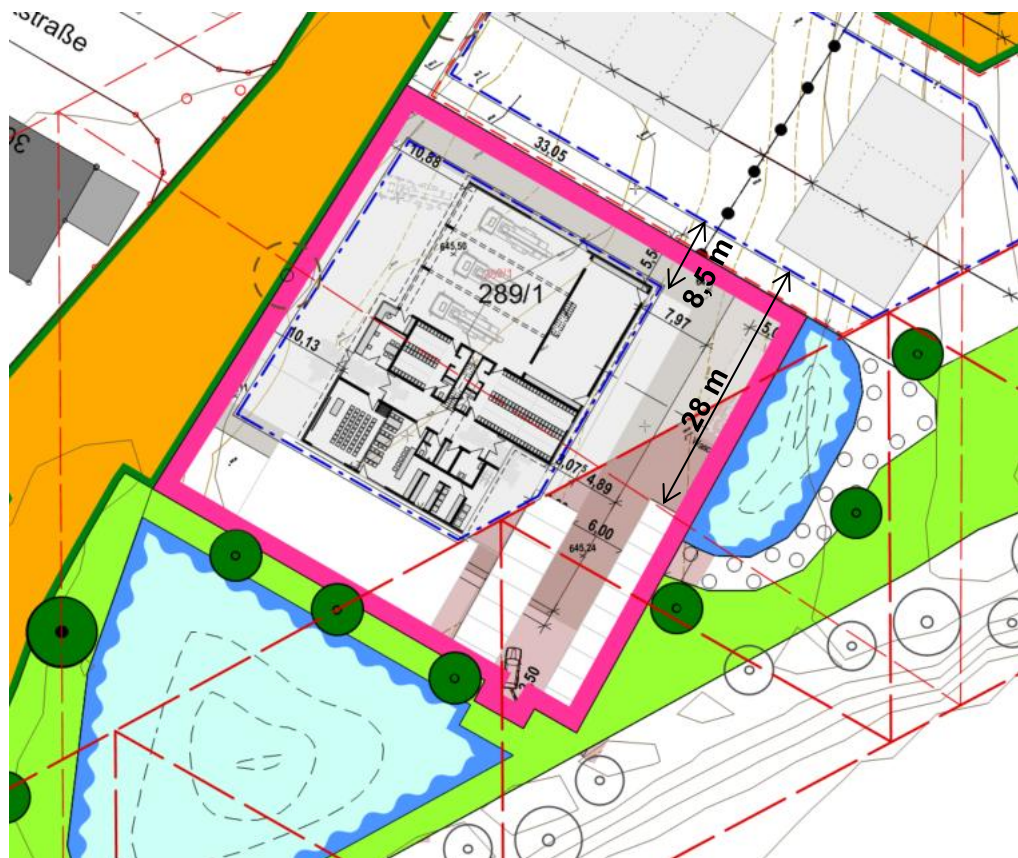


Abb. 9 Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf mit Darstellung der Feuerwehrhaus-Planung und Bemaßung, © obel architekten (Oktober 2025) und PV-Darstellung. Stand 27.02.2026. Ohne Maßstab.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (WA) festgesetzt. Die begleitenden Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebiets sind ausnahmsweise zulässig- außer Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da sie sich in das Baugebiet nicht **städtebaulich** vorteilhaft integrieren lassen.

Zudem ist eine Fläche für Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB mit Zweckbestimmung Feuerwehr festgesetzt. **Innerhalb dieser Fläche sind neben dem Feuerwehrbetrieb auch solche Nutzungen zulässig, wie der Durchführung öffentlicher oder privater Veranstaltungen dienen und das Zusammenleben in der Gemeinde fördern.**

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über eine maximal zulässige Grundfläche geregelt, um eine maßvolle **Nachverdichtung bauliche Dichte garantieren zu können sichern**. Für Außentreppen, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen wird eine zusätzliche Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundfläche festgesetzt, um den Bauherren bei der **Nachverdichtung Gestaltung** weitere **Gestaltungsmöglichkeiten Möglichkeiten** einzuräumen.

Die festgesetzte Grundfläche kann durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Nachverdichtung und dem Planungsziel des Erhalts der unbebauten, begrünten Grundstücksflächen wurde ein leicht erhöhter Wert gewählt. Dieser hält die nach BauNVO **zulässigen vorgegebenen** Obergrenzen ein.

Die Gemeinde bevorzugt eine moderate **Bebauung bauliche Dichte** weshalb sowohl Wand- als auch Firsthöhe für alle Bautypologien festgesetzt sind. Diese maßvolle **Nachverdichtung Bebauung** orientiert sich am Bestand der Wohngebäude im näheren Umfeld. Hierdurch können die städtebaulichen Ziele **des Flächensparens Nachverdichtung** durch **eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Baugrundstücksfläche** bei gleichzeitiger Bewahrung des Charakters des Ortsteils verwirklicht werden.

Um Ansätze die **Topographie topografischen Eigenheiten** auch nach Umsetzung der Planung erkennbar zu halten, werden Höhenbezugspunkte für jede Parzelle festgesetzt. Da das Plangebiet eine hügelige Topographie aufweist, mit Höhenunterschieden von bis zu 3 m, wurde der Rohfußboden als Referenz für die Bemaßung der Wand-/ und Firsthöhe angenommen. Somit sind die Oberkante - Rohfußbodenhöhen der Neubauten und die dazugehörigen Höhenbezugspunkt miteinander verknüpft. Auf diese Weise wird auch die Entstehung von übermäßigen Wandhöhen zur jeweiligen Tal- oder Bergseite vermieden. Die Höhenbezugspunkte **sind vorläufig gemäß der Information des Bayerisches Vermessungsverwaltung** wurden auf Grundlage der für das Plangebiet vorliegenden Erschließungsplanung (im Entwurf) für jedes Baugebiet individuell **für jede Parzelle** ermittelt und **werden in Abstimmung mit den Vorgaben der Fachplaner festgesetzt. Die Vermessungsarbeiten werden durchgeführt und**

~~der genaue Höhenbezugspunkt wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.~~

Um Flexibilität bei der Bebauung zu gewährleisten, wird eine Variation zwischen 0,25 m und 0,50 m bei der Oberkante Rohfußbodenhöhe eingeräumt. Einerseits soll die Oberkante Rohfußboden aus Gründen des Hochwasserschutzes (bei Starkregenereignissen) mindestens 0,25 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt (hier gleich der Oberkante Gelände) liegen andererseits sollen 0,5 m nicht überschritten werden, um übermäßige Gebäudehöhen (oder Wandhöhen) zu vermeiden.

Zur Erreichung der vorgenannten Ziele der Flexibilität und einer angemessenen Höhenentwicklung sowie zur Ermöglichung der Errichtung einer Tiefgaragenrampe mit Einhausung unterhalb der Mehrfamilienhäuser wird die Oberkante des Rohfußbodens abweichend bis zu einer maximalen Höhe von 1,5 m festgesetzt.

Aufschüttungen gegenüber dem bestehenden Gelände sind bis zur Rohfußbodenhöhe zulässig, um eine harmonische Gestaltung des Geländes zu gewährleisten und eine starke Veränderung der Topographie im Geltungsbereich zu vermeiden. Von dieser Höhe sind folglich auch die Abstandsflächen der Gebäude zu ermitteln.

Aufgrund der hügeligen Topographie im Plangebiet ist von einem natürlichen Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers entsprechend dem Geländegefälle auszugehen. Zur Vermeidung von wild abfließendem Wasser zwischen den Grundstücken wird in Abstimmung mit dem Entwässerungskonzept sowie auf Empfehlung der Fachbehörden eine Terrassierung einzelner Baugebiete vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden Stützmauern in begrenzter Höhe festgesetzt, um den Wasserabfluss zu steuern und eine geordnete Geländemodellierung zwischen den Baugrundstücken zu gewährleisten.

Zur Einbindung der modifizierten Topographie in das natürliche Gelände sowie zur Sicherstellung eines verträglichen städtebaulichen Erscheinungsbildes im Straßenraum und in den öffentlichen Bereichen werden die Höhen und die Materialität der Stützmauer in diesen Bereichen entsprechend geregelt.

Die Angaben und Hinweise aus den vorliegenden Gutachten und Fachberichten für das Plangebiet, insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Baugrund, sind zu beachten (z. B. werden Höhenlagen und Geländeneigungen in Richtung der inneren Erschließungsstraße empfohlen).

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Der Bebauungsplan enthält umfangreiche Festsetzungen, die die überbaubaren Grundstücksflächen und die Gestaltung der Freiflächen bestimmen. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept dienen die festgesetzten Bauräume der Freihaltung der Vorgärten und der rückwärtigen Gärten von Bebauung. Damit können wertvolle Freiflächen erhalten und weiterentwickelt werden.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt, die eine Verbindung gegenüber der freien Landschaft sichern soll. Die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser ist zulässig, um ein vielfältiges Wohnraumangebot für die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Bei der Festlegung der Baugrenzen und Baulinien wurden verschiedene städtebauliche und funktionale Aspekte berücksichtigt.

Die Festlegung der Baugrenzen orientiert sich an der Form des vom Gemeinderat ausgewählten städtebaulichen Entwurfs. Die Baugrenzen sind überwiegend grundstücksübergreifend angeordnet, um eine Flexibilität bei der Bauplanung zu gewährleisten. Die Baugrenzen der beiden östlichen Einzelhäuser werden dahingegen eng gefasst, um in Kombination mit dem Straßenverlauf und den gegenüberliegenden Gebäuden die räumliche Wirkung eines kleinen Platzes herzustellen. Dieses gestalterische Detail hat sich die Gemeinde als Ziel zu Eigen gemacht. Durch die Anordnung werden außerdem die Abstandsflächen ordnungsgemäß eingehalten.

Die Baulinien und Baugrenzen entlang der Hauptstraße sichern eine geordnete und harmonische Fassadengestaltung mit klarer Raumkante zum Straßenraum und ermöglichen zugleich die Ausbildung von Grünstrukturen unter Berücksichtigung der erforderlichen technischen Infrastrukturen (Mulden).

Um die Flexibilität bei der Gebäudeplanung zu gewährleisten, dürfen die festgesetzten Baugrenzen für Außentreppe, Vordächer, Balkone, Terrassen und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise um bis zu 3,0 m und bis zu einer Fläche von 20 m² überschritten werden.

5.4 Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen

Es wird festgesetzt, dass Tiefgaragen nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig sind, um eine unkontrollierte Unterbauung des Geländes zu vermeiden und den Flächenverbrauch entsprechend einzudämmen. Die für Tiefgaragen vorgesehene Fläche befindet sich unter den geplanten Mehrfamilienhäusern und orientiert sich hinsichtlich ihrer flächenhaften Ausdehnung an den jeweiligen Baugrenzen. Die Fläche wird deshalb etwas großzügiger gefasst, um mehr Tiefgaragenplätze in einer Anlage zu bündeln und um zusätzliche Tiefgaragen auf anderen Grundstücken zu reduzieren.

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO mit einer Fläche von insgesamt je 30 m² sowie Garagen, Carports und offene Stellplätze sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig, um den Versiegelungsgrad zu minimieren. Die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl gemäß A 3.2 ist zu beachten.

Um die bauliche Prägung der nicht mit Hauptgebäuden bestandenen Grundstücksflächen zu reduzieren, werden Maximalwerte für die Wandhöhe von Garagen, Carports und Nebenanlagen (und zur Einhaltung der Abstandsflächenregelung) festgesetzt.

Wie in Kapitel 5.2 ausgeführt, wird im Zuge der Entwässerungsplanung zur Vermeidung von wild abfließendem Niederschlagswasser zwischen den Grundstücken eine Terrassierung einzelner Baugebiete vorgesehen. Hieraus ergibt sich die Anforderung der Herstellung von Stützmauern zwischen einigen Baugebieten.

Aufgrund der entlang der Grundstücksgrenzen vorgesehenen Garagenbebauung ergeben sich gegenüber den tiefen liegenden Grundstücken erhöhte Wandhöhen. Zur

Sicherstellung der Belange des Wasserschutzes werden für die betroffenen Baugelände entsprechend größere Wandhöhen für Garagen zugelassen und festgesetzt.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die bei Weitem prägende Dachform in Schöffelding ist das symmetrische Satteldach. Die Gemeinde hat es sich deshalb zum Ziel ihrer Planungen gemacht, dieser typischen und prägenden Dachform den Vorrang zu geben und so das ruhige Erscheinungsbild zu wahren. Der gegenständliche Bebauungsplan orientiert sich so am Bestand.

Um im Dachgeschoss zusätzlich Bauraum zu ermöglichen und gestalterisch verträglich Dachaufbauten zu ermöglichen, ist eine Dachneigung der Satteldächer von 28° bis 45° zulässig. Die festgesetzten Dachneigungen orientieren sich am Bestand. Hier von abweichend ist in der Fläche für Gemeinbedarf die Dachform freigestellt.

Lediglich auf Garagen/ Carports sind Satteldächer mit einer Dachneigung bis max. 45° sowie flachgeneigte Flach- und Pultdächer zulässig, um modernen Gestaltungsformen Raum zu verschaffen. Bei Nebenanlagen ist die Dachform freigestellt.

~~Geregelt ist auch die Gestaltung von Dachaufbauten, um unverhältnismäßig große Dachgauben und Dacheinschnitte auszuschließen. Die Dachform von Dachaufbauten ist freigestellt. Die Errichtung von Dachaufbauten ist ab einer festgelegten Dachneigung zulässig, um die Dachform zu wahren und ein einheitliches Erscheinungsbild der Dachlandschaft sicherzustellen.~~

Durch die Festsetzung des Farbtons für die Dachflächen und eines einheitlichen Profils bei Doppelhäusern und Hausgruppen kann eine ruhige Dachlandschaft garantiert werden.

Die Festsetzung, dass der Hauptfirst jeweils über die Längsseite des Gebäudes verlaufen muss ergibt sich aus der Umgebung und begünstigt die gestalterische Eingliederung des neuen Wohngebiets in die benachbarten Wohngebiete.

Flachdächer sind zum Zwecke der Anpassung an den Klimawandel zwingend mit einer extensiven gepflegten Dachbegründung einzudecken. Für Solarthermie- und Photovoltaikanlagen ist ein Mindestmaß an gestalterischen Vorgaben getroffen, um diese sinnvoll in die Dachlandschaft zu integrieren.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die direkt angrenzende Hauptstraße, die durch den Ortskern von Schöffelding führt. Das Plangebiet liegt unmittelbar nördlich der BAB A 96, welche durch die nicht weit entfernte Autobahnausfahrt Schöffelding angebunden ist sowie nahe der Kreisstraße LL24. Eine neue Erschließungsstraße in der Mitte des Plangebiets wird als öffentliche Verkehrsfläche (angeschlossen an der Hauptstraße) festgesetzt. Das Plangebiet ist damit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

~~Im Sinne der Minimierung der Auswirkungen auf die sind für Zufahrten, nicht über-~~

~~dachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen das Verwenden von versickerungsfähigen Belägen vorgesehen. Dies gilt nicht für Flächen, in denen aufgrund der Nutzung wasserrechtliche Belange (Schutz des Grundwassers) einer Versickerung entgegenstehen und eine vollflächige Versiegelung notwendig ist.~~

5.6.2 *Bebauung entlang die Bundesautobahn*

- *Stellplätze der Feuerwehr:*

Im Rahmen der 34. FNP-Änderung wurde mit dem Fernstraßen-Bundesamt abgestimmt, dass die Erstellung einzelner offener Stellplätze innerhalb der Bauverbotszone zulässig ist. Das Errichten von Stellplätzen für die Feuerwehr wird daher als zulässig festgesetzt, da keine Beeinträchtigung stattfindet.

- *Geplante Regenrückhaltebecken im südlichen Plangebiet:*

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Vorabstimmung mit der Autobahn GmbH durchgeführt, um die Zustimmung zu den geplanten drei Regenrückhaltebecken innerhalb der Anbauverbotszone zu klären.

Bei den Rückhaltebecken handelt es sich um Abgrabungen (Mulden) ohne befestigten Bodenbelag oder Unterkonstruktion; sie verbleiben in einem naturnahen Zustand. Obwohl es sich nicht um bauliche Anlagen handelt, ist eine Zustimmung der zuständigen Behörde erforderlich.

Im Zuge der Vorabstimmung wurden die geplanten Anlagen zunächst nicht beanstandet. Die abschließende fachliche Prüfung erfolgt im weiteren Verfahren.

Aufgrund der Dimensionierung der Entwässerungsanlagen und des ausreichenden Abstands zur Lärmschutzwand sollte der Oberflächenabfluss keine Auswirkungen auf das Lärmschutzbauwerk mit dem Namen „A 96LSBSchöf“ haben.

Die Angaben und Hinweise aus den vorliegenden Gutachten und Fachberichten für das Plangebiet, insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Baugrund, sind zu beachten (z. B. werden Höhenlagen, Mulden und Geländeneigungen empfohlen).

5.6.3 *Wasserversorgung*

Im Rahmen der 34. FNP-Änderung ist gemäß der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim vom 14.03.2023 die öffentliche Trinkwasserversorgung im Regelbetrieb sichergestellt aber aufgrund der noch fehlenden Redundanz nur eingeschränkt versorgungssicher. Derzeit laufen Untersuchungen für die Errichtung einer zweiten, redundanten Wassergewinnungsanlage.

5.6.4 *Abwasserbeseitigung*

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Ein Schmutzwasserkanal ist vorhanden und liegt in der Hauptstraße. Gemäß der Stellungnahme vom Ammerseewerke 03.03.2023 (im Rahmen der 34. FNP-Änderung) schließt der Schmutzwasserkanal nur Grundstück Fl.-Nr. 291 Gem. Schöffelding an. Der übrige Geltungsbereich der Änderung ist derzeit nicht mit einem Schmutzwasserkanal erschlossen.

Gemäß der Stellungnahme vom Wasserwirtschaftsamt Weilheim (während der 34. FNP-Änderung), wird empfohlen das Abwasserbeseitigungskonzept der Gemeinde fortzuschreiben und die Leistungsfähigkeit von Kanal und Kläranlage im Laufe des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Weitere Abstimmungen der Erschließung werden mit den zuständigen Behörden im Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

5.6.5 Oberflächenwasserbeseitigung

Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Der bestehende Niederschlagswasserkanal erschließt die Fl. Nrn. 291, 290/1 und 290 Gem. Schöffelding. Die Fl. Nr. 289/1 Gem. Schöffelding ist noch nicht erschlossen. Für die Entsorgung des Niederschlagswassers müssen voraussichtlich auf dem Grundstück entsprechende Rückhaltungen hergestellt werden.

Die Gemeinde Windach hat die Durchführung eines Baugrundgutachtens durch die Firma Ingenieurbüro Crystal Geotechnik beauftragt. Das Gutachten vom 24. Mai 2024 zeigt auf, dass sich der Untergrund nicht zur Versickerung eignet.

Im Rahmen der kommunalen Überflutungsvorsorge wurden mithilfe des Gutachtens und einer Fließweganalyse die Steuerung der Niederschlagsfließwege untersucht und entsprechende Maßnahmen im Entwässerungskonzept festgelegt.

Das Ingenieurbüro Kokai GmbH hat die Fließweganalyse für das Plangebiet sowohl für den Bestand als auch für den Planungszustand erstellt. Die Firma Glatz & Kraus Ingenieure hat zudem ein Entwässerungskonzept für das betreffende Plangebiet erarbeitet.

Der Erläuterungsbericht der Fließweganalyse schlägt verschiedene Maßnahmen hinsichtlich Entwässerungsmulden, Gebäudehöhen, Geländeneigungen sowie hochwasserangepasster Bebauung vor.

Das Entwässerungskonzept sieht im Groben vor, das im neuen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser über ein Rückhaltebecken innerhalb des Wohngebiets sowie im westlichen Bereich zu leiten. Die vorhandenen Regenkanäle leiten das Wasser anschließend in das nördlich gelegene Sickerbecken.

Das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll durch private Rückhaltemaßnahmen, wie beispielsweise Zisternen (Retentionszisternen), zwischengespeichert und zusätzlich zur Bewässerung der privaten Gartenanlagen genutzt werden.

Die Ergebnisse des Entwässerungskonzepts sowie der Fließweganalyse wurden in der Planung berücksichtigt. Weitergehende, konkrete Angaben sind dem Entwässerungskonzept sowie dem Erläuterungsbericht zur Fließweganalyse zu entnehmen.

Um die Folgen der Starkregenereignisse zu minimieren, wird die Höhe des Rohfußbodens im Erdgeschoss, in Verbindung mit einem festgesetzten Höhenbezugspunkt der Bezug zum umliegenden Gelände nimmt, festgesetzt.

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Das Plangebiet wird bisher landwirtschaftlich als ~~Intensivgrünland genutzt~~ extensiv genutzte, vergleichsweise artenarme Fläche ohne relevante Lebensraumstrukturen für geschützte Arten bewertet. Gehölze sowie Einzelbäume befinden sich nur an den Rändern der Fläche. Die Gehölze an der Schallschutzwand zur Autobahn werden durch die Planung nicht beeinträchtigt und bleiben erhalten.

Der bestehende Grünstreifen südlich des Geltungsbereichs, Richtung Autobahn, wird in der 34. Flächennutzungsplanänderung sowie im gegenständlichen Bebauungsplan erhalten. Diese wird zum Teil im Flächennutzungsplan dargestellt. Zum einen verläuft längs der A 96 eine 40 m Anbauverbotszone, die eine Bebauung innerhalb der Zone

ohnehin ausschließt. Zum anderen bietet die Grünfläche grünordnerisches Potenzial. Sie stellt die Erweiterung der im Osten angrenzenden Grünflächen (Ortsrand Eingrünung und informeller Fußweg) dar. Sie schafft einen durchgängigen Grünstreifen mit Funktionen hinsichtlich der Naherholung, des Immissionsschutzes, der Luftreinhaltung, des Ortsbildes, der Habitatstrukturen für verschiedene Arten sowie weitere. Die Fläche verbindet auch die östlichen Grünflächen mit den westlichen Grünflächen (Sportplatz) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 341 Gemarkung Schöffelding und trägt somit zu einem Verbundsystem der Flächen bei. Ein zusätzlicher Aspekt ist das Retentionspotential für anfallendem Niederschlagswasser, dass unter anderem auf der Grünfläche versickern kann.

Zudem ist eine Wegeverbindung durch den Grünstreifen geplant, die zur lokalen Feierabend Erholung dienen soll und den Anschluss ~~für anwohnende Jugendliche~~ zum westlich gelegenen Bolzplatz Schöffelding gewährleistet. Nicht zuletzt wird ein ~~gelingen~~ grüner Übergang von der Wohnbebauung „Am Teil“ hin zur geplanten Wohnbebauung geschaffen. Die öffentliche Grünfläche soll analog zu unbebauten Flächen im Plangebiet begrünt, bepflanzt und gärtnerisch gestaltet werden. ~~Dabei sind im Bereich der Anbauverbotszone die geltenden Einschränkungen des FStrG zu beachten.~~

Es werden zusätzlich zur Grünfläche sowohl zu erhaltende als auch zu pflanzende Bäume festgesetzt, die dem Gebot der Eingriffsminimierung Rechnung tragen.

~~Entsprechend den technischen Vorschriften zur Feuerwehnutzung, den Anforderungen der Straßenplanung sowie der Niederschlagswasserbeseitigung ist es nicht möglich, die bestehenden Bäume entlang der Hauptstraße zu erhalten. Dementsprechend wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde festgelegt, diese Bäume im Planzeichen „erhaltenswerter Baum zu fällen“ zu kennzeichnen und innerhalb des Wohnbereichs sowie rund um die Feuerwehnanlage im Einklang mit dem städtebaulichen Entwurf zu ersetzen.~~

~~Die bestehende Gehölzgruppe im Südwesten wird aufgrund ihrer ortsbildprägenden Eigenschaften sowie zur Vorhaltung von Flächen für den Klimaschutz (CO₂-Bindung) ebenfalls als zu erhalten festgesetzt. Aufgrund der Sichtbarkeit der Zufahrt für Rettungsfahrzeuge wird sie in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Bereich der Außenanlage des Feuerwehrhauses und teilweise innerhalb der erforderlichen Regenrückhaltebecken neu gepflanzt.~~

~~Um die Qualität und Beständigkeit zu pflanzende Gehölze abzusichern, werden die Pflanzgebote in einer Artenliste konkretisiert und es wird eine Mindestpflanzqualität sowie eine Ersatzpflicht bei Ausfall festgesetzt. Die bereits bestehenden ~~Einzelbäume an der Hauptstraße und~~ entlang der Straße „Am Teil“ sollen ~~im nördlichen und östlichen Teilbereich des Wohnbereichs möglichst~~ erhalten bleiben ~~bzw. werden die Pflanzstandorte präzisiert.~~~~

~~Im Gebiet der zukünftigen Feuerwehr können die Bäume wahrscheinlich nicht erhalten werden und werden deshalb im Einklang mit dem städtebaulichen Entwurf an anderer Stelle ersetzt.~~ Im Zuge der Räumungsarbeiten des Baufeldes ist bei notwendigen Baumfällungen § 39 Abs. 5 BNatSchG zu beachten.

~~Um die Versiegelungsgrad der durch Stellplätze auszugleichen, wird ein Pflanzgebot festgesetzt. Davon ausgenommen sind die Stellplätze innerhalb der Außenanlage des Feuerwehrhauses. In Abstimmung mit der Gemeinde wird aus nutzungs- und platzbedingten Gründen auf die Bepflanzung zwischen den Stellplätzen verzichtet. Stattdessen werden die erforderlichen Bepflanzungen am Rand der Stellplätze innerhalb der öffentlichen Grünflächen angelegt.~~

~~Für Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und Abstellflächen sind zusätzlich wasserdurchlässige Beläge festgesetzt.~~

Im Sinne der Minimierung der Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind für Zufahrten, nicht überdachte Stellplätze, Fußwege und Abstellflächen das Verwenden von versickerungsfähigen Belägen vorgesehen. Dies gilt nicht für Flächen, in denen aufgrund der Nutzung wasserrechtliche Belange (Schutz des Grundwassers) einer Versickerung entgegenstehen und eine vollflächige Versiegelung notwendig ist.

Die Überdeckung der Tiefgarage wird festgesetzt, um städtebauliche, gestalterische und funktionale Anforderungen zu sichern.

Zusätzlich ist zur Sicherstellung der Austauschbeziehungen für Kleinsäuger, z.B. Igel, die Durchlässigkeit durch Bodenfreiheit von Einfriedungen festgesetzt.

Die Materialität der Einfriedungen wird festgesetzt, um ein einheitliches, städtebaulich verträgliches Erscheinungsbild sowie funktionale, architektonische und ökologische Qualität zu gewährleisten.

Die Festsetzungen berücksichtigen – insbesondere durch geringe GR, Begrenzung der Bodenversiegelung und Festsetzungen zur Grünordnung – Minimierungspotenziale für die zu erwartende Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.7.2 Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)

~~Der naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches auf Fl.Nr. 413/1T, Gemarkung Oberwindach (Flächengröße: 1.607 1.680 m², Ökokontofläche mit Zielzustand mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland G212).~~



Abb. 10 Lage der externen Ausgleichsfläche Fl.Nr. 413/1T, Gemarkung Oberwindach, ohne Maßstab. Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand: März 2026.

Der Ausgleichsbedarf mit einer Fläche von insgesamt **3.231 m²** wird auf Grundstück Fl.-Nr. 413/1T, Gmkg. Oberwindach, erbracht und im Ökokonto der Gemeinde künftig unter der ID AB-9045-413/1-4 verwaltet. Sie setzt sich aus der 702 m² großen Ökokonto-Vorratsfläche ÖB-9045-413/1-4 (mit Zinsgutschrift) und einer 2.511 m² großen Teilfläche der Ökokonto-Vorratsfläche ÖB-9045-413/1-5 zusammen.



Abb. 11 Lage der Ausgleichsfläche für den B-Plan Schöffelding Süd, hier Markierung des gesamten Grundstücks Fl.-Nr. 413/1, Gmkg. Oberwindach.(orange Fläche)

Im Rahmen des Bebauungsplans (Wohngebiet und einer Fläche für die Feuerwehr) kommt es zu Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Zur Kompensation der Eingriffe sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Ausgleichsfläche erforderlich. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist voraussichtlich ein Ausgleichsbedarf von 10.336 WP erforderlich. Der erforderliche Kompensationsbedarf stützt sich auf den Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021.

Weitere Details dazu sind dem Umweltbericht (Kapitel 6) zu entnehmen.

Die Möglichkeit die Ausgleichsflächen mindestens teilweise innerhalb des Plangebiets umzusetzen wurde im Laufe des Verfahrens der 34. Flächennutzungsplanänderung aufgrund der Nutzungen und der Eigentumsverhältnisse aufgegeben. Für den erforderlichen Ausgleich ist eine weitere externe Fläche beizubringen. Hierfür verfügt

~~die Gemeinde über Flächen, die im Gemeindeeigentum liegen und für den Kompensationsbedarf aufgewertet werden können. Gemäß Stand April 2024 wird der erforderliche Ausgleich auf gebietsexternen Flächen erbracht, die im Moment konkretisiert werden.~~

~~Neben den Baumpflanzungen auf der autobahnnahen Grünfläche bieten sich weitere Maßnahmen zur Verbesserung der ökologischen und hydrologischen Wertigkeit der Fläche an.~~

5.7.3 *Spezieller Artenschutz (Verbotstatbestände)*

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, dass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Aufgrund der angrenzenden Autobahn und der ~~intensiven bisherigen~~ landwirtschaftlichen Nutzung ist das Vorkommen seltener und gefährdeter Arten unwahrscheinlich.

Die Gehölzbestände entlang der Schallschutzwand, sowie die Gehölzgruppen im Nordosten und Südwesten kommen durch ihre Eigenschaften als Brutplatz, Fläche zur Nahrungsversorgung und Rückzugsbereich für ein Vorkommen von geschützten Vogel- und Fledermausarten infrage. Zumindest ist deren Eignung nicht von vornherein mit hinreichender Sicherheit auszuschließen. Diese Gehölze bleiben erhalten.

~~Bei der Begehung vor Ort im März 2026 wurden keine Nestbauaktivitäten, alte Nester, Baumhöhlen, Astgabeln oder andere potenzielle Habitate in den Strukturen, v.a. Bäumen des Plangebiets und der unmittelbaren Umgebung festgestellt.~~

Das Plangebiet wird vermutlich von ubiquitären Arten als Lebensraum genutzt. Hinweise auf geschützte Arten gibt es nicht.

Die Fläche des Plangebiets ist nicht Bestandteil eines Schutzgebietes oder einer Biotopkartierung und im Rahmen einer Artenschutzkartierung (Fin-Web) wurde kein Vorkommen von geschützten Arten aufgenommen.

Die Gemeinde Windach geht davon aus, dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften.

Für weitere Details zur Grünordnung, Eingriff, Ausgleich und Artenschutz wird auf den Umweltbericht verwiesen.

5.7.4 *Klimaschutz, Klimaanpassung*

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist der Klimaschutz in der Abwägung zu berücksichtigen. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der Planung am vorhandenen Standort werden Flächen in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als relevant einzustufen sind.

Es werden Flächen überplant, die bisher mit landwirtschaftlichen Flächen bestanden und dadurch gewisse klimatische Ausgleichsfunktionen erfüllen, zur Senkung von Treibhausgasen dienen oder als Retentionsflächen fungieren. Im Gegenzug werden jedoch Bereiche der landwirtschaftlichen Fläche als unbebaute Flächen erhalten und auf der entstehenden Grünfläche neue Bäume gepflanzt. Ortsbildprägende Gehölze im Norden und Süden der Fläche sowie entlang der Schallschutzwand bleiben erhalten. Zudem werden die Auswirkungen der Bebauung sowie der Reduzierung der landwirtschaftlichen Fläche im Rahmen der naturschutzfachlichen Ausgleichsregelung auf internen und externen Flächen kompensiert.

Neben den festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen und Festsetzungen stellt die Erstellung eines qualifizierten Entwässerungskonzepts einen wesentlichen Baustein zur Erfüllung der Anforderungen des Klimaschutzes sowie der Klimaanpassung dar.

Durch die vorgesehene dezentrale Regenwasserbewirtschaftung wird die zusätzliche Versiegelungswirkung minimiert, die natürliche Wasserhaushaltsbilanz weitgehend erhalten und die Grundwasserneubildung gefördert. Gleichzeitig trägt das Konzept zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere von Boden und Gewässern, bei.

Das Entwässerungskonzept berücksichtigt darüber hinaus die zunehmende Bedeutung von Starkregenereignissen im Zuge des Klimawandels. Es umfasst Maßnahmen zur Rückhaltung, schadlosen Ableitung und Zwischenspeicherung von Niederschlagswasser sowie Ansätze zur Regenwassernutzung. Die Planung orientiert sich dabei am Prinzip der „Schwammstadt“, wodurch eine klimaangepasste und resiliente Siedlungsentwicklung unterstützt wird.

5.8 Wasserwirtschaft

Die ursprüngliche Fassung des Entwässerungskonzepts der Ingenieurgesellschaft Glatz & Kraus Ingenieure wurde im April 2025 erstellt und im Februar/ März 2026 im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen überarbeitet. Diese überarbeitete Fassung wurde nochmals den Fachbehörden vorgelegt. Daraufhin erfolgte eine erneute Anpassung des textlichen Teils des Konzepts im Mai 2026.

Das aktuelle Entwässerungskonzept sieht für das Plangebiet ein Trennsystem vor:

- Das Schmutzwasser wird über einen Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet.
- Das Niederschlagswasser wird über ein System aus Sicker- und Rückhaltebecken abgeführt. Die Abflüsse von Dach- und befestigten Flächen werden zwischengespeichert und gedrosselt in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Durch die Kombination aus Rückhaltung und Drosselung wird eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers gemäß den wasserrechtlichen Anforderungen sowie eine Minimierung der Abflussspitzen sichergestellt.

Der Entwässerungskonzept beschreibt, dass das anfallende Niederschlagswasser des neuen Wohngebiets über ein Rückhaltebecken innerhalb des Wohngebiets in das nördlich gelegene Sickerbecken geleitet werden soll. Hierbei werden die vorhandenen Regenwasserkanäle genutzt. Über das Rückhaltebecken wird das Wasser zudem mit einer Drosselung auf 30 l/s in das nördliche Sickerbecken weitergeleitet. Ziel

dieser Drosselung ist es, eine Überlastung der bestehenden Infrastruktur zu vermeiden und gleichzeitig die hydraulischen Verhältnisse im Sickerbecken zu optimieren.

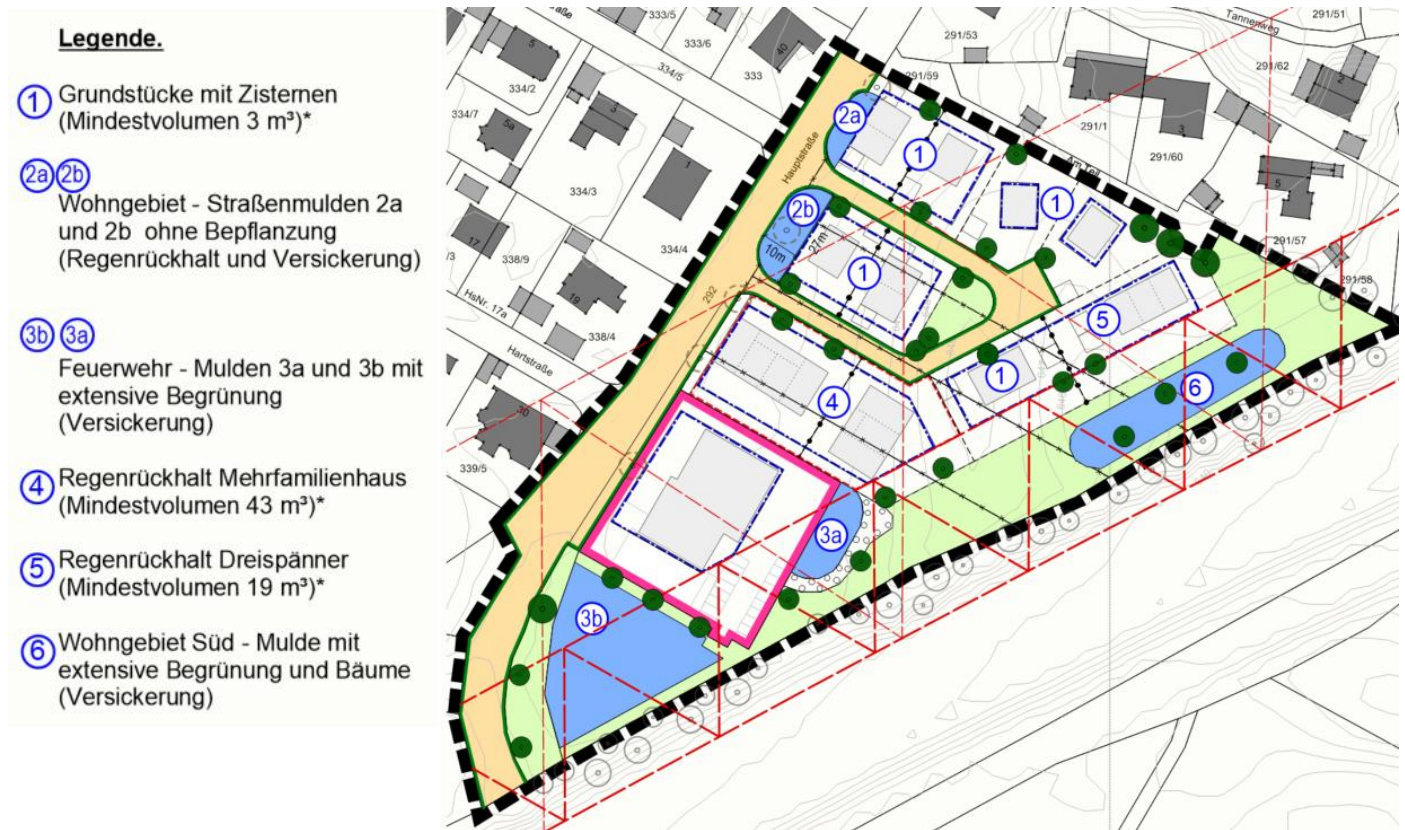


Abb. 12 Schema Entwässerungskonzept, ohne Maßstab. Geobasisdaten, Bayerische Vermessungsverwaltung und PV-Darstellung, Stand: März 2026.

Die im Entwässerungskonzept vorgesehenen Sickerbecken bzw. Rückhaltebecken werden in die Planzeichnung sowie in die textlichen Festsetzungen als Flächen für die Wasserwirtschaft übernommen.

Es werden zwei Arten von Flächen für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Vorgesehen sind Typ A und Typ B. Der Hauptunterschied besteht darin, dass Typ B naturnah gestaltete, oberirdische Becken zur Wasserrückhaltung, Versickerung und Verdunstung ohne Untergrundkonstruktionen aus anderen Materialien als natürlichem Boden darstellt. Bepflanzungen innerhalb des Typs B sind ebenfalls zulässig.

Weitere Ergebnisse des Entwässerungskonzepts sowie der zugehörigen Gutachten und Analysen werden in der weiteren Planung berücksichtigt und sind der Begründung als Anlage beigefügt.

5.9 Immissionsschutz

Im Rahmen des gegenständlichen Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros ACCON GmbH, Greifenberg vom 08.08. 2024 erstellt und mit der unteren Immissionsschutzbehörde abgestimmt. Es wurde keine Beanstandung des Gutachtens vorgebracht. Die Immissionsschutzbehörde erklärt im Zuge der frühzeitigen Beteiligung mehrere Festsetzungen und Hinweise, die die Erkenntnisse des Schall-Gutachtens untermauern, als erforderlich, weshalb diese in die Unterlagen eingearbeitet wurden.

Im Rahmen der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung wurden der städtebauliche Entwurf sowie die Festsetzungen überprüft und in Abstimmung mit den zuständigen Fachplanern angepasst, um die unterschiedlichen fachlichen Anforderungen zu erfüllen. In diesem Zusammenhang wurde auch die schalltechnische Untersuchung auf den Stand vom 19.09.2025 aktualisiert.

Aus dem aktualisierten Gutachten (Stand 19.09.2025) wird die Zusammenfassung der Ergebnisse wie folgt zitiert:

„In Bezug auf die Verkehrslärmimmissionen zeigt sich, dass die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Verkehrslärm tags und nachts bei Ausweisung als allgemeines Wohngebiet überschritten werden. Auch die Grenzwerte der 16. BImSchV werden noch überschritten. Aus diesem Grund ist die Anwendung von Schallschutzmaßnahmen erforderlich.“

Hinsichtlich der Umsetzung aktiver Lärmschutzmaßnahmen zeigt sich, dass entlang der Bundesautobahn bereits Lärmschutzwände errichtet wurden. Eine Erhöhung der bestehenden Wände würde zu einer Verbesserung der Geräuschsituation im Plangebiet führen, ist vermutlich jedoch mit sehr hohem Kosten- und Arbeitsaufwand verbunden. Der Einbau einer lärm-mindernden Asphaltdeckschicht könnte bei einer anstehenden Fahrbahnsanierung der öffentlichen Verkehrswege umgesetzt werden, liegt jedoch im Verantwortungsbereich des Baulast-trägers. Nach vorliegender Information ist derzeit bereits ein offener Asphalt verbaut.

Weiterhin wurden passive Lärmschutzmaßnahmen wie Grundrissorientierung oder Schallschutzfenster vorgeschlagen. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile sind nach DIN 4109 bzw. VDI-Richtlinie 2719 zu ermitteln. Für den am stärksten betroffenen Planbereich ergeben sich Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schall-dämm-Maß $R'_{w,ges}$ für die Außenbauteile von bis zu 39 dB. Für den städtebaulichen Entwurf ergeben sich Anforderungen von bis zu 40 dB. Weiterhin sind nächtliche Aufenthaltsräume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Außenlärmpegeln > 45 dB(A) mit einer schallgedämmten Belüftungseinrichtung oder mit einer in der Wirkung vergleichbaren Einrichtung (zentrale Be- und Entlüftung) auszustatten, sofern die Lüftung nicht zu leisen, lärmabgewandten Gebäudeseiten hin erfolgen kann.

Ferner wurden die von der Feuerwehr ausgehenden Schallemissionen berechnet und beurteilt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der untersuchten Planungsvariante die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten unterschritten bzw. eingehalten werden. Hinsichtlich einzelner kurzzeitiger Geräuschspitzen konnte festgestellt werden, dass diese tagsüber zu keiner Überschreitung der Anforderungen führen.“

- Straßenverkehrslärm

Im Hinblick auf den Immissionsschutz ist zu berücksichtigen, dass das Planungsgebiet unmittelbar an die Autobahn (A96) angrenzt. Durch den Verkehr der Autobahn ist mit (Fein-)Staub- und Lärmemissionen zu rechnen. ~~Es besteht eine Lärmschutzwand, daher geht die Gemeinde von einem derzeit ausreichenden Immissionsschutz aus.~~

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung ist das Plangebiet maßgeblich durch Verkehrslärm belastet.

Die Orientierungswerte der DIN 18005-1 Beiblatt 1 für Verkehrslärm werden bei Ausweisung als allgemeines Wohngebiet überschritten. Es treten tags Beurteilungspegel

von bis zu 63 dB(A) und nachts von bis zu 56 dB(A) auf. Die hilfsweise herangezogenen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden ebenfalls überschritten.

Zum Schutz der Gebäude mit Überschreitung der Orientierungswerte ist passiver Schallschutz durch eine entsprechende Grundrissorientierung bzw. Schallschutzfenster mit Spaltlüftungseinrichtung oder fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen erforderlich. Hierzu werden entsprechende Festsetzungen formuliert. Bei Wohngebäuden ab dem Lärmpegelbereich III gem. Tabelle 7 der DIN 4109 (entspricht einem gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ von mind. 35 dB) ist ein Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile erforderlich.

Diese Schutzanforderungen erfassen nicht die ebenfalls schutzwürdigen Außenwohnbereiche einer Wohnung. Für diese wird eine erhöhte Zumutbarkeitsschwelle definiert, welche sich hilfsweise auf die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) zum Schutz der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche in-folge des Baus oder wesentlicher Änderung von Straßen oder Schienenwegen stützt. Diese legt für Mischgebiete den Lärmanspruch auslösenden Immissionsgrenzwert mit 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht fest.

Ab Überschreiten des Immissionsgrenzwertes von 64 dB(A) am Tag sind Außenwohnbereiche (zum Beispiel Balkone, Loggien) vor Verkehrslärmimmissionen zu schützen. Das Überführen dieses 64 dB(A)-Wertes aus der 16. BImSchV ist gerechtfertigt, weil damit der von der DIN 18005 zur Berücksichtigung der Verhältnisse einer Gemeinde ausdrücklich eröffnete Abweichungsspielraum angemessen ausgeschöpft wird. Der Schutz der Außenwohnbereiche im Bebauungsplan ist erforderlich, da Außenwohnbereiche nicht von der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau erfasst werden. Der Anwendungsbereich dieser Norm beschränkt sich ausschließlich auf den Schutz der Aufenthaltsräume von Wohnungen, für die nach dieser Norm die Schalldämm-Maße von Außenbauteilen (Wände, Fenster, Decken) zu bestimmen sind.

Zum Schutz der Außenwohnbereiche stehen auf dem Markt technisch ausgereifte bauliche Maßnahmen wie beispielsweise verglaste Loggien, verglaste Balkone, Wintergärten oder Brüstungserhöhungen zur Verfügung. Vornehmlich handelt es sich dabei um Glaselemente, die oberhalb der Brüstung montiert werden und verschiebbar sind. Zudem können durch eine mit solchen Schutzelementen ausgestattete Loggia zugleich im günstigsten Fall auch die Fenster angrenzender Aufenthaltsräume einer Wohnung vor zu hohen Verkehrslärmeinträgen geschützt werden.

Auf die schalltechnische Untersuchung der ACCON GmbH wird verwiesen (Bericht ACB-0824-246242/02/rev1 in der Fassung vom 19.09.2025).

Die Autobahn GmbH weist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung darauf hin, dass die Grenzwerte für die Lärmsanierung bereits im Bestand teilweise überschritten werden. Außerdem wird in der gleichen Stellungnahme drauf hingewiesen, dass davon auszugehen ist, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV, sowie DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet deutlich überschritten werden.

In diesem Zusammenhang weist die Autobahn GmbH ebenfalls darauf hin, dass sie jeglichen Anspruch auf Lärmsanierung ausschließt und die Bauherren die Lärm-schutzmaßnahmen selbst zu tragen haben.

- *Feuerwehr (Schallemissionen – Schallimmissionen)*

Ferner wurden die von der Feuerwehr ausgehenden Schallemissionen berechnet und beurteilt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass bei der untersuchten Planungsvariante die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an den nächstgelegenen Immissionsorten unterschritten bzw. eingehalten werden.

Das Gebäudekonzept der Feuerwehr wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung angepasst, um die identifizierten Konfliktsituationen möglichst zu vermeiden. Im folgenden Schema ist die aktuelle Planung des Feuerwehrhauses (Stand: 13.10.2025) im Entwurf des Bebauungsplans dargestellt.



Abb. 13 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan mit Darstellung der Feuerwehrhaus-Planung und Bemaßung, © obel architekten (Oktober 2025) und PV-Darstellung. Stand 27.02.2026. Ohne Maßstab

Die Im Schallgutachten unter Kapitel 7.9 „Beurteilung“ geforderten 28 m Mindestabstand zwischen nächstgelegener Stellplatzfläche und maßgeblichem Immissionsort können mit der aktuellen Planung eingehalten werden.

Von den Stellplätzen der Feuerwehrautos innerhalb des Gebäudes sind es ca. 8,5 m. Jedoch wird hier davon ausgegangen, dass aufgrund des deutlich geringeren Fahrbetriebs keine Konflikte mit dem nächstgelegenen Immissionsort ausgelöst werden.

Die Zufahrt zu den Stellplätzen erfolgt über die östliche Grundstücksgrenze. Da die Anzahl an PKW-Zufahrten jedoch sehr gering ist (etwa ein- bis zweimal pro Woche) und nicht regelmäßig erfolgt, wird dies als zumutbar für die Anwohner eingeschätzt.

Der Übungsplatz der Feuerwehr befindet sich im aktuellen Entwurf auf der westlichen Seite des Gebäudes. Dadurch wird ein Abstand von etwa 50 Metern zur Wohnbebauung eingehalten, und der entstehende Lärm wird durch das Feuerwehrhaus abgeschirmt. Zudem finden die Übungen der Feuerwehr lediglich einmal pro Woche statt, was wiederum keine erhebliche Beeinträchtigung für die angrenzende Wohnbebauung darstellt.

5.10 Altlasten

Die möglichen Auswirkungen aus der in ca. 100 m Entfernung gelegenen Altdeponie auf dem Grundstück Fl. Nr. 342, Gmkg. Schöffelding wurden im Rahmen der derzeitigen Bebauungsplanverfahren und nachgeordneter Verfahren untersucht.

Hinsichtlich der Beeinträchtigung durch Deponiegasmigration (von der ca. 100 m entfernt gelegenen Altdeponie auf dem Grundstück Fl.-Nr. 342, Gmkg. Schöffelding), kann laut der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde, aufgrund der Minimalentfernung der Baugrenze von ca. 133 m, von einem ausreichenden Abstand ausgegangen werden.

Die Behörde bezieht sich dabei auf die Bodenluftuntersuchungen im Bereich der Baugrenze gem. dem Baugrundgutachten Nr. B241007 der Crystal Geotechnik GmbH (Wasserburg am Inn) vom 24.05.2024. Die Bodenluftmessungen wurden veranlasst um eventuelle anthropogene oder geogene Belastungen, aufgrund der Nähe zur ehemaligen Altdeponie festzustellen. Die Ergebnisse zeigen laut Gutachten keine Auffälligkeiten oder Verunreinigungen der Bodenluft hinsichtlich Deponiegasen (Methan- oder Schwefelwasserstoffwerte) an. Die genauen Messergebnisse können der Anlage (9) des Baugrundgutachtens entnommen werden.

6. Alternativen/ Bodenschutz/ Innenentwicklung

6.1 Alternativstandorte

Es wurden Alternativstandorte im Verfahren geprüft. Die Liste der möglichen alternativen Standorte umfassten Bereiche östlich des Grundstückes Hauptstraße 1, am Weghäusl (im Bereich eines geplanten Gewerbegebietes) und der Finninger Straße (südlich Kiesgrubenbetrieb). Diese wurden mit dem letztendlich ausgewählten Standort verglichen.

Diese wurden aus verschiedenen Gründen (Ablehnung der Grundstückseigentümer, negative Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange), verworfen. Weitere, sich aufdrängende Standortalternativen sind nicht festzustellen.

6.2 Innenentwicklung und Flächensparoffensive

Im Jahr 2019 wurde ein Interkommunales Städtebauliches Entwicklungskonzept (IKEK) vom Büro OPLA, Augsburg erstellt. Dies wurde für die Gemeinden Eresing, Windach und Finning erarbeitet mit dem Ziel eine Analyse von Potenzialen und Defiziten zu erstellen. Darauf aufbauen sollten die Entwicklungsziele und die Maßnahmen zur Verwirklichung.

Gemäß diesem IKEK ist ein Ziel der Gemeinde die Aufwertung der ortszentralen Bereiche in Schöffelding wie dem Maibaumplatz inkl. der Peter-Endres-Straße. Dort soll eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität stattfinden. In diesem Zusammenhang ist die Suche nach einem weiteren Standort für die Feuerwehr als begleitende Maßnahme zu diesen Städtebaulichen Ziele zu sehen. Insofern wird durch gegenständliche Bauleitplanung an der Umsetzung dieses gemeindlichen Ziels gearbeitet.

Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben

des StMWi vom 08.05.2019) wurden die Möglichkeiten zur Reduzierung der Flächeninanspruchnahme sowie zur effizienten Nutzung vorhandener Flächenpotenziale für die beabsichtigte Planung geprüft.

In diesem Zusammenhang wurden die Ergebnisse des Kommunalen Flächenmanagements der Gemeinde Windach (2025) sowie die bereits genannten Standortalternativen untersucht.

Eine effiziente Planung der Feuerwehranlage sowie flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten wurden als Grundlagen für die Bearbeitung des städtebaulichen Entwurfs herangezogen.

6.3 Kommunales Flächenmanagement 2025 und Flächenbedarfsnachweis

Für geplante Bauleitplanungen ist ein Flächenbedarfsnachweis gemäß den methodischen Vorgaben der Höheren Landesplanungsbehörde, der Regierung von Oberbayern, zu erbringen. Dabei ist die Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ (Stand: 05. Dezember 2023; im Folgenden: Auslegungshilfe 2023) zu beachten. Entwicklungspotenziale, wie ungenutzte Baugrundstücke, Grundstücksteile sowie Leerstände, sind dabei systematisch zu erfassen, zu dokumentieren und fortzuschreiben. Ein Kommunales Flächenmanagement bietet der Bauverwaltung dann eine effiziente, belastbare und nutzbare Grundlage in Fragen der Ortsentwicklung.

Aus diesem Grund wurde die bestehende Baurechtserhebung sowie das Leerstandskataster der Gemeinde Windach aus dem Jahr 2021 entsprechend den neuen Anforderungen aktualisiert und das Kommunale Flächenmanagement 2025 erstellt.

Die Gemeinde Windach hat anhand des ~~führt ein~~ Kommunalen Flächenmanagements 2025, ~~d.h. sie hat~~ die im Gemeindegebiet verfügbaren Entwicklungsflächen ~~mit Baurecht im Gemeindegebiet Windach~~ unter Berücksichtigung der künftigen Ortsentwicklung untersucht:

Das bebaubare Flächenpotenzial des Gemeindegebiets umfasst **17,69 Hektar (ha)**. Von den 17,69 ha bebaubarem Potenzial (Flächenpotenzial) verfügen 15,96 ha (90 %) über bestehendes Baurecht, während die verbleibenden 1,73 ha (10 %) derzeit nicht über Baurecht verfügen.

Gesamt bebaubare Flächenpotenzial der Gemeinde Windach: 17,69 ha
 davon:
 15,96 ha (90%) mit Baurecht
 1,73 ha (10%) ohne Baurecht

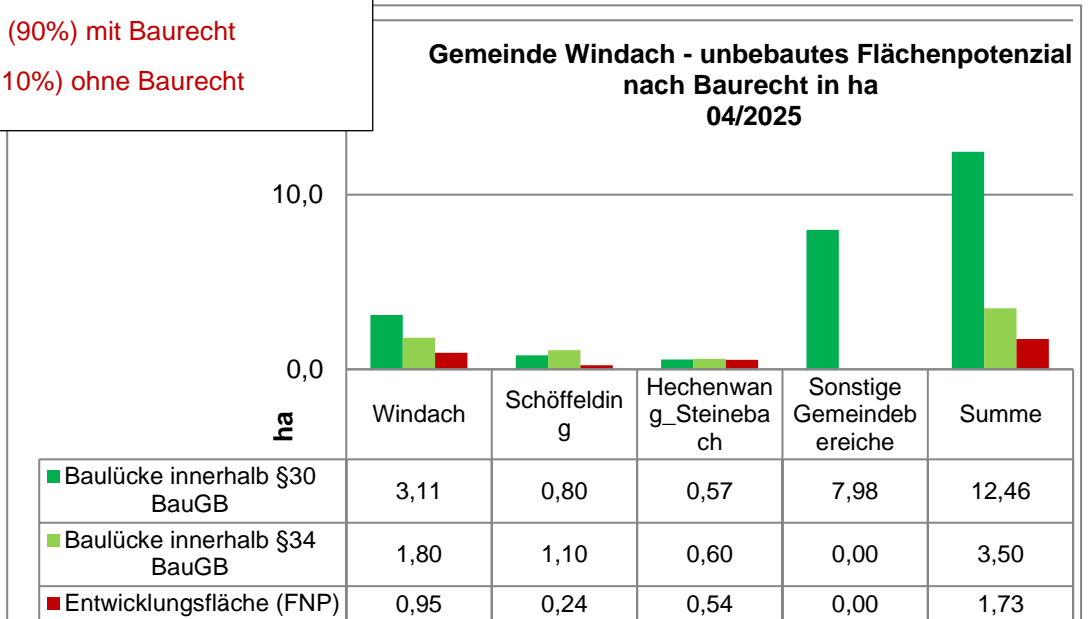


Abb. 14 Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials der Gemeinde Windach aus dem Kommunalen Flächenmanagement 2025, (Baurechtserhebung, Erhebung von Flächenpotenzialen für die künftige Ortsentwicklung). Quelle: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München.





Abb. 15 Auswertung des erhobenen Flächenpotenzials für den Ortsteil Schöffelding aus dem Kommunalen Flächenmanagement 2025, (Baurechtserhebung, Erhebung von Flächenpotenzialen für die künftige Ortsentwicklung). Quelle: Geobasisdaten© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, und eigene Bearbeitung

Als Ergebnis wurde festgestellt, dass das Flächenpotenzial (Erweiterung in Innenbereich) für den Ortsteil Schöffelding Grundstücke mit bestehendem Baurecht 1,9 ha aufweist. Der Flächennutzungsplan weist zusätzlich 0,24 ha aus. Hinsichtlich des Bedarfs für die Deckung von Wohnraum ist festzustellen, dass dieses bestehende Baurecht ausreicht, um ca. 95 bis 115 Einwohner innerhalb des Innenbereichs des Ortsteiles Schöffelding unterzubringen.

Die Bevölkerungswachstumsprognose für das Jahr 2033 geht davon aus, dass die Gemeinde Windach um bis zu 250 zwischen 92 und 187 zusätzliche Einwohner wachsen wird. Laut der kommunalen Baurechtserhebung würde das vorhandene Flächenpotenzial innerhalb des Gemeindebereichs diesen Einwohnerzuwachs abdecken. Allerdings steht dieses Potenzial ganz überwiegend nicht für eine Entwicklung zur Verfügung, da die Eigentümer keine Bauabsichten verfolgen. Die Gemeinde ist derzeit mit der Aktivierung einzelner Flächen beschäftigt. Aktivierungsmaßnahmen zur Mobilisierung der Potenzialflächen wurden im Jahr 2025 in größerem Umfang durch eine Eigentümerbefragung umgesetzt.

Als Ergebnis der Eigentümerbefragung sowie der Untersuchung der Flächenverfügbarkeit kann festgestellt werden, dass in der Gemeinde Windach keine größeren zusammenhängenden, unbebauten Wohnbauflächen mit Baurecht nach § 30 BauGB (Bebauungsplan) oder § 34 BauGB (Innenbereich) beziehungsweise ohne Baurecht (ausschließlich in der Darstellung des Flächennutzungsplans) vorhanden sind. Die größte zusammenhängende potenzielle Wohnbaufläche, die im Flächennutzungsplan dargestellt ist, umfasst etwa 0,35 ha und liegt im Ortsteil Hechenwang.

Bei allen anderen erhobenen Flächen handelt es sich um einzelne Grundstücke, die nur mit ein oder zwei Wohneinheiten bebaut werden können. Sie sind daher weder geeignet, den benötigten Wohnraum in ausreichendem Umfang bereitzustellen, noch das neue Feuerwehrhaus unterzubringen. Auf diesen Baulücken besteht überwiegend Baurecht nach § 30 oder § 34 BauGB, das bisher von dem Grundstückseigentümer (im Folgenden: GEG) nicht genutzt wurde. Es bestehen keine Bauverpflichtun-

gen, so dass die Gemeinde Windach nur eingeschränkte Möglichkeiten zur Einflussnahme hat. Dort besteht häufig weder eine Bauabsicht der GEG noch eine Verkaufsbereitschaft.

~~sind in der Gemeinde bisher nicht durchgeführt worden. Die Umsetzung derartiger Maßnahmen ist aber ab Mitte 2023 auf der Agenda der Gemeindeverwaltung. Die bisherige Rückmeldung der Eigentümer bestätigt die Vermutung.~~

Aus der Befragung der GEG ergibt sich somit lediglich für etwa ein 3% der verfügbaren Flächenpotenziale eine tatsächlich mögliche Bebauung.

Gemäß den Ergebnissen der Flächenverfügbarkeit würde eine Bebauung sämtlicher Innenentwicklungspotenziale – unabhängig davon, ob diese in absehbarer Zeit geplant ist oder ohne konkreten Zeitrahmen erfolgen soll – insgesamt lediglich rund 20 zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner ermöglichen. Aus der Gegenüberstellung der im Innenbereich verfügbaren Grundstücke und des Flächenbedarfs der Gemeinde lässt sich ableiten, dass der Bedarf für realistische Entwicklungsszenarien, die von einem konstanten Einwohnerzuwachs ausgehen, nicht gedeckt werden kann.

Demnach müssen zwar gemäß Baurechtserhebung keine weiteren Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden. Tatsächlich besteht jedoch **eine eingeschränkte Flächenverfügbarkeit, verbunden mit** einem hohen Bedarf an Wohnraum in der Region München, insbesondere in Gemeinden, die unmittelbar an der Autobahn liegen. Insofern ist eine Ausweisung von kleineren Flächen als Bauflächen nach Einschätzung der Gemeinde Windach unumgänglich.

Im gegenständlichen Vorhaben handelt es sich zudem vorrangig um die Standortentwicklung notwendiger Einrichtungen der Daseinsvorsorge, die nicht auf beliebigen Standorten untergebracht werden können. Für einen Feuerwehrstandort sind spezifische Standortkriterien zu erfüllen. Untersuchte bestehende und bedingt verfügbare Flächen im Innenbereich bestehen hauptsächlich aus einzelnen verstreut liegenden Grundstücken. Diese bieten weder die notwendige Größe noch die benötigte Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen an, die für das Feuerwehrhaus notwendig sind. Daher hat sich die Gemeinde für den gegenständlichen Standort entschieden.

Aufgrund des Grundstückszuschnitts mit Restflächen hat sich die Gemeinde entschieden dort ein größeres Mehrfamilienhaus Projekt umzusetzen. Eine solche Bauweise ermöglicht zumindest eine flächensparende Bauweise und verwirklicht Wohnungsgrößen die einer starken Nachfrage unterliegen. Die Gemeinde Windach erachtet es deswegen als vertretbar zu diesem Zweck planungsrechtliche Außenbereichsflächen in Anspruch zu nehmen.

7. Verwirklichung der Planung

Technische Anforderungen und technische notwendige Hinweise für die Durchführung der Bauarbeiten werden in diesem Kapitel aufgelistet, um die Hinweise innerhalb der Satzung so gering wie möglich zu halten.

Außerhalb der Bauleitplanung sind durch die Gemeinde und private Bauherren insbesondere nachfolgende Erfordernisse zu beachten.

7.1.1 Technische Hinweise zu Wasserwirtschaft

- Gemäß § 37 WHG darf der natürliche Ablauf wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines höheren oder tiefen liegenden Grundstücks behindert, verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.
- Wasserrechtlichen Erlaubnis: Ein Anschluss an die bestehenden Anlagen ist grundsätzlich möglich, sofern die technischen Voraussetzungen erfüllt sind und die Einleitung in das Gewässer rechtlich zulässig ist. Liegt ein rechtskräftiger Bescheid vor, kann die Entwässerungsplanung gegebenenfalls Bestandteil der wasserrechtlichen Erlaubnis werden (zuständig: Landratsamt).
- Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn.
- Gegen auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.
- In Bereichen mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszuführen.
- Die Niederschlagswasserbeseitigung der neu bebauten Grundstücke erfolgt durch Anschluss an das Entwässerungssystem der Ammerseewerke.
- Dachflächen aus Kupfer-, Zink- oder Bleiblechen sind nur zulässig, sofern das anfallende Niederschlagswasser über eine dezentrale, bauartzugelassene Reinigungsanlage vorgereinigt wird.
- Grundsätzlich dürfen Ver- und Entsorgungsleitungen nicht überbaut werden. Die erforderlichen Mindestabstände von Baumpflanzungen zu diesen Leitungen sind einzuhalten.
- Bei der Herstellung der Mulden ist eine begrenzte Abgrabung mit variabler Tiefe vorzusehen. Gemäß dem Arbeitsblatt DWA-A 138, 2005 wird i. d. R. z. B. für eine Mulden-Rigolen-Versickerung eine Mulden-Einstauhöhe von bis zu 30 cm angenommen. Meist werden für den Ober- bzw. Mutterboden ebenso 30 cm herangenommen (siehe Anhang mit Mindesttiefe von 0,1 m) plus einer Sand- bzw. Sandschicht von mind. 10 cm und einer Höhe von mind. 50 cm für die Rigole. Somit ergibt sich eine Bautiefe von ca. 1,20 m.
- Die Angaben und Hinweise aus den vorliegenden Gutachten und Fachberichten für das Plangebiet, insbesondere zur Niederschlagswasserbeseitigung sowie zum Baugrund, sind zu beachten.

7.1.2 Technische Hinweise zu Erschließung und Straßenverkehr

- Bezüglich der mit einem Pflanzgebot oder auch als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone ist auch hier klar zu regeln, dass auch keine (baulichen) Anlagen errichtet werden dürfen, die den Vorschriften des §9 Abs. 1 FStrG zuwiderlaufen.
- Die Errichtung der Parkplätze innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone gemäß §9 Abs. 1 FStrG hat prinzipiell in Erdgleiche zu erfolgen. Die Errichtung von baulichen Anlagen im Zusammenhang mit den Parkplätzen, die über die Erdgleiche hinaus gehen - z.B. Ladesäulen, Beleuchtungsanlagen, Überdachungen-, sind innerhalb der 40 m - Anbauverbotszone nicht zulässig.
- Gemäß §9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten bis zu 40 Meter, gemessen vom äußeren befestigten Rand der Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder

anders genutzt werden.

- Allgemein: Konkrete Bauvorhaben (auch baurechtlich verfahrensfreie Vorhaben) in den Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone n bedürfen der Genehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt.
- Photovoltaikanlagen sind so zu errichten, dass eine Blendwirkung auf die angrenzende BAB 96 ausgeschlossen wird.

Anlagen zur Begründung:

- Crystal Geotechnik GmbH. Baugrunderkundung / Baugrund Gutachten Erschließung Baugebiet „Schöffelding Süd“ in der Gemeinde Windach. Fassung vom 24.05.2024
- ~~Ingenieurbüro Kokai GmbH. Erläuterungsbericht zur Fließweganalyse für das geplante Baugebiet „Schöffelding Süd“. 30.01.2024~~
- Ingenieurbüro Kokai GmbH. Erläuterungsbericht. Fließweganalyse für das geplante Baugebiet „Schöffelding Süd“. 01.04.2026
- ACCON GmbH. Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans „Schöffelding Süd“. 19.09.2025
- Glatz und Kraus Ingenieure, Ingenieurgesellschaft d.b.R. Erschließung Wohnbebauung Schöffelding Süd, Entwässerungskonzept, textlicher Teil vom 18.05.2026, Pläne vom 23.03.2026

Gemeinde

Windach, den

.....
Erster Bürgermeister Richard Michl