Stadt Landsberg am Lech

02.Flächennutzungsplanänderung im Bereich

„Bebauungsplan Nr. 6061 „Kreuthofer Straße- Thalerseestraße in Reisch“

Begründung mit Umweltbericht

erstellt:	23.10.2025
geändert:	18.03.2026
Feststellungsbeschluss:	20.05.2026
redaktionell geändert	29.10.2026

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH
Institut für ökologische Forschung
HRB 289685

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-gmbh.com
Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof.em.Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl.-Ing. Maja Niemeyer

INHALTSVERZEICHNIS

1 EINFÜHRUNG 3

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG 3

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen 3

2.2 Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets 4

2.3 Geplante Nutzung 5

2.4 Ver- und Entsorgung 5

2.5 Artenschutzrechtliche Belange 5

3 UMWELTBERICHT 6

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 6

3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung 6

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023 6

3.3 Regionalplan Region 14 7

3.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 9

3.4.1 Schutzgut Boden und Fläche 9

3.4.2 Schutzgut Wasser 10

3.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt 11

3.4.4 Schutzgut Klima / -wandel 13

3.4.5 Schutzgut Menschliche Gesundheit 13

3.4.6 Schutzgut Kulturelles Erbe 14

3.4.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 14

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 14

3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung 14

3.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich 14

3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten 15

3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 15

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 15

3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 15

4 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR 17

4.1 Gesetzesgrundlagen 17

4.2 Literatur 17

1 EINFÜHRUNG

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 13.01.2021 die Durchführung des Verfahrens zur 02. Änderung des Flächennutzungsplans für den vorliegenden Geltungsbereich beschlossen.

Ziel der Planung ist es, die baurechtlichen Grundlagen zur Vergrößerung und Weiterentwicklungsmöglichkeit für die bestehende Schreinerei zu schaffen, so dass der der Verbleib am Ort nachhaltig gesichert ist.

Dabei sind außerdem folgende Ziele aus dem Aufstellungsbeschluss umzusetzen:
- Stadträumlich angemessene Höhenentwicklung von Gebäuden
- Schaffung einer qualitätsvollen, differenzierten baulichen und freiraumplanerischen Struktur
- Entwicklung eines Ortsrandes mit entsprechenden Grün- und Freiflächen, sowie der Erhalt von Flächen für Naturschutz und Landschaftspflege
- Sicherung einer ressourcenschonenden, immissionsverträglichen und störungsarmen Erschließung, sowie Beachtung der Belange des Immissionsschutzes

2 BESTAND UND ZIELE DER BAULEITPLANUNG

2.1 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Stadt Landsberg am Lech verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999, zuletzt grafisch angepasst im März 2001.

Im Bereich des gegenständlichen Geltungsbereiches sind derzeit folgende Nutzungen dargestellt:
- Flächen für die Landwirtschaft,
- Dorfgebiet (MD),
- Einzelbäume sowie landschaftsbildprägende Hecken und Feldgehölze im Bereich der südlichen Grenze,
- freizuhaltende Grünverbindung als grünplanerische Maßnahme im bebauten Bereich.

Ziel der vorliegenden Bauleitplanung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines ortsansässigen Schreinereibetriebes sowie die Errichtung von Betriebsleiterwohnraum.

Die Bauleitplanung erfolgt im Parallelverfahren zur erforderlichen Anpassung des Flächennutzungsplans nach § 8 Abs. 3 BauGB.

2.2 Lage, Größe, Erschließung und Beschaffenheit des Planungsgebiets



Abb. 1 Lage des Planungsgebietes (rot), in Landsberg am Lech, Datengrundlage: BayernAltas, Webkarte, 2025

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteils Reisch der Stadt Landsberg am Lech in der Gemarkung Landsberg am Lech. Er umfasst die Flurstücke **1037/2** und **1037** mit einer Gesamtgröße von **ca. 0,958 ha.** Die Fläche wird derzeit als landwirtschaftlich genutzte Wiese bewirtschaftet und prägt mit ihrem offenen Charakter das Ortsrandbild. Östlich wird der Bereich durch die Thalerseestraße gefasst**;** westlich schließt das bestehende Dorfgebiet mit typischen Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Gebäuden an, die im Bereich einer ausgeprägten Hangkante errichtet sind. Das Gelände steigt von der Thalerseestraße aus leicht nach Westen an und erfährt im Übergang zur Hangkante eine deutlichere Neigungszunahme.

2.3 Geplante Nutzung

Die Planung sieht vor, einen Teil der bisher als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Fläche teilweise als „Dörfliches Wohngebiet - MDW“ darzustellen. Außerdem ist die Darstellung als Sonstige Grünfläche geplant.

Das genaue Maß der baulichen Nutzung wird auf Bebauungsplanebene geregelt. Dort sind auch Vermeidungsmaßnahmen möglich, die gewährleisten, dass die Eingriffe durch die Nutzungsänderung in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Bezeichnung	**Größe (m²)**
Dörfliches Wohngebiet- MDW	6.490
Sonstige Grünfläche (Schutzstreifen, für das Ortsbild bedeutsame Freiflächen)	3.095
Einzelbaum	-
Gesamt	**9.585**

Tab. 1 Übersicht Flächenverteilung der 02. FNP-Änderung

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Stromversorgung kann über den bestehenden Anschluss an das Stromnetz gewährleistet werden.

Die Versorgung mit Frischwasser wird über die bestehende öffentliche Wasserversorgung gesichert.

Das anfallende unverschmutzte Dach- und Niederschlagswasser ist vor Ort auf geeigneten Flächen zu versickern (möglichst flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone).

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den bestehenden, öffentlichen Kanalanschluss der Stadtwerke KU.

Der Abfall wird über die Abfallwirtschaft des Landkreises Landsberg am Lech entsorgt.

2.5 Artenschutzrechtliche Belange

Im Hinblick auf das Artenschutzrecht sind verschiedene Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene möglich. Dazu zählt insbesondere die Begrenzung von Gehölzfällungen auf die Zeit außerhalb der Brutzeiträume zum Schutz von Vögeln, sowie die Prüfung entfallender Bäume vor ihrer Fällung sowie die Prüfung der abzubrechenden Bausubstanz auf den Besatz von Fledermäusen.

3 UMWELTBERICHT

3.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Ziel der gegenständlichen Bauleitplanung ist die Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten eines bestehenden Handwerksbetriebes mit der Schaffung von Wohnraum für die Betriebsleiter.

Im Flächennutzungsplan wird daher im Änderungsbereich "Dörfliches Wohngebiet- MDW“ sowie Sonstige Grünfläche dargestellt.

3.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Stadt/ Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a BauGB). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung des Freistaats. Es legt fachübergreifende Ziele fest, die die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren und steuern. Alle öffentlichen Stellen und auch private Planungsträger, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, sind bei ihren Planungen zwingend an die als Rechtsverordnung erlassenen Ziele des LEP gebunden. Die Kommunen haben ihre Bauleitplanung an diesen Zielen auszurichten und anzupassen.

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2035“ mit folgenden allgemeinen Zielen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Laut dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023) liegt der Landkreis Landsberg am Lech im Raumtyp „Allgemeiner ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen“ mit der Stadt Landsberg am Lech als ausgewiesenes Mittelzentrum (Strukturkarte, Stand 01.03.2018).

Für die vorliegende Planung sind insbesondere folgende, thematisch relevante Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms formuliert: Die Stadt Landsberg am Lech wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern als zentraler Ort (Mittelzentrum) im Allgemeinen ländlichen Raum definiert.

Im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms ist zunächst bei allen Planungsvorhaben der Grundsatz 3.1 - Flächensparen einschlägig:

- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden."

3.3 Regionalplan Region 14

Gemäß dem **Regionalplan 14 München** ist die Stadt Landsberg am Lech ein Mittelzentrum.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung" (Regionalplan München) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet formuliert. Der Geltungsbereich ist demnach von Siedlungsflächen umgeben. Der gesamte Siedlungsbereich der Stadt Landsberg und dessen Umgebung liegt im Erholungsraum „17-Südliches Lechtal und Moränenhügelland zwischen Lech und Ammersee mit Windachtal" sowie im regionalen Grünzug „1-Lechtal".

Folgende allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 14 sind für den Geltungsbereich zu berücksichtigen.

Teil B I Fachliche Ziele und Grundsätze zu Arten- und Lebensräumen

- Die noch vorhandenen hochwertigen Gewässerlebensräume, Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume, Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume sollen erhalten, gepflegt und vernetzt entwickelt werden.

Teil B II Fachliche Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung:

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.
- Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.
- Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
- Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.
- Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

Teil B V Fachliche Ziele und Grundsätze zu Freizeit- und Erholungseinrichtungen:

- Rad- und Wanderwege für naturbezogene Erholung sind auszubauen.
- 17- Südliches Lechtal und Moränenhügelland zwischen Lech und Ammersee mit Windachtal →In diesen Erholungsräumen sollen Naherholungsprojekte gefördert und die touristischen Angebote besser vermarktet und in Wert gesetzt werden.



Abb. 2 Auszug aus der Karte 3 Landschaft und Erholung, Stand 04.2024

3.4 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Beschreibung des Bestandes erfolgt schutzgutbezogen. Auf der Grundlage einer verbal-argumentativen Beschreibung erfolgt danach eine Einschätzung der Erheblichkeit schutzgutbezogen nach geringer, mittlerer und hoher Erheblichkeit.

3.4.1 Schutzgut Boden und Fläche

Basisszenario

Der Geltungsbereich liegt gemäß Geologischer Karte von Bayern in der Einheit „Löß/Lößlehm“ mit der Gesteinsbeschreibung „Schluff, feinsandig, karbonatisch“ bzw. „Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei“. Lösssedimente sind feinkörnig, gut durchwurzelbar und zeichnen sich durch hohe Wasser- und Nährstoffspeicherfähigkeit aus.

Nach Übersichtsbodenkarte Bayern 1:25.000 dominieren Kolluvisole aus Schluff bis Lehm (Kolluvium). Typisch ist ein mächtiger, häufig humoser Oberboden über umgelagertem Feinmaterial mit lokal wechselnder Lagerung (Einmischungen von Feinsand/Ton, partielle Lagenwechsel).

Topographie: Der Geltungsbereich ist überwiegend eben bis schwach geneigt mit einem leichten Anstieg von Osten nach Westen: von der Thalerseestraße bei ca. 624 m ü. NN bis zum Beginn der bestehenden Bebauung. Im westlichen Abschnitt nimmt die Neigung **deutlich** zu; im Bereich der Kreuthofer Straße werden ca**.** 632 m ü. NN erreicht. Die bestehende Bebauung ist entlang einer ausgeprägten Hangkante angeordnet. Die Höhendifferenz zwischen östlichem Rand und westlichem Hangbereich beträgt rund 8 m**.**

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen. Im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen (v.a. Puffer- und Filterfunktion) dauerhaft beeinträchtigt.

Betroffen sind Bodenarten, die im Stadtgebiet weit verbreitet sind. Aufgrund des zu erwartenden geringen bis mittleren Versiegelungsgrads sowie unter Berücksichtigung, dass große Teile der Grünflächen erhalten bleiben, werden für das Schutzgut Boden und Fläche ***mittel erhebliche*** Auswirkungen erwartet.

3.4.2 Schutzgut Wasser

Oberflächenwasser

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Aufgrund der starken Hangneigung im Westen ist bei Starkregenereignissen von schnell abfließendem Wasser in Richtung Westen auszugehen. Auf die Erfordernis einer wasserdichten Bauweise der südlichen, westlichen und östlichen in den Baugrund einbindenden Bauteile wird im Bebauungsplan hingewiesen.

Schicht- und Grundwasser

Es kann von einem Grundwasserstand zwischen dem Niedrig- und Mittelwasserstand ausgegangen werden.

Wassersensible Bereiche

Der Geltungsbereich befindet sich in wassersensiblen Bereichen. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. 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 diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zu Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

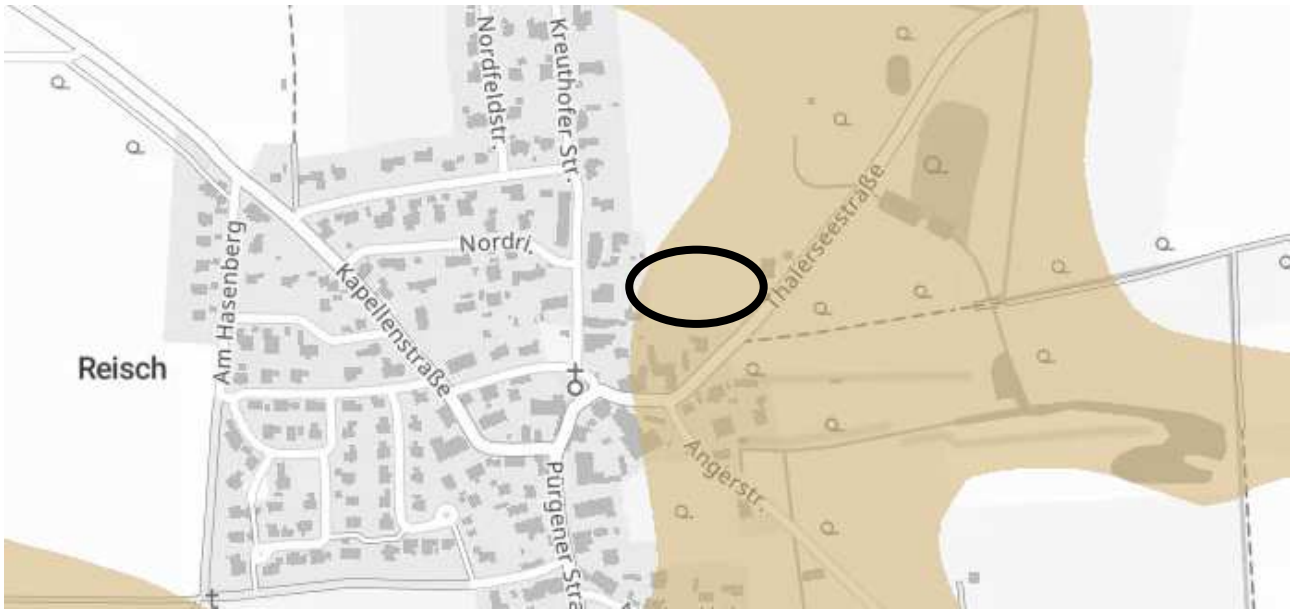


Abb. 3 Lage im wassersensiblen Bereich

Auswirkungen

Oberflächenwasser

Es sind keine Beeinträchtigungen von Oberflächengewässern zu erwarten.

Schicht- und Grundwasser

Aufgrund des zu erwartenden ausreichenden Grundwasserflurabstands ist von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Grundwassers auszugehen. Trotz der Darstellung von Dörflichen Wohngebiet wird auch weiterhin ein geringer Versiegelungsgrad vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser kann somit weiterhin in den Grundwasserspeicher abgeführt werden, so dass eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate ausgeschlossen werden kann. Insgesamt sind daher Beeinträchtigungen des Schicht- und Grundwassers *von **geringer Erheblichkeit*** zu erwarten.

3.4.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Basisszenario

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine als Grünland bewirtschaftete, landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (in Abb. grün Nr. 1). Im Osten und Westen grenzen durch Gebäude und Hof- und Wirtschaftsflächen bereits versiegelte Flächen (grau) an. Teilbereiche im nordöstlichen Bereich, außerhalb der Eingriffsflächen, nördlich des Baufeldes 05 und entlang der Thalerseestraße sind etwas artenreicher (in Abb. moosgrün Nr. 2).

Die Kartierungen fanden im März 2025 (Begehung zur Erfassung der Nutzungsintensität und Vegetationsstruktur), Ende Mai 2025 und Ende August 2025 (Bestandserhebung bei vorhandenem Aufwuchs) statt.

Es handelt sich um einen frischen bis wechselfrischen Standort mit guter Nährstoffversorgung. Die Bewirtschaftung erfolgt regelmäßig durch zwei bis dreimalige Mahd sowie die Düngung im Schleppverfahren.

Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotope sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Nordöstlich befindet sich die Teilfläche 3 des amtlich kartierten Biotops Nr. 7931-0061- Feuchtgebiet östl. Reisch.



Abb. 4: Überblick Bestand Vegetation

Die Vegetation entspricht hauptsächlich Intensivgrünland, das gemäß BayKompV als G11 einzuordnen ist. Bei den Randflächen handelt es sich gemäß BayKompV um den Biotop- Nutzungstyp G211- „Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland“.

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von weiteren Biotoptypen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG oder Lebensräume geschützter Arten im Geltungsbereich vor.

Eine Nutzung der Wiesenflächen kommt lediglich als Jagdrevier durch überfliegende Greifvögel oder in der Nacht durch Fledermäuse in Frage.

Die entlang der südlichen Grundstücksgrenze vorhandenen drei Tannen und die Esche weisen keine potenziellen Habitatstrukturen für höhlen- oder spaltenbewohnende Fledermausarten (z. B. Stammhöhlen, Rindentaschen oder Spalten) auf. Ebenso konnten keine Brut- oder Niststrukturen für höhlen- oder freibrütende Vogelarten festgestellt werden.

Auswirkungen

Mit der Darstellung eines Dörflichen Wohngebietes (MDW) und Sonstigen Grünfläche sind Wiesenbereiche betroffen. Im Bebauungsplan können zahlreiche Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt werden, durch die u.a. sichergestellt wird, dass zum einen der vorhandene Gehölzbestand und die erforderlichen Gehölzentnahmen nur außerhalb der Vogelbrutzeit stattfinden dürfen, und andererseits durch Gehölzneupflanzungen das Gebiet aufgewertet werden kann. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können somit vermieden werden.

Aufgrund der voraussichtlich geringen Baudichte werden die Auswirkungen als ***gering erheblichen*** eingestuft.

3.4.4 Schutzgut Klima / -wandel

Basisszenario

Die Wiesenfläche hat eine gewisse Funktion als Gebiet zur Erzeugung von Sauerstoff und steigern somit die Sauerstoffrate der angrenzenden Siedlungsflächen.

Die Gehölze leisten durch den Schattenwurf und die Befeuchtung der Oberfläche durch Interzeption einen Beitrag zum Kleinklima. Sie haben nicht nur für das lokale Kleinklima eine wichtige Bedeutung, sondern leisten, wie alle Gehölze, auch einen Beitrag zum überregionalen bis globalen Klima.

Eine besondere Verletzlichkeit im Hinblick auf Folgewirkungen durch den Klimawandel (z. B. verstärkte Hochwassergefahr) liegt nicht vor.

Auswirkungen

Durch die Bebauung geht ein Teil des Kaltluftentstehungsgebiets verloren, im Umgriff verbleiben jedoch noch ausreichende Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können.

Emissionen, die erhebliche klimaschädigende Stoffe bedingen, sind im Dorfgebiet nicht zu erwarten. Das Verkehrsaufkommen wird sich aufgrund der geringen Größe des Planungsgebiets voraussichtlich nur gering erhöhen, so dass auch diesbezüglich ***keine erheblichen*** Beeinträchtigungen des Klimas zu erwarten sind.

3.4.5 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Basisszenario

Lärm und Verkehrsbelastung

Die lärmtechnische Situation im Untersuchungsraum wird durch die Immissionen aus dem umliegenden Straßenverkehr sowie gegebenenfalls angrenzender lärmintensiver Nutzungen (z. B. Gewerbebetriebe, Parkplätze oder Freizeit- und Sportnutzungen) bestimmt. Das Planungsgebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Reisch in ruhiger Lage, abgesetzt von den Hauptverkehrswegen und dem Ortskern. Verkehrsbedingte Lärmemissionen sind daher nur in sehr geringem Umfang zu erwarten. Aktive landwirtschaftliche Betriebe, von denen relevante Geruchs- oder Lärmemissionen ausgehen könnten, befinden sich in der näheren Umgebung nicht.

Zum geplanten Schreinereibetrieb wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Handwerkskammer München vom 26.11.2025 erstellt.

Erholungseignung

Öffentliche Erholungsflächen kommen im Geltungsbereich nicht vor.

Auswirkungen

Lärm und Verkehrsbelastung

Bei Umsetzung und Einhaltung der entsprechenden DIN- Normen und von Lärm- Vermeidungsmaßnahmen ist durch geplante, gewerbliche Gebäude im Dörflichen Wohngebiet nicht mit Auswirkungen auf bestehende und geplante Wohnbebauung zu rechnen.

Erholungseignung

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen keine Flächen für die Erholung direkt verloren. Negative Auswirkungen werden ***keine*** erwartet.

3.4.6 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist durch einen offenen Wiesenraum mit leichtem Anstieg von Osten nach Westen geprägt. Westseitig bildet eine markante Hangkante mit aufgelockerter Einzelhausbebauung den räumlichen Abschluss.

Auswirkungen

Landschaftsbild

Durch die Planung wird die vorhandene landwirtschaftliche Grünfläche zwar reduziert und um Dörfliches Wohngebiet mit Gebäuden ergänzt. Da die Fläche ansonsten keine Fernwirkung besitzt und es sich um eine Ortsabrundung handelt, ist in Bezug auf das Landschaftsbild von ***geringen Auswirkungen*** auszugehen.

3.4.7 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Im direkten Umfeld sind keine weiteren Baugebiete oder andere Vorhaben geplant, die eine kumulierende Wirkung haben könnten.

3.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

3.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Möglichkeiten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zu treffen, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sehr begrenzt.

3.5.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des Ausgleichs wendet die Stadt Landsberg am Lech die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ an. Abhängig vom geplanten Versiegelungsgrad sowie den möglichen Vermeidungsmaßnahmen werden Ausgleichsflächen notwendig. Der genaue Flächenbedarf wird auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung ermittelt.

Der Ausgleich soll innerhalb des Planungsgebietes erfolgen.

3.6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Hinblick auf die Erschließung ergeben sich aufgrund der topographischen Gegebenheiten keine Alternativen.

Bezüglich Anordnung, Anzahl und Größe der geplanten Gebäude wurden schon vor dem Aufstellungsbeschluss zahlreiche Varianten erarbeitet. Nach dem Aufstellungsbeschluss wurde die Planung dann weiter optimiert und konkretisiert. Alternative Standorte innerhalb des Grundstücks sind aufgrund der Vorgaben durch die Topographie nicht sinnvoll.

3.7 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Die Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ. Den Ergebnissen wurden anschließend drei Stufen der Erheblichkeit zugerechnet: gering, mittel, hoch. Folgende Gutachten und Grundlagen wurden zur Untersuchung herangezogen.

- Regionalplan München
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt

Weiterhin wurden im März 2025 und Ende Mai 2025 Geländebegänge durchgeführt, um die Fläche im Hinblick auf naturschutzfachliche und artenschutzrechtlich Potentiale zu untersuchen.

3.8 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Der Bereich besitzt für den Biotopverbund in der Stadt eine besondere Bedeutung. Daher kommt der Umsetzung grünordnerischen Festsetzungen und der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen eine besondere Bedeutung zu. Die festgelegten Modalitäten zur Überwachung werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan geregelt, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

3.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Die 02. Änderung des Flächennutzungsplans sieht in einem Teilbereich anstelle von Fläche für die Landwirtschaft als Dörfliches Wohngebiet (MDW) sowie Sonstige Grünfläche vor.

Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend dargestellt.

Schutzgüter		Erheblichkeit der Auswirkungen
Boden und Fläche		mittel
Wasser	Oberflächenwasser	nicht betroffen
	Schicht- und Grundwasser	gering
Pflanzen, Tiere, Biologische Vielfalt	Pflanzen	gering
	Tiere	gering
	Biologische Vielfalt	gering
Klima /Klimawandel		nicht betroffen
Menschliche Gesundheit	Lärm- und Verkehrsbelastung	nicht betroffen
	Erholungseignung	nicht betroffen
Kulturelles Erbe	Bau- und Bodendenkmäler	nicht betroffen
	Landschaftsbild	gering

Tab. 2 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter

Die Planung lässt ausschließlich geringe Auswirkungen auf die Schutzgüter aufgrund der geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung der Fläche, Ortsrandlage und entsprechender möglicher Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene erwarten.

Die mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Boden bedingen sich durch den zu erwartenden Anstieg des Versiegelungsgrads.

Die Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser entstehen durch die Nähe zur Lage von wassersensiblen Bereichen.

Die geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt begründen sich durch den Verlust von Wiesenflächen mit geringer Wertigkeit.

Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit – Lärm werden nicht erwartet.

Um den notwendigen Ausgleich für die Eingriffe zu erbringen, stehen geeignete Ausgleichsflächen zur Verfügung. Die Zuordnung erfolgt auf der Ebene des Bebauungsplans.

Das Monitoring betrifft die Überprüfung der grünordnerischen Festsetzungen, sowie der Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene.

Bad Kohlgrub, 18.03.2026

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

4.1 Gesetzesgrundlagen

BAUGESETZBUCH (BAUGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), die zuletzt durch die §§ 12 und 13 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 605) und durch § 4 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619) geändert worden ist

GEMEINDEORDNUNG (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), die zuletzt durch § 2 des Gesetzes vom 9. Dezember 2024 (GVBl. S. 573) geändert worden ist

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

BAYERISCHES NATURSCHUTZGESETZ (BAYNATSCHG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch § 1 Abs. 87 der Verordnung vom 4. Juni 2024 (GVBl. S. 98) geändert worden ist

4.2 Literatur

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), UmweltAtlas Bayern, URL: https://www.umweltatlas.bayern.de [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: https://atlas.bayern.de [Stand: 2025]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR (Hrsg.), Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Ein Leitfaden, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND ENERGIE (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern, URL: https://www.stmwi.bayern.de/ landesentwicklung/instrumente/landesentwicklungsprogramm/ [Stand: 2025]

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2007, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

HANDWERKSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN: Schalltechnische Untersuchung Lärmprognoseberechnung zum Vorhaben Neubau eines Schreinereibetriebes, der Gemarkung Reisch, 26.11.2025

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN 2024, URL: http://www.region-muenchen.bayern.de/ [Stand: 2024]