Stadt Landsberg am Lech

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

Teil VI – Begründung mit Umweltbericht

erstellt: 23.10.2025
geändert: 18.03.2026

Satzungsbeschluss: 20.05.2026

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung GmbH

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 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG 3
2 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN 3
2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2023 3
2.2 Regionalplan Region 14 4
3 LAGE, GRÖßE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS 7
4 PLANUNGSKONZEPTION 8
4.1 Art der baulichen Nutzung 8
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise 8
4.3 Verkehrsflächen, Erschließung 10
4.4 Rettungswege 10
4.5 Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze 10
4.6 Ver- und Entsorgung 10
4.7 Grünordnung 11
4.8 Artenschutzrechtliche Belange 12
4.9 Immissionsschutz 12
4.10 Klimaschutz 12
5 UMWELTBERICHT 13
5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans 13
5.2 Darstellung der in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten, umweltrelevanten Ziele und ihrer Begründung 13
5.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands mit voraussichtlicher Entwicklung ohne Durchführung der Planung (Basisszenario) sowie Prognose des Umweltzustands bei Durchführung der Planung 14
5.3.1 Schutzgut Fläche 17
5.3.2 Schutzgut Boden 17
5.3.3 Schutzgut Wasser 18
5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt 19
5.3.5 Schutzgut Klima / -wandel 24
5.3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit 25
5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe 26
5.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 27
5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich 27
5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung 27
5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich 28
5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten 32
5.6 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten 32
5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) 32
5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 32
6 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR 35
6.1 Gesetzesgrundlagen 35
6.2 Literatur 35

1 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

Der Stadtrat der Stadt Landsberg am Lech hat in der Sitzung vom 13.01.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans mit integriertem Grünordnungsplan 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 PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

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).

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.“

2.2 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. 1 Auszug aus der Karte 3 Landschaft und Erholung, Stand 04.2024

Die Stadt Landsberg am Lech besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999. Dabei sind die östlichen zwei Drittel der Fläche des Geltungsbereiches als Flächen für die Landwirtschaft, der westliche Bereich als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Außerdem sind Einzelbäume sowie landschaftsbildprägende Hecken/ Feldgehölz im Bereich der südlichen Grenze dargestellt. Von Norden her ist eine von Bebauung freizuhaltende Grünverbindung als grünplanerische Maßnahme im bebauten Bereich dargestellt.

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans entwickelt sich damit nur zu einem Teil aus dem derzeit rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Der Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg wird für den Umgriff im Parallelverfahren geändert.



Abb. 2 Ausschnitt aktuell rechtswirksamer FNP mit Abgrenzung des Änderungsbereiches

Folgende Satzungen der Stadt Landsberg am Lech gelten für das Planungsgebiet:

- Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung
- Satzung der Stadt Landsberg am Lech über Einfriedungen (Einfriedungssatzung) in der jeweils gültigen Fassung
- Satzung über die Außenwerbung in der Stadt Landsberg am Lech (AES) in der jeweils gültigen Fassung
- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Abstandsflächensatzung) in der jeweils gültigen Fassung

3 LAGE, GRÖßE, BESCHAFFENHEIT DES PLANUNGSGEBIETS

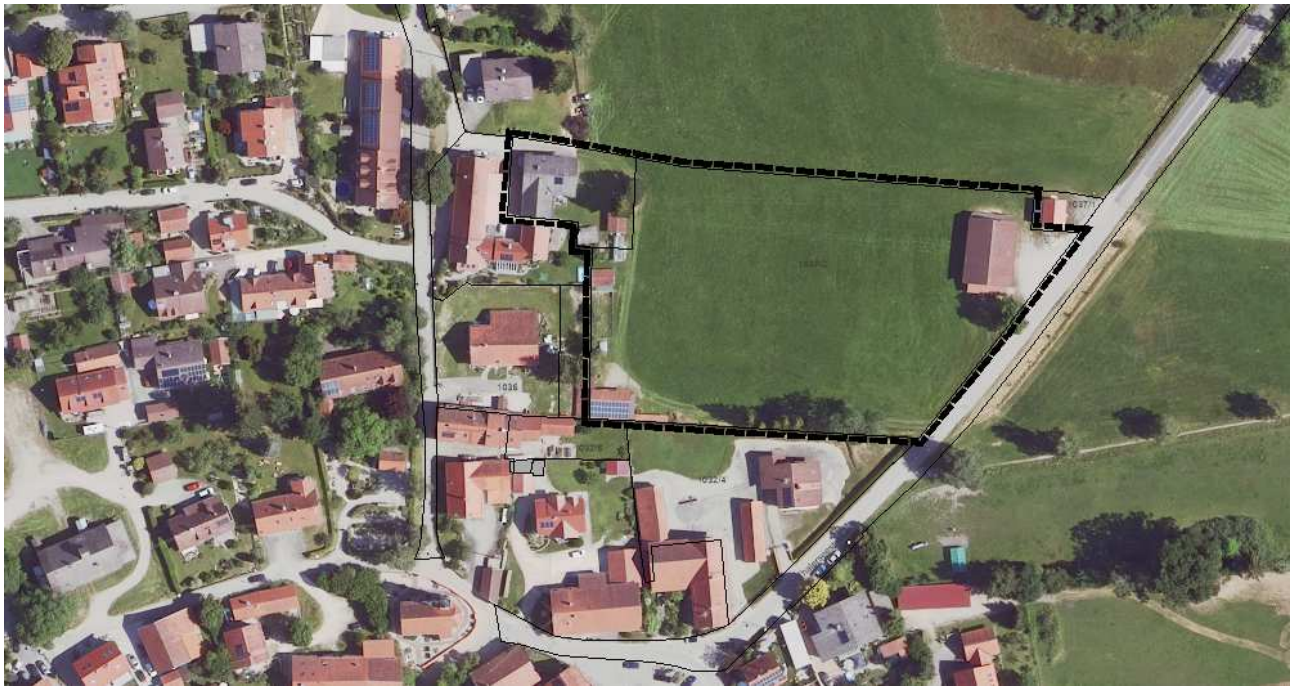


Abb. 3 Lage des Planungsgebietes (rot), in Landsberg am Lech, Datengrundlage: BayernAltas, Luftbild 2025

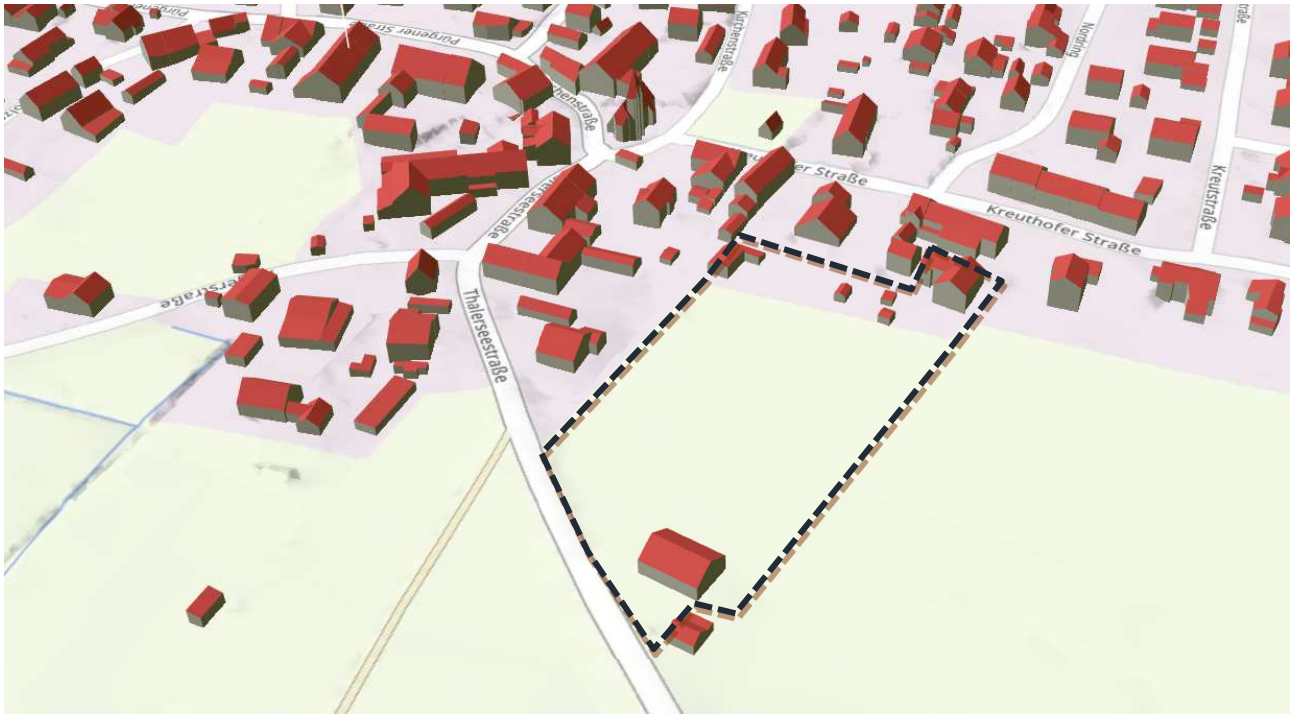


Abb. 4 Abgrenzung des Geltungsbereichs: BayernAtlas 3-D Karte, 2025, Blick von Nordosten

Der Geltungsbereich 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.

4 PLANUNGSKONZEPTION

Die Ortsrandlage erfordert eine harmonische Einbindung der neuen Gebäude in den Bestand sowie in den Übergang zur Landschaft. Insbesondere die Baudichte sowie die Dimensionierung der Gebäude soll eine gute Ausnutzung des Areals ermöglichen.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die westlich angrenzenden Flächen des Geltungsbereichs werden durch Nutzungen als Dorfgebiet bestimmt. Um die Erweiterung des bestehenden Schreinereibetriebes zu ermöglichen wird der Geltungsbereich als Dörfliches Wohngebiet (MDW) gemäß §5a BauNVO festgesetzt.

Dabei sind Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude (§5a (3) Nr. 1 BauNVO) Gartenbaubetriebe (§5a(3) Nr. 2 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme Tankstellen (§5a Abs. 3 Nr.3 BauNVO) ist nicht zulässig.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

Die Siedlungs- und Baustruktur des Ortes Reisch in der Umgebung wird hauptsächlich durch größere Ein- und Mehrfamilienhäuser sowie landwirtschaftlich und gewerblich genutzte Gebäude geprägt. Wie bereits oben beschrieben, wurde das Maß der baulichen Nutzung so gewählt, dass sich die geplanten Gebäude in ihrem Bauvolumen und der Höhe gut in die bestehende Umgebungsstruktur einfügen und sich unterordnen.

Maß der Baulichen Nutzung

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt:

- die höchstzulässige Grundfläche für Hauptgebäude innerhalb des jeweiligen Baufensters
- die Lage der Baufenster (Festsetzung der Baugrenze)
- die maximal zulässigen Wohneinheiten
- die maximale seitliche Wandhöhe

Innerhalb des Geltungsbereiches werden Baufelder durch Baugrenzen (Baufeld 01 bis 08) festgesetzt. Für jedes Baufeld wird das Maß der baulichen Nutzung gesondert geregelt. Das Maß der baulichen Nutzung in den Baufeldern unterscheidet sich neben der maximal zulässigen Grundfläche außerdem durch die unterschiedlichen Wandhöhen und die Zulässigkeit von Wohneinheiten.

Zulässige Grundfläche (GR) und Lage der Baufenster

Die maximal zulässigen Grundflächen der neuen Gebäude orientieren sich an der prägenden Umgebungsbebauung (Mehr- und Einfamilienhäuser sowie landwirtschaftliche Gebäude).
Für die Baufelder werden folgende Obergrenzen festgesetzt:

- **Baufeld 01 Schreinerei, gewerblich:** zulässige Grundfläche **560 m²**.
- **Baufeld 02- Kapelle:** zulässige Grundfläche **20 m²**.
- **Baufeld 03- Betriebsleiterwohnhaus 1:** zulässige Grundfläche **120 m²**.
- **Baufeld 04- Betriebsleiterwohnhaus 2:** zulässige Grundfläche **120 m²**.
- **Baufeld 05 (Stadel- Bestand), Baufeld 06 (Wohnhaus- Bestand) und Baufeld 08 (Stadel)- Bestand:** Die zulässige Grundfläche richtet sich nach der vorhandenen, rechtmäßig errichteten Bestandsbebauung.
- **Baufeld 07- Heizhaus:** zulässige Grundfläche **70 m²**

Die festgesetzte private Verkehrsfläche ist nicht für eine Bebauung bestimmt und damit der GR nicht hinzuzurechnen. Als Verbindungsfläche zwischen der Thalerseestraße im Osten und den Baufeldern dient sie der straßenmäßigen Erschließung der für die Bebauung bestimmten Teilfläche (innerhalb der Baugrenzen).

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche (GR) in den einzelnen Baufenstern sind die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten (sofern sie wasserundurchlässig versiegelt sind) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mitzurechnen.

Wohneinheiten

In den Baufeldern 03, 04 und 06 sind jeweils zwei Wohneinheiten zulässig.

Wandhöhe

Zur Sicherung einer maßstäblichen Einfügung in die vorhandene Topographie werden maximal zulässige Wandhöhen festgesetzt. Dadurch werden großflächige Geländemodellierungen vermieden und das Orts- und Landschaftsbild gewahrt. Im Bereich der Bestandsbebauung (Baufeld 06) ist — ausgehend von der rechtmäßig bestehenden Situation — eine geringfügige Erhöhung der Wandhöhe zugelassen, um energetisch erforderliche Anpassungen (z. B. zusätzliche Dämmstärken, Anpassung von Traufhöhen, konstruktive Ertüchtigungen) ohne Nachteil für das Erscheinungsbild umsetzen zu können.

Die höchste seitliche Wandhöhe wird gemessen zwischen OK EG Fertigfußboden (FF) auf der Talseite bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Oberkante der Dachhaut.

Die OK EG FF ist so zu situieren, dass die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen in m üNN nicht überschritten werden.

Bauweise und Gestaltungsvorschriften

Für die Hauptgebäude werden Satteldächer in Orientierung am Bestand mit einer Dachneigung von 21- 40 Grad festgesetzt.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen der geplanten Halle verbindlich zu errichten. Darüber hinaus sind entsprechende Anlagen auch an Fassadenflächen sowie an Balkonen zulässig. Die Anlagen sind jeweils parallel zur Dachhaut bzw. zur Fassade oder zum Balkon einzubauen; eine Aufständerung ist unzulässig. Zur Optimierung der solaren Nutzung wird hier ergänzend eine Firstrichtung festgesetzt, die die Ausbildung südlich orientierter Satteldächer in Baufeld 1 vorsieht. Hierdurch werden günstige Voraussetzungen für eine effiziente Nutzung solarer Energie geschaffen

Mit dieser Festsetzung wird das Potenzial zur Nutzung solarer Energie konkret umgesetzt und ein Beitrag zum Klimaschutz sowie zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen geleistet. Insbesondere für den geplanten Schreinereibetrieb ermöglicht die Nutzung von Photovoltaik eine wirtschaftlich sinnvolle Eigenstromversorgung.

4.3 Verkehrsflächen, Erschließung

Die Erschließung erfolgt über eine private Verkehrsfläche von der Thalerseestraße aus.

4.4 Rettungswege

Die private Verkehrsfläche zur Erschließung der Wohngebäude ist mit einer durchgängigen lichten Breite von mindestens 4,00 m laut Bayerischer Bauordnung breit genug, um im Brandfall für die Löschfahrzeuge befahrbar zu sein.

4.5 Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenzen sowie im Bereich der festgesetzten Flächen zulässig.
Die seitliche Wand- oder Anlagenhöhen von Garagen und Nebenanlagen wird gemessen von der Oberkante des fertig hergestellten Bodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Außenhaut des Dachs bzw. bis zur Oberkante der Anlage. Die maximale seitliche Wand- bzw. Anlagenhöhe beträgt 3,60m.
Die Anzahl der notwendigen Stellplätze auf den privaten Grundstücken richtet sich nach Mobilitätssatzung der Stadt Landsberg am Lech in der jeweils gültigen Fassung.

4.6 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 (z.B. in den privaten Grünflächen) zu versickern (möglichst flächenhafte Versickerung des Niederschlagswassers über die belebte Oberbodenzone). Genaueres wird auf der Ebene der Entwässerungsplanung geregelt.

Die örtlichen Gegebenheiten zur Bodenbeschaffenheit und zum Wasserhaushalt sind in den Kapiteln 5.3.1 und 5.3.3 des Umweltberichtes dargestellt.

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

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

4.7 Grünordnung

Die Grünordnung bildet die Grundlage zur harmonischen Einbindung des Planungsgebiets in das vorhandene Landschaftsbild. Der Ortsteil Reisch ist durch einen hohen Grünflächenanteil geprägt. Die Begrenzung der Baudichte im Planungsgebiet, die Lage der Baufenster sowie die grünordnerischen Festsetzungen leisten einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung dieser Durchgrünung. Die Grünordnung sieht die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit Erhaltung und Entwicklung einer extensiven, artenreichen Wiese im Norden vor.

Die entlang der südlichen Grenze bestehenden Einzelbäume (drei Tannen, eine Esche) werden als zu erhaltend festgesetzt. Bei Entfall sind Ersatzpflanzungen durchzuführen.

Im Bereich der Grundstücke sind pro angefangene 300m² Grundstücksfläche 1 Laub- oder 2 Obstbäume sowie 2 Sträucher zu pflanzen. Die Festsetzung zur Verwendung heimischer Laub- und Obstgehölze soll dazu beitragen, eine standortgerechte und den Ansprüchen der heimischen Tierwelt gerecht werdenden Durchgrünung des Gebiets zu gewährleisten.

Entlang der geplanten privaten Grünfläche ist die Pflanzung von heimischen Laub- und Obstbäumen festgesetzt.

Der östliche Bereich der privaten Grünfläche ist als Fläche für die Regelung der Niederschlagswasserbeseitigung gekennzeichnet. Hier ist die Unterbringung von Rigolen und Entwässerungsmulden vorgesehen.

Weiterhin sind Stellplatzflächen, wo möglich, wasserdurchlässig auszubilden.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:

Für die baulichen Eingriffe in teilweise Flächen mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft ist ein Ausgleich von 7.375 Wertpunkten notwendig. Dieser Ausgleich kann innerhalb des Geltungsbereichs erbracht werden. Ziel ist die Entwicklung einer artenreichen, mageren Extensivwiese mit hohem Kräuteranteil (frische Ausprägung).

Die ausführliche Flächenbilanz und die Beschreibung der Maßnahmen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Im Umweltbericht werden ausführlich die durch die Planung potentiell beeinträchtigten Schutzgüter betrachtet. Dabei wird u.a. auf die Themen Immissionsschutz, Altlasten, Boden- und Baudenkmäler, Ökologie und Baumbestand sowie die geologischen -und hydrogeologischen Voraussetzungen eingegangen.

4.8 Artenschutzrechtliche Belange

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte werden für den Geltungsbereich folgende Vermeidungsmaßnahmen festgesetzt.

Gehölzfällungen sind außerhalb der Brutzeiträume zum Schutz der Vögel durchzuführen.

Beleuchtung: Zur Vermeidung von Irritationen für nachtaktive Arten, insbesondere Fledermäuse und Zugvögel, sind ausschließlich nach unten gerichtete, vollständig abgeschirmte Leuchten (Full-Cut-Off-Leuchten) mit einem Abstrahlwinkel < 70° und einer Farbtemperatur < 3.000 K zu verwenden. Private Außenbeleuchtungen sind – soweit keine sicherheitsrelevanten Gründe entgegenstehen – mit Bewegungsmeldern auszustatten und nachts nicht dauerhaft zu betreiben. Die Wellenlänge des Lichts soll idealerweise im Bereich von 500 – 680 nm liegen.

Kollisionsschutz: Zur Reduzierung des Vogelkollisionsrisikos sind großflächige Verglasungen, Fensterbänder oder transparente Fassadenelemente reflexionsarm und mit geeigneten Mustern oder Strukturen auszuführen. Die Maßnahmen müssen dem jeweils aktuellen Stand der Technik und Wissenschaft zum Vogelschutz entsprechen.

Zäune sind ohne Sockel zu errichten und mit einem bodennahen Durchlass von mindestens 15 cm auszuführen, um die Durchgängigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

Gebäude- und Baumuntersuchung: Vor dem Abbruch bestehender Gebäude oder Gebäudeteile sowie vor der Fällung von Großbäumen ist eine artenschutzfachliche Untersuchung auf Fledermausquartiere und gebäudebrütende Vogelarten durchzuführen. Eingriffe dürfen nur außerhalb der Hauptbrut- und Aktivitätszeiten erfolgen. Bei festgestelltem Besatz sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde entsprechende Schutzmaßnahmen (z. B. zeitliche Verschiebung des Eingriffs, Installation von Ersatzquartieren) umzusetzen.

Damit stehen artenschutzrechtliche Belange der Entwicklung nicht entgegen.

4.9 Immissionsschutz

Zum Schutz der südlich angrenzenden bestehenden Wohnbebauung sowie der im Geltungsbereich vorgesehenen Wohnnutzungen (Baufelder 03 und 04) vor möglichen gewerbebedingten Schallemissionen aus dem geplanten Betriebsgebäude im Baufeld 01 werden immissionsschutzfachliche Maßnahmen vorgesehen. Dazu zählt insbesondere die geschlossene Bauweise der Halle nach Süden.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung der Handwerkskammer München vom 26.11.2025 bestätigt, dass beim Betrieb der geplanten Schreinerei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen maßgeblichen Immissionsorten deutlich unterschritten werden. Die im Gutachten enthaltenen Auflagen zum Immissionsschutz werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt. Die vorgeschlagenen Hinweise zur Geltung der schalltechnischen Untersuchung sowie zu Anforderungen an im Freien aufgestellte Wärmepumpen werden festgesetzt.

4.10 Klimaschutz

Durch die mögliche Ausrichtung der Gebäude (Südausrichtung der Satteldächer) werden gute Voraussetzungen für aktive und passive Nutzung von Solarenergie geschaffen (nachhaltige Energieerzeugung). Die Festsetzung von sickerfähigen Belägen, kann die abzuleitende Regenmenge bei Starkregenereignissen reduzieren.

5 UMWELTBERICHT

5.1 Kurzdarstellung der wichtigsten Ziele des Bauleitplans

Die Stadt Landsberg am Lech möchte die baurechtlichen Grundlagen für die Erweiterung eines ortsansässigen Schreinereibetriebes ermöglichen. Damit verbunden ist der Bau eines gewerblichen Gebäudes sowie von zwei dem Betrieb zugeordnete Wohnhäuser.

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

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. ein 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). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

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

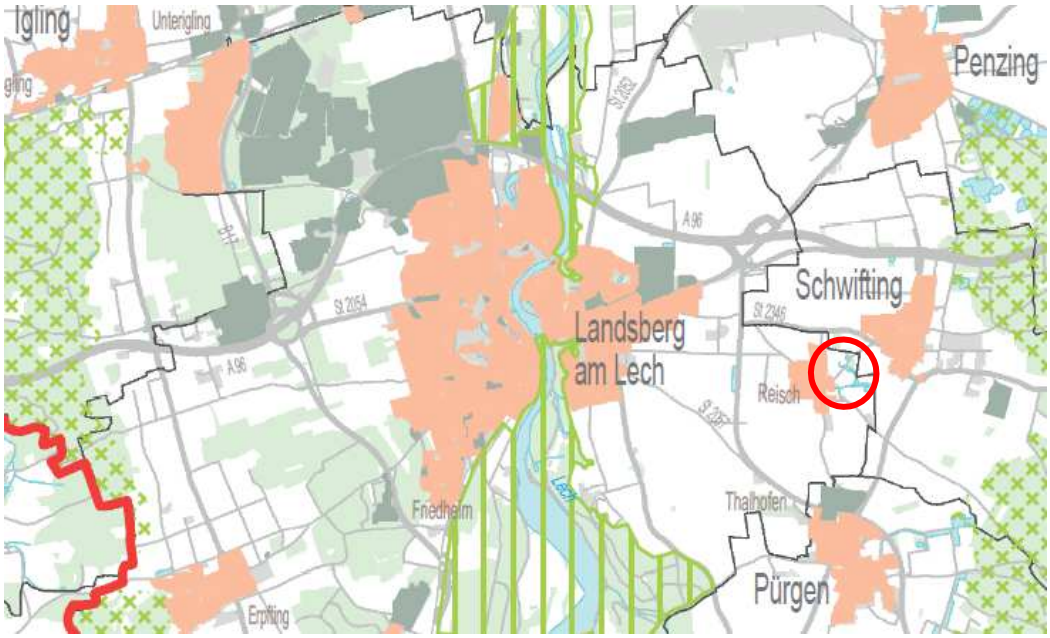


Abb. 5 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 14 München)

Folgende allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 14 München 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.

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

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzugehen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die darauffolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands greift dann ausschließlich diese erheblichen Auswirkungen auf und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt wie bisher verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können. Insgesamt zeigt die Übersicht, dass überwiegend anlagebedingte Effekte auftreten und nur mit kurzfristigen baubedingten Wirkungen zu rechnen ist. Auch Risiken, deren Darstellung vom Baugesetz Novelle 2017 (vgl. Anlage) gefordert sind, sind nicht zu erwarten. Die Ergebnisse werden anschließend bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert.

Schutzgüter / Wirkungen				Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
							Tiere	Pflanzen			
Anlagebedingte Auswirkungen		Inanspruchnahme									
		Nachhaltige Verfügbarkeit									+
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.								
			betr.								
		Lärm	bau.				K			K	
			betr.								
		Erschütterung	bau.								
			betr.								
		Licht	bau.								
			betr.								
		Wärme	bau.								
			betr.								
		Strahlung	bau.								
			betr.								
		Belästigung, Störung	bau.				K	K	K	K	
			betr.								
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.								
			betr.								

Schutzgüter / Wirkungen				Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
							Tiere	Pflanzen			
	Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.								
			betr.								
	Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.								
			betr.								
Zusammenfassung											

Legende:

- direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
- keine direkten oder indirekten Wirkungen

Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:

S = sekundäre Wirkungen,

G = grenzüberschreitende Wirkungen,

K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,

L = langfristige Wirkungen,

+ = positive Wirkung

Tab. 1 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anforderungen von Anlage nach BauGB Novelle 2017)

5.3.1 Schutzgut Fläche

Basisszenario

Das Planungsgebiet ist durch einen geringen Versiegelungsgrad gekennzeichnet.

Auswirkungen

Der Flächenverbrauch beschränkt sich auf die Neuerrichtung eines gewerblich genutzten Gebäudes sowie zwei neuer Wohngebäude, einer Kapelle, eines Heizhauses und der Nutzung bestehender Gebäude. Daher ist der Flächenverbrauch als ***gering erheblich*** einzustufen.

5.3.2 Schutzgut Boden

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 großflächig beseitigt. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen. Betroffen sind Böden die weit verbreitet sind. Die nachhaltige Verfügbarkeit ist demnach als gut einzustufen, so dass diesbezüglich nur ***geringe Beeinträchtigungen*** zu erwarten sind.

Zu den anlagebedingten Auswirkungen gehört die Versiegelung durch den Bau von Gebäuden, Terrassen, Zufahrtsflächen und Stellflächen. Aufgrund des zu erwartenden geringen bis mittleren Versieglungsgrads sowie möglicherweise notwendige Abgrabungen bedingt durch die Hanglage in Teilbereichen werden die anlagebedingten Auswirkungen in Bezug auf die Inanspruchnahme des Bodens als ***mittel erheblich*** eingestuft.

5.3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

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. 6 Lage im wassersensiblen Bereich

Auswirkungen

Da keine Oberflächengewässer vorhanden sind, ist keine direkte Inanspruchnahme gegeben.

Bei ausreichendem Grundwasserflurabstand können auch beim Bau von Fundamenten oder Kellergeschossen erhebliche Beeinträchtigungen des Bodens vermieden werden. Die Planung berücksichtigt dies außerdem bei der Festsetzung der Bezugshöhen für den Fertigfußboden des Gebäudes sowie der Zulässigkeit von Aufschüttungen/ Abgrabungen. Weiterhin sind durch eine wasserdichte Ausbildung von Kellergeschossen weitere bauliche Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Wasser zu empfehlen. Die Hinweise des Bebauungsplanes weisen auf entsprechende Maßnahmen hin. Baubedingt sind ***geringe Auswirkungen*** zu erwarten.

Im Falle eines unvorhergesehenen Aufschlusses von wasserführenden Schichten, ist eine genehmigungspflichte Bauwasserhaltung zu beantragen, bei der Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers bestimmt werden.

Aufgrund der engen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser, ist auch in Bezug auf das Schutzgut Wasser vor allem die Höhe des zu erwartenden Versiegelungsgrads zur Beurteilung der Auswirkungen maßgebend. So verringert sich in Folge einer Reduzierung der Versickerungspotentiale des Bodens (Versiegelung), auch die Grundwasserneubildungsrate.

In Folge der Flächenversiegelung mit Festsetzungen zur zulässigen Grundflächenzahl gehen versickerungsfähige Flächen verloren, die für die Grundwasserneubildung zusammen mit den umliegenden Freiflächen von Bedeutung ist. Unter Berücksichtigung von möglichen Vermeidungsmaßnahmen sind insgesamt ***geringe Auswirkungen*** zu erwarten.

5.3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Basisszenario

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine als Grünland bewirtschaftete, landwirtschaftlich intensiv genutzte Fläche (in Abb.7 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.7 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. 7: Überblick Bestand Vegetation

Dominante Arten:

Crepis biennis	*Wiesen- Pippau*
Dactylis glomerata -	*Gewöhnliches Knäuelgras*
Lolium perenne	*Deutsches Weidelgras*
Phleum pratense	*Wiesenlieschgras*
Festuca pratensis -	*Wiesen-Schwingel*
Taraxacum officinale -	*Gewöhnlicher Löwenzahn*
Ranunculus repens -	*Kriechender Hahnenfuß*
Ranunculus acris -	*Scharfer Hahnenfuß*
Rumex obtusifolius	*Wiesen- Ampfer*
Plantago lanceolata -	*Spitzwegerich*
Trifolium pratense -	*Wiesen-Klee*
Trifolium repens	*Weiß- Klee*

Weitere Arten im Bereich 2 – Feuchtezeiger

Geum rivale	*Bach- Nelkenwurz*
Bistorta officinalis	*Schlangen- Knöterich*
Lychnis flos-cuculi	*Kuckucks- Lichtnelke*

(vereinzelt im nordöstlichen Bereich, außerhalb der Eingriffsflächen, nördlich des Baufeldes 05)

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.



Abb. 8: Blick auf die Wiesenfläche Richtung Westen (AGL, Mai 2025)



Abb. 9: Blick auf die Wiesenfläche Richtung Osten Ende August mit durchgeführter Schleppdüngung (AGL, 28.08.2025)

Artenschutz

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.



Abb. 10: Einzelne Tannen und Esche an der südlichen Grenze (AGL, März 2025)

Gebäudebestand:

Im Rahmen der artenschutzfachlichen Ortsbegehungen wurden die bestehenden Gebäude im Geltungsbereich auf ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten überprüft. Untersucht wurden hierbei:

- der bestehende Stadel im Bereich der Thalerseestraße (Baufeld 05),
- ein Stadel mit angrenzender Garage im Süden (Baufeld 08) sowie
- das bestehende Wohnhaus im Norden des Plangebiets (Baufeld 06).

Keines der Gebäude weist geeignete Habitateigenschaften für Fledermäuse auf. Sowohl potenzielle Sommer- als auch Winterquartiere können aufgrund fehlender Einflugöffnungen, unstrukturierter Fassaden sowie des Fehlens von Fensterläden oder Spalten ausgeschlossen werden.

Am Stadel im Baufeld 05 befinden sich mehrere Nistkästen, die verschiedenen höhlenbrütenden Vogelarten geeignete Nistmöglichkeiten bieten. Hinweise auf aktuelle Bruten oder geschützte Arten im Gebäudebestand wurden im Zuge der Begehungen nicht festgestellt.



Abb. 11: Blick auf Stadel (Baufeld 05) mit Nistkästen an der Südseite des Gebäudes (google maps, Streetview, Oktober 2025)



Abb. 12: Blick auf Stadel mit Garage (Baufeld 08) (AGL, März 2025)

Auswirkungen

Während der Bauphase kann es in Folge von Maschineneinsatz und Anlieferverkehr zu Beunruhigungen kommen. Es handelt sich dabei jedoch nur um kurzfristige Beeinträchtigungen dieser angrenzenden Lebensraumstrukturen. Die Betroffenheit ist als **gering** einzuschätzen.

Anlagebedingt entfallen mäßig, extensiv genutzte artenwarme Wiesenflächen. Die Grünordnung sorgt für eine gute Ein- und Durchgrünung der Baugrundstücke. Durch die Verwendung heimischer Gehölzarten können neue Lebensräume und Trittsteinbiotope für siedlungsbegleitende Tierarten wie z.B. Insekten, Vögel und Kleinsäuger geschaffen werden. Bezüglich des vorsorgenden Artenschutzes werden Vermeidungsmaßnahmen getroffen (Untersuchung von abzubrechenden Gebäuden vor Abriss auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten). Die anlagebedingten Auswirkungen auf die Pflanzen und Tiere werden insgesamt als **gering erheblich** eingestuft.

Es ist nicht von **erheblichen** betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere auszugehen.

5.3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und gegebenenfalls wie die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Überschirmung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

Basisszenario

Klimatisch bestimmend sind hier die regenbringenden Winde aus Nordwest bis Nord. Die Jahresniederschläge liegen zwischen 1.100 bis 1.300 mm. Ebenfalls bedeutend sind die Föhneinflüsse und die relativ hohe Luftfeuchtigkeit (80 % im Jahresmittel). Die durchschnittliche Jahrestemperatur beläuft sich auf 7 bis 8°C.

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

Im Hinblick auf ihre Größe hat diese für das globale Klima nur von sehr geringer Bedeutung.

Eine besondere Verletzlichkeit im Hinblick auf Folgewirkungen durch den Klimawandel ist durch die Hanglage bei extremen Starkregenereignissen gegeben.

Auswirkungen

Durch die Bebauung geht ein Teil des Kaltluftentstehungsgebiets verloren, im Umgriff verbleiben jedoch noch ausreichende Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Darüber hinaus sichert die Grünordnung einen hohen Durchgrünungsgrad, der das Kleinklima im Bereich der Grünflächen positiv beeinflusst. Anlagebedingt sind demnach ebenfalls nur ***gering erhebliche*** *Auswirkungen* auf das Kleinklima zu erwarten.

Durch den Bau von Gebäuden und Verkehrsflächen entstehen temporäre Belastungen durch Staubentwicklung, sowie durch An- und Abtransport. Sie stellen im Hinblick auf das Kleinklima sowie auf die Lufthygiene eine temporäre, ***geringe*** Belastung für die angrenzenden Anlieger dar.

Eine Überschreitung der einschlägigen Immissionsschutzgrenzwerte wird durch die zusätzlichen Fahrzeuge im Plangebiet (s.u.) nicht erwartet.

5.3.6 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 sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

Auswirkungen

Lärm und Verkehrsbelastung

Durch den Bau der Gebäude ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelästigungen zu rechnen. Die als Folge der kleineren Bauvorhaben entstehenden Lärmbeeinträchtigungen bedeuten für die Anlieger temporäre Störungen, die jedoch insgesamt als **gering** erheblich zu beurteilen sind.

Neben der Untersuchung der bestehenden Schallsituation und der daraus resultierenden Vorbelastungen für das geplante Vorhaben ist auch zu prüfen, in wie weit durch das Vorhaben die Wohn- und Aufenthaltsqualität in den bestehenden Wohnnutzungen beeinträchtigt wird. Bei Umsetzung und Einhaltung der entsprechenden DIN- Normen ist durch das geplante, gewerbliche Gebäude im Süden des Geltungsbereiches (Baufeld 01) nicht mit betriebsbedingen Auswirkungen zu rechnen.

DIN Norm für Holzstaub:

Es gelten die DIN EN 12779 „Ortsfeste Absauganlagen für Holzstaub und Späne – Sicherheitstechnische Anforderungen“ und die DIN EN 16770 „Absauganlagen für Holzstaub und Späne für Innenaufstellung – Sicherheitstechnische Anforderungen“. Häufig werden Absauganlagen für die Innenaufstellung auch als Entstauber bezeichnet.

DIN Norm für Lackierkabinen:

Die Anforderungen an die Beschaffenheit von Lackierstän- den und Lackierkabinen und von kombinierten Spritz- und Trocknungskabinen sind in der DIN EN 16985 festgelegt. Absaugwand, die als Erfassungseinrichtung während der Spritzlackierarbeiten am Werkstück positioniert wird oder an der das Werkstück positioniert wird.

Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass beim Betrieb der handwerklichen Schreinerei die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an allen relevanten Immissionsorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden. Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Hinweise zur Geltung der schalltechnischen Untersuchung sowie zu Anforderungen an im Freien aufgestellte Wärmepumpen ergeben sich durch die neuen Baufelder **keine betriebsbedingten** Auswirkungen.

Erholungseignung

Durch die geplanten Baumaßnahmen gehen keine Flächen für die Erholung direkt verloren. Im Hinblick auf die Erholungsqualität ergibt sich zwar aufgrund des kleinflächigen Ausbaus der Siedlungsflächen eine Veränderung der Ist-Situation. Unter Berücksichtigung der geringen Baudichte sowie des hohen Durchgrünungsgrads ist jedoch davon auszugehen, dass nach Abschluss der Baumaßnahmen auch weiterhin eine gute Erholungsqualität in den privaten Anliegergärten verbleibt. Negative Auswirkungen werden ***keine*** erwartet.

Aufgrund des Baulärms sowie der zu erwartenden Staubentwicklungen bei längeren Trockenperioden ist während der Bauphasen temporär mit Beeinträchtigungen der Erholungsqualität in den Frei- und Gartenflächen der bereits bebauten Anliegergrundstücke zu rechnen. Aufgrund der zeitlichen Befristung sind diese Beeinträchtigungen jedoch als ***gering erheblich*** zu bewerten.

5.3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Bau- und Bodendenkmäler

Basisszenario

Im Geltungsbereich sind keine Bau- und Bodendenkmäler vorhanden

Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler sind anlage- und baubedingt (soweit derzeit bekannt) ***nicht betroffen***. Sollten während der Bauphase bisher unbekannte Bodendenkmäler erschlossen werden, ist das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zu informieren.

Landschaftsbild

Basisszenario

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

Anlagebedingt wird das Ortsbild mit dem Bau eines neuen gewerblichen Gebäudes sowie mit zwei Wohnhäusern mit dazugehörigen Erschließungsflächen verändert. Die Festsetzung insbesondere im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung (Höhe, Grundfläche, Dachform) gewährleisten jedoch, dass sich die neuen Gebäude gut in das Ortsbild einbinden.

Auch der angestrebte hohe Durchgrünungsgrad trägt dazu bei. Daher werden ***geringfügige*** Auswirkungen erwartet.

Durch Baufahrzeuge und Kräne wird das vorhandene Landschafts- und Siedlungsbild temporär *baubedingt* beeinträchtigt. Diese sind als ***gering erheblich*** einzustufen.

Betriebsbedingt sind in Folge der Nutzung ***keine Auswirkungen*** für das Landschaftsbild zu erwarten.

5.3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

5.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung und zum Ausgleich

5.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen:

Schutzgut Boden / Wasser

- Festsetzung einer max. zulässigen GR
- Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Festlegung der Fußbodenoberkante

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Neupflanzung von Gehölzen und Festsetzung zur Verwendung von ausschließlich heimischen Bäumen und Sträuchern gemäß der den Festsetzungen beiliegenden Listen
- Unzulässigkeit von Gehölzfällungen in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. zum Schutz der Vögel (Artenschutz)
- Verwendung von "insektenfreundlichen" Lampen
- Unzulässigkeit von nach oben hin Licht abstrahlenden Leuchtkörpern an Gebäuden (Artenschutz)
- Vogelschutzverglasung zum Schutz vor Kollisionen
- Untersuchung von abzubrechenden Gebäuden vor Abriss auf Fledermausvorkommen und gebäudebrütende Vogelarten

Schutzgut Kulturelles Erbe

- Begrenzung der Gebäudehöhe

5.4.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des Ausgleichs wendet die Stadt Landsberg am Lech die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden *„Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft mit Ergänzung 2021*“ an.

Bewertung des Ausgangszustands
Im Bereich der Eingriffsflächen ist hauptsächlich der Biotop- Nutzungstyp G11- Intensivgrünland vorherrschend. Gemäß der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung weist dieser mit einem Biotopwert von 3 eine geringe Wertigkeit auf. Teilbereiche sind als **G211 „mäßig, extensiv genutztes, artenarmes Grünland“** einzuordnen, die mit 6 Wertpunkten eine mittlere Wertigkeit besitzen.

Eingriffsflächen
Die Eingriffsfläche umfasst die Flächen, auf denen Maßnahmen vorgesehen sind. Bestehende bereits versiegelte Bereiche bleiben unbeachtet.



Abb. 13 Eingriffsflächen mit pinker, durchgezogener Linie umrandet

Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist als Beeinträchtigungsfaktor die festgesetzte GRZ bzw. die Höhe des Versieglungsgrads, der sich durch die zulässigen Grundflächen (960 m²) ergibt, heranzuziehen. Für das Planungsgebiet ist inklusive der zulässigen Überschreitungen durch Terrassen und Bauteile sowie für Garagen und Zufahrten (ca. 1600 m²) ein Gesamt-Versiegelungsgrad (Haupt- und Nebenanlagen sowie Zufahrten etc.) von ca. 50% zulässig. Als Beeinträchtigungsfaktor ist demnach 0,50 anzusetzen.

Berücksichtigung des Planungsfaktors

Bei entsprechenden Vermeidungsmaßnahmen kann ein Planungsfaktor zur Anwendung kommen, der den Ausgleichsbedarf um bis zu 20% reduziert. Gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens zählen dazu z.B. Maßnahmen zur Eingrünung oder zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung. Im vorliegenden Fall werden sowohl Maßnahmen zur Erhaltung und Entwicklung von bestehenden Wiesenflächen als auch zur Ergänzung von Gehölzen vorgesehen. Diese leisten nicht nur für das lokale Kleinklima (Schatten), sondern auch zur Strukturanreicherung (Lebensräume für siedlungsbegleitende Tierarten) einen wichtigen Beitrag. Für die genannten Maßnahme wird ein Planungsfaktor von 5 % angesetzt werden.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Entsprechend der oben dargelegten Parameter ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Betroffener Biotoptyp (Biotopwert nach BayKompV)	Wertkategorie nach Leitfaden	Anzusetzende Wertpunkte nach Leitfaden	Eingriffsfläche (m²)	Beeinträchtigungsfaktor (=GRZ)	Ausgleichsbedarf (in Wertpunkte)
G11 Intensivgrünland	gering	3	4.343	0,50	6.515
G 211 mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	mittel	6	556	0,50	1.668
				Zwischensumme	8.183
				Berücksichtigung des Planungsfaktors von 5% (in Wertpunkten)	*409*
Gesamtausgleichsbedarf (in Wertpunkten)					**7.774**

Tab. 2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Entsprechend der oben dargelegten Parameter ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Der Gesamtausgleichsbedarf beträgt **8.183 Wertpunkte.** Da bei der Planung Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden, können zusätzlich 5 % Planungsfaktor abgezogen werden.

Daraufhin beläuft sich der Ausgleichsbedarf auf **7.774 Wertpunkte.**

Ausgleichsfläche

Der gesamte Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereichs gedeckt. Die Kompensation erfolgt durch die Extensivierung von Wiesenflächen auf Teilflächen der FlNr. 1037/2. Durch die Angrenzung an kartierte Feuchtbiotope im Nordosten ist mit Synergie- und Verbundeffekten zu rechnen (Pufferung von Nährstoffeinträgen, Förderung feuchtigkeitsliebender Saum- und Wiesenarten, Aufwertung der Randstrukturen).

Folgende Maßnahmen sind auf der Fläche durchzuführen:

Entwicklung einer mageren Glatthaferwiese aus Intensivgrünland durch extensive Pflege:

- Aushagerung der Fläche in den nächsten 3 Jahren (3-5 Schnitte pro Jahr, ab Mitte/Ende Mai), um den Zielzustand von arten- und blütenreichem Grünland zu erreichen
- Nach diesen 3 Jahren Abstimmung des weiteren Vorgehens mit der Unteren Naturschutzbehörde Landsberg am Lech vor Ort
- Bei Nichteinstellung des Zielzustandes streifenweise Fräsung der Grasnarbe auf einer Fläche von mind. 35% der Gesamtfläche (Streifen mind. 10 m)
- im Anschluss Neuansaat mit geeignetem Saatgut (z.B. Rieger-Hoffmann-Mischung). Für die Einsaat ist autochthones Saatgut im Sinne von Regiosaatgut zu verwenden. Die Ansaatmischung hat aus dem Ursprungsgebiet 16 zu stammen. In der Ansaatmischung dürfen nur Arten, Unterarten oder Varietäten enthalten sein, die unter der Internetadresse www.regionalisierte-pflanzenproduktion.de/artenfilter.htm für die jeweilige Herkunftsregion als geeignet gekennzeichnet sind. Die Erfüllung der o. g. Eigenschaften ist durch ein Zertifikat zu garantieren und sie muss nachweisbar sein (Vorlage des Zertifikats, Lieferschein, Rechnung).
- Erhaltung, Förderung und Pflege der Fläche auf Dauer
- Sofern der Zielzustand nach weiteren drei Jahren nicht erreicht ist, ist die Neuansaat in Abstimmung mit der UNB wiederholen.
- Pflegemaßnahmen: Zweimalige Mahd nach dem 15. Juni und 01. August
- Abfuhr des Mahdguts
- Verzicht auf mineralische Düngung und Pflanzenschutzmittel
- Abgrenzung der Ausgleichsfläche um eine Freizeitnutzung zu vermeiden.

Alternativ zulässig ist eine extensive Rinderbeweidung (z. B. mit Werdenfelser Rindern) unter folgenden Bedingungen**:**

- Nutzungszeitpunkt: Erstnutzung frühestens ab 21.Juni**;** ggf. Nachbeweidung nach der zweiten Mahd bis spätestens 30. September
- Keine Beweidung bei Nässe/Winterung
- Besatzdichte: im Mittel ≤ 0,5 GV/ha (kurzzeitig in der Umtriebsweide bis max. ~1,0 GV/ha), angepasst an Standort und Vegetationsziel
- Weidemanagement: keine Düngung**,** keine Pflanzenschutzmittel**,** keine Zufütterung (außer Mineralstoffen); Lecksteine nur auf Trittplatten und wechselnden Standorten; Abfuhr des Mahdguts bei gemähten Teilflächen bleibt bestehen.
- Biotop-/Gewässerschutz: Entlang der angrenzenden Feuchtbiotope ist ein unbeweideter Pufferstreifen einzuhalten (mind. 5 m**,** fachlich vorzugsweise ≈ 10 m), Tränken und Futterplätze außerhalb sensibler Bereiche anlegen

Für die Bewertung der Ausgleichsmaßnahmen nach BayKompV ist folgende Tabelle maßgebend:

Ermittlung des Kompensationsumfangs nach BayKompV

Ausgangszustand				Fachliche Vorgaben		Bewertung					Ergebnis
Gesamt-/Teilflächen in m²		Ausgangszustand mit Ziffer für Biotop-/Nutzungstyp	Grundwert nach Biotopwertliste	Biotoptyp nach forstfachlicher Begutachtung	Grundwert nach Biotopwertliste	Zielzustand		Grundwert nach Biotopwertliste	Abzug wegen langer Entwicklungszeiträume	Aufwertung durch Kompensationsmaßnahme	Kompensationsfläche x Wertpunkte = **Kompensationsumfang in Wertpunkten**
						nach Werte-tabelle mit Ziffer für Biotop-/ Nutzungs-typ	nach LRT				
TF	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**	**8**	**9**		
	920	**G11** Intensivgrünland	3	-	-	**G214** artenreiches Extensivgrünland	-	12	-	12-3 =9	**8.280**

Für die geplanten Baumaßnahmen sind gemäß BayKompV **7.774 Wertpunkte** erforderlich. Wie aus vorangegangener Tabelle ersichtlich wird, können durch die Ausgleichsmaßnahme **8.280 Wertpunkte** mit der Extensivierung von intensiv genutzten Wiesenflächen auf einer Fläche von ca. 920 m² umgesetzt werden. Die Eingriffe können somit vollständig kompensiert werden.



Abb. 14 Abgrenzung und Lage der Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches

5.5 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die vorliegende maßvolle Variante der Nachverdichtung stellt sowohl aus Sicht des Landschaftsbildes als auch in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme die beste Lösung dar.

Alternativen wurden vor allem im Hinblick auf die Ausführung der Baufenster geprüft.

5.6 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.

5.7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Negative Auswirkungen können dann entstehen, wenn die neuen Baugrundstücke nicht eingebunden sind und die beabsichtigte Wirkung durch die festgesetzten Vorgaben zu den Grünflächen und -strukturen nicht erreicht würden. Der Bauherr verpflichtet sich, vier Jahre nach Abschluss der Hochbaumaßnahmen die Wirksamkeit der festgesetzten Grün- und Durchgrünungsstrukturen im Rahmen eines gemeinsamen Ortstermins mit der Stadt Landsberg am Lech und der Unteren Naturschutzbehörde zu überprüfen. Ziel der Überprüfung ist die Feststellung, ob die beabsichtigte städtebauliche und landschaftsökologische Wirkung (insbesondere Durchgrünung, Klimaschutz) entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen erreicht wurde. Die Ergebnisse der Überprüfung sind in geeigneter Form – insbesondere durch eine Fotodokumentation – zu erfassen und der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Sollten Defizite festgestellt werden, verpflichtet sich der Bauherr, erforderliche Nachpflanzungen oder sonstige Maßnahmen zur Wiederherstellung der vorgesehenen Begrünung auf eigene Kosten innerhalb einer von der Stadt festzulegenden Frist durchzuführen.

5.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung und Standortsicherung eines ortsansässigen Schreinerbetriebes geschaffen werden.

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.

Wie die Tabelle darstellt, sind nur Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten. Dies bedingt sich zum einen durch die geplante geringe Baudichte mit einem geringen Versiegelungsgrad. Zum anderen sind durch die Planungen ausschließlich Flächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (Intensivgrünland) betroffen.

Wirkungen / Schutzgüter				Fläche	Boden	Wasser	Tiere	Pflanzen	Biolog. Vielfalt	Klein klima	Klimawandel	Menschl. Gesundheit	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
Anlagebedingte Auswirkungen		Inanspruchnahme											
		Nachhaltige Verfügbarkeit											
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.							K			
			betr.										
		Lärm	bau.				K					K	
			betr.									+	
		Erschütterung	bau.										
			betr.										
		Licht	bau.										
			betr.									+	
		Wärme	bau.										
			betr.										
		Strahlung	bau.										
			betr.										
		Belästigung, Störung	bau.										
			betr.										
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.										
			betr.										
	Abfall	Abfall einschl. Beseitigung und Verwertung	bau.										
			betr.										
	Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.										
			betr.										
Zusammenfassung													

Legende:

- direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
- keine direkten oder indirekten Wirkungen

Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:

S = sekundäre Wirkungen,

G = grenzüberschreitende Wirkungen,

K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,

Tab. 3 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen die relevanten Schutzgüter (gelb: geringe Erheblichkeit, orange: mittlere Erheblichkeit, K= kurzfristig wirksam, + positive Wirkungen möglich)

Schutzgut Fläche

Durch die Planung erfolgt ein moderater Flächenverbrauch, der sich im Wesentlichen auf ein neues gewerbliches Gebäude sowie zwei neue Wohngebäude und private Erschließungsflächen beschränkt. Insgesamt wird der Eingriff in die Fläche als gering erheblich eingeschätzt.

Schutzgut Boden

Die anstehenden Böden sind in ihrer regionalen Verbreitung als wenig schutzwürdig einzustufen. Dennoch führen die Versiegelung zu einer mittel erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden.

Schutzgut Wasser

Da keine Oberflächengewässer betroffen sind und Maßnahmen zur schadlosen Ableitung von Niederschlagswasser vorgesehen sind, ist lediglich mit geringen Auswirkungen zu rechnen. Durch wassersensible Bereiche und möglichen Hangwasserabfluss ergeben sich jedoch Anforderungen an die bauliche Ausführung und Entwässerung.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Da es sich um eine mäßig intensiv, genutzte, strukturarme Wiesenfläche ohne Schutzgebiete oder hochwertige Biotope handelt, sind die Auswirkungen auf Flora und Fauna als gering einzustufen. Durch landschaftsplanerische Maßnahmen können neue Lebensräume geschaffen und die Biodiversität lokal verbessert werden.

Schutzgut Klima / -wandel

Ein Teil der Kaltluftentstehungsfläche wird überbaut, verbleibende Grünflächen sorgen jedoch für Klimaausgleich. Die Auswirkungen auf das Kleinklima sind gering erheblich.

Schutzgut Menschliche Gesundheit

Die temporären Belastungen durch Baulärm und Staub während der Bauphase sind als gering erheblich einzuschätzen. Langfristig sind keine negativen Auswirkungen auf Gesundheit oder Erholungseignung zu erwarten, da die vorhandene Qualität durch die geplante Durchgrünung erhalten bleibt.

Schutzgut Kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler. Die geplante Bebauung fügt sich in das bestehende Ortsbild ein, weshalb die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering zu bewerten sind.

Der Ausgleichsbedarf wird innerhalb des Geltungsbereiches in Form der Entwicklung und Extensivierung von Wiesenflächen erbracht.

Das Monitoring betrifft die Umsetzung von Grünstrukturen.

Bad Kohlgrub, 18.03.2026

Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

6 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

6.1 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

6.2 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]