



## **GEMEINDE WEIL**

Landkreis Landsberg am Lech

### **Bebauungsplan „Krautgartenstrasse“ in Schwabhausen**

#### **Umweltbericht**

zur Planfassung vom 27.02.2024

Projekt-Nr.: 3277.022

#### **Auftraggeber:**

##### **Gemeinde Weil**

Landsberger Straße 15  
86947 Weil

Telefon: 08195 9313-0

Fax: 08195 9313-30

E-Mail: [info@weil.de](mailto:info@weil.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

##### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Bearbeitung:

Sabrina Behrendt

MSc. Landschaftsplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans ....	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets .....	4
1.2.1	Lage und Erschließung.....	4
1.2.2	Beschaffenheit.....	5
1.3	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .....	5
1.3.1	Naturräumliche Lage .....	5
1.3.2	Reliefstruktur .....	5
1.3.3	Boden- und Klimaverhältnisse .....	6
1.3.4	Potenzielle natürliche Vegetation.....	6
1.3.5	Schutzgebiete.....	6
1.4	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung .....	6
1.4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	6
1.4.2	Methodik der Umweltprüfung.....	7
<b>2</b>	<b>Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b> .....	<b>7</b>
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) .....	7
2.2	Regionalplan (RP) .....	9
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	9
2.4	Artenschutzkartierung Bayern (ASK) .....	9
2.5	Waldfunktionsplan .....	10
2.6	Flächennutzungsplan .....	10
<b>3</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b> .....	<b>10</b>
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	10
3.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	10
3.1.2	Schutzgut Fläche.....	12
3.1.3	Schutzgut Boden .....	13
3.1.4	Schutzgut Wasser .....	14
3.1.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene .....	16
3.1.6	Schutzgut Landschaft .....	17
3.1.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit .....	18

3.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	19
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	20
3.1.10	Weitere umweltbezogene Auswirkungen .....	20
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	21
3.2.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen .....	21
3.2.2	Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen.....	22
3.3	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	22
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	23
<b>4</b>	<b>Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>24</b>
<b>8</b>	<b>Referenzliste und verwendete Quellen .....</b>	<b>25</b>

## Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	22
---------	--	----

# 1 Einleitung

## 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Der Gemeinderat der Gemeinde Weil hat in seiner Sitzung am 14.11.2023 die Aufstellung des Bebauungsplans „Krautgartenstraße“ in Schwabhausen beschlossen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sollen im Ortsteil Schwabhausen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines neuen Baugebiets mit Misch- und Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand geschaffen werden. In den letzten Jahren wurden immer wieder Anfragen von lokalen Gewerbetreibenden, nach Baugrundstücken für Gewerbebetriebe (die das Wohnen nicht wesentlich stören) zusammen mit einer Wohnnutzung gestellt. Zudem besteht ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Einheimische, dem die Gemeinde Weil auch im Ortsteil Schwabhausen nachkommen möchte.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist erforderlich, um Baurecht für die geplanten Nutzungen am gewählten Standort zu erhalten, dabei die städtebauliche Ordnung zu sichern und öffentliche Belange zu berücksichtigen.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## 1.2 Beschreibung des Plangebiets

### 1.2.1 Lage und Erschließung

Die Gemeinde Weil liegt im nördlichen Landkreis Landsberg am Lech. Zur Gemeinde gehören auch die Ortsteile Beuerbach, Geretshausen, Pestenacker, Petzenhausen und Schwabhausen.

Schwabhausen ist mit rund 1.200 Einwohnern, direkt hinter dem Hauptort Weil mit rund 1.400 Einwohnern, der mit Abstand größte Ortsteil der Gemeinde Weil und verfügt, wie Weil über eine Kindertagesstätte.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich Schwabhausens, südlich der Geretshausener Straße (Kreisstraße LL7) beidseitig der verlängerten Krautgartenstraße, westlich an die bestehende Bebauung der Dorfstraße angrenzend. Im Westen wird das Plangebiet durch den Loosbach begrenzt. Südlich des Plangebiets schließt sich bestehende Mischbebauung an, die Bebauung im Osten ist durch dorfgbietstypische Nutzungen gekennzeichnet.

Weil ist über die Staatsstraße St 2052 an die Kreisstadt Landsberg am Lech angebunden, welche in rund 10 km Entfernung erreichbar ist. Hier besteht auch Anschluss an die Bundesautobahn A 96 Lindau – München, das Oberzentrum München ist in gut 45 Minuten erreichbar. Über die nördlich Weils verlaufende St 2027 besteht zudem Anschluss an die Bundesstraße B 471 im Osten und die B 17 im Westen, welche das Oberzentrum Augsburg in ca. 30 Minuten Fahrzeit erreichbar macht.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Lindau – München, welche am Haltepunkt Geltendorf erreicht werden kann. Hier besteht Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Augsburg, Buchloe, Weilheim, etc. und S-Bahn Anschluss nach München. Ebenso kann die Bahnlinie Augsburg – Landsberg am Lech am Haltepunkt Kaufering erreicht werden.

Über Linienbusse besteht zudem direkte Verbindung nach Landsberg am Lech.

Das Plangebiet ist in Schwabhausen über die Krautgartenstraße im Norden an die Geretshausener Straße und die Dorfstraße im Südosten angebunden. Die Staatsstraße 2024, welche sich mit der Kreisstraße LL7 in Schwabhausen kreuzt, bindet Schwabhausen an das nächstgelegene Unterzentrum Geltendorf mit Versorgungseinrichtungen und S-Bahn Haltepunkt an.

### 1.2.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 32.000 m<sup>2</sup> auf. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Grundstück mit den Fl.Nr. 61, 68, und 69, jeweils Gemarkung Schwabhausen bei Landsberg, sowie Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.Nrn. 56/3 Gemarkung Schwabhausen bei Landsberg.

Mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (kleine Anliegerstraße) wird das Baugebiet bislang als Intensivgrünland genutzt. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Freizeitgrundstück mit Weiher. Es ist im östlichen und südöstlichen Bereich von einer ca. 20 m hohem Fichtenhecke von der Intensivwiese abgegrenzt. Im westlichen und südwestlichen Bereich schirmt eine naturnahe, ca. 10 m hohe Hecke aus u.a. Silberweiden (*Salix alba*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hollunder (*Sambucus nigra*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Hainbuche (*Carpinus Betulus*) das Grundstück zur Intensivwiese bzw. dem westlich angrenzenden Loosbach ab. Der Loosbach verläuft am gesamten westlichen Geltungsbereich des Plangebiets mit Unterwasservegetation (u.a. Bach-Ehrenpreis (*Veronica beccabunga*), Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Wasserlinsen (*Lemna spec.*)), und Uferbegleitvegetation (u.a. Seggen (*Carex spec.*), Brennesseln (*Urtica dioica*)). Streckenweise wird er von Uferbegleitgehölz gesäumt (siehe die oben genannten Heckenarten der naturnahen Hecke).

## 1.3 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

### 1.3.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt größtenteils im Landschaftsraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (D66) und ist dort der Naturraum-Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes“ (037-A) zuzuordnen. Im westlichen Bereich ist ein ca. 10 bis 20 m schmaler Streifen des Planungsgebiets dem Landschaftsraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) mit der Untereinheit „Fürstenfeldbrucker Hügelland“ (050-A) zugeordnet.

### 1.3.2 Reliefstruktur

Das Gebiet ist als weitgehend eben anzusehen und liegt ca. auf 580 m ü. NN.

### 1.3.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Die Geologische Karte von Bayern im Maßstab 1:500.000 verzeichnet als geologische Einheit Schotter, wärmzeitlich.<sup>1</sup>

Die digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit für das Plangebiet „Fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter)“ mit den Merkmalen sandiger Kies, z.T. konglomeriert; ergiebige Poren-GwLeiter. Die Poren-Grundwasserleiter haben geringe bis mäßige oder (stark) variable Durchlässigkeiten.<sup>2</sup>

Die Bodenübersichtskarte zeigt fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde (22b) aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandskies bis -schluffkies (Schotter).

Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Durchschnittstemperatur liegt bei 8,9°C, die Niederschlagssumme bei 1146 mm.<sup>3</sup>

### 1.3.4 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre größtenteils ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald oder (im nordöstlichen Bereich) ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald anzutreffen.<sup>4</sup>

### 1.3.5 Schutzgebiete

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

Ca. 120 m nordwestlich des Planungsgebiets befindet sich ein naturnahes Feldgehölz, dass als amtliches Biotop (7831-0087-001) „Älterer Gehölzbestand beim Pettenfeld“ mit Naturdenkmal registriert ist. Es handelt sich dabei um den Rest eines Eichen-Hainbuchenwaldes mit zum Teil sehr altem Bestand an Stieleichen. In dieses wird jedoch nicht direkt und auch nicht angrenzend eingegriffen, so dass keine Beeinträchtigung stattfindet.

## 1.4 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

### 1.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich wurde auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt.

---

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas (Stand: Oktober 2023)

<sup>2</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, unter: [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Abfrage: Oktober 2023]

<sup>3</sup> Klimadiagramm für Königsmoos, unter: [www.climate-data.org](http://www.climate-data.org) [Abfrage Oktober 2023]

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenzielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit F3c, unter: [fisnat.bayern.de/finweb/](http://fisnat.bayern.de/finweb/) [Abfrage: Oktober 2023]

### **1.4.2 Methodik der Umweltprüfung**

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei wird unterschieden in bau-, anlagen- und betriebsbedingte Wirkungen und Beeinträchtigungen:

- Baubedingte Beeinträchtigungen beginnen mit und dauern während der Bauphase bis zur Realisierung des geplanten Vorhabens an.
- Anlagenbedingte Beeinträchtigungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die Existenz des Vorhabens an sich.
- Betriebsbedingte Beeinträchtigungen sind Wirkungen, die durch den Betrieb der Anlage entstehen und während der Betriebsdauer anhalten.

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit erfolgt in die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/ Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden) angepasst und konkretisiert.

## **2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes**

Die Ziele des Umweltschutzes sind primär in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen für die einzelnen Umweltbereiche festgelegt. Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne werden bei der Bewertung der Schutzgüter einbezogen und berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan (RP)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Flächennutzungsplan

### **2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)**

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 2020 werden u. a. folgende Ziele genannt:

- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Erhalt und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen

- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Schonende Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft

Die Gemeinde Weil ist in der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023)** im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

*„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- *er seine eigenständige Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2023, 2.2.5 G)*

Durch die Nutzung einer unmittelbar an den Siedlungszusammenhang angrenzenden Fläche, in unmittelbarer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur und die z.T. verdichtete Bauweise (Doppelhäuser, Zahl der zulässigen Wohneinheiten) wird dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 2023, 3.2 Z: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen“) im möglichen Maße nachgekommen.

Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

- 7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.3 (G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.
- Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden
- 7.1.5 (G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen
- Gewässer erhalten und renaturiert, (...)
  - ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt (...)
- werden



## 2.2 Regionalplan (RP)

Im **Regionalplan 14** der Region München wird Weil keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird hier als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Regionale Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiets Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sowie Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind durch die planungsgegenständliche Fläche nicht tangiert.

Folgende Ziele und Umweltbelange des Regionalplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- gute Ein- und Durchgrünung des Gebietes
- Anbindung des Gebietes an vorhandene Strukturen zur Verhinderung einer Zersiedlung
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung (u.a. Erhalt wohnortnaher Handwerksstrukturen)

## 2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)<sup>5</sup> des Landkreises Landsberg a. Lech nennt für das Gemeindegebiet keine Schwerpunktgebiete.

## 2.4 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 31 - 47 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern sind im Geltungsbereich keine Fundpunkte verzeichnet.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende ASK-Punktnachweise:

- Punkt 327 (ca. 100 m nördlich): Am Loosbach (Ringelnatter (*Natrix natrix*); 2007)
- Punkt 78: (ca. 180 m südlich in einem Graben (Pracht-Nelke (*Dianthus superbus*); 1990), Rote Liste Bayern und Deutschland, Gefährdet
- Punkt 553: (ca. 150 m südöstlich): Schwabstadl im Dorf (Fledermäuse unbestimmt (*Chiroptera*); Juli 2010)
- Punkt 554 (ca. 150 m südöstlich): Kirche Schwabhausen (Fledermäuse unbestimmt (*Chiroptera*) 23.03.2011, Langohrfledermäuse (*Plecotus spec.*) 8.6.2008, Großes Mausohr (*Myotis myotis*), 8.6.2008)

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Landsberg a. Lech, [Stand: März 1997]

Es handelt sich bei den Tieren um keine durch das Bauvorhaben betroffenen Arten, da das Plangebiet selbst keinen geeigneten Lebensraum darstellt. Die dokumentierte Prachtnelke wurde bereits vor 30 Jahren kartiert und bei der für das Vorhaben durchgeführten Begehung nicht aufgefunden. Von einer Betroffenheit durch das Vorhaben ist daher für die oben aufgeführten Arten daher nicht auszugehen.

## **2.5 Waldfunktionsplan**

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen. Die Ziele des Waldfunktionsplans werden somit nicht berührt.

## **2.6 Flächennutzungsplan**

Das Planungsgebiet wird im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Dieser wird daher im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat ebenfalls in seiner Sitzung am 14.11.2023 gefasst.

Entsprechend der im Bebauungsplan beabsichtigten Festsetzung eines Mischgebiets und eines Allgemeinen Wohngebiets sollen nunmehr im Rahmen der Änderung nord-östlich der verlängerten Krautgartenstraße gemischte Bauflächen, sowie südwestlich Wohnbauflächen, im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Ebenso werden Darstellungen von privaten und öffentlichen Grünflächen zur Eingrünung des Baugebiets in die Darstellungen der 8. Flächennutzungsplanänderung übernommen.

# **3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

## **3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung**

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird anhand der im Folgenden aufgeführten Schutzgüter vorgenommen.

### **3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen. Die biologische Vielfalt steht in vielfältiger

Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (*Gebietsschutz*). Es gilt festzustellen, ob Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele vorliegen.

### Bestandsaufnahme

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten.

Die Planfläche wird im Norden von der Geretshausener Straße (Landstraße) begrenzt. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Circa diagonal durch die Mitte des Plangebietes verläuft eine schwach frequentierte Anliegerstraße. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs liegt ein von Gehölzen umgebenes Freizeitgrundstück mit Weiher. Dieses wird durch eine naturnahe, ca. 10 m hohe Hecke aus u.a. Silberweiden (*Salix alba*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hollunder (*Sambucus nigra*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Hainbuche (*Carpinus Betulus*) zum westlich angrenzenden Loosbach abgeschirmt. Nach Osten zur Wiese hin befindet sich eine 20m hohe Fichtenhecke.

Der Loosbach verläuft am gesamten westlichen Geltungsbereich des Plangebietes mit Unterwasservegetation (u.a. Bach-Ehrenpreis (*Veronica beccabunga*), Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Wasserlinsen (*Lemna spec.*)), und Uferbegleitvegetation (u.a. Seggen (*Carex spec.*), Brennesseln (*Urtica dioica*)). Streckenweise wird er von Uferbegleitgehölz gesäumt (siehe die oben genannten Heckenarten der naturnahen Hecke).

Für FFH-relevante Pflanzen, Amphibien, Reptilien, Wirbellose und Säugetiere (außer Fledermäuse) ist kein potenzieller Lebensraum betroffen.

Nachdem Ackerbrüter zu stark frequentierten Straßen, Siedlungsgebiet und vertikalen Strukturen wie die Fichtenreihe des Freizeitgrundstücks einen Mindestabstand von ca. 100 m einhalten, kann auch ein Vorkommen dieser Arten ausgeschlossen werden. Die Fichtenhecke sowie die naturnahe Laubhecke am Freizeitgrundstück und am östlichen Ortstrand bietet jedoch potenziellen Lebensraum für gehölzbrütende Vogelarten oder Fledermäuse. Gerodet wird im Rahmen der Baumaßnahmen die Fichtenhecke sowie die Hecke am östlichen Ortsrand.

In der Artenschutzkartierung (ASK) TK-Blatt 7831 „Egling a. d. Paar“ sind im direkten Planumgriff keine Fundpunkte verzeichnet. Bei den Fundpunkten in der näheren Umgebung handelt sich um keine durch das Bauvorhaben betroffenen Arten, da das Plangebiet selbst keinen geeigneten Lebensraum darstellt. Die dokumentierte Prachtnelke wurde bereits vor 30 Jahren kartiert und bei der für das Vorhaben durchgeführten Begehung nicht aufgefunden. Von einer Betroffenheit durch das Vorhaben ist daher für die oben aufgeführten Arten daher nicht auszugehen.

Um eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung am 3.12.2021 eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erstellt. Laut dieser sind keine weiteren Untersuchungen bzgl. Artenschutz notwendig. Bodenbrüter können aufgrund der

aktuellen Nutzung der Fläche sowie der Kulissenwirkung ausgeschlossen werden. Die zu rodende Fichtenreihe wies kein Nest, keine Höhlen und keine Strukturen für Fledermäuse auf. Eine weitere Ortsbegehung am 6.09.2022 bestätigt das Ergebnis. Die Fichten müssen jedoch außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt werden.

### Auswirkungen

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauphase kann es durch Baulärm zu Störungen der im Umfeld lebenden Fauna kommen. Durch die Einhaltung der Vogelbrutzeit bei den Baumfällungen können die Auswirkungen minimiert werden.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch das Vorhaben werden Flächen dauerhaft überbaut und versiegelt. Betroffen ist dabei eine Intensivgrünlandfläche, welche aufgrund ihrer intensiven Nutzung als naturferner Biotoyp zu bezeichnen ist. Die geplanten Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung der Planfläche leisten einen wichtigen Beitrag zur Strukturanreicherung. Im Bebauungsplan sind Gehölzpflanzungen an der Geretshausener Straße, sowie weitere Eingrünungen entlang der Krautgartenstraße und der neu entstehenden Anliegerstraße geplant. Zudem wird das Mindestmaß einer Begrünung im privaten Raum festgesetzt (Pflanzung eines einheimischen Laub- bzw. Obstbaums je 300 m<sup>2</sup>). So ist nach Beendigung der Bauarbeiten voraussichtlich wieder ein umfangreicher Gehölzbestand vorhanden. Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Durch die getroffenen Maßnahmen wird neuer Lebensraum geschaffen und so die Beeinträchtigung vermindert.

### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

## **3.1.2 Schutzgut Fläche**

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungs- und Produktionszwecken, als auch zur Herstellung von Verkehrswegen. Um eine Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu begrenzen, gilt es Flächen erneut zu nutzen, den Siedlungsbestand nachverdichten und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen (*Umwidmungsklausel*).

### Bestandsaufnahme

Durch das Vorhaben wird eine rund 30.705 m<sup>2</sup> große unbebaute Fläche im derzeitigen Außenbereich städtebaulich überplant. Derzeit wird sie größtenteils als Intensivgrünland und zum Teil als Freizeitgrundstück genutzt.

Erschlossen wird das Baugebiet über die Geretshausener Straße (St2049) im Norden und die Krautgartenstraße im Süden. Als Verbindung beider Straßen ist eine neue Erschließungsstraße geplant.

## Auswirkungen

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Die Umsetzung der Planung hat die Überbauung einer bereits vorbelasteten Fläche zur Folge. Die reale Vegetation vor Ort ist größtenteils durch eine anthropogene Nutzung (Intensivgrünland) geprägt. Das sich ebenfalls im Geltungsbereich befindliche Freizeitgrundstück wird nicht überplant.

Für den überwiegenden Teil der Bauflächen wird die Festsetzung eines Mischgebiets (GRZ 0,5) angestrebt. Südwestlich der verlängerten Krautgartenstraße ist, in Fortsetzung der bereits bestehenden Wohngebäude, die Errichtung von Wohngebäuden in einem allgemeinen Wohngebiet geplant (GRZ 0,35). Die angrenzenden, bereits zu Freizeit Zwecken genutzten Grünflächen (u.a. Teich, Stadl) sollen gesichert werden und damit dauerhaft als Ortsrandeingrünung nach Westen hin dienen. Im parallel zu ändernden Flächennutzungsplan wird das Vorhaben durch die Darstellung einer gemischten Baufläche an diesem Standort bereits konzeptionell vorbereitet. Eine Anbindung an den Siedlungsbereich ist gegeben.

## Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### **3.1.3 Schutzgut Boden**

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient als Lebensraum für Organismen, als Standort und Wurzelraum für Pflanzen, als Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist nachhaltig mit Grund und Boden umzugehen (*Bodenschutzklausel*). Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden. Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

## Bestandsaufnahme

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt im Plangebiet als Bodentyp vorherrschend Braunerde und Parabraunerde (22b) aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Das Bodenprofil ist aufgrund der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere durch Pflügen (anthropogen veränderte Oberbodenstruktur), durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bereits verändert.

Gemäß der Bodenschätzung weist die vom Planvorhaben betroffene westliche Ackerfläche eine Ackerzahl (Bewertungszahl für die Ertragskraft eines Ackers) von 42 auf. Auf der östlichen Fläche beträgt der Wert 52. Der durchschnittliche Wert im Landkreis Landsberg am Lech ist in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 60 (Durchschnittswert Ackerzahl) und 48 (Durchschnittswert Grünlandzahl) angegeben. Aus dieser Gegenüberstellung

folgt, dass die vorliegende Ackerfläche hinsichtlich deren Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung im Westen unter und im östlichen Bereich leicht über dem Landkreisdurchschnitt für Grünland, aber deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt für Acker liegt.

Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre. Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt

### Auswirkungen

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, Baustelleneinrichtungen und Lagerplätzen zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Dabei werden nicht nur die später überbauten und versiegelten Flächen beeinträchtigt, sondern auch Bereiche, die vorübergehend als Bewegungsflächen der Baumaschinen und als Lagerflächen beansprucht werden. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können die Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch den Bau von Gebäuden, Erschließungs- und Stellplatzflächen wird ein Bodentyp, welcher aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre, in Teilen dauerhaft versiegelt.

Nachdem das Bodenprofil jedoch infolge der langjährigen intensiven Nutzung als Grünland bereits stark verändert ist, ist der Bodenaufbau bereits gestört. Zudem ist ein Verlust von besonders ertragsfähigem Boden für die Landwirtschaft nicht zu erwarten. Im Bereich der dargestellten Maßnahmenflächen zur Ein- und Durchgrünung können sich die natürlichen Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch ist von dem Vorhaben kein schützenswerter Boden betroffen. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

## **3.1.4 Schutzgut Wasser**

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem und stellt die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen dar.

### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung betroffen. Im Westen des Baugebietes verläuft der Loosbach.

Westlich an das Plangebiet grenzt ein wassersensibler Bereich an, ist aber nicht direkt betroffen. „Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“<sup>6</sup>

Genauere Untersuchungen zum Grundwasserstand bzw. Baugrund liegen derzeit nicht vor.

### Auswirkungen

#### *Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingt kommt es durch den Einsatz von Baumaschinen, durch Baustelleneinrichtungen und Lagerplätze und der damit verbundenen Verdichtung zu einer Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten. Die Verdichtung vermindert das Rückhaltevolumen des belebten Bodens und verringert so die Grundwasserneubildung. Es handelt sich hierbei um temporäre Beeinträchtigungen, die mit Fertigstellung der Baumaßnahmen und Herstellung der Garten- und Pflanzflächen größtenteils beseitigt werden.

Bei unsachgemäßer Handhabung und Lagerung von Maschinen und Stoffen kann es zu Schadstoffeinträgen in den Boden kommen. Durch Beachtung der einschlägigen Vorschriften können diese Risiken jedoch weitestgehend ausgeschlossen werden.

#### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch das Bauvorhaben werden Flächen versiegelt, die bisher zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen.

Um die Beeinträchtigung auf den Wasserhaushalt zu reduzieren, werden im Bebauungsplan im Bereich der Stellplatzflächen die Verwendung versickerungsfähiger Beläge festgesetzt. Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Außerdem sind im Gebiet insgesamt ca. 3.000 m<sup>2</sup> eingeplant, die speziell der Versickerung (in Form einer Grünfläche) dienen.

### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

---

<sup>6</sup> Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Wassersensible Bereiche [Abfrage 19.10.2022]

### 3.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist gemäß § 1a Abs. 5 BauGB durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen (*Klimaschutzklausel*).

#### Bestandsaufnahme

Die neu ausgewiesene Baufläche befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und schließt im Osten an den derzeitigen Siedlungsbereich an. Flächen für die Landwirtschaft haben eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung und somit für die Frischluftversorgung der nahegelegenen Siedlungsgebiete, da sie aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung eine große Menge an Kaltluft produzieren. Die hohe Kaltluftproduktivität grünen Freilandes ist zudem mit der Eigenschaft verbunden, dass von hier abfließender Kaltluft in nur geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst wird. Der Kaltluftabfluss und die damit verbundene Versorgung der Umgebung mit Frischluft ist dadurch gewährleistet.

#### Auswirkungen

##### *Baubedingte Auswirkungen:*

Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung mit Staub und Verkehrsabgasen kommen. Diese sind auf die Bauzeiten beschränkt und können durch den Einsatz immissionsarmer Maschinen und Techniken minimiert werden.

##### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Die mit dem Planvorhaben verbundene Überbauung einer bislang landwirtschaftlich genutzten Fläche bedingt klimatische Aufheizungseffekte, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen. Der Betrieb von Heizungsanlagen bedingt eine zusätzliche negative klimatische Wirkung, wodurch insgesamt höhere Temperaturen innerhalb des Planbereichs zu erwarten sind.

Aufgrund der im Norden, Osten und Süden angrenzenden freien Landschaft sind im Umfeld des Baugebietes jedoch ausreichend Kaltluftentstehungsgebiete mit regulierender Wirkung vorhanden. Zudem haben die vorgesehenen Gehölzpflanzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes eine ausgleichende Wirkung auf das lokale Klima. Weiter ist mit keiner nennenswerten Beeinträchtigung des Kaltluftabflusses zu rechnen. Die im Osten benachbarte Bebauung beeinflusst bereits den abend- und nächtlichen Kaltluftabfluss.

Die Neupflanzungen zur Eingrünung haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit.

Durch die getroffenen Maßnahmen sind insgesamt nur geringe, lokal begrenzte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Lufthygiene zu erwarten.



### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

#### **3.1.6 Schutzgut Landschaft**

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im Norden durch die Geretshausener Straße begrenzt und zugleich erschlossen. Im Osten folgt eine gemischte Bebauung. Im Süden grenzt ein Feldweg an. Im Westen schließt Intensivgrünland sowie eine Kapelle mit kleiner Streuobstwiese und Kneippanlage im dort verlaufenden Loosbach an. Durch das Plangebiet hindurch von Nordwesten nach Südosten verläuft die Krautgartenstraße, eine schwach frequentierte Anwohnerstraße.

Das Baugebiet selbst wird bislang größtenteils als Intensivgrünland genutzt und ist im Bereich der geplanten Baufläche von landschaftlicher Monotonie bestimmt. Das Gelände ist eben.

Das westlich gelegene Freizeitgrundstück wird durch eine optisch massiv wirkende, alte Fichtenreihe abgegrenzt. Diese wird rückgebaut und durch eine ansprechendere, hochwertigere Eingrünung mit Laubgehölzen ersetzt.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG.

### Auswirkungen

*Baubedingte Auswirkungen: keine*

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Durch die planbedingte Nutzungsänderung von einer Grünlandfläche in eine Baufläche wird das Landschaftsbild verändert. In Anbetracht des ländlichen Umfelds wird eine Bauweise mit Satteldach (außer u.a. Nebengebäude, Garagen) geplant. Zudem sind gestalterische Vorgaben bzgl. der Fassadengestaltung festgesetzt (z.B. Verbot von Kunststoffplatten oder Glasbausteinen), um das Ortsbild nicht zu stören.

Entlang des öffentlichen Straßenraums sind Baumpflanzungen festgeschrieben. Einzelbaumpflanzungen in den privaten Wohnungsgärten tragen zur weiteren Durchgrünung des Baugebietes bei. Zudem ist ein mit Sträuchern und Bäumen zu begrünender Grundstückanteil innerhalb der Wohnbebauung am Rand des Gebiets zur Eingrünung festgelegt.

### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### 3.1.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Es gilt die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

#### **Schutzgut Mensch (Gesundheit):**

##### Bestandsaufnahme

Das Plangebiet wird im Norden von Geretshausener Straße und im Süden durch einen Feldweg begrenzt. Durch das Plangebiet hindurch von Nordwesten nach Südosten verläuft die Krautgartenstraße, eine schwach frequentierte Anwohnerstraße.

Östlich und südöstlich des Plangebiets ist eine gemischte Nutzungsstruktur aus landwirtschaftlichen Betrieben und Wohngebäuden vorzufinden. Im Westen schließt Intensivgrünland, sowie eine Kapelle mit kleiner Streuobstwiese und Kneippanlage im dort verlaufenden Loosbach an. Im Norden und Südwesten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.

##### Auswirkungen

###### *Baubedingte Auswirkungen:*

Baubedingt ist vorübergehend mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen und Lärm, der durch Baumaschinen und den Schwerlastverkehr erzeugt wird, zu rechnen.

###### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Bedingt durch die Ortsrandlage können Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen, die bei einer ortsüblichen Bewirtschaftung angrenzender und naher gelegener landwirtschaftlich genutzter Flächen und Betriebe entstehen, auftreten. Hierzu gehören insbesondere Lärmbelästigungen durch Verkehrslärm aus dem landwirtschaftlichen Fahrverkehr von 6:00 Uhr morgens (z.B. Futterholen) und nach 22:00 Uhr (z.B. Erntearbeiten). Gleiches gilt für die ortsübliche Gülleausbringung und die daraus resultierenden Geruchsemissionen. Diese Immissionen sind ortsüblich und daher von den Anliegern (Eigentümer oder Mieter) zu dulden.

Ein schalltechnisches Gutachten lag zum jetzigen Zeitpunkt der Planung nicht vor.

##### Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

#### **Schutzgut Mensch (Erholung):**

##### Bestandsaufnahme

Innerhalb des Plangebiets sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungseignung vorhanden. Westlich grenzt eine Kapelle mit Streuobstwiese, einer Sitzbank als Aufenthaltsbereich und Kneippanlage am Loosbach an.

## Auswirkungen

### *Baubedingte Auswirkungen:*

Die westlich angrenzende Kapelle mit Aufenthaltsmöglichkeit und Kneippanlage ist derzeit ein beliebter Naherholungsort für die Anwohner. Die Bautätigkeiten werden die Aufenthaltsqualität dort voraussichtlich temporär vermindern.

### *Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen:*

Die westlich angrenzende Kapelle mit Aufenthaltsmöglichkeit und Kneippanlage bleibt von der Planung unberührt. Sie wird bei der Gestaltung im Bebauungsplan berücksichtigt, indem die Lage der öffentlichen Grünflächen an diesen Bereich angrenzt.

## Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen, sobald die Bauarbeiten abgeschlossen sind.

### **3.1.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

## Bestandsaufnahme

Gemäß den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet weder Bau- noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Im direkten Umfeld sind drei Baudenkmäler vorhanden:

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend in 10m Entfernung befindet sich die alte Pfarrkirche „Hl. Kreuz“ (D-1-7831-0148) auf einer kleinen Streuobstwiese mit Kneipp Anlage. Die Anlage wird von den Einwohnern gerne genutzt. Ein negativer Einfluss des neuen Wohngebietes ist nicht zu erwarten, da in das Ensemble nicht eingegriffen wird. Die Grünflächenplanung berücksichtigt die Kapelle samt Umgebung und achtet hierbei auf eine sinnvolle Einbeziehung.

Außerdem befindet sich in ca. 150 m Entfernung innerhalb des Ortes Schwabhausen die Kath. Pfarrkirche Hl. Kreuz (D-1-7831-0146), sowie in ca. 420 m die Kapelle St. Leonhard (D-1-7831-0147).

Andere Baudenkmäler liegen weiter entfernt vom Untersuchungsgebiet.

Bedeutende Sichtachsen zu Baudenkmalen in der Umgebung werden nicht beeinträchtigt.

*Anlagen- und Betriebsbedingte Auswirkungen: keine*

## Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

### 3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Neuversiegelung von Flächen, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

### 3.1.10 Weitere umweltbezogene Auswirkungen

#### **Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen**

Das Bauvorhaben lässt keine relevanten Auswirkungen zu.

#### **Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung**

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert. Es ist mit keiner erheblichen Zunahme der Abfälle zu rechnen.

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Es wird auf die unter Pkt. 3.1 vorangegangene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen verwiesen.

#### Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sodass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen im Umfeld des Bebauungsplangebietes bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht vorhanden.

#### Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Folge des Klimawandels ist allgemein eine Zunahme des Energie- und Wassergehalts in der Atmosphäre. Die längeren, großräumigen advektiven Niederschläge werden abnehmen, wohingegen kurzweilige, kleinräumige konvektive Niederschläge zunehmen.<sup>7</sup> Für Bayern wird eine damit einhergehende höhere Wahrscheinlichkeit für häufigere Überschwemmungen, Sturzfluten infolge von intensiveren Starkregenereignissen im Winterhalbjahr und längere Trockenphasen in den Sommermonaten prognostiziert. Die räumliche Verteilung ist jedoch stark variabel. Entscheidend für die Betroffenheit einer Region ist dessen Orographie, also die Lage, Höhe und Geländeform vor Ort.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> IPCC, 2013/2014: Klimaänderung 2013/2014: Zusammenfassungen für politische Entscheidungsträger. Beiträge der drei Arbeitsgruppen zum Fünften Sachstandsbericht des Zwischenstaatlichen Ausschusses für Klimaänderungen (IPCC). Deutsche Übersetzungen durch deutsche IPCC-Koordinierungsstelle, Österreichisches Umweltbundesamt, ProClim, Bonn/Wien/Bern, 2016.

<sup>8</sup> Arbeitskreis KLIWA, <https://www.kliwa.de/impressum.htm> [Stand 20.03.2020]

Die Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist gering. Es liegen keine Anhaltspunkte für die Annahme vor, dass die Folgen des Klimawandels zu einem geminderten Bedarf für die geplante Nutzung führen werden.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die mögliche bauliche Entwicklung innerhalb des Baugebiets werden nur allgemein anerkannte Techniken und Stoffe angewandt bzw. eingesetzt.

#### Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

### **3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen**

Nachfolgend werden die Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen beschrieben. Diese Maßnahmen werden bei der Beurteilung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen berücksichtigt und führen in der Zusammenschau mit den möglichen erheblichen Auswirkungen während Bau, Anlage und Betrieb des Vorhabens zu einer Gesamtbeurteilung der Erheblichkeit des Eingriffs.

#### **3.2.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung von nachteiligen Umweltauswirkungen**

- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot sichtbarer Zaunsockel und vollflächig geschlossenen Zaunanlagen
- Hinweis auf insektenfreundliches Licht  
Zur Vermeidung artenschutzrechtlich erheblicher Tötungstatbestände sind Gehölzbeseitigungen lediglich in den Zeiträumen zwischen 01.10 und 28./29.02 zulässig
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge im Bereich von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten
- Einbindung des Gebietes in die Landschaft durch Festsetzung von Einzelbaum- und Strauchpflanzungen (Ortsrandeingrünung und Durchgrünung des Geländes)
- Flachdächer sowie Pultdächer mit einer Dachneigung bis 5° sind zwingend mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.
- Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen bzgl. Größe, Material und Licht.
- Festsetzung einer Pflanzliste für zu pflanzende Bäume und Sträucher (regional-typisch, standortgerecht, klimaresistent bei Straßenbäumen), um eine qualitativ hochwertige Durchgrünung zu sichern.
- Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind unzulässig.

### 3.2.2 Maßnahmen zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Nach § 1a BauGB ist für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (2003, ergänzte Fassung) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU) anzuwenden.

Die Eingriffs-Ausgleichsermittlung sowie die dem Vorhaben zugeordnete Ausgleichsfläche ist der Begründung zu entnehmen und inhaltlich in den Bebauungsplan eingearbeitet.

### 3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkungen	
	Baubedingt	Anlagen- und Betriebsbedingt
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	gering
Fläche	gering	gering
Boden	gering	gering
Wasser	gering	gering
Klima und Lufthygiene	gering	gering
Landschaft	gering	gering
Mensch (Gesundheit)	gering	gering
Mensch (Erholung)	mittel	gering
Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen	

### **3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)**

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als Intensivgrünland genutzt wird.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung können die Anfragen der lokalen Gewerbebetreibenden nach Baugrundstücken zusammen mit einer Wohnnutzung nicht erfüllt werden. Zudem besteht ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Einheimische. Einer Abwanderung dieser Bevölkerungsgruppen aus der Gemeinde wäre möglich.

## **4 Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten**

Der wirksame Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert, um das Vorhaben bereits durch die Darstellung eines Mischgebiets und eines Allgemeinen Wohngebiets konzeptionell vorzubereiten.

Maßgeblich für das vorliegende Konzept ist die städtebauliche Entwicklungsabsicht, den lokalen Gewerbebetreibenden die Möglichkeit der Weiterentwicklung zu bieten. Auch auf den Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung wird dabei reagiert. Die gewählten Flächen knüpfen örtlich direkt an den kommunizierten Bedarf und den Sitz der Gewerbebetreibenden an. Andere Flächen stellen daher keine geeignetere Alternative dar.

## **5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Planungsgebietes beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaftsbild wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

Es wurden zwei Ortsbegehungen am 03.12.2021 und 06.09.2022 zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potentials der Fläche durchgeführt. Für die Bearbeitung wurden bei der ersten Begehung bereits eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erstellt, dessen Ergebnis durch die zweite Begehung bestätigt wurde. Weitere ergänzende Gutachten wurden nicht vergeben.

Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Es werden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz ausgewertet. Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Landsberg a. Lech (März 1997) sowie die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) im Untersuchungsgebiet des TK25-Blattes „7831 Egling a.d.Paar“ (Stand: 01.10.2022) ausgewertet.

Für die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung Dezember 2021) verwendet. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal-argumentativ in drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand sowie der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

## **6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanungen soll auf eventuell geänderte Bedingungen im Planungsgebiet geachtet werden. Die Umsetzung der im Umweltbericht zum Bebauungsplan vorgeschlagenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen soll in diesem Zusammenhang nachverfolgt werden. Die Kontrolle der Ausführung, Pflege und Entwicklung von Ausgleichsflächen ist im Zuge der Bebauungsplanaufstellungen festzusetzen.

## **7 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von landwirtschaftlich genutzten Flächen zur Folge, die insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen. Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen sowie die Anlage geeigneter Ausgleichsflächen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten und stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.



## 8 Referenzliste und verwendete Quellen

AM Online Projekts – Alexander Merkel: Klimadiagramm für Weil, nach: [www.climate-data.org](http://www.climate-data.org) [Abfrage: Oktober 2023]

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas [Abfrage: 04.10.2023]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Landsberg a. Lech [Stand: März 1997]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7831 Egling a.d.Paar [Stand: 01.10.2022]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung Bayern (Flachland) nach: [fis-nat.bayern.de/finweb/](http://fis-nat.bayern.de/finweb/) [Abfrage: Oktober 2023]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIN-WEB nach: [lfu.bayern.de/natur/fis\\_natur/fin\\_web/index.htm](http://lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm) [Abfrage: Oktober 2023]

Bayerischen Landesamts für Umweltschutz: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete [Abfrage: Oktober 2023]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, nach [www.umweltatlas.bayern.de](http://www.umweltatlas.bayern.de) [Abfrage: Oktober 2023]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Bayern Atlas, nach [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus) [Abfrage: Oktober 2023]

Gemeinde Weil: Flächennutzungsplan [Stand: 08.03.2006]

Gemeinde Weil: 8. Flächennutzungsplanänderung [Stand: 27.02.2024], Planverfasser WipflerPLAN

Planungsverband Region München: Regionalplan München [vom 1.04.2019]

WipflerPLAN: Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (auf Grundlage einer Ortsbesichtigung am 3.12.2021)