Stadt Landsberg am Lech

Flächennutzungsplan
57. Änderung

C - Umweltbericht

Stadt Landsberg am Lech
Katharinenstraße 1
85699 Landsberg am Lech

LANDSBERG AM LECH

vogl + kloyer
landschafts
architekten

sportplatzweg 2
82362 weilheim
t 0881 - 9010074
mail@vogl-kloyer.de

Planstand:
Entwurf

Datum:09.07.2025

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	3
1.1	Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)	3
1.2	Relevante Ziele des Natur- und Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen	3
1.3	Vorgehen bei der Umweltprüfung	5
2.	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	7
2.1	Schutzgut Boden	8
2.2	Schutzgut Wasser	8
2.3	Schutzgut Klima/ Luft	9
2.4	Schutzgut Arten und Lebensräume	10
2.5	Schutzgut Landschaftsbild	13
2.6	Schutzgut Mensch	16
2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	16
2.8	Schutzgut Fläche	17
2.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	17
3.	Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	17
4.	Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen	19
4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	19
4.2	Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen	19
5.	Prüfung von Planungsalternativen	25
6.	Zusätzliche Angaben	25
6.1	Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz	25
6.2	Monitoring	25
7.	Zusammenfassung	26

1. Einleitung

1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 4,124 ha liegt am südwestlichen Rand der Stadt Landsberg zwischen Erpftinger Straße, Staufenstraße und Wiesenring. Es handelt sich um eine Freifläche, die bereits an drei Seiten von Wohnbebauung umgeben ist. Westlich des Wiesenrings grenzt Wald an. Das Planungsgebiet selbst ist im westlichen Bereich Waldbestanden, im östlichen Bereich als Wiese ausgebildet. Ein wohnbaulich genutztes Grundstück befindet sich am Wiesenring. Die Topographie ist weitgehend eben.

In den Jahren 2017 bis 2018 wurde ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb durchgeführt, der Vorschläge für die Entwicklung einer attraktiven und gleichzeitig verdichteten Wohnsiedlung erbringen sollte. Sie soll zur Deckung des hohen Wohnraumbedarf der Stadt Landsberg beitragen.

Der Entwurf der 1. Preisträger Meili, Peter Architekten, München (inzwischen dreisterneplus) mit Studio Vulkan Landschaftsarchitekten, München, zeigt ein attraktives urbanes Quartier mit einer prägnanten städtebaulichen Struktur. Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau wechseln sich ab und gruppieren sich um einen langgezogenen gemeinschaftlichen Freiraum, die Allmende, die sich nach Süden in einer öffentlichen Grünfläche und dem bestehenden Kinderspielplatz fortsetzt. Die Allmende soll mit Bäumen durchgrünt werden und Freiflächennutzungen wie Kinderspielplätze, Sitzgelegenheiten oder Fahrradstellplätze beinhalten. Mischnutzungen in Form von Büros und Läden sind an der Erpftinger Straße und im nördlichen Bereich der Allmende vorgesehen.

Das Quartier bleibt mit Ausnahme von Versorgungs- und Rettungsfahrzeugen autoarm. Alle Stellplätze für die Bewohner sind in Tiefgaragen untergebracht, die direkt von Staufenstraße und Wiesenring erschlossen sind. Entlang der umlaufenden Straßen sind Besucher- und Kundenstellplätze vorgesehen.

Die Bebauung ist relativ dicht konzipiert. Die Höhenentwicklung ist überwiegend mit max. drei Vollgeschossen vorgesehen, zu den Straßen und zur Allmende hin erfolgt eine Abstufung auf max. zwei Vollgeschosse (Staffelgeschoß). Lediglich an der Erpftinger Straße und am südlichen Rand des Geltungsbereiches sind max. vier Geschoße mit einer Abstufung nach außen auf drei Geschoße vorgesehen. Dieses Konzept führt zu einer guten Ausnutzung der Fläche und damit einem sparsamen Flächenverbrauch.

Der vorliegende Bebauungsplan fußt auf dem prämierten Wettbewerbsbeitrag und bildet die baurechtliche Grundlage zur Realisierung.

Im Parallelverfahren wird die 57. Flächennutzungsplanänderung durchgeführt.

1.2 Relevante Ziele des Natur- und Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2020):

Die wichtigsten Ziele für die Siedlungsentwicklung sind folgende:

- Flächensparen
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung
- Vermeidung von Zersiedelung, Anbindegebot

Zur Berücksichtigung des Klimawandels werden folgende Grundsätze formuliert:

- Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes (Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung, verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien)
- Berücksichtigung der Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren
- Freihaltung klimarelevanter Freiflächen von Bebauung

Bezüglich der Freiraumstruktur werden folgende relevante Ziele und Grundsätze definiert:

- Sicherung regionaler Grünzüge und Grünstrukturen
- Erhalt und Entwicklung ökologisch bedeutsamer Naturräume („Insbesondere sollen … ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt werden.“)

Die Planung enthält einen Konflikt mit dem Grundsatz des Erhalts ökologisch wertvoller Grünlandbereiche, der jedoch im Rahmen der Ausgleichskonzeption gelöst werden soll.

Bezüglich der Bevorzugung der Innenentwicklung wird darauf verwiesen, dass Potenziale der Innenentwicklung im notwendigen Ausmaß nicht zur Verfügung stehen.

Gemäß der in Aufstellung befindlichen Bevölkerungsprognose 2042 für die Stadt Landsberg am Lech besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum innerhalb des Stadtgebietes. Innerstädtische Potentiale sind weitestgehend ausgenutzt oder befinden sich aktuell ebenfalls in parallel laufenden Bauleitplanverfahren. Aus diesem Grund hat die Stadt Landsberg am Lech zur Siedlungsflächenentwicklung auch Stadtrandpotentiale in den Fokus genommen. Wie im hier vorliegenden Geltungsbereich handelt es sich dabei um Flächen, die unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur angrenzen und angebunden sind oder mit überschaubarem Aufwand angebunden werden können.

<u>Regionalplan Region 14 München:</u>

In den Karten des Regionalplanes ist das Planungsgebiet als Bereich für die Siedlungsentwicklung dargestellt. Landschaftlich bedeutsame Flächenziele (Grünzüge, landschaftliche Vorbehaltsgebiete etc.) sind im Planungsumfeld nicht enthalten.

In den Bereichen für Siedlungsentwicklung ist entsprechend der textlichen Ziele eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.

Grundvoraussetzung für die weitere Siedlungsentwicklung ist eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, möglichst im öffentlichen Personennahverkehr. Auch auf die gute Erreichbarkeit von Haltepunkten des Schienennetzes ist zu achten.

Im vorliegenden Fall ist ein Haltepunkt des Stadtbusses in der Erpftinger Straße vorhanden, der eine Verbindung zum Bahnhof Landsberg und damit an das Schienennetz herstellt. Der Verkehrsentwicklungsplan der Stadt Landsberg am Lech wurde am 14.05.2025 vom Stadtrat verabschiedet.

Entsprechend dem LEP wird im Regionalplan eine Siedlungsentwicklung nach außen nur bei fehlenden Potentialen der Innenentwicklung als zulässig erachtet.

Wie bereits im vorigen Kapitel erläutert, sind die Potentiale im Innenbereich ausgereizt, so dass für die Deckung des Wohnraumbedarfes auch Stadtrandbereiche herangezogen werden müssen, die gut an die bestehende Siedlungsstruktur angeschlossen sind.

In Bezug auf die Funktionen des Freiraumes wird auf den Erhalt siedlungsgliedernder Freiräume, landschaftsprägender Strukturen, von Wärmeausgleichsinseln und Frischluftleitbahnen, sowie von innerörtlichen Freiflächen mit Bedeutung für Erholung und Mikroklima verwiesen.

Flächennutzungsplan der Stadt Landsberg:

Bisher ist das Planungsgebiet als Fläche für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft ausgewiesen. Eine Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Schutzgebiete und Biotope:

Es sind keine Schutzgebiete und amtlich kartierte Biotope im Geltungsbereich vorhanden. Die Kartierung der Wiesengesellschaften ergab Teilbereiche, die unter den gesetzlichen Schutz von % 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG fallen. Eine Beschreibung erfolgt in Kap. 2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume.

Dieser Tatsache muss im Ausgleichskonzept Rechnung getragen werden.

Waldfunktionsplan:

Für den Wald innerhalb des Geltungsbereiches sind wie für die größeren Waldgebiete westlich des Wiesenrings folgende Waldfunktionen ausgewiesen:

- Wald mit Bedeutung für Klima-, Immissions-, und lokalem Lärmschutz
- Wald mit Bedeutung für die Erholung, Stufe 2

Die Planung bedeutet den Verlust von Wald, der in Relation zum Waldgebiet westlich des Wiesenrings allerdings kleinräumig und isoliert ist. Aufgrund von Windwurf ist das Wäldchen zudem stark beeinträchtigt, so dass Klimafunktionen nur eingeschränkt übernommen werden können. Eine Erschließung für eine unmittelbare Erholungsnutzung besteht nicht.

Arten- und Biotopschutzprogramm:

Der Geltungsbereich liegt am Rand eines Gebietes, in dem zum Erhalt der landesweit bedeutsamen „Artenbrücke Lechtal“ alle noch offenen Heideflächen und Kalkmagerrasen gesichert werden sollen und durch Biotopverbund vernetzt werden sollen. In den Wasserschutzgebieten ist die Förderung einer extensiven Grünlandnutzung angestrebt.

Das bestehende Wasserschutzgebiet grenzt westlich an den Wiesenring an, reicht jedoch nicht in den Geltungsbereich. Heideflächen und Kalkmagerrasen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden.

1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden folgende Informationen verwendet: Umweltatlas Bayern, Bayernatlas, Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz, Bayerischer Denkmalatlas, sowie die Ergebnisse einer Ortsbesichtigung.

Durch das Büro r2 Landschaftsarchitektur wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt (Stand 20.04.2020), auf die im Umweltbericht Bezug genommen wird. Die Grünlandgesellschaften wurden im Sommer 2022 durch das Büro Arve, Landsberg, kartiert und

hinsichtlich ihres Schutzstatus bewertet. Die Ergebnisse fließen in die Bestandsbeschreibung und -Bewertung ein. Beide Gutachten sind im Anhang angefügt.

Darüber hinaus wurde auf folgende Informationsgrundlagen zurückgegriffen:

- Verkehrsuntersuchung von Bernard Gruppe ZT GmbH, Aalen, vom 02.06.2020
- Baumkartierung der Stadt Landsberg aus dem Jahr 2017
- Schalltechnische Untersuchung 2022/1701 von emplan, Augsburg, Juni 2025

Eine Bewertung der für die Eingriffsregelung relevanten Schutzgüter erfolgte verbal-argumentativ entsprechend des aktuellen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, bzw. nach Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) für die flächenbezogenen Merkmale des Schutzgutes Arten und Lebensräume.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Abbildung: Bestand differenziert nach Biotopwertliste der BayKompB (maßstabslos)

2.1 Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Geologisch liegt das Bearbeitungsgebiet im Bereich einer Niederterrasse des Lechs aus Schmelzwasserschotter. Darüber hat sich fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies gebildet.

Es handelt sich um Böden mit geringer bis mittlerer Entwicklungstiefe, die eine hohe Durchlässigkeit aufweisen sowie ein geringes Filtervermögen.

Es ist von einer anthropogenen Überprägung des Bodens auszugehen. Im Nahbereich der Verkehrsflächen sind Beeinträchtigungen durch Stoffeinträge zu vermuten.

Im Bereich von Versiegelungen ist der natürliche Bodenaufbau nicht mehr erhalten, Bodenfunktionen können nicht mehr übernommen werden. Hier ist eine geringe Bedeutung für das Schutzgut festzustellen.

Die Ertragsfunktion der Böden ist auf Grundlage der Bodenschätzungsdaten unterdurchschnittlich in Bezug auf den Bayerischen Mittelwert, im Vergleich zu den Ertragsqualitäten im Landkreis deutlich unterdurchschnittlich.

Die Bedeutung des Bodens als Lebensraum für besondere Biotope ist durchschnittlich zu bewerten.

Insgesamt ist das Schutzgut Boden im Bestand in den unversiegelten Bereichen von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung

Die Planung zieht eine umfangreiche Versiegelung mit Bauwerken und Erschließungsflächen nach sich. In diesen Bereichen werden die Bodenfunktionen vollständig verloren gehen. In verbleibenden Grünflächen wird der Bodenaufbau im Zuge der Baumaßnahmen teilweise gestört werden, jedoch werden dauerhaft die Bodenfunktionen erhalten bleiben.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden sind hoch.

2.2 Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Im Geltungsbereich befinden sich weder offene Gewässer, noch ist das Grundwasser hoch anstehend. Der Grundwasserflurabstand wird mit 18 m angenommen. Die Versickerungsleistung im Gebiet ist aufgrund der eher durchlässigen Böden und des geringen Versiegelungsgrades im Bestand hoch.

Das Eintragsrisiko für Nähr- und Schadstoffe ist aufgrund des geringen Filtervermögens des Bodens grundsätzlich erhöht, dies wird durch den hohen Grundwasserflurabstand jedoch relativiert.

Das Schutzgut Wasser ist im Geltungsbereich von mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auswirkungen der Planung

Aufgrund des tief liegenden Grundwassers sind direkte Eingriffe durch die Baukörper in den Grundwasserkörper auszuschließen. Von einem erhöhten Risiko für Schadstoffeinträge bei Umsetzung der Planung ist nicht auszugehen.

Die umfangreiche Überbauung und Versiegelung wird sich eher ungünstig auf die Grundwasserneubildung auswirken, auch wenn unverschmutztes Niederschlagswasser im Gebiet versickert werden soll. Aufgrund der geringen verbleibenden Grünflächenanteile wird eine Versickerung über die belebte Bodenzone mit besserer Filterung nur untergeordnet möglich sein. Allerdings soll der Wasserrückhalt im Bereich öffentlicher Verkehrs- und Freiflächen besonderes Augenmerk erhalten.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als gering eingeschätzt.

2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Planungsgebiet ist eine verbliebene Grüninsel am Rand der städtischen Siedlung mit Wald im westlichen Teil und Wiese im östlichen Bereich. Westlich des Wiesenrings grenzt ein größeres Waldgebiet an.

Das Gebiet liegt nicht im Bereich einer Luftaustauschbahn.

Wälder haben eine klimaausgleichende Funktion insbesondere im Hinblick auf Temperatur und Luftfeuchte, aber auch für die Frischluftproduktion, und übernehmen deswegen im Siedlungsumfeld wichtige lokale Klimafunktionen. Der bestehende Wald innerhalb des Geltungsbereiches weist allerdings keine durchgängige Baumschicht auf und ist mit einer Breite von 70 m eher schmal. Ein ausgeglichenes Waldinnenklima ist in diesem Bestand kaum zu erwarten. Anders der großflächige Wald westlich angrenzend an den Geltungsbereich, der die Klimafunktionen gut erfüllen kann.

Grünlandflächen dienen der Kaltluftentstehung, im vorliegenden Fall hat dies aufgrund der geringen Größe der Fläche und der Lage umgeben von Bebauung nur eine Wirkung auf das nähere Umfeld.

Vorbelastungen sind durch die bestehenden Versiegelungen gegeben.

Der Geltungsbereich hat für das Schutzgut Klima/ Luft überwiegend eine mittlere Bedeutung.

Auswirkungen der Planung

Die geplante Bebauung und Flächenversiegelung im Planungsgebiet verschlechtert das lokale Kleinklima durch stärkere Aufheizung und geringeren Temperatur- und Feuchteausgleich.

Eine Minimierung dieser Auswirkungen ist durch eine Begrünung von Dächern (in Kombination mit PV-Anlagen), die Durchgrünung mit Bäumen und Grünflächen, sowie die Anlage von Grünflächen über Tiefgaragen mit Mindestüberdeckungen vorgesehen. Im Bereich öffentlicher Verkehrs- und Freiflächen sind Prinzipien der Schwammstadt zu berücksichtigen.

Das Verkehrsaufkommen im Gebiet wird sich erhöhen und zu erhöhten Schadstoffemissionen führen.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima/ Luft werden als mittel bis hoch bewertet.

2.4 Schutzgut Arten und Lebensräume

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Das Wäldchen im Westteil des Geltungsbereiches ist als Laubmischwald heimischer Arten ausgebildet. V.a. im zentralen Bereich fehlt bereichsweise die Baumschicht aufgrund von Windwurfereignissen, nach Osten hin ist der Baumbestand teilweise lückig.

Der Baumbestand ist überwiegend mittleren Alters und setzt sich aus folgenden Arten zusammen: Berg-Ahorn, Rot-Buche, Stiel-Eiche, Linde, Esche, Vogel-Kirsche, Sand-Birke, Vogelbeere. Im Unterwuchs findet sich Rote Heckenkirsche, Holunder, Roter Hartriegel …, es ist eine Ruderalisierung festzustellen.

Die Wiese in der östlichen Hälfte des Bearbeitungsgebietes ist teilweise artenreich ausgebildet. Insbesondere, um Bereiche abgrenzen zu können, die unter den gesetzlichen Schutz von § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG fallen, wurde im Sommer 2022 eine Kartierung durch Herrn Dipl.Biol. Ulrich Kohler, Büro Arve, Landsberg, durchgeführt. Die Ergebnisse werden nachfolgend zusammengefasst.

Abbildung: Abgrenzung der Biotoptypen Büro Arve, 2022

Die vorgefundenen Biotoptypen werden vom Gutachter folgendermaßen beschrieben:

Eine zentrale Störstelle (ehemaliger Standort Stromleitungsmast) ist von Stickstoffzeigern geprägt (K11 – Artenarme Säume und Staudenfluren). Ein weiterer artenarmer, nitrophytisch geprägter Saum (K11) begleitet den Waldrand.

Die auf dem Luftbild von 2018 noch sichtbare Fahrspur am südwestlichen und südlichen Rand ist inzwischen wieder mit einem lückigen Wiesenbestand (G211 – Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland) bewachsen.

Das zentrale Grünland weist eine auffällige Längsteilung auf, die vermutlich auf Unterschiede in der Bewirtschaftung zurückzuführen sind. Die westliche Hälfte ist vergleichsweise artenarm (G211 – Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland), die östliche Hälfte mager und blütenreich (G214 – GU651E - Artenreiche Flachland-Mähwiesen, magere bis mittlere Standorte). Am nördlichen Rand geht diese wertvolle Grünlandfläche in eine Artenreiche Flachland-Mähwiese mittlerer bis nährstoffreicher Standorte über (G212- GU651L Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland).

Entlang der Einmündung der Staufenstraße in die Erpftinger Straße zieht sich noch ein schmaler Streifen an artenarmem Intensivgrünland (G11).

Von der Gesamtfläche der Wiese von rund 1,6 ha ist etwas weniger als die Hälfte der Fläche (0,72 ha) als typische Glatthaferwiese ausgebildet, die zum geschützten Biotoptyp der artenreichen Flachland-Mähwiese zählt. Davon entspricht der größere Teil (0,57 ha) der Variante magere bis mittlerer Standorte. Diese Ausbildung weist einen insgesamt guten Erhaltungszustand mit einem weitgehend vorhandenen, lebensraumtypischen Artinventar und einer hervorragenden, wiesentypischen Habitatstruktur auf. Das Artinventar der Ausbildung mittlerer bis nährstoffreicher Standorte (0,15 ha) ist dagegen nur in Teilen vorhanden. Die mäßigen Anteile an Stickstoffzeigern und die aufgelockerte, gestufte Struktur weisen aber auch dieser Variante noch einen guten Erhaltungszustand zu.

Die artenreiche Flachland-Mähwiese unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz (§ 30 BNatSchG und Art 23(1) BayNatSchG). Hervorzuheben ist darüber hinaus ein hoher faunistischer Wert der Fläche (zahlreiche Tagfalter und Heuschrecken).

Weitergehende Informationen enthält die Erläuterung „Bewertung der Grünlandflächen an der Staufenstraße“, die dem Umweltbericht als Anhang angefügt ist.

Entlang der Verkehrsflächen und der Wertstoffinsel findet sich Verkehrsbegleitgrün aus artenarmen Wiesengesellschaften. Östlich des Wiesenrings ist auf Höhe der Wohnbebauung eine Hecke aus heimischen Arten ausgebildet. Entlang der Erpftinger Straße befindet sich eine jüngere Baumreihe aus Schwedischer Mehlbeere (Sorbus intermedia) mit Höhen von 5,5-8m.

Die privaten Gartenflächen am Wiesenring sind eher strukturreich ausgebildet, hervorzuheben ist eine größere Eiche im nordöstlichen Bereich.

Westlich des Wiesenrings ragen schmale Randbereiche des angrenzenden Waldes in den Geltungsbereich, der durch die Planung keine Änderung erfährt.

Einstufung der Vegetationseinheiten gemäß Biotopwertliste zur BayKompV und Wertigkeit:

L62	Sonstige standortgerechte Laubmischwälder mittlerer Ausprägung	10 WP/ qm
K11	Artenarme Säume und Staudenfluren	4 WP/ qm
G 211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland	6 WP/ qm
G212	Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland	8 WP/ qm
G214	Artenreiches Extensivgrünland	12 WP/ qm
V51	Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen	3 WP/ qm

P22 Privatgärten strukturreich 7 WP/ qm

Spezieller Artenschutz:

Zur Abklärung möglicher Planungsauswirkungen auf geschützte Pflanzen- und Tierarten wurde durch das Büro r2landschaftsarchitektur, Dietramszell, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt. Im Jahr 2017 wurden hierfür Kartierungen von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt, zusätzlich im Jahr 2018 eine Baumhöhlenkartierung. Mit Datum 20.04.2020 wurden die Ergebnisse der saP vorgelegt.

Es wurden folgende drei Fledermausarten festgestellt: Großer Abendsegler, Langohren und Zwergfledermaus. Die erfolgten Nachweise lassen auf ein geringes bis mittleres Fledermausaufkommen schließen. Bei der Baumhöhlenkontrolle konnte ein Baum mit geeigneten Spalten für Fledermäuse festgestellt werden, mögliche Winterquartiere wurden nicht vorgefunden.

Für die Zwergfledermaus könnte das Bearbeitungsgebiet Teil eines Lebensraumkomplexes sein. Neben der Nutzung für die Jagd und Flugschneisen ist nach den Erhebungsdaten davon auszugehen, dass auch innerhalb des Untersuchungsgebietes Sommerquartiere vorhanden sind.

Abendsegler und Langohren wurden nur sporadisch und kurz im Untersuchungsgebiet angetroffen. Für sie dürfte das Gebiet keine größere Bedeutung als Nahrungsrevier haben, auch sind keine Quartiere innerhalb oder nahe des Geltungsbereiches zu erwarten.

Die Brutvogelkartierung ergab knapp 70 Brutpaare im Gebiet, allesamt im Wäldchen und in den Gehölzbeständen des Wohngrundstücks. Wertbestimmend sind v.a. die Vorkommen des deutschlandweit gefährdeten Stars und der rückläufigen Arten Haussperling, Feldsperling und Stieglitz. Abgesehen davon umfasst das Vorkommen kommune und wenig gefährdete Vogelarten, die in Bezug auf menschliche Nähe und Störungen sehr anpassungsfähig sind.

Aufgrund der bereits länger zurückliegenden Kartierungen wird eine Aktualisierung im Laufe des weiteren Verfahrens durchgeführt, um zu überprüfen, ob es relevante Änderungen an den Habitatstrukturen gegeben hat, die sich auf die nachfolgenden Maßnahmen auswirken könnten.

Auswirkungen der Planung auf den speziellen Artenschutz

Die Planung zieht einen Verlust von Lebensräumen für Vögel und Fledermäuse nach sich. Durch folgende Maßnahmen können Verbotstatbestände vermieden werden:

- Rodungen nur in der Zeit zwischen 31. Oktober und 01. März außerhalb der Vogelbrutzeit und außerhalb der Wochenstubenzeit
- Bereitstellung von Ersatzlebensräumen für Fledermäuse an bestehenden Bäumen im näheren Umfeld des Eingriffsbereiches vor der Wochenstubenzeit (3 Flachkästen mit mehreren Kammern)
- Bereitstellung von Ersatzlebensräumen für Vögel (4 Vogelkästen für Spaltenbrüter, 3 Kästen für Halbhöhlenbrüter, 3 Kästen für Höhlenbrüter) an bestehenden Bäumen im näheren Umfeld vor der Brutzeit
- Bereitstellung von Ersatzlebensräumen für Vögel an den geplanten Gebäuden (4 Einbausteine für Spaltenbrüter, 3 Einbausteine für Halbhöhlenbrüter, 3 Einbausteine für Höhlenbrüter)
- Minimierung betriebsbedingter Störeffekte durch Beschränkung der Farbtemperatur von Außenbeleuchtung auf max. 3.000 Kelvin

Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume

Die Planung wird eine vollständige Beseitigung des Wäldchens und eine weitestgehende Überbauung der Grünlandflächen nach sich ziehen. Lediglich im Süden können kleine Bereiche der Wiese erhalten werden.

Davon sind 0,72 ha als artenreiche Flachlandmähwiesen ausgebildet und fallen unter den gesetzlichen Schutz von § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG. Dies erfordert eine Ausnahme vom Zerstörungs- bzw. Beeinträchtigungsverbot aus Art. 23 BayNatSchG, die unter der Voraussetzung des Ausgleichs der Beeinträchtigungen erteilt werden kann. Der Biotoptyp gilt als wiederherstellbar. Im Ausgleichskonzept ist dieser Belang entsprechend zu berücksichtigen.

Die Bäume an der Erpftinger Straße müssen aufgrund einer notwendigen Neuordnung der Randbereiche mit Anlage von Stellplätzen überwiegend weichen, einzelne Exemplare können erhalten werden.

Die Planung sieht eine Neupflanzung von Straßen-begleitenden Baumreihen entlang aller angrenzenden Straßenräume vor. Insbesondere die Allmende soll mit größeren Bäumen durchgrünt werden, was sich in der Grünfläche im Süden als Übergang zum bestehenden Kinderspielplatz fortsetzen soll. Die Gartenzonen der Wohnbebauung sind eher knapp bemessen, so dass hier eine Durchgrünung lediglich mit Kleinbäumen und einzelnen mittelgroßen Bäumen zu erwarten ist. Für fensterlose Fassadenabschnitte ist eine Fassadenbegrünung festgesetzt.

Auf den Dächern ist eine Kombination von Dachbegrünung und PV-Anlagen vorgesehen, so wird einerseits dem Klimaschutz und Artenschutz Rechnung getragen, als auch die anzustrebende Versorgung mit regenerativer Energie ermöglicht.

Der Parkplatz und die Wertstoffinsel westlich des Wiesenrings soll entsiegelt werden. Hier wird eine Grünfläche ausgewiesen, die zugleich dem ökologischen Ausgleich dienen soll. Es ist die Entwicklung eines gestuften Waldrandes mit hoher Biodiversität beabsichtigt.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Arten und Lebensräume als mittel bis hoch einzustufen.

2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Der Geltungsbereich stellt den Ortsrandbereich eines städtischen Siedlungsgebietes dar, der überwiegend landschaftlich geprägt ist. Die teils blütenreichen Wiesen und der Laubmischwald werden als eher naturnahe Landschaftselemente am Siedlungsrand wahrgenommen.

Die bestehenden Straßen und die Stellplätze am Wiesenring mit Wertstoffinsel stellen eine Vorbelastung dar. Die vormals bestehende Freileitung ist inzwischen abgebaut worden.

Die Einsehbarkeit des Gebietes ist aufgrund der umgebenden Bebauung sowie dem westlich angrenzenden Waldgebiet nur kleinräumig aus dem unmittelbaren Umfeld gegeben.

Dem Planungsgebiet wird insgesamt eine mittlere Wertigkeit für das Orts- und Landschaftsbild zugesprochen.

Blick von der Staufenstraße zum Waldrand

Erpftinger Straße mit Wohnbebauung, begleitende Baumreihe

Wiesenring mit umfangreichen Verkehrsflächen

Schrägluftbild von Norden

Schrägluftbild von Südwesten

Auswirkungen der Planung

Durch die Entwicklung eines verdichteten Wohnquartiers wird der bestehende Grünraum verloren gehen. Der Wald westlich des Wiesenrings wird den neuen Ortsrand bilden. Eine Durchwegung des Wohnquartiers und Verbindung zum südlich angrenzenden Spielplatz wird attraktive Freiräume schaffen. Der stark versiegelte Bereich entlang des Wiesenrings soll zu einer Grünfläche entwickelt werden, die einen Übergang zum Wald bildet.

Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Landschaftsbild werden insbesondere aufgrund der geringen Fernwirkung als mittel bewertet.

2.6 Schutzgut Mensch

Bestandsbeschreibung und Bewertung

Abgesehen vom wohnbaulich genutzten Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches grenzt das Planungsgebiet auf drei Seiten an Wohngebiete an. An der Erpftinger Straße befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches ein kleines Gewerbegebiet.

Hinsichtlich bestehender Verkehrsbelastungen ist die Erpftinger Straße gemäß der vorliegenden Verkehrsuntersuchung mit ca. 4.500 Kfz/ 24h belastet, der Wiesenring mit ca. 1.700 Kfz/ 24h. Die Staufenstraße weist in ihrer Funktion als Anliegerstraße lediglich eine Verkehrsstärke von ca. 200 Kfz/ 24h auf. Insbesondere die Erpftinger Straße, aber auch der Wiesenring weisen also eine Vorbelastung für Emissionen auf.

Eine unmittelbare Erholungsfunktion übernimmt der Geltungsbereich nicht, hierfür ist keine Erschließung vorhanden. Allerdings grenzt im Süden ein größerer Spielplatz an, zu dem von der Staufenstraße aus ein Trampelpfad durch die Wiese führt.

Auswirkungen der Planung

Die Verkehrsbelastungen auf den anliegenden Straßen werden zunehmen. Von Staufenstraße und Wiesenring aus sollen die Tiefgaragen erschlossen werden, die alle Parkplätze für Anwohner und Beschäftigte aufnehmen sollen. An den angrenzenden Straßen sollen zusätzlich Stellplätze für Besucher und Kunden eingerichtet werden. Die Verkehrsuntersuchung ergibt in der Prognose zusätzliche Verkehre von 213 Kfz/ 24h für die Staufenstraße, 161 Kfz/ 24h für den Wiesenring sowie für die Mischnutzung an der Erpftinger Straße 125 Kfz/ 24h. Ein starker Zuwachs auf das Doppelte ergibt sich damit auf insgesamt niedrigem Niveau an der Staufenstraße.

Die Schalltechnische Untersuchung ergibt, dass durch Schallimmissionen aus Verkehr der Orientierungswert der DIN 18005 für Urbane Gebiete von 60 dB(A), tags um bis zu 4 dB(A) im Fassadenbereich überschritten wird. Der Lärmvorsorgewert von 64 dB(A) der 16. BImSchV wird generell eingehalten. Straßenabgewandt wird selbst der Orientierungswert mitunter deutlich unterschritten. Nachts werden die Orientierungswerte von 50 dB(A) um 7 und 4 dB überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden werden die Orientierungswerte generell eingehalten.

Wirksame Schallschutzwände zur Verringerung der Schallimmissionen kommen u. a. aus ortsplanerischer Sicht, aber auch aus Gründen der Verhältnismäßigkeit nicht in Betracht. Eine Geschwindigkeitsbeschränkung in der Erpftinger Straße und im Bereich des Wiesenrings auf z.B. 30 km/h würde zu einer Reduzierung der Schallimmissionen um 2 bis 3 dB führen. Auch würde eine lärmarme Fahrbahndecksicht zur Verbesserung der Lärmsituation beitragen. Eine entsprechende Umsetzung scheint aktuell nicht absehbar. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen daher durch Maßnahmen wie eine geeignete Grundrissorientierung, durch konstruktive Lösungen wie verglaste Loggien o. ä. in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden.

Die langgezogene Allmende mit Spielflächen und Aufenthaltsbereichen verspricht ein hohes Maß an Aufenthaltsqualität für die Anwohner. In Fortsetzung dieses Freiraums sowie von der Staufenstraße aus ist eine Verbindung zum Spielplatz südlich des Geltungsbereiches vorgesehen.

2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Geltungsbereich sowie in seinem Umfeld befinden sich weder Bau- noch Bodendenkmäler. Auswirkungen der Planung auf denkmalpflegerische Belange sind damit aller Voraussicht nach ausgeschlossen.

2.8 Schutzgut Fläche

Im Bestand beinhaltet der Geltungsbereich mit insgesamt 4,105 ha folgende anteilige Flächennutzungen:

Verkehrsflächen einschl. Wertstoffinsel	0,810 ha
Verkehrsbegleitgrün	0,106 ha
Wohngrundstück	0,184 ha
Landwirtschaftliches Grünland	1,655 ha
Wald	1,350 ha

Die Planung wird zu folgenden anteiligen Flächennutzungen führen:

Wohnbauland	2,246 ha
Gemeinbedarfsfläche	0,183 ha
Verkehrsflächen inkl. Verkehrsbegleitgrün, Versorgungsflächen	1,173 ha
Öffentliche Grünfläche	0,452 ha

2.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Wechselwirkungen werden im Wesentlichen durch Beeinträchtigung der Bodenfunktionen (Bodenzerstörung, Bebauung und Versiegelung) hervorgerufen. Hierdurch werden gleichzeitig Wirkungen auf Wasser, Pflanzen/Tiere und Klima (Klein- und Lokalklima) ausgelöst. Besondere Wechselwirkungen sind im vorliegenden Fall nicht festzustellen.

3. Prognose über Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Nutzungen beibehalten, die zu einem Erhalt bzw. einer langsamen Weiterentwicklung der Lebensräume, insbesondere des Waldes, führen würden. Die Lebensraumeignung für die festgestellten geschützten Tierarten blieben erhalten. Bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/ Luft, wären keine Veränderungen absehbar. Auch für das Schutzgut Mensch und das Landschaftsbild bliebe der Status quo erhalten.

4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung

Folgende Maßnahmen, die durch Festsetzungen im Bebauungsplan bestimmt werden, tragen zur Minimierung des Eingriffs durch die Planung bei:

- Durchgrünung des Baugebietes mit Bäumen
- Begrünung von Tiefgaragen mit Mindestdicken der Vegetationsschicht
- Straßenraumbegrünung durch begleitenden Baumreihen
- Dachbegrünung in Kombination mit PV
- Begrenzung der Flächenversiegelung in der Allmende durch Flächenobergrenzen und die Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Maßnahmen zum Artenschutz (Rodungszeiträume, Ersatzlebensräume, insektenfreundliche Beleuchtung, Vermeidung von Vogelschlag)

4.2 Ausgleich nicht vermeidbarer Beeinträchtigungen

Ermittlung Ausgleichsbedarf:

Zur Ermittlung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die geplanten Eingriffe in Natur und Landschaft wird die flächenbezogene Bewertung des Bestandes im Folgenden mit dem Eingriff überlagert. Bereits versiegelte Flächen bleiben hierbei unberücksichtigt. Das bestehende Wohngrundstück wird nicht verändert und wird ebenfalls nicht aufgeführt. Indikator für die Eingriffsschwere ist die Grundflächenzahl. Die durchschnittliche Grundflächenzahl für alle Teilflächen des Urbanen Gebietes wurde mit 0,36 ermittelt, für die Gemeinbedarfsfläche sind 0,37 anzusetzen (siehe Begründung). Aus Gründen der Übersichtlichkeit und aufgrund der geringen Auswirkung auf die Ausgleichsermittlung wird für alle Teilflächen des Urbanen Gebietes eine einheitliche GRZ von 0,36 angenommen.

Für das MU 2 ist nur die neu überplante Fläche heranzuziehen, hierfür ist eine GRZ von 0,48 anzunehmen. Dieser Wert wird auch für die Fläche für Mobilität herangezogen, die zwar keine Bebauung erhält, jedoch einen größeren Versiegelungsanteil, der jedoch im Rahmen der festgesetzten Summenmaße der Versiegelung gem. Festsetzung 2.3 liegt.

Beschreibung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)*	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
G214 Artenreiches Extensivgrünland	5.520	12	1,0	66.240
L62 Laubmischwald mittlere Ausprägung	10.505	8	0,36	30.254
L62 Laubmischwald mittlere Ausprägung	1.458	8	0,37	4.316
L62 Laubmischwald mittlere Ausprägung	912	8	0,48	3.502
G212 Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich	1.415	8	0,36	4.075
G212 Mäßig extensiv genutztes Grünland artenreich	81	8	0,48	311
G211 Mäßig extensiv genutztes Grünland artenarm	5.861	8	0,36	16.880
G211 Mäßig extensiv genutztes Grünland artenarm	138	8	0,37	408
G211 Mäßig extensiv genutztes Grünland artenarm	260	8	0,48	998
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	1.423	3	0,36	1.537
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	237	3	0,37	263
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren	455	3	0,48	655
V51 Verkehrsbegleitgrün	720	3	0,36	778

Summe				**130.217**
* pauschalierte Ansätze bei geringer und mittlerer Bedeutung (3 und 8), bei hoher Bedeutung nach Biotopwertliste				

Abbildung: Überlagerung Bestandsbewertung und Eingriffsfläche (maßstabslos)

Folgende Minimierungsmaßnahmen können für eine Reduzierung des Ausgleichsbedarfes in Form des Planungsfaktors angerechnet werden:

- Dauerhafte Begrünung von Flachdächern
- Versickerungsfähige Beläge

Je Maßnahme werden 5 % Minderung des Ausgleichsbedarfes angerechnet.

Unter Anwendung eines Planungsfaktors von 10 % ergibt sich insgesamt ein Ausgleichsbedarf von **117.195 WP**.

Es ist davon auszugehen, dass der ermittelte Ausgleichsbedarf auch die weiteren, nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen der Schutzgüter abbilden kann.

Dies ist insbesondere gewährleistet, als die besondere Betroffenheit des Schutzgutes Arten und Lebensräume in Form der gesetzlich geschützten artenreichen Flachlandmähwiese eines gesonderten Ausgleichs bedarf.

Zumal die Auswirkungen auf das Landschaftsbild nicht über den Nahbereich des Geltungsbereiches hinausgehen, sind auch hierfür keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Ausgleichsmaßnahmen gemäß Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

1. Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches:

Die Fläche westlich des Wiesenrings mit 1.176 qm soll entsiegelt und als gestufter Waldrand entwickelt werden. Die Grünflächen um die Flächen für Wärmeversorgung und Entsorgung werden nicht herangezogen. Die Breite der ausgewiesenen Waldrandes beträgt 8 bis 15,5m. Für Abschnitte unter 10 m Breite (300 qm) wird ein Abschlag von 2 WP/ qm vorgenommen.

Der Ausgangszustand ist folgendermaßen zu beschreiben:

Versiegelte Flächen V11	0 WP	916 qm
Verkehrsbegleitgrün V51	3 WP	50 qm
Fichtenforst N712	4 WP	210 qm

Als Entwicklungsziel wird der Waldmantel W12 mit 9WP/ qm definiert. Die mögliche Aufwertung umfasst damit **8.994 WP**.

Nach Rückbau der befestigten Flächen, Lockerung der darunter liegenden Bodenschichten und Herstellung eines neuen Bodenaufbaus ist die Fläche mit heimischen und standortgerechten Sträuchern und klein- bis mittelkronigen Bäumen zu bepflanzen. Ein wärmeliebender Gras-Kraut-Saum mit einer Breite von ca. 3 m ist von Bepflanzung freizuhalten. Sowohl für die Bepflanzung als auch für die Ansaat des Saumes ist autochthones Material zu verwenden. Als Pflanzraster ist 1,5 x 1,5 m zu wählen. Randlich betroffener Fichtenforst ist durch Auflichtungen und gezielte Förderung von Laubgehölzen aufzuwerten. Ggf. sind Mulden zum Wasserrückhalt vorzusehen. Die Maßnahme ist in Abstimmung mit dem städtischen Forstamt durchzuführen.

2. Externer Ausgleich für Eingriff in gesetzlich geschützte Lebensräume:

Der Verlust von gesetzlich geschützten Wiesenflächen (artenreiche Flachland-Mähwiesen) ist mindestens auf gleicher Fläche in gleicher Qualität auszugleichen. Aus der Gesamtfläche von 0,72 ha gesetzlich geschützter Flächen liegt ein Anteil von 0,7 ha innerhalb der Eingriffsfläche, die restlichen 0,02 ha dürften jedoch aufgrund der unmittelbaren Benachbarung zum Baugebiet nicht in ihrer Wertigkeit erhalten werden können.

Der Ausgleich erfolgt auf Flur-Nr. 245, Gemarkung Erpfting (amtliche Gesamtfläche 12.767 qm, anteilige Ausgleichsfläche 9.000 qm):

Es handelt sich um Intensivgrünland. Es wird drei- bis vierschürig mit organischer Düngung bewirtschaftet. Im Umfeld befindliche Flächen weisen eine geringe natürliche Ertragsfähigkeit auf (Bodenschätzung 28 bis 40). Über würmzeitlichem Niederterrassenschotter haben sich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm über Carbonat-sandkies bis -Schluffkies entwickelt. Die Fläche eignet sich zur Entwicklung artenreicher Flachlandmähwiesen.

Zur Aushagerung ist zwei bis vier Jahre lang eine vier- bis fünfmalige Mahd zwischen Mai und Juli ohne Düngung durchzuführen, der Aufwuchs ist abzufahren. Nach zwei Jahren soll die Dichte der Vegetation überprüft werden.

Nach ausreichender Ausdünnung der Vegetationsnarbe ist ein streifenweiser Aufbruch durch Fräsen vorzunehmen. Der Flächenanteil soll etwa 30 % betragen. Auf diesen Flächen ist eine Übertragung von Heudrusch oder frischem Mähgut aus artenreichen Wiesen (zwei- bis dreimal zu verschiedenen Schnittzeitpunkten) durchzuführen. Die Entwicklungspflege besteht aus zweimaliger Mahd/ Jahr mit Entfernung des Mähgutes, ggf. sind zusätzliche Schröpfschnitte durchzuführen.

Danach ist die Fläche dauerhaft durch eine zweimalige Mahd mit Entfernung des Mähgutes ohne Düngung und Pestizideinsatz zu pflegen. Der erste Schnitt muss nach dem 01. Juni erfolgen.

Die Maßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen, der Erfolg durch ein Monitoring zu bestätigen.

Abbildung: Luftbild mit anteiliger Ausgleichsfläche auf dem Grundstück Fl-Nr. 245, Gemarkung Erpfting

Der Ausgleich ist gemäß Biotopwertliste folgendermaßen zu bewerten:

Ausgangszustand: Intensivgrünland G11, Grundwert 3 WP/qm

Entwicklungsziel: G214 artenreiches Extensivgrünland, Grundwert von 12 Wertpunkten, Abschlag für Timelag 2 Wertpunkte aufgrund langer Entwicklungszeit von angenommenen 20 Jahren

Anrechenbare Aufwertung 7 Wertpunkte je qm, dies entspricht in der Summe **50.400 Wertpunkten**.

Der Abschlag für den Timelag gemäß Bayerischer Kompensationsverordnung wird auch auf die Bemessung der Ausgleichsfläche für den Biotopausgleich angewendet. Dementsprechend wird ein Faktor von 1,25 auf die zu ersetzende Biotopfläche von 7.200 qm angerechnet, dies entspricht einem tatsächlichen Flächenbedarf von **9.000 qm**.

3. Waldausgleich und restlicher naturschutzrechtlicher Ausgleich:

Flur-Nr. 1989, Gemarkung Erpfting, Teilflächen

Die Fläche wurde 2017 im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Römerauterrasse 5 aufgeforstet. Im Süden wurde ein gebuchteter, gestufter Waldrand begründet mit Lichtungen extensiven Grünlandes, blüten- und dornenreichen Straucharten mit eingemischten klein- bis mittelkronigen Bäumen (Wildbirne, Holzapfel, Vogelbeere, Elsbeere, Salweide). Den Übergang zum geschlossenen Waldbestand bilden Vogelkirsche, Winterlinde und Stieleiche.

Nördlich angrenzend daran wurde ein Waldbestand mit der Hauptbaumart Eiche und einem Nebenbestand aus Linde und Lärche begründet. Ein kleiner Bereich mit Douglasie (ca. 1.000 qm) befindet sich nicht innerhalb der anteiligen Ausgleichsflächen.
Aus der Gesamtfläche von 5,1125 ha stehen noch ca. 3,6 ha für Waldausgleich zur Verfügung.

Durch die vorliegende Planung wird Wald im Umfang von ca. 1,3 ha verloren gehen, der mit einem Faktor von 1:1 auf der Flur-Nr. 1989 ausgeglichen werden soll.

Der naturschutzrechtliche Ausgleich würde einen geringeren Flächenanteil erfordern unter folgenden Annahmen gem. Bayerischer Kompensationsverordnung:

Ausgangszustand:

- intensiv genutztes Grünland G11 (siehe Begründung Bebauungsplan Römerauterrasse), Grundwert 3 WP/qm

Entwicklungsziel:

- Waldmantel W12, Grundwert von 9 Wertpunkten -> Aufwertung 6 Wertpunkte je qm, anrechenbare Aufwertung 38.004 Wertpunkte bei einer Fläche von 6.334 qm

- Sonstiger Laubmischwald alte Ausprägung L63, Grundwert von 12 WP/qm, wobei ein Abschlag für den Timelag von 2 WP angemessen ist -> Aufwertung 7 Wertpunkte je qm. Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich würden noch 19.797 Wertpunkte benötigt, dies entspräche einer Fläche von 2.828 qm.

Der Umfang des Waldausgleichs bemisst sich jedoch am tatsächlichen Verlust an Waldfläche und wird mit **12.875 qm** festgelegt.

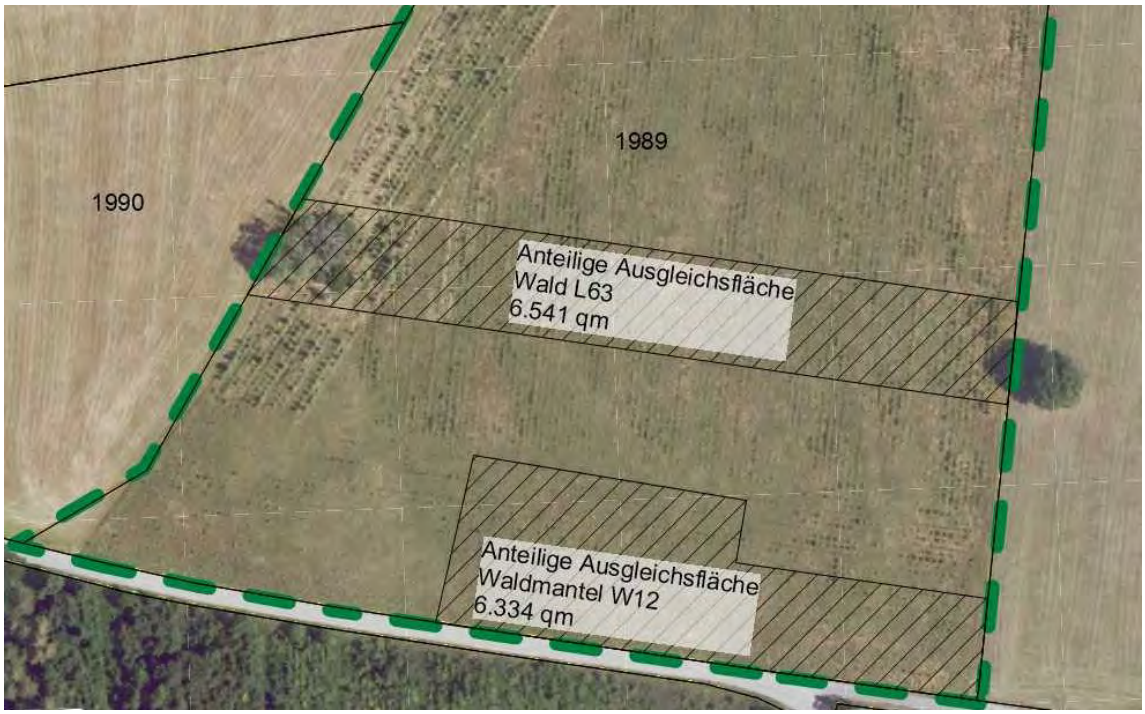


Abbildung: Luftbild mit anteiligen Ausgleichsflächen auf der Flur-Nr. 1989, Gemarkung Erpfting

5. Prüfung von Planungsalternativen

Nachdem innerstädtische Potentiale weitestgehend ausgenutzt sind oder sich aktuell ebenfalls in parallel laufenden Bauleitplanverfahren befinden, muss die Stadt Landsberg am Lech zur Deckung des anhaltenden Wohnraumbedarfes auch Stadtrandpotentiale für die Siedlungsentwicklung einbeziehen. Nachdem der hier vorliegende Geltungsbereich unmittelbar an die bestehende Siedlungsstruktur angrenzt und bereits umlaufend durch Straßen erschlossen ist, wird die Fläche für eine Wohngebietsausweisung für sehr geeignet erachtet.

6. Zusätzliche Angaben

6.1 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

6.2 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).

Die Planung lässt keine Prognoseunsicherheiten offen, so dass im vorliegenden Fall auf ein Monitoring verzichtet werden kann.

7. Zusammenfassung

Die vorliegende Planung ermöglicht die Entwicklung einer Wohnsiedlung am südwestlichen Ortsrand von Landsberg im Bereich bisheriger Wald- und Grünlandflächen. Es ist ein Quartier mit relativ hoher Baudichte in Verbindung mit attraktiven gemeinschaftlichen Freiflächen vorgesehen, das weitgehend autofrei sein wird.

Durch Festsetzungen zur Durchgrünung, Dachbegrünung, die Verwendung versickerungsfähiger Beläge können die Auswirkungen der Bebauung auf Natur und Landschaft etwas gemindert werden.

Der Eingriff in Natur und Landschaft in Form eines hohen Versiegelungsgrades betrifft überwiegend Lebensräume mittlerer Wertigkeit, ein Teil der betroffenen Wiese ist als artenreiches extensives Grünland von hoher Wertigkeit und gesetzlich geschützt.

Der Ausgleich umfasst den Ersatz von Wald und der artenreichen Flachlandmähwiese, der zugleich dem naturschutzrechtlichen Ausgleich dient. Der Ausgleich wird überwiegend außerhalb des Geltungsbereiches in der Gemarkung Erpfting auf Flächen der Stadt Landsberg erbracht.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen (Bereitstellung von Ersatzlebensräumen, Berücksichtigung geeigneter Rodungszeiträume) nicht zu besorgen.

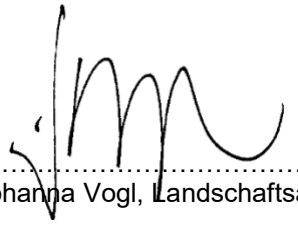
Verfahrensträger:
Große Kreisstadt Stadt Landsberg am Lech

Landsberg am Lech, 09.07.2025

……
Doris Baumgartl, Oberbürgermeisterin

Verfasser Umweltbericht:
Vogl+Kloyer Landschaftsarchitekten

Weilheim, 09.07.2025



……
Johanna Vogl, Landschaftsarchitektin