

Stadt Landsberg am Lech

03. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN "AM BACHFELD" ELLIGHOFEN

Umweltbericht

in der Fassung vom 30.09.2026

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	KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS	3
2	DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRER BEGRÜNDUNG	6
3	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS MIT VORAUSSICHTLICHER ENTWICKLUNG OHNE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (BASISSZENARIO) SOWIE PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	9
3.1	Schutzgut Fläche	9
3.2	Schutzgut Boden	9
3.3	Schutzgut Wasser.....	10
3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	13
3.5	Schutzgut Klima / -wandel.....	16
3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit.....	18
3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	19
3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ..	20
3.9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	21
3.9.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	21
3.9.2	Maßnahmen zum Ausgleich.....	21
3.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	21
3.11	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten.....	22
3.12	Monitoring	22
3.13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	22
4	GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR.....	25
4.1	Gesetzesgrundlagen.....	25
4.2	Literatur.....	25

1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Mit der 03. Änderung des Flächennutzungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers am nördlichen Ortseingang von Ellighofen geschaffen werden. Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5040 „Am Bachfeld“, dessen Geltungsbereich rund 2,68 ha umfasst.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den südlichen Teil des Plangebietes bereits als Wohnbaufläche (ca. 1,11 ha) dar. Im Rahmen der 03. Änderung wird die Wohnbaufläche bedarfsgerecht nach Norden erweitert. Ergänzend werden die für die Erschließung erforderlichen Verkehrsflächen sowie Grünflächen und eine Eingrünung des künftigen Ortsrandes dargestellt.

Wesentliche Ziele der Flächennutzungsplanänderung sind:

- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für eine bedarfsgerechte Erweiterung der Wohnbauflächen in Ellighofen,
- die Entwicklung eines flächensparenden und nachhaltig gestalteten Wohnquartiers im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich,
- die Sicherung eines vielfältigen Wohnungsangebotes für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Wohnbedürfnisse,
- die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes an die Bachfeldstraße beziehungsweise Kreisstraße LL 2 zur weitgehenden Vermeidung zusätzlicher Verkehrsbelastungen im Altort,
- die Berücksichtigung einer sicheren Anbindung an das bestehende Fuß- und Radwegenetz,
- die Sicherung zusammenhängender Grün- und Freiflächen innerhalb des Plangebietes,
- die landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Ortsrandes und die Einbindung der Siedlungserweiterung in den umgebenden Landschaftsraum,
- die gestalterische Neuordnung des Ortseingangs von Ellighofen sowie
- die Schaffung der vorbereitenden planungsrechtlichen Grundlage für eine abschnittsweise Entwicklung des Wohngebietes.

Die konkrete Ausgestaltung der Bebauung, der Erschließung, der Grünflächen und der zeitlichen Umsetzung erfolgt auf Ebene des parallel aufgestellten Bebauungsplans.



Abb. 1 Ausschnitt Topographische Karte mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

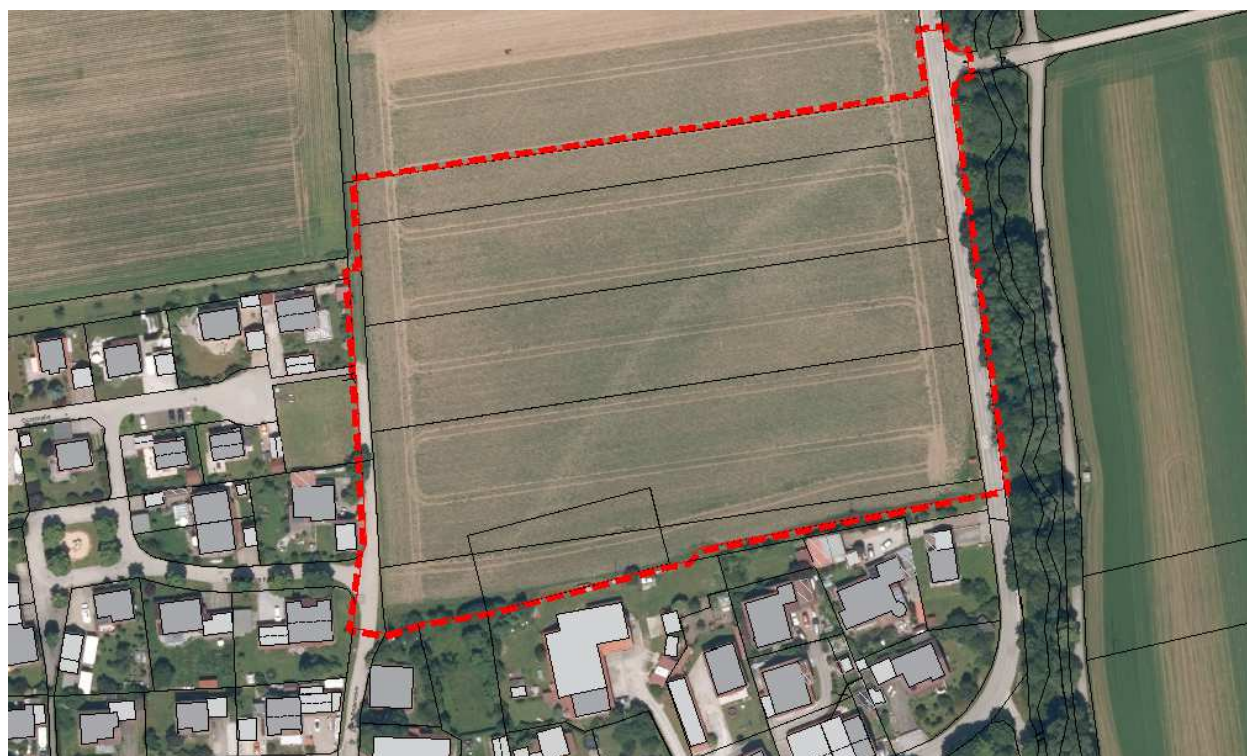


Abb. 2 aktueller Luftbildausschnitt (Quelle: Flurkarte, Digitales Orthofoto, Stand August 2026)

Planzeichnung

Bestand

(aktuell rechtswirksamer FNP von Juni 2026)



Planung



Darstellungen

--- räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Art der baulichen Nutzung

- Wohnbauflächen
- Gemischte Bauflächen

Verkehrsflächen

- Hauptverkehrsflächen

Grünflächen

- Grünflächen
- Spielplatz
- Einzelbaum, Baumgruppe, Allee

Wasserflächen, Wasserwirtschaft

- Wasserflächen
- Wasserschutzgebiet

Flächen für die Landwirtschaft

- Flächen für Landwirtschaft

Flächen für Versorgungsanlagen

- Umspannungswerk
- Versorgungsleitung

Hochwasserschutz

- Überschwemmungsgebiet (HQ₁₀₀)

Abb. 3 aktueller Entwurfsstand Gegenüberstellung FNP Bestand und 3. Änderung

2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRER BEGRÜNDUNG

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer 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).

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.

Regionalplan 14 München

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

Das Gemeindegebiet Landsberg am Lech gilt als Ländlicher Raum mit Verdichtungsansätzen, während die Stadt Landsberg am Lech ein Mittelzentrum darstellt. Gemäß *Karte 2 (Raumnutzung: Siedlung und Versorgung)* ist das Plangebiet als *Hauptsiedlungsbereich* ausgewiesen. In Karte 3 (Landschaft und Erholung) sind keine Darstellungen vorhanden. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist im Regionalplan als Bereich ausgewiesen, welcher für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (Hrsg), 2018).

Folgende allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 14 München sind für den Gel-

tungsbereich 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.

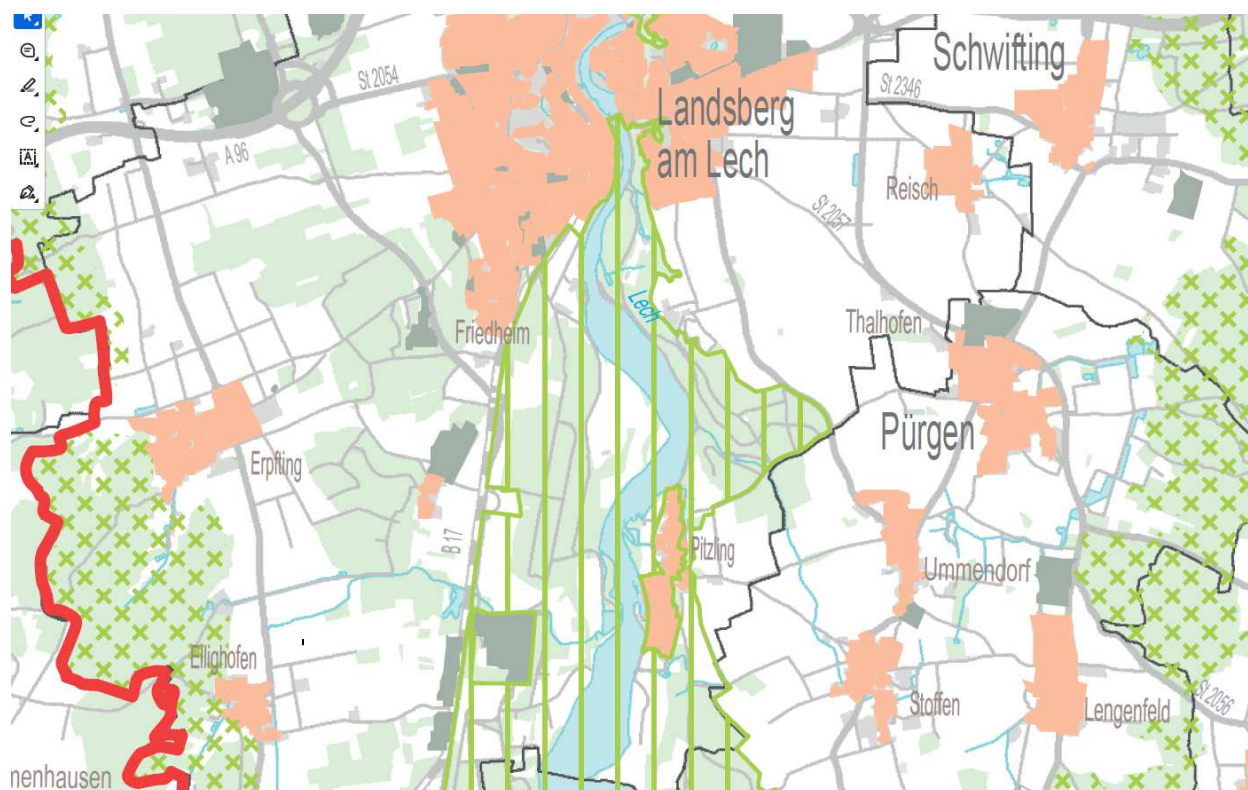


Abb. 4 Auszug aus der Karte 3 Landschaft und Erholung, Stand 02.2019



überörtliches und regionales Biotopverbundsystem



Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, Gemeinbedarfsfläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche)

Abb. 5 Auszug aus der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Stand 02.2019

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden die genannten Vorgaben des Regionalplanes berücksichtigt. Östlich des Geltungsbereiches ist der Gehölzstreifen am Wiesbach gemäß Karte 2 des Regionalplanes als Bestandteil des überörtlichen und regionalen Biotopverbundsystems dargestellt.

3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS MIT VORAUS- SICHTLICHER ENTWICKLUNG OHNE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (BASISSZENARIO) SOWIE PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

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

3.1 Schutzgut Fläche

BASISSZENARIO

Das Plangebiet umfasst insgesamt rund 2,68 ha und wird derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Es liegt am nördlichen Ortsrand von Ellighofen und ist bislang weitgehend unbebaut und unversiegelt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan sind im südlichen Teilbereich bereits rund 1,11 ha als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Änderung werden die nördlich anschließenden Flächen im Umfang von rund 1,57 ha zusätzlich als Wohnbau-, Verkehrs- und Grünflächen dargestellt.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES SCHUTZGUTS OHNE DIE PLANUNG

Ohne die Flächennutzungsplanänderung würden die rund 1,57 ha großen Erweiterungsflächen voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Für die südlichen rund 1,11 ha besteht bereits eine Wohnbauflächendarstellung.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird die Inanspruchnahme von zusätzlich rund 1,57 ha bislang landwirtschaftlich genutzter und unbebauter Fläche vorbereitet. Auch die dargestellten Grünflächen stehen künftig nicht mehr für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Mindernd wirken der unmittelbare Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich und die bereits dargestellte Wohnbaufläche sowie die kompakte städtebauliche Entwicklung. Die konkrete Flächenaufteilung und der Versiegelungsgrad werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan geregelt.

Die Auswirkungen der zusätzlichen Flächeninanspruchnahme werden insgesamt als **mittel erheblich** bewertet.

3.2 Schutzgut Boden

BASISSZENARIO

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich von spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern (Kies) und alt- und mittelholzänen Flussablagerungen (Sand, Kies) des Lechs.

Gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern herrscht im Geltungsbereich nahezu ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium; Bodeneinheit 12a) vor. Die Böden werden derzeit ackerbaulich genutzt. Das Gelände ist weitgehend eben.

Erkenntnisse über altlasten- oder bodenschutzrechtlich relevanten Vornutzungen liegen derzeit nicht vor.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES SCHUTZGUTS OHNE DIE PLANUNG

Ohne die 3. Flächennutzungsplanänderung würden die Erweiterungsflächen voraussichtlich weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG

Mit der Änderung wird die Bebauung von zusätzlich rund 1,57 ha bislang unversiegelter Ackerfläche vorbereitet. Durch die spätere Überbauung und Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren oder werden eingeschränkt. Die südlichen rund 1,11 ha sind bereits als Wohnbaufläche dargestellt und stellen keine zusätzliche Inanspruchnahme infolge der Änderung dar.

Unter Berücksichtigung der im parallel aufgestellten Bebauungsplan vorgesehenen Grünflächen und Maßnahmen zum Bodenschutz werden die Auswirkungen insgesamt als **mittel erheblich** bewertet

3.3 Schutzgut Wasser

BASISSZENARIO

Oberflächenwasser

Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich befindet sich der Wiesbach, dieser ist jedoch durch die Bachfeldstraße vom Geltungsbereich abgegrenzt.

Schicht- und Grundwasser

Langfristige Grundwasserbeobachtungen bzw. detaillierte Daten zur Grundwassersituation im Plangebiet liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor. Aufgrund des geologischen Untergrundes aus Schmelzwasserschotter ist in einer Tiefe von ca. 10 m unter Geländeoberkante mit Grundwasser zu rechnen. Daher wird für das Plangebiet von einem mittleren bis hohen Grundwasserflurabstand ausgegangen.

Gefährdung durch wild abfließendes Oberflächenwasser oder Hochwasser und wassersensible Bereiche

Das Gebiet liegt nicht im Bereich von amtlich festgesetzter Überschwemmungsflächen.

Bei Starkregen ist aufgrund des mittleren bis hohen Grundwasserflurabstandes auch nicht mit aufsteigendem Grundwasser zu rechnen.

Für den Geltungsbereich sind laut UmweltAtlas Bayern (Stand August 2026) potentielle Fließwege bei Starkregen sowie Geländesenken und potentielle Aufstaubereiche verzeichnet.

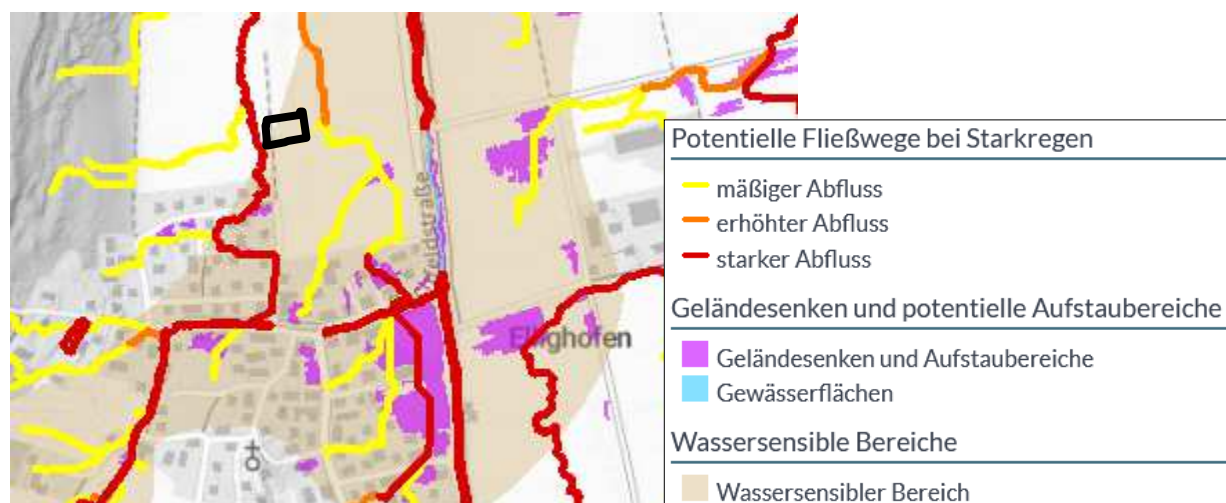


Abb. 6 Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (Starkregengefahrenkarte) sowie „wassersensible Bereiche“ (Umweltatlas Bayern Stand August 2026)

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.

Trinkwasserschutzgebiet

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Weststadtbrunnen und Hartmahd“. Die verwendete Übersichtskarte stellt die Schutzgebietsabgrenzung dar, ermöglicht für das Plangebiet jedoch keine eindeutige Zuordnung zu einer einzelnen Schutzzone. Maßgeblich sind deshalb die rechtsverbindliche Schutzgebietsverordnung und der zugehörige Lageplan.

Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet besitzt das Grundwasser im Plangebiet eine hohe Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit gegenüber stofflichen Einträgen. Sämtliche Bau-, Entwässerungs- und Nutzungsmaßnahmen müssen mit den Verboten und Genehmigungsvorbehalten der Schutzgebietsverordnung vereinbar sein; erforderliche Ausnahmen oder Befreiungen sind vor Umsetzung bei der zuständigen Behörde zu klären.

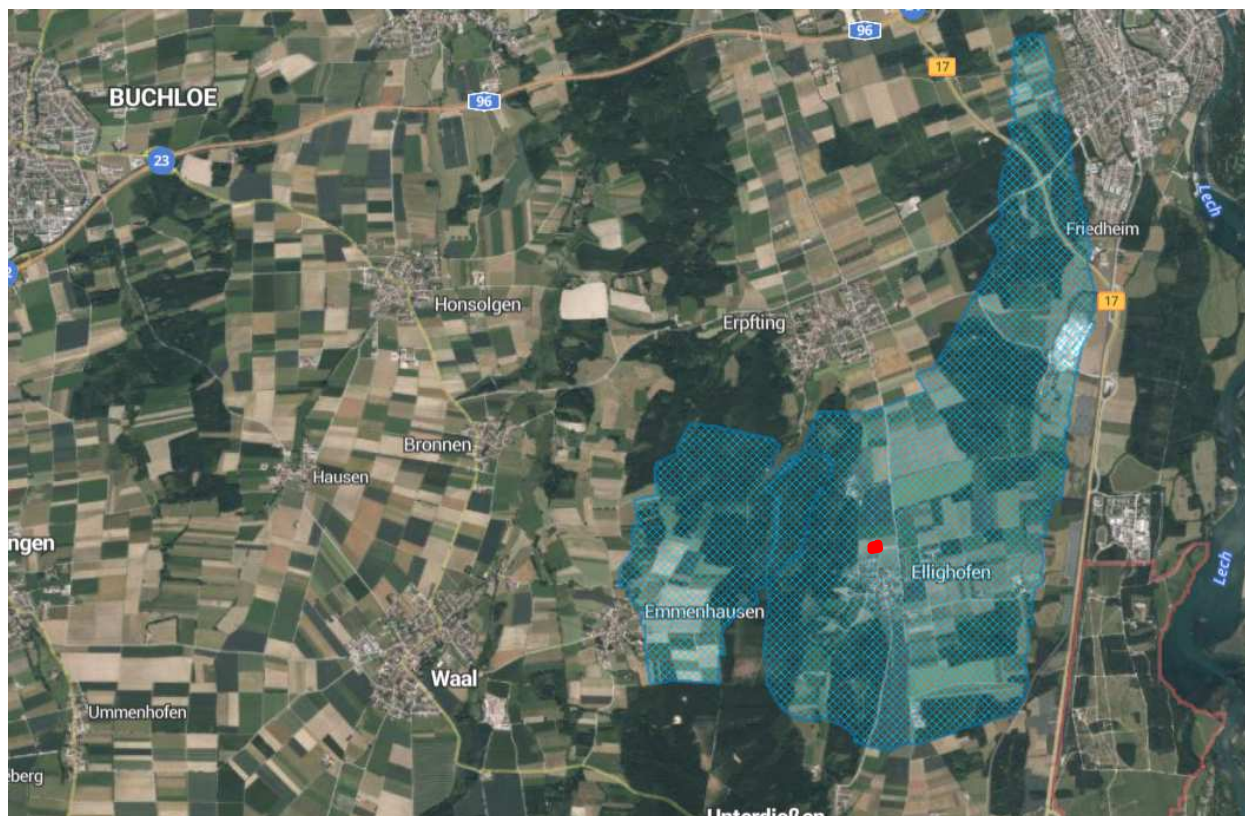


Abb. 7 Lage im Trinkwasserschutzgebiet

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES SCHUTZGUTS OHNE DIE PLANUNG

Ohne die 3. Flächennutzungsplanänderung würden die rund 1,57 ha großen Erweiterungsflächen weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt und unversiegelt bleiben. Die bestehenden Versickerungsverhältnisse sowie die Lage im Trinkwasserschutzgebiet blieben unverändert. Landwirtschaftlich bedingte Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln könnten weiterhin auftreten.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG

Mit der Änderung wird die Bebauung von zusätzlich rund 1,57 ha bislang versickerungsfähiger Ackerfläche mit Wohngebäuden vorbereitet. Dadurch können die Versickerung und Grundwasserneubildung verringert sowie der Oberflächenabfluss erhöht werden. Die südlichen rund 1,11 ha sind bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Da der gesamte Änderungsbereich im Trinkwasserschutzgebiet „Weststadtbrunnen und Hartmahl“ liegt, sind die Schutzgebietsverordnung und die wasserrechtlichen Anforderungen bei der weiteren Planung besonders zu beachten. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur zulässig, wenn die Vereinbarkeit mit dem Trinkwasserschutz nachgewiesen ist. Zudem sind die im UmweltAtlas dargestellten Fließwege und Aufstaubereiche bei Starkregen zu berücksichtigen.

Der östlich gelegene Wiesbach und sein Gehölzstreifen werden durch die Flächennutzungsplanänderung nicht unmittelbar beansprucht. Eine gegebenenfalls geplante Fuß- und Radwegbrücke ist gesondert wasser- und naturschutzfachlich zu prüfen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser als **mittel erheblich** bewertet.

3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

BASISZENARIO

Pflanzen

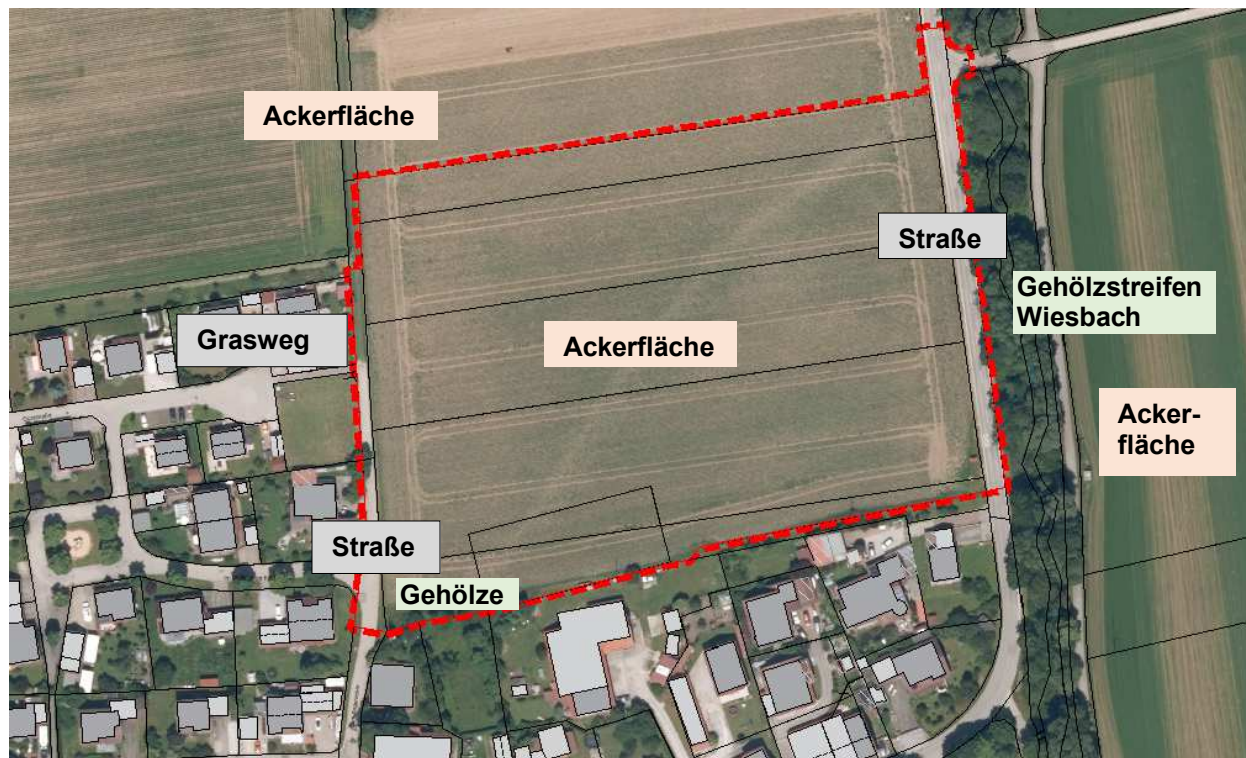


Abb. 8 aktueller Luftbildausschnitt (Quelle: Digitales Orthophoto, Stand August 2026)

Das Plangebiet wird im Osten durch die Bachfeldstraße und im Südwesten durch die Straße „Zum Angeracker“ begrenzt. Südlich schließen Siedlungsflächen mit Hausgärten, einzelnen Gehölzen und Wiesenflächen an. Nördlich und nordwestlich grenzen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Entlang der Bachfeldstraße befindet sich eine etwa 1 m breite, regelmäßig gemähte Böschung beziehungsweise ein schmaler Wiesenstreifen. Daran schließen die nahezu den gesamten Geltungsbereich einnehmenden, intensiv genutzten Ackerflächen an. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme waren diese überwiegend mit Mais bestellt. Aufgrund der intensiven Bewirtschaftung weisen die Ackerflächen nur eine geringe floristische Arten- und Strukturvielfalt auf.

Im südwestlichen Bereich des Plangebietes befindet sich entlang der Grundstücksgrenze ein kleiner Gehölzbestand aus einzelnen Laubgehölzen und Sträuchern. Vertreten sind insbesondere Hasel, Hartriegel und Holunder.

Entlang des Wiesbachs verläuft außerhalb des Geltungsbereiches ein markanter Gehölzstreifen, der durch die Kreisstraße vom Plangebiet getrennt ist. Der Bestand setzt sich unter anderem aus Esche, Rosen, Hartriegel, Weißdorn, Spitz-Ahorn, Kirsche und Weiden zusammen. Im Bereich der Leitungstrasse tritt vereinzelt Mädesüß auf. Der Gehölzstreifen ist gemäß Karte 3 des Regionalplans Bestandteil des überörtlichen Biotopverbundsystems. Er besitzt damit über seine örtliche Lebensraumfunktion hinaus Bedeutung für die Vernetzung von Gewässer- und Gehölzlebensräumen. Aufgrund seiner Lage außerhalb des Geltungsbereiches und der räumli-

chen Trennung durch die Bachfeldstraße wird er durch die Änderung des Flächennutzungsplans nicht unmittelbar beansprucht.



Abb. 9 Blick aus der Straße Am Angeracker, Übergang zum Feldweg, rechts Ackerfläche (Quelle: AGL, 10.08.2026)



Abb. 10 Blick auf die entlang der südlichen Grenze bestehenden Einzelgehölze und Maisacker (AGL, 10.08.2026)



Abb. 11 Ortseingang/ Bachfeldstraße mit Blick auf den als Acker genutzten Geltungsbereich (AGL, 10.08.2026)

Tiere und biologische Vielfalt

Die intensiv genutzten Ackerflächen weisen eine geringe Struktur- und Lebensraumvielfalt auf. Sie können zeitweise als Nahrungsraum für allgemein verbreitete Vogelarten sowie für in der offenen Feldflur jagende Greifvögel dienen. Die Gehölze im südwestlichen Randbereich sowie die angrenzenden Gärten und Gehölzbestände bieten potenzielle Brut-, Nahrungs- und Rückzugsräume für siedlungsbegleitende Vogelarten.

Für Fledermäuse kann das Plangebiet eine untergeordnete Bedeutung als Jagdraum besitzen. Innerhalb der Ackerflächen befinden sich keine geeigneten Quartierstrukturen. Die randlichen Gehölze können allenfalls als kleinräumige Leit- oder Jagdstruktur genutzt werden.

Geeignete Fortpflanzungsgewässer für Amphibien sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Der Wiesbach und seine Begleitgehölze sind durch die Kreisstraße vom Plangebiet getrennt. Aufgrund der intensiven Ackernutzung und des Fehlens geeigneter Habitatstrukturen ist auch keine besondere Bedeutung für Reptilien oder anspruchsvollere Insektenarten zu erwarten.

Die Feldlerche ist als typische Vogelart der offenen Agrarlandschaft grundsätzlich betrachtungsrelevant. Die Habitateignung der überplanten Ackerflächen ist aufgrund der Lage am bestehenden Siedlungsrand sowie der angrenzenden Straßen und Gehölzkulissen jedoch deutlich eingeschränkt. Konkrete Hinweise auf Brutvorkommen innerhalb des Geltungsbereiches liegen nicht vor. Auch seitens der unteren Naturschutzbehörde wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht von einer Betroffenheit planungsrelevanter Tierarten ausgegangen. Eine weitergehende artenschutzrechtliche Betroffenheit der Feldlerche ist daher derzeit nicht erkennbar.

Aufgrund der großflächigen intensiven Ackernutzung, der geringen Strukturvielfalt und des begrenzten Artenspektrums besitzt das Plangebiet insgesamt eine geringe Bedeutung für die biologische Vielfalt. Eine etwas höhere Bedeutung kommt den randlichen Gehölzen sowie den außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Gehölz- und Gartenstrukturen zu.

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und Biotopflächen

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und amtlich erfasste Biotopflächen werden nicht beansprucht. Die Lage im wasserrechtlich festgesetzten Trinkwasserschutzgebiet wird beim Schutzgut Wasser behandelt.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES SCHUTZGUTS OHNE DIE PLANUNG

Ohne die 3. Flächennutzungsplanänderung würden die Erweiterungsflächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Wesentliche Veränderungen der vorhandenen Lebensraumstrukturen wären nicht zu erwarten.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG

Mit der 3. Flächennutzungsplanänderung wird die Überbauung von zusätzlich rund 1,57 ha überwiegend strukturarmer Ackerfläche vorbereitet. Die südlichen rund 1,11 ha sind bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Betroffen sind vor allem Vegetationsbestände und potenzielle Nahrungsflächen von geringer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Entlang der Bachfeldstraße sowie am künftigen nördlichen Ortsrand stellt die Flächennutzungsplanänderung Grünflächen und eine Ortsrandeingrünung dar. Diese begrenzen die baulich nutzbaren Flächen, schaffen neue Lebensraum- und Vernetzungsstrukturen und unterstützen die Einbindung des Wohngebietes in die Landschaft. Die konkrete Ausgestaltung wird im parallel aufgestellten Bebauungsplan festgesetzt.

Der Gehölzstreifen am Wiesbach wird nicht unmittelbar beansprucht. Eine gegebenenfalls geplante Brücke über den Wiesbach ist gesondert naturschutzfachlich zu prüfen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt als **gering erheblich** bewertet.

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, Übershirmung 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

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt im Planungsraum etwa 950 bis 1.100 mm. Die höchsten monatlichen Niederschlagssummen treten in der Regel während der Sommermonate auf. Die Jahresmitteltemperatur liegt bei etwa 8 °C. Grundlage dieser Angaben ist der Klimaatlas Bayern.

Die überwiegend ackerbaulich genutzten Freiflächen erwärmen sich gegenüber bebauten und versiegelten Flächen weniger stark und tragen insbesondere während windschwacher Strahlungsnächte zur Entstehung von Kaltluft bei. Aufgrund des weitgehend ebenen Geländes ist jedoch nicht von einer ausgeprägten, topografisch gesteuerten Kaltluftströmung auszugehen. Die Flächen besitzen vor allem eine örtliche klimatische Ausgleichsfunktion für die angrenzenden Siedlungsbereiche.

Nennenswerte lufthygienische Vorbelastungen bestehen insbesondere durch den Verkehr auf der Bachfeldstraße sowie zeitweise durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen. Aufgrund der Ortsrandlage und der guten Durchlüftung ist insgesamt von einer vergleichsweise günstigen lufthygienischen Ausgangssituation auszugehen.

Im UmweltAtlas Bayern sind innerhalb des Geltungsbereiches potenzielle Fließwege, Geländesenken und Aufstaubereiche bei Starkregen dargestellt. Das Plangebiet ist daher gegenüber den erwartbaren Folgen zunehmender Starkregenereignisse grundsätzlich empfindlich. Infolge steigender Temperaturen und häufigerer sommerlicher Hitzeperioden kann künftig auch die thermische Belastung bebauter und versiegelter Flächen zunehmen.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES SCHUTZGUTS OHNE DIE PLANUNG

Ohne Umsetzung der Planung blieben die bislang unbebauten Ackerflächen und ihre örtliche Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet erhalten. Zusätzliche versiegelungsbedingte Aufheizungseffekte oder siedlungsbedingte Emissionen würden nicht entstehen.

Unabhängig von der Planung ist infolge des Klimawandels mit einer Zunahme sommerlicher Hitzeperioden und intensiver Starkregenereignisse zu rechnen. Die unversiegelten landwirtschaftlichen Flächen könnten weiterhin zur nächtlichen Abkühlung sowie zur Aufnahme und Versickerung von Niederschlagswasser beitragen.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG

Mit der 3. Flächennutzungsplanänderung wird die Bebauung von zusätzlich rund 1,57 ha bislang unversiegelter Ackerfläche vorbereitet. Dadurch gehen örtliche Kaltluftentstehungsflächen verloren und die sommerliche Erwärmung kann zunehmen. Eine bedeutsame Frischluftleitbahn wird aufgrund der ebenen Lage und der großflächigen Freiflächen im Umfeld jedoch nicht beeinträchtigt. Die südlichen rund 1,11 ha sind bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Mindernd wirken die dargestellten Grünflächen entlang der Bachfeldstraße, die nördliche Ortsrandeingrünung und die vorgesehenen Baumpflanzungen. Zusätzliche Emissionen entstehen durch den Ziel- und Quellverkehr des Wohngebietes. Durch die direkte Anbindung an die LL 2 werden zusätzliche Fahrten durch den Altort vermieden.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima als **gering erheblich** bewertet.

3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

BASISSZENARIO

Lärm, Verkehrsbelastung und Licht

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Ellighofen. Südlich und westlich schließen bestehende Wohn- und Dorfgebiete an. Eine Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht insbesondere entlang der östlich verlaufenden Bachfeldstraße beziehungsweise Kreisstraße LL 2. Zeitweise treten außerdem Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen auf. Das Verkehrsgutachten beschreibt die bestehenden Knotenpunkte im Prognosenullfall 2040 als leistungsfähig.

Die Ackerflächen selbst verursachen mit Ausnahme der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung keine dauerhaften Lärm- oder Lichtemissionen. Die nächtliche Beleuchtung beschränkt sich im Wesentlichen auf die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen.

Südlich des Geltungsbereiches verläuft eine 20-kV-Leitung. Sie liegt außerhalb der überplanten Wohnbauflächen, ist jedoch bei der Ausführungsplanung und bei Bau-, Kran-, Leitungs- und Pflanzarbeiten im südlichen Randbereich zu berücksichtigen. Verbindliche Schutzabstände und Schutzstreifen sind mit dem Leitungsträger anhand der Bestandsunterlagen festzulegen.

Erholung

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind nicht für die Öffentlichkeit erschlossen und besitzen keine unmittelbare Bedeutung für die Erholungsnutzung. Auf der dem Plangebiet zugewandten Westseite der Bachfeldstraße besteht kein Gehweg. Auch die Straße „Zum Angeracker“ geht nicht in eine durchgehende Wegeverbindung in die freie Landschaft über. Der östlich des Wiesbachs vorhandene Geh- und Radweg ist vom Plangebiet aus derzeit nicht unmittelbar erreichbar.

Die offenen Ackerflächen sind lediglich als Teil des landschaftlichen Umfeldes am Ortsrand wahrnehmbar.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES SCHUTZGUTS OHNE DIE PLANUNG

Ohne die 3. Flächennutzungsplanänderung würden die rund 1,57 ha großen Erweiterungsflächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Die bestehenden Immissions- und Verkehrsverhältnisse sowie die südlich verlaufende 20-kV-Leitung blieben unverändert.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG

Mit der Flächennutzungsplanänderung wird eine zusätzliche Wohnbauentwicklung vorbereitet. Das Verkehrsgutachten prognostiziert für das vollständig entwickelte Gebiet rund 554 Kfz-Fahrten pro Tag. Durch den dargestellten direkten Anschluss an die LL 2 wird eine wesentliche zusätzliche Verkehrsbelastung des Altortes vermieden. Der neue Knoten wird als leistungsfähig bewertet.

Durch die Wohnnutzung entstehen zusätzliche Verkehrs-, Lärm- und Lichtemissionen. Die südlich verlaufende 20-kV-Leitung liegt außerhalb der dargestellten Wohnbauflächen und ist bei der weiteren Planung durch entsprechende Schutzabstände zu berücksichtigen.

Für die Erholung gehen keine bedeutsamen Flächen oder durchgehenden Wegeverbindungen verloren. Die dargestellten Grünflächen entlang der Bachfeldstraße und am nördlichen Ortsrand schaffen neue wohnungsnahe Freiräume.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf die Bevölkerung und die menschliche Gesundheit als **gering bis mittel erheblich** bewertet.

3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

BASISSZENARIO

Bau- und Bodendenkmäler

Entlang der östlichen Grenze ist laut Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege das Bodendenkmal D-1-7931-0024- Straße der römischen Kaiserzeit, Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen (Via Claudia) kartiert. Baudenkmäler sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

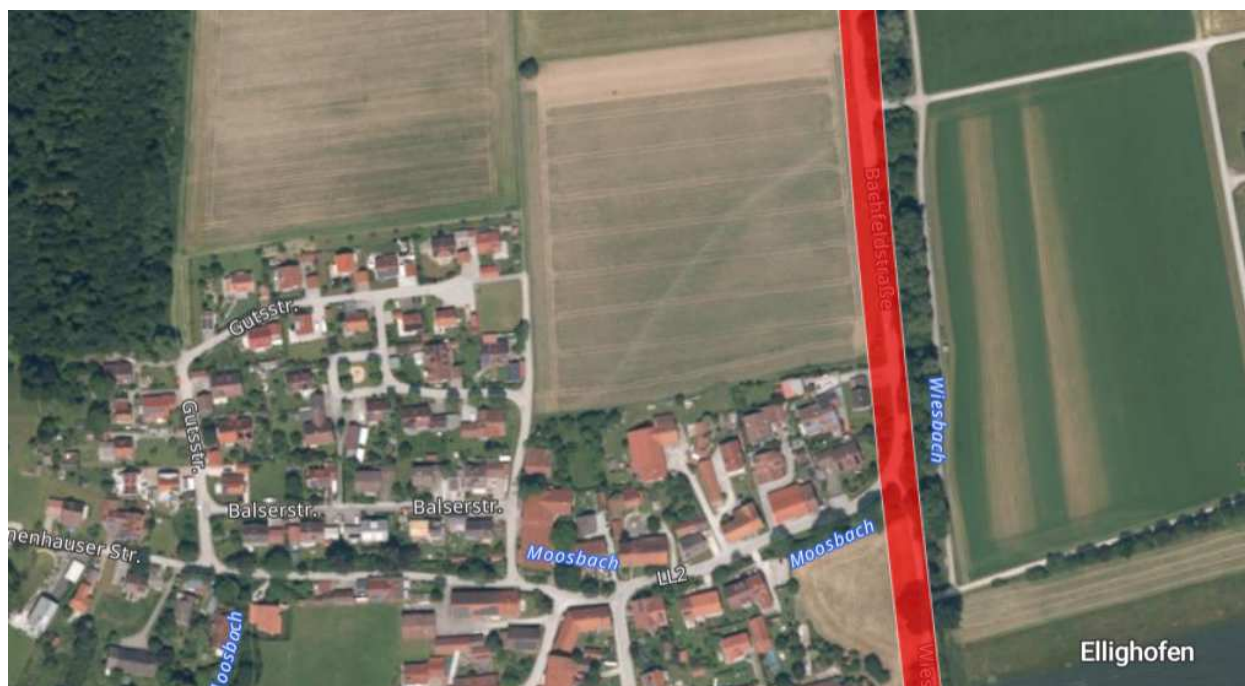


Abb. 7 Ortseingang/ Bachfeldstraße mit Blick auf den als Acker genutzten Geltungsbereich (AGL, 10.08.2026)

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild innerhalb des Geltungsbereiches wird überwiegend durch große, ebene und intensiv genutzte Ackerflächen geprägt. Gliedernde Gehölz- oder sonstige landschaftsbildprägende Vegetationsstrukturen sind innerhalb der landwirtschaftlichen Flächen kaum vorhanden.

Östlich wird das Plangebiet durch die Bachfeldstraße begrenzt. Südlich schließen dörflich geprägte Siedlungsflächen mit größeren Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Gartenflächen und Gehölzbeständen an; dort verläuft außerdem eine 20-kV-Leitung als bestehende technische Infrastruktur. Westlich befindet sich ein jüngeres Wohngebiet. Nach Norden und Nordwesten öffnet sich der Landschaftsraum zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen. Das Plangebiet bildet damit einen Teil des bislang unbebauten Ortsrandes beziehungsweise Orts-

eingangs von Ellighofen. Östlich der Bachfeldstraße verläuft entlang des Wiesbachs ein markanter, gewässerbegleitender Gehölzstreifen. Dieser bildet eine deutlich wahrnehmbare lineare Grünstruktur, gliedert den Landschaftsraum und prägt den Ortseingang mit. Seine überörtliche Bedeutung wird durch die Darstellung als Bestandteil des überörtlichen Biotopverbundsystems in Karte 3 des Regionalplans unterstrichen. Vom Geltungsbereich ist der Gehölzstreifen durch die Bachfeldstraße räumlich getrennt.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES SCHUTZGUTS OHNE DIE PLANUNG

Ohne Umsetzung der Planung ist von einer Fortführung der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Wesentliche Veränderungen des Bodendenkmals oder des Landschaftsbildes sind unter Beibehaltung der bisherigen Nutzung nicht zu erwarten.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG

Bau- und Bodendenkmäler

Die 3. Flächennutzungsplanänderung bereitet im Bereich der zusätzlichen Wohnbau-, Verkehrs- und Grünflächen mögliche Bodeneingriffe vor. Davon kann insbesondere das entlang der Bachfeldstraße kartierte Bodendenkmal D-1-7931-0024, ein Teilstück der Via Claudia, betroffen sein.

Die genaue Betroffenheit ist im Bebauungsplanverfahren beziehungsweise bei der Bauausführung zu prüfen. Erforderliche Erdarbeiten sind frühzeitig mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der zuständigen Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Unter Berücksichtigung der denkmalrechtlichen Anforderungen werden die Auswirkungen als **mittel erheblich** bewertet

Landschaftsbild

Durch die Erweiterung der Wohnbaufläche um rund 1,57 ha verschiebt sich der Ortsrand weiter nach Norden. Die bislang offene Ackerfläche wird baulich überprägt und das Erscheinungsbild des Ortseingangs verändert. Die südlichen rund 1,11 ha sind bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

Mindernd wirken die in der Flächennutzungsplanänderung dargestellten Grünflächen entlang der Bachfeldstraße, die nördliche Ortsrandeingrünung und die vorgesehenen Baumpflanzungen. Der markante Gehölzstreifen am Wiesbach bleibt erhalten, sein landschaftliches Umfeld verändert sich jedoch. In Berücksichtigung der Möglichkeit für Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene (z.B. Eingrünung im Norden) zur Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild ist mit **gering bis mittel** erheblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen.

Insgesamt werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als **mittel erheblich** bewertet.

3.8 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

3.9 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

3.9.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die Möglichkeiten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung zu treffen, ist auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sehr begrenzt. Im vorliegenden Fall stellt die Darstellung einer breiten Ortsrandeingrünung im Norden sowie die Grünflächen entlang der Bachfeldstraße eine wesentliche Maßnahmen zur Einbindung der neuen Gebäude in das Landschaftsbild sowie zur Schaffung von siedlungsbegleitenden Habitaten für Vögel und Kleinsäuger dar.

3.9.2 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.

Abhängig vom geplanten Versiegelungsgrad sowie den möglichen Vermeidungsmaßnahmen werden Ausgleichsflächen notwendig. Der genaue Flächenbedarf wird auf der Ebene der verbindlichen Bebauungsplanung ermittelt.

Der Ausgleich soll größtenteils innerhalb des Planungsgebietes erfolgen.

3.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Für die Erschließung wurden eine Führung über die bestehenden Ortsstraßen Emmenhauser Straße und Zum Angeracker sowie ein neuer Anschluss an die Bachfeldstraße (LL 2) untersucht. Das Verkehrsgutachten empfiehlt den direkten Anschluss an die LL 2, da die Bestandsroute aufgrund geringer Fahrbahnbreiten, fehlender Gehwege und der engen Kurve an der Moosbachbrücke insbesondere für den Baustellenverkehr problematisch ist.

Der gewählte Standort schließt unmittelbar an bestehende Siedlungsflächen und an die bereits dargestellte Wohnbaufläche an. Dadurch wird eine isolierte Siedlungsentwicklung im freien Landschaftsraum vermieden. Die 3. Flächennutzungsplanänderung stellt daher die Erweiterung der Wohnbaufläche sowie die zugehörigen Verkehrs- und Grünflächen dar.

3.11 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Regionalplan München
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Ein Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2021)
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Themen Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Schuh & Co. GmbH: Verkehrsplanerisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 5040 „Am Bachfeld“, Bearbeitungsstand 03.02.2026

3.12 Monitoring

Der Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen und der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kommt eine besondere Bedeutung zu. Die festgelegten Modalitäten zur Überwachung werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan geregelt.

3.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

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

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans wird die bereits dargestellte Wohnbaufläche am nördlichen Ortsrand von Ellighofen um rund 1,57 ha erweitert. Zusätzlich werden Verkehrs- und Grünflächen, eine Eingrünung des nördlichen Ortsrandes sowie Baumpflanzungen dargestellt. Die südlichen rund 1,11 ha sind bereits als Wohnbaufläche dargestellt.

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

Tab. 1 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen auf die Schutzgüter

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

Aufgrund der voraussichtlichen Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich werden die Auswirkungen auf das **Schutzgut Fläche** als mittel erheblich eingestuft.

Schutzgut Boden: Die vorbereitete Überbauung und Versiegelung führen zu einem dauerhaften Verlust beziehungsweise einer Einschränkung der natürlichen Bodenfunktionen.

Schutzgut Wasser: Aufgrund der Lage im Trinkwasserschutzgebiet sowie des Verlustes versickerungsfähiger Flächen sind erhöhte Anforderungen an die Entwässerung und den Grundwasserschutz zu beachten.

Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt: Betroffen sind überwiegend strukturarme Ackerflächen geringer Bedeutung, während die dargestellten Grünflächen und Eingrünungen neue Lebensraumstrukturen schaffen können.

Schutzgut Klima und Klimawandel: Durch die Bebauung gehen örtliche Kaltluftentstehungsflächen verloren, wobei die dargestellten Grünflächen und Baumpflanzungen die Auswirkungen mindern.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit: Die direkte Anbindung an die LL 2 begrenzt zusätzliche Verkehrsbelastungen im Altort; die südlich verlaufende 20-kV-Leitung ist durch entsprechende Schutzabstände zu berücksichtigen.

Schutzgut Kulturelles Erbe- Bodendenkmal: Das entlang der Bachfeldstraße kartierte Teilstück der Via Claudia kann durch spätere Bodeneingriffe betroffen sein und erfordert eine denkmalrechtliche Abstimmung.

Schutzgut Landschaftsbild: Die Erweiterung verschiebt den Ortsrand nach Norden und verändert den Ortseingang, wobei die dargestellten Grünflächen und die Ortsrandeingrünung mindernd wirken.

Die erforderlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und Monitoringmaßnahmen werden im parallel aufgestellten Bebauungsplan konkretisiert und verbindlich festgesetzt.

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

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

Bad Kohlgrub, den 30.09.2026



Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR

4.1 Gesetzesgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der jeweils geltenden Fassung

Bayerisches Wassergesetz (BayWG) in der jeweils geltenden Fassung

Sechszwanzigste Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (26. BImSchV) in der jeweils geltenden Fassung

4.2 Literatur

Bayerisches Landesamt für Umwelt (Hrsg.), UmweltAtlas Bayern, URL: <https://www.umweltatlas.bayern.de> [Stand: August 2026]

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

Schuh & Co. GmbH, 2026: Stadt Landsberg am Lech, Ortsteil Ellighofen, Bebauungsplan Nr. 5040 „Am Bachfeld“, Verkehrsplanerisches Gutachten, Bearbeitungsstand 03.02.2026

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