

Stadt Landsberg am Lech

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN NR. 5040 - "AM BACHFELD" IN 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	11
3.2	Schutzgut Boden	12
3.3	Schutzgut Wasser	13
3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	18
3.5	Schutzgut Klima / -wandel	22
3.6	Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit	24
3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	26
3.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	29
3.8.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	29
3.8.2	Maßnahmen zum Ausgleich	31
3.9	Alternative Planungsmöglichkeiten	39
3.10	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	39
3.11	Monitoring	40
3.12	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	41
4	GESETZESGRUNDLAGEN UND LITERATUR	44
4.1	Gesetzesgrundlagen	44
4.2	Literatur	44

1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5040 „Am Bachfeld“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers am Ortseingang von Ellighofen auf einem ca. 2,68 ha großen Areal geschaffen werden.

Wesentliche Planungsziele sind:

- die Entwicklung eines flächensparenden und nachhaltig gestalteten Wohnquartiers,
- die Schaffung eines vielfältigen und zeitgemäßen Wohnungsangebotes für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen und Wohnbedürfnisse,
- die Berücksichtigung der Ergebnisse der Bedarfsanalyse zu den von der örtlichen Bevölkerung gewünschten Wohnformen,
- die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes über einen neuen Anschluss an die Bachfeldstraße (Kreisstraße LL 2) entsprechend der Empfehlung des verkehrsplanerischen Gutachtens, um zusätzliche Verkehrsbelastungen und Sicherheitskonflikte im Altort möglichst zu vermeiden,
- die separate und sichere Anbindung des Quartiers an das bestehende Fuß- und Radwegenetz,
- die Ausbildung einer straßenabgewandten grünen Mitte als gemeinschaftlich nutzbarer Grün- und Freiraum mit Spielplatz,
- die Schaffung qualitätsvoller Grün- und Freiflächen innerhalb des Wohngebietes,
- die landschaftsgerechte Eingrünung des neuen Ortsrandes sowie eine verträgliche Einbindung des Baugebietes in die umgebende Landschaft,
- die gestalterische Aufwertung und Neuordnung der Ortseinfahrt von Ellighofen sowie
- die abschnittsweise Umsetzung des Wohngebietes in zwei Bauabschnitten, wobei der zweite Bauabschnitt frühestens zehn Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans entwickelt werden soll.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird die 03. Änderung des Flächennutzungsplans durchgeführt.



Abb. 1 Ausschnitt Topographische Karte mit Abgrenzung des Geltungsbereiches

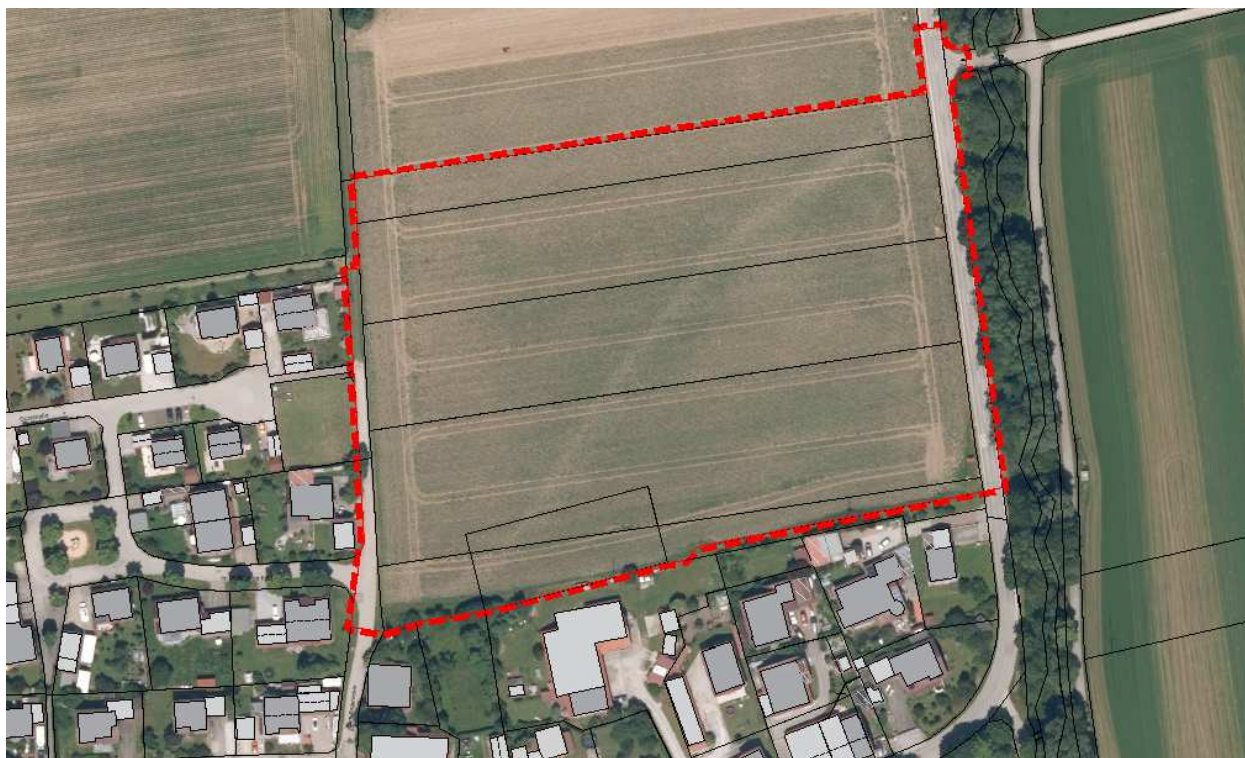


Abb. 2 aktueller Luftbildausschnitt (Quelle: Flurkarte, Digitales Orthofoto, Stand August 2026)



Abb. 3 Bebauungsplanentwurf, Stand September 2026

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 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 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.

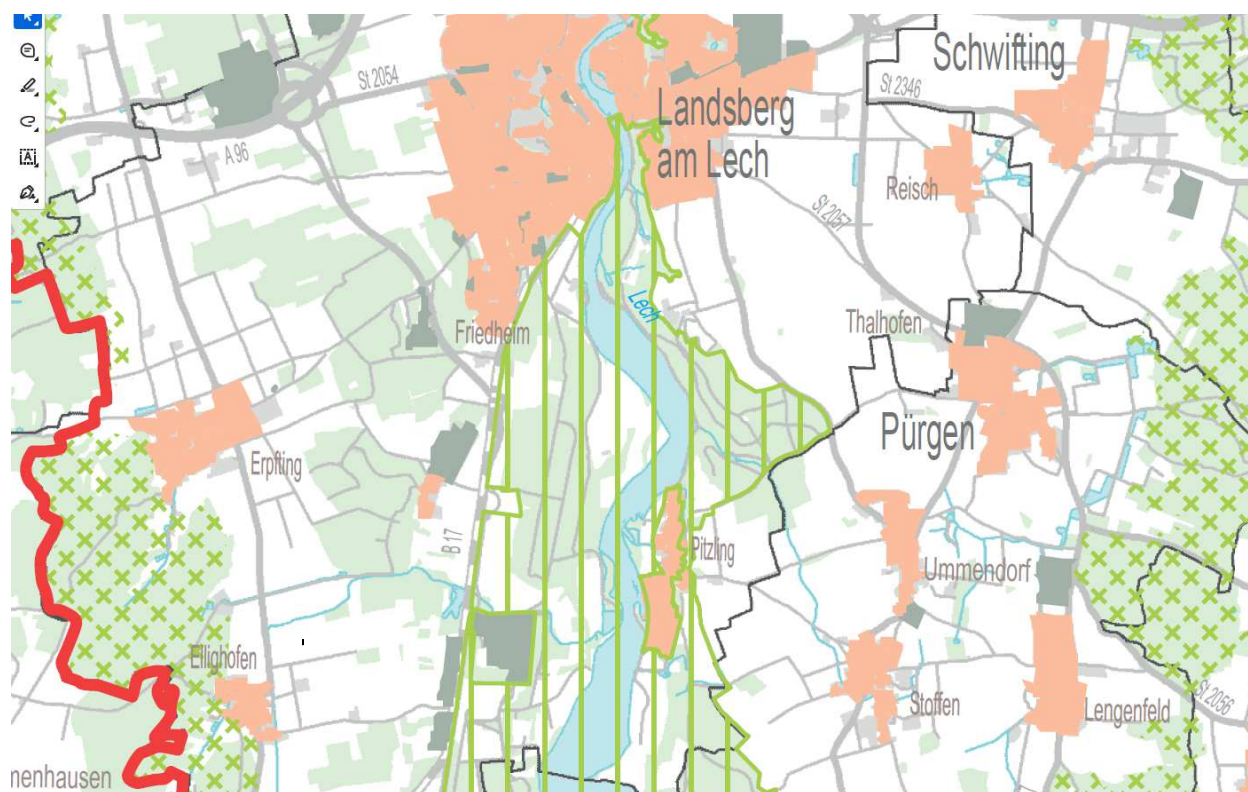


Abb. 4 Auszug aus der Karte 3 Landschaft und Erholung, Stand 02.2019



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 den Bebauungsplan 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 nachfolgenden Darlegungen lehnen sich an den Vorgaben für die Erstellung eines Umweltberichts an.

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				Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit Erholung	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
Wirkungen							Tiere	Pflanzen			
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme										Landschaftsbild/ Bodendenkmal
	Nachhaltige Verfügbarkeit										
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.								
			betr.								
		Lärm	bau.				K			K	
			betr.								
		Erschütterung	bau.				K			K	
			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.								
	Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.								
			betr.								
	Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.								
			betr.								
Zusammenfassung									K	K	Landschaftsbild/ Bodendenkmal

Legende:

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

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

Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:

S = sekundäre Wirkungen,
 G = grenzüberschreitende Wirkungen,
 K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,
 L = langfristige Wirkungen,
 + = positive Wirkung

3.1 Schutzgut Fläche

BASISSZENARIO

Im Stadtgebiet von Landsberg am Lech bestehen vielfältige Nutzungsansprüche an den begrenzt verfügbaren Raum. Neben der Entwicklung von Wohn- und Gewerbeflächen sowie der erforderlichen Infrastruktur sind insbesondere die Belange der Landwirtschaft, des Natur- und Landschaftsschutzes, des überörtlichen Biotopverbundes und des Hochwasserschutzes zu berücksichtigen.

Die Nachfrage nach Wohnraum kann derzeit auch in Landsberg am Lech und den zugehörigen Ortsteilen nicht vollständig gedeckt werden. Im Rahmen einer Bedarfsanalyse wurden deshalb die von der örtlichen Bevölkerung in Ellighofen nachgefragten Wohnformen ermittelt und bei der städtebaulichen Planung berücksichtigt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst insgesamt rund 2,68 ha. Er liegt am bestehenden Ortsrand von Ellighofen und wird derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich genutzt. Südlich und westlich schließen bestehende Siedlungsflächen an. Im Osten wird das Plangebiet durch die Bachfeldstraße begrenzt. Nördlich und nordwestlich setzt sich die offene landwirtschaftlich genutzte Flur fort.

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bislang weitgehend unbebaut und unversiegelt. Neben den Ackerflächen befinden sich lediglich untergeordnete Rand- und Gehölzstrukturen im Plangebiet. Der Fläche kommt insbesondere eine Bedeutung für die landwirtschaftliche Nutzung sowie als Bestandteil des bislang unbebauten Ortsrandes zu.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES SCHUTZGUTS OHNE DIE PLANUNG

Ohne Umsetzung der Planung ist von einer Fortführung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Die Fläche bliebe weitgehend unbebaut und unversiegelt. Eine zusätzliche bauliche Flächeninanspruchnahme würde zunächst nicht erfolgen.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG

Mit der Entwicklung des Wohngebietes werden auf einer Gesamtfläche von rund 2,68 ha bislang überwiegend landwirtschaftlich genutzte und unbebaute Flächen dauerhaft einer neuen Nutzung zugeführt. Neben den Wohnbaugrundstücken entstehen öffentliche Verkehrs- und Erschließungsflächen, Fuß- und Radwege, Grünflächen, ein Spielplatz sowie eine innerhalb des Plangebietes gelegene Ausgleichsfläche.

Auch die nicht überbauten Grün- und Ausgleichsflächen stehen künftig nicht mehr oder nur noch eingeschränkt für eine landwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung. Die gesamte Flächeninanspruchnahme ist daher größer als der tatsächlich versiegelte Flächenanteil.

Für die Baugrundstücke ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Hinzu kommen die öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen. Die baulich beanspruchten und versiegelten Flächen gehen dauerhaft für andere Nutzungen verloren.

Mindernd ist zu berücksichtigen, dass das Wohngebiet unmittelbar an die vorhandenen Siedlungsflächen anschließt und keine isolierte Siedlungsentwicklung im freien Landschaftsraum begründet. Durch das vielfältige Wohnungsangebot mit Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern sowie die gemeinsame Erschließung wird eine vergleichsweise kompakte und flächensparende Entwicklung angestrebt.

Die Umsetzung soll in zwei Bauabschnitten erfolgen. Der zweite Bauabschnitt ist frühestens zehn Jahre nach Inkrafttreten des Bebauungsplans vorgesehen. Die zeitliche Staffelung ermöglicht eine schrittweise und am tatsächlichen Bedarf orientierte Inanspruchnahme der Flächen. Allerdings wird bereits mit dem Bebauungsplan für den gesamten Geltungsbereich Baurecht geschaffen.

Die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen, die Ortsrandeingrünung und die interne Ausgleichsfläche begrenzen den vollständig baulich nutzbaren Flächenanteil. Sie können den grundsätzlichen Entzug der Flächen aus der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung jedoch nicht vermeiden.

Aufgrund der dauerhaften Inanspruchnahme von insgesamt 2,68 ha bislang überwiegend unbebauter Ackerflächen, bei gleichzeitigem Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich, einer kompakten städtebaulichen Entwicklung und der zeitlichen Staffelung in zwei Bauabschnitten, werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche insgesamt als **mittel erheblich** bewertet.

3.2 Schutzgut Boden

BASISSZENARIO

Geologisch liegt das Planungsgebiet im Bereich von spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschottern (Kies) und alt- und mittelholozänen 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

Die Böden werden ackerbaulich genutzt. Ohne die Planung wird die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung in diesen Bereichen voraussichtlich weiter fortgeführt. Je nach Nutzungsintensität ist dabei eine weitere Anreicherung von Dünger oder auch Pflanzenschutzmitteln im Boden nicht auszuschließen.

Topographie: das Gelände ist weitgehend eben.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen wird der Oberboden im Bereich der Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen Erschließungsanlagen abgetragen. Durch die Herstellung von Baugruben für Gebäude einschließlich möglicher Keller, durch Fundamente und Leitungsgräben sowie durch das Befahren mit Baumaschinen entstehen teilweise auch Eingriffe in tiefere Bodenschichten. Dabei werden das natürliche Bodengefüge und die Bodenfunktionen verändert oder zerstört. Zusätzlich können außerhalb der unmittelbar überbauten Flächen Bodenverdichtungen und stoffliche Beeinträchtigungen entstehen.

Tiefgaragen sind im gesamten Geltungsbereich ausgeschlossen. Dadurch werden besonders großflächige und zusammenhängende Eingriffe in tiefere Bodenschichten vermieden. Der vor-

handene Oberboden ist fachgerecht abzutragen, getrennt zu lagern und möglichst innerhalb des Plangebietes wiederzuverwenden. Nicht für die Bebauung benötigte Flächen sind während der Bauarbeiten vor Verdichtung, Verunreinigung und Ablagerungen zu schützen.

Aufgrund des Umfangs der Bodenbewegungen und der möglichen Errichtung von Kellergeschossen werden die baubedingten Auswirkungen als **mittel erheblich** bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Die wesentlichen dauerhaften Beeinträchtigungen entstehen durch die Versiegelung und Überbauung bislang unversiegelter Ackerböden. Im Bereich vollständig versiegelter Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen dauerhaft verloren; auf teilversiegelten Flächen bleiben sie nur eingeschränkt erhalten.

Für die Baugrundstücke ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden, sodass auf den Baugrundstücken eine Gesamt-GRZ von maximal 0,6 erreicht werden kann. Hinzu kommen die öffentlichen Verkehrs- und Erschließungsflächen.

Eingriffsmindernd wirken die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen, die Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf 0,50 m, der Ausschluss von Tiefgaragen sowie die Vorgaben zur dezentralen Rückhaltung, Nutzung oder Versickerung des Niederschlagswassers. Aufgrund des dauerhaften Verlustes natürlicher Bodenfunktionen bei gleichzeitigem Erhalt unversiegelter Teilflächen werden die anlagebedingten Auswirkungen als **mittel erheblich** bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Nutzung des Wohngebietes können insbesondere im Umfeld der Straßen, Zufahrten und Stellplätze geringfügige Stoffeinträge in den Boden entstehen, beispielsweise durch Reifen- und Bremsabrieb, Tausalze oder ausgetretene Betriebsstoffe. Weitere Belastungen können durch die Nutzung und Pflege der privaten Gartenflächen verursacht werden. Aufgrund der vorgesehenen Wohnnutzung ist jedoch nicht mit erheblichen oder großflächigen Schadstoffeinträgen zu rechnen. Zudem entfällt auf den bisher intensiv bewirtschafteten Ackerflächen künftig der landwirtschaftlich bedingte Eintrag von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln. Insgesamt werden die betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden daher als **gering** 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 Grund-

wasserflurabstand 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.

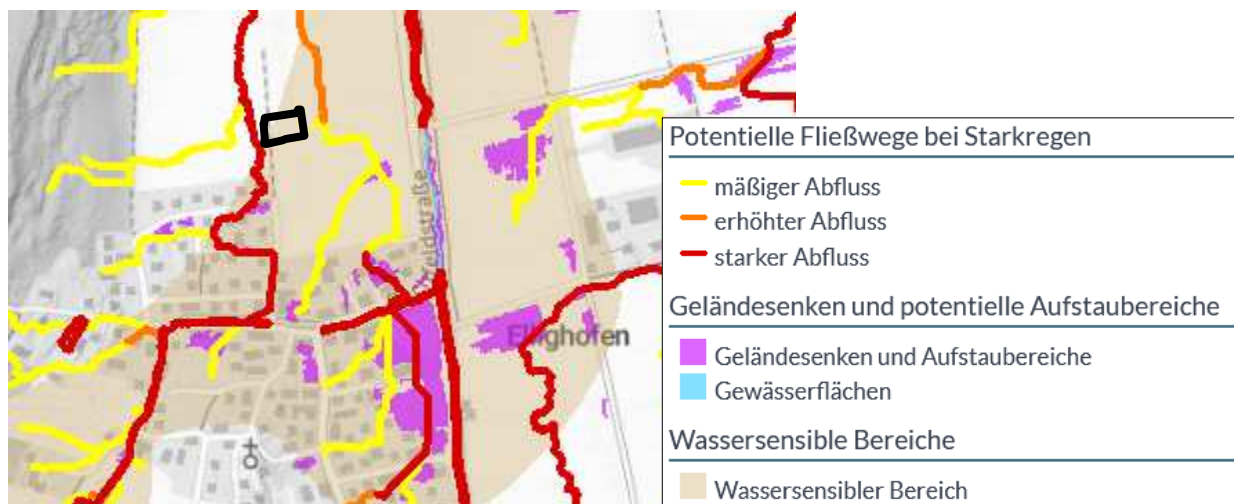


Abb. 6 Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ (Starkregengefahrenkarte) sowie „wassersensible Bereiche“ (Umweltatlas Bayern Stand August 2026)

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 Hartmahl“. 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.

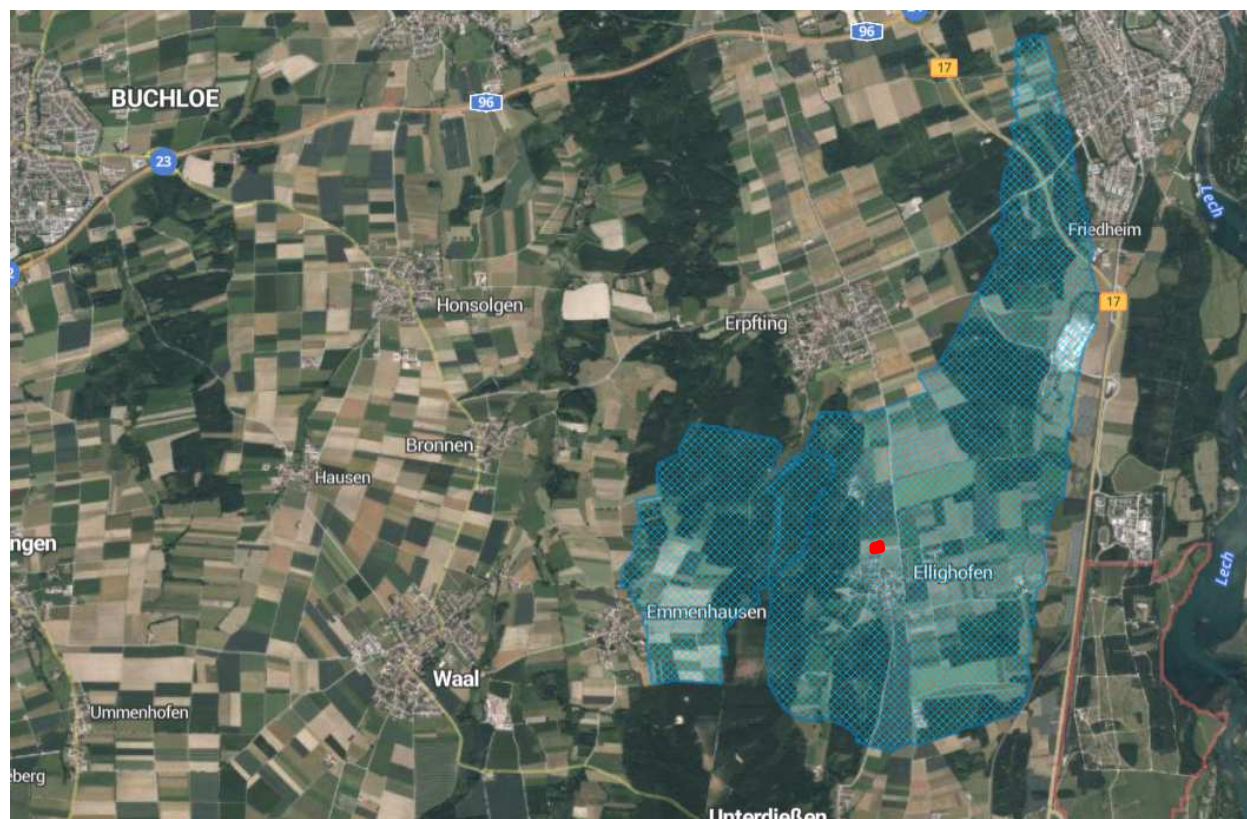


Abb. 7 Lage im Trinkwasserschutzgebiet

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES SCHUTZGUTS OHNE DIE PLANUNG

Ohne die Planung würden die ackerbauliche Nutzung, die Versickerungsverhältnisse und die Lage innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes unverändert fortbestehen. Landwirtschaftlich bedingte Stoffeinträge könnten weiterhin auftreten.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Bauarbeiten können durch Baugruben für Gebäude und Keller, Fundamente sowie Leitungsgräben Eingriffe in tiefere Bodenschichten entstehen. Da keine belastbaren Langzeitbeobachtungen zur Grundwassersituation vorliegen, kann ein Antreffen von Grund- oder Schichtwasser nicht vollständig ausgeschlossen werden. Tiefgaragen sind nicht zulässig; einzelne Kellergeschosse bleiben jedoch möglich. Innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes ist daher bereits bei der Bauvorbereitung besonders zu prüfen, ob Tiefe und Ausführung der Eingriffe mit der Schutzgebietsverordnung vereinbar sind.

Sollte bei Erdarbeiten Grundwasser erschlossen werden oder eine Bauwasserhaltung erforderlich sein, sind die wasserrechtlichen Anforderungen und die Vorgaben des Trinkwasserschutz-

gebietes zu beachten. Die Maßnahmen sind vorab mit der zuständigen Kreisverwaltungsbehörde und gegebenenfalls dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmen. Keller, Lichtschächte und sonstige in den Untergrund einbindende Bauteile sind gegen Grund-, Hang- und Schichtwasser zu sichern.

Während der Bauphase besteht im Trinkwasserschutzgebiet ein besonderes Risiko durch Leckagen sowie den unsachgemäßen Umgang mit Kraft-, Schmier-, Bau- und Betriebsstoffen. Betankung, Wartung und Lagerung wassergefährdender Stoffe dürfen nur auf geeigneten gesicherten Flächen erfolgen. Baumaschinen sind regelmäßig auf Dichtheit zu kontrollieren; Bindemittel und ein Havarieplan sind vorzuhalten. Offene Bodenflächen sind gegen Abschwemmung bei Starkregen zu sichern.

Der Wiesbach liegt außerhalb des Geltungsbereiches und ist durch die Bachfeldstraße vom Plangebiet getrennt. Der Bebauungsplan beansprucht das Gewässer und seine Uferbereiche nicht unmittelbar. Die im Verkehrsgutachten als ergänzende Maßnahme genannte Fuß- und Radwegbrücke über den Wiesbach ist in der vorliegenden Umweltprüfung nicht als Bestandteil des Geltungsbereiches bewertet. Sofern sie weiterverfolgt wird, sind ihre Auswirkungen auf Gewässer, Ufergehölze, Biotopverbund und Trinkwasserschutz gesondert zu prüfen.

Wegen der hohen Empfindlichkeit des Trinkwasserschutzgebietes und der möglichen Eingriffe durch Kellergeschosse werden die baubedingten Auswirkungen trotz der genannten Schutzmaßnahmen als mittel erheblich bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Errichtung der Gebäude sowie der Verkehrs-, Stellplatz- und Erschließungsflächen werden bislang versickerungsfähige Ackerflächen dauerhaft überbaut oder befestigt. Für die Baugrundstücke ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung durch Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO kann eine Gesamt-GRZ von maximal 0,6 erreicht werden. Hinzu kommen die öffentlichen Verkehrsflächen. Dadurch werden die natürliche Versickerung eingeschränkt und der oberflächliche Abfluss bei Niederschlagsereignissen erhöht.

Eingriffsmindernd wirkt die Festsetzung, wonach Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und sonstigen versiegelten Flächen auf dem jeweiligen Baugrundstück zu sammeln, zu verwenden oder schadlos zu versickern ist. Wegen der Lage im Trinkwasserschutzgebiet steht die Versickerung jedoch unter dem Vorbehalt der Schutzgebietsverordnung und der wasserrechtlichen Eignungsprüfung. Art, Vorbehandlung und Lage der Entwässerungsanlagen sind mit der zuständigen Wasserbehörde abzustimmen; falls eine Versickerung nicht oder nur eingeschränkt zulässig ist, ist ein abgestimmtes alternatives Entwässerungskonzept umzusetzen.

Aufgrund der im UmweltAtlas dargestellten potenziellen Fließwege, Geländesenken und Aufstaubereiche ist bei der weiteren Erschließungs- und Freiflächenplanung besonders darauf zu achten, dass bestehende Abflusswege nicht nachteilig verändert oder auf benachbarte Grundstücke verlagert werden. Gebäudeöffnungen, Kellerabgänge und Lichtschächte sind gegen oberflächlich zufließendes Wasser zu sichern. Die Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf 0,50 m trägt dazu bei, größere Veränderungen der natürlichen Geländeverhältnisse zu vermeiden.

Der Wiesbach und sein gewässerbegleitender Gehölzstreifen bleiben durch die Festsetzungen des Bebauungsplans unverändert. Voraussetzung für das Ausbleiben direkter Beeinträchtigung

gen ist, dass Niederschlagswasser ordnungsgemäß bewirtschaftet und nicht ungeregelt in Richtung des Wiesbachs abgeleitet wird. Für eine außerhalb des Geltungsbereiches gegebenenfalls geplante Fuß- und Radwegbrücke ist eine eigenständige fachliche und wasserrechtliche Prüfung erforderlich.

Aufgrund des Verlustes versickerungsfähiger Flächen und der bestehenden Starkregenhinweise werden die anlagebedingten Auswirkungen trotz der festgesetzten Niederschlagswasserbewirtschaftung als **mittel erheblich** bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt können im Bereich der Straßen, Zufahrten und Stellplätze Verunreinigungen des Niederschlagswassers durch Reifen- und Bremsabrieb, Tausalze oder ausgetretene Betriebsstoffe entstehen. Im Trinkwasserschutzgebiet sind deshalb eine regelkonforme Behandlung des belasteten Niederschlagswassers, ein zurückhaltender und schutzgebietsverträglicher Winterdienst sowie dichte Schmutzwasserkanäle und Grundstücksanschlüsse sicherzustellen. Der regelmäßige Umgang mit größeren Mengen wassergefährdender Stoffe ist bei der vorgesehenen Wohnnutzung nicht zu erwarten. Zudem entfallen auf den überbauten Ackerflächen künftig landwirtschaftliche Dünge- und Pflanzenschutzmitteleinträge.

Unter Einhaltung der Schutzgebietsverordnung und der genannten technischen Anforderungen werden die betriebsbedingten Auswirkungen als **gering bis mittel** erheblich bewertet.

3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

BASISZENARIO

Pflanzen

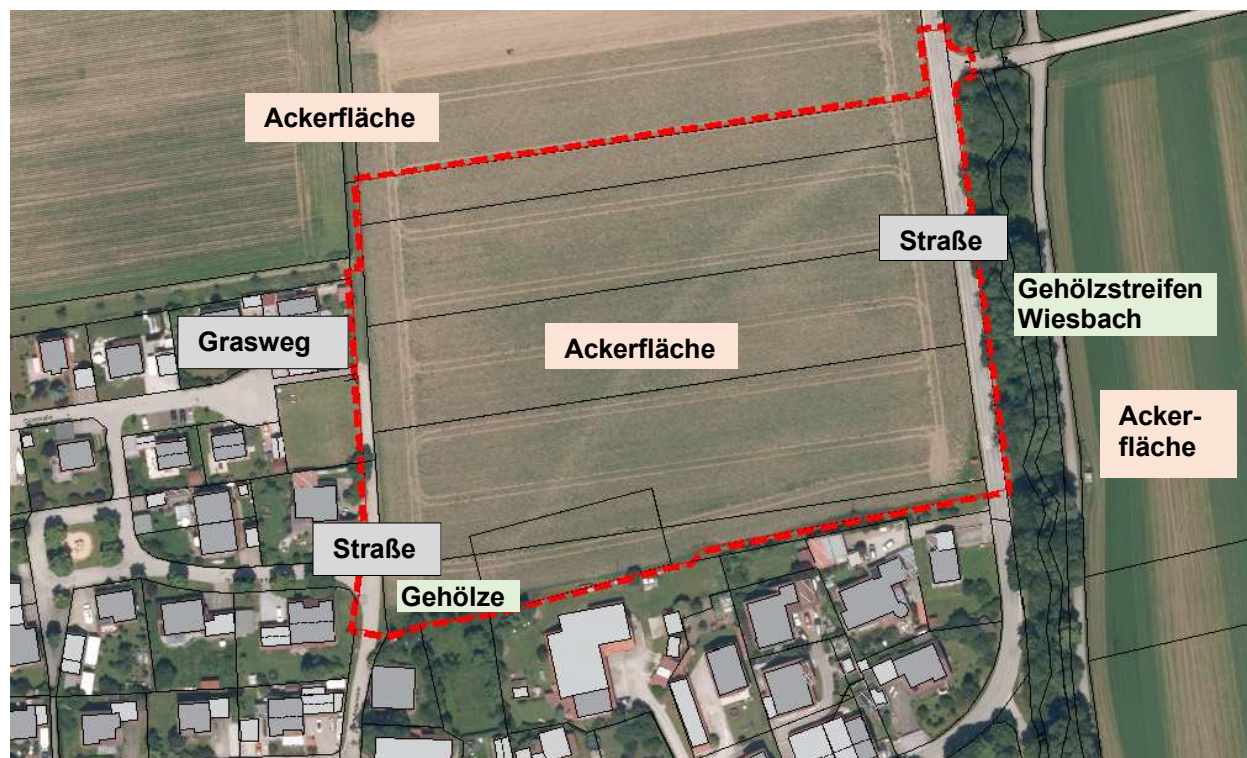


Abb. 8 aktueller Luftbildausschnitt (Quelle: Digitales Orthophoto, Stand August 2026)

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 den Bebauungsplan 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 Habitategnung 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 Umsetzung der Planung ist von einer Fortführung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung auszugehen. Wesentliche Veränderungen der vorhandenen Vegetations- und Lebensraumstrukturen sind nicht zu erwarten. Die biologische Vielfalt bliebe aufgrund der intensiven Ackernutzung voraussichtlich weiterhin gering.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG

Pflanzen

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baufeldfreimachung werden die vorhandene Ackervegetation sowie gegebenenfalls Teile der randlichen Vegetationsbestände beseitigt. Darüber hinaus können angrenzende Vegetationsstrukturen vorübergehend durch Staubentwicklung, Bodenablagerungen und den Baustellenbetrieb beeinträchtigt werden.

Da überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen sind, werden die baubedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **gering erheblich** bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Gebäude, Straßen, Stellplätze und sonstige Erschließungsflächen gehen die vorhandenen Ackerflächen dauerhaft verloren. Davon sind überwiegend Vegetationsbestände geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen.

Durch die festgesetzte Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern, die Ortsrandeingrünung sowie die geplante Entwicklung einer Streuobstwiese werden zugleich neue und gegenüber dem Ausgangszustand teilweise struktureichere Vegetationsbestände geschaffen (vgl. dazu Kapitel 5.4.1). Diese können den Verlust der Ackervegetation teilweise ausgleichen und die Strukturvielfalt innerhalb des Plangebietes erhöhen. Insgesamt sind die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen als **gering erheblich** einzustufen.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Erhebliche betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Vegetationsbestände sind bei einer ordnungsgemäßen Nutzung und Pflege der Grün- und Gartenflächen nicht zu erwarten.

Tiere und Biologische Vielfalt

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase können durch Lärm, Erschütterungen, Beleuchtung und Bewegungsunruhe vorübergehende Störungen der in den angrenzenden Gärten, Gehölzen und landwirtschaftlichen Flächen vorkommenden Tierarten entstehen. Da in diesem Bereich überwiegend mit weit verbreiteten und gegenüber siedlungstypischen Störungen vergleichsweise unempfind-

lichen Arten zu rechnen ist und die Bauarbeiten zeitlich begrenzt sind, sind erhebliche Auswirkungen nicht zu erwarten.

Eine Betroffenheit der Feldlerche ist aufgrund der eingeschränkten Habitategnung und fehlender konkreter Hinweise auf ein Brutvorkommen nicht zu erwarten. Vorsorglich sollte die erstmalige Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit bodenbrütender Vogelarten erfolgen. Ist dies nicht möglich, ist die betroffene Fläche unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person auf besetzte Nester zu kontrollieren. Damit wird lediglich einem nicht vollständig auszuschließenden spontanen Brutvorkommen Rechnung getragen; ein konkreter Verdacht auf ein Feldlerchenrevier besteht derzeit nicht. Die Brutzeit der Feldlerche reicht in Bayern ungefähr von Anfang März bis Ende August. Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahmen werden die baubedingten Auswirkungen als **gering erheblich** bewertet.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung gehen überwiegend intensiv genutzte Ackerflächen mit geringer Bedeutung als Tierlebensraum verloren. Betroffen sind insbesondere potenzielle Nahrungsflächen allgemein verbreiteter und mobiler Tierarten. Vergleichbare Nahrungsräume bleiben in der angrenzenden Feldflur erhalten.

Mit den geplanten Grünflächen, Baum- und Strauchpflanzungen, der Ortsrandeingrünung und der Streuobstwiese entstehen neue Nahrungs-, Brut- und Rückzugsräume, insbesondere für siedlungsbegleitende Vogelarten und Insekten. Mit zunehmender Entwicklung der Gehölze ist gegenüber der strukturarmen Ackerfläche von einer Erhöhung der Lebensraum- und Strukturvielfalt auszugehen.

Eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion vorhandener Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als **gering erheblich** bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingt ist mit einer Zunahme von Verkehr, Beleuchtung, menschlicher Anwesenheit und sonstiger siedlungstypischer Störungen zu rechnen. Betroffen sind überwiegend bereits durch die angrenzenden Siedlungs- und Verkehrsflächen vorbelastete Bereiche. Die zu erwartenden siedlungsbegleitenden Tierarten weisen gegenüber solchen Störungen in der Regel eine vergleichsweise geringe Empfindlichkeit auf.

Durch die Vorgaben von z.B. zu einer nach unten gerichteten, insektenfreundlichen Außenbeleuchtung mit warmweißen Leuchtmitteln werden Beeinträchtigungen nachtaktiver Tierarten vermindert. Insgesamt sind daher **gering erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen** zu erwarten.

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

Baubedingte Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen (Gebäude, Erschließungsstraßen und -wege und die Anlage der Stellplätze) kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie den An- und Abtransport von Baustoffen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser klimatischen Beeinträchtigungen auf die **Bauphase**, kann von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** ausgegangen werden.

Anlagebedingte Auswirkungen

Durch Gebäude und Erschließungsflächen gehen bisher unversiegelte Ackerflächen mit örtlicher Bedeutung für die Kaltluftentstehung verloren. Die zunehmende Versiegelung führt zu einer stärkeren Erwärmung und verringert die Verdunstungsleistung. Eine bedeutsame Frischluftleitbahn wird jedoch nicht beeinträchtigt, da das Gelände weitgehend eben ist und im Umfeld großflächige Freiflächen erhalten bleiben.

Mindernd wirken die öffentlichen und privaten Grünflächen, die Baum- und Strauchpflanzungen, die Ortsrandeingrünung, die Streuobstwiese, die Begrünung von Flachdächern auf Garagen und Stellplatzüberdachungen sowie die dezentrale Niederschlagswasserbewirtschaftung. Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen als **gering erheblich** bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Wohnnutzung entstehen zusätzliche Emissionen aus dem Ziel- und Quellverkehr sowie der Energieversorgung. Das Verkehrsgutachten prognostiziert für das vollständig entwickelte Wohngebiet bei durchschnittlich etwa 85 Wohneinheiten rund 554 Kfz-Fahrten pro Tag. Durch die direkte Anbindung an die LL 2 werden Umwegfahrten im Altort vermieden. Eingriffsmindernd wirken außerdem der Ausschluss fossiler Primärenergieträger und die Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen. Die betriebsbedingten Auswirkungen werden als gering erheblich bewertet.

3.6 Schutzgut Bevölkerung und 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 Umsetzung der Planung blieben die landwirtschaftliche Nutzung, die bestehenden Immissionsverhältnisse, die heutige Verkehrsbelastung und die südlich verlaufende 20-kV-Leitung unverändert. Die fehlende direkte Fuß- und Radwegeverbindung zur Ostseite der LL 2 bestünde fort.

VORAUSSICHTLICHE AUSWIRKUNGEN DURCH DIE PLANUNG

Lärm, Verkehrsbelastung und Licht

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase entstehen Lärm-, Staub- und Abgasbelastungen durch Baumaschinen, Baustellenverkehr und Materialtransporte. Das Verkehrsgutachten bewertet insbesondere eine Führung des Baustellenverkehrs über die schmalen Straßen Emmenhauser Straße und Zum Angeracker wegen fehlender Gehwege und der engen Kurve an der Moosbachbrücke als problematisch. Die östliche Anbindung an die LL 2 sollte deshalb möglichst vor Beginn der wesentlichen Hochbaumaßnahmen hergestellt und als Baustellenzufahrt genutzt werden. Wegen der abschnittsweisen Entwicklung über mehrere Jahre werden die baubedingten Auswirkungen als mittel erheblich bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Wohnnutzung ist eine Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs verbunden. Für den ersten Bauabschnitt mit 30 bis 35 Wohneinheiten werden einschließlich Besucherverkehr rund 231 Kfz-Fahrten pro Tag prognostiziert. Für das vollständig entwickelte Gebiet setzt das Verkehrsgutachten durchschnittlich etwa 85 Wohneinheiten und rund 554 Kfz-Fahrten pro Tag an. Die direkte Erschließung über einen neuen Anschluss an die Bachfeldstraße (LL 2) vermeidet eine wesentliche Zusatzbelastung des Altortes. Der neue Knoten wird mit der Qualitätsstufe QSV B als leistungsfähig beurteilt; erforderlich sind eine Einmündung mit Linksabbiegespur und die Verlegung der Ortsdurchfahrtsgrenze.

Zusätzliche Lichtemissionen entstehen durch die Straßenbeleuchtung und die Außenbeleuchtung der Gebäude. Die Festsetzungen zu nach unten gerichteten, insektenfreundlichen Leuchten sowie zur zeitlichen Begrenzung nicht sicherheitsrelevanter Beleuchtung vermindern die Auswirkungen.

Von der südlich außerhalb des Geltungsbereiches verlaufenden 20-kV-Leitung sind bei Einhaltung der Vorgaben des Leitungsträgers und der einschlägigen Immissionsschutzanforderungen keine erheblichen Auswirkungen auf die geplante Wohnnutzung zu erwarten. Die konkrete Lage und Ausführung der Leitung sowie erforderliche Schutzabstände sind vor der Bauausführung zu verifizieren.

Die zukünftigen Bewohner müssen weiterhin mit ortsüblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen aus der angrenzenden Landwirtschaft rechnen. Unter Berücksichtigung der direkten LL-2-Anbindung, der lichtbezogenen Festsetzungen und der Schutzanforderungen der

20-kV-Leitung werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen durch Lärm, Verkehr, Licht und technische Infrastruktur insgesamt als gering erheblich bewertet.

Erholung

Baubedingte Auswirkungen

Da innerhalb des Plangebietes und entlang seiner Grenzen keine für die Erholungsnutzung bedeutsamen Wegeverbindungen vorhanden sind, werden durch die Bauarbeiten keine Erholungswege beeinträchtigt. Baubedingte Auswirkungen auf die Erholungsnutzung sind daher nicht beziehungsweise nur in sehr geringem Umfang zu erwarten.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch die Bebauung gehen keine unmittelbar für die Erholung nutzbaren Flächen oder durchgehenden Wegeverbindungen verloren. Mit der zentralen öffentlichen Grünfläche, dem Spielplatz und den innerhalb des Bebauungsplans festgesetzten Fuß- und Radwegen entstehen wohnungsnah Angebote. Das Verkehrsgutachten empfiehlt zusätzlich eine Querungshilfe an der LL 2 und eine Brücke über den Wiesbach zur Anbindung an den östlichen Geh- und Radweg. Diese außerhalb des Geltungsbereiches liegende Verbindung ist gesondert zu planen und umweltfachlich zu prüfen.

Damit sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Erholungsnutzung zu erwarten. Vielmehr verbessert sich das Angebot an wohnungsnahen Grün- und Freiflächen für die zukünftigen Bewohner.

3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

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.

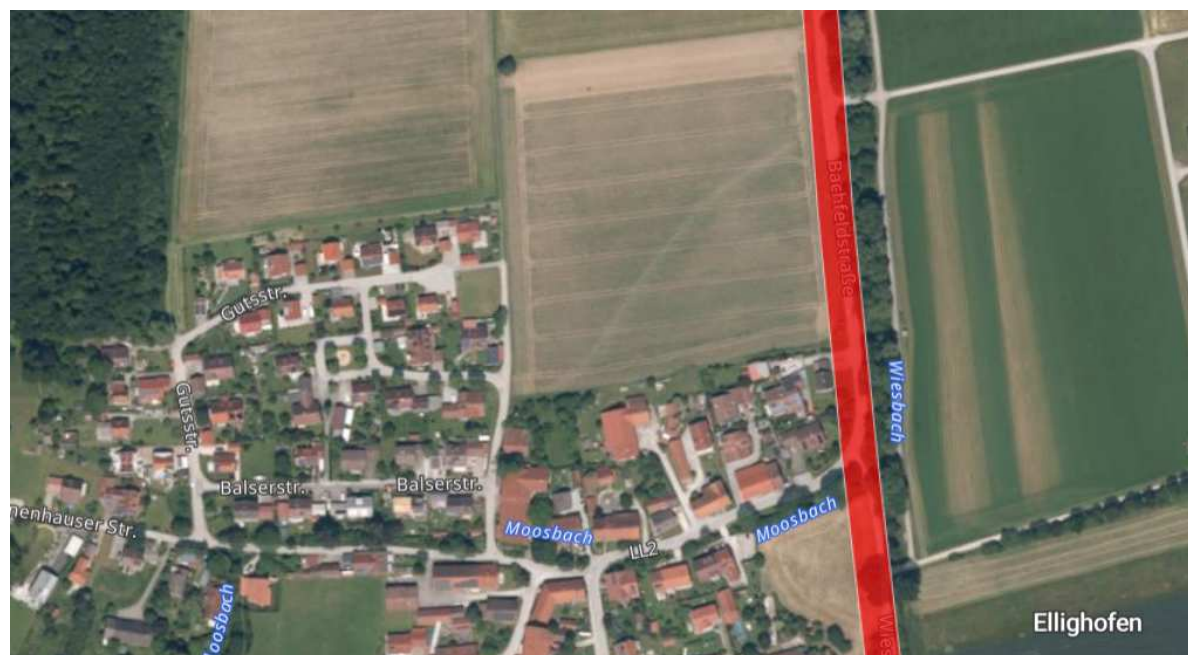


Abb. 7 Ortseingang/ Bachfeldstraße mit Blick auf den als Acker genutzten Geltungsbereich (AGL, 10.08.2026)

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 Ortseingangs 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

Baubedingte Auswirkungen

Durch Erdarbeiten für Gebäude, Straßen, Versorgungsleitungen und sonstige Erschließungsanlagen können im Bereich des kartierten Bodendenkmals oder seines unmittelbaren Umfeldes archäologische Befunde und Funde beeinträchtigt oder zerstört werden. Soweit Bodeneingriffe innerhalb der Denkmalfäche erforderlich werden, sind deshalb eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege und der zuständigen Denkmalschutzbehörde sowie gegebenenfalls archäologische Untersuchungen, Sicherungen und Dokumentationen erforderlich.

Erdarbeiten in Bereichen, in denen Bodendenkmäler bekannt sind oder vermutet werden, bedürfen grundsätzlich einer denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 BayDSchG. Unter Berücksichtigung der erforderlichen denkmalrechtlichen Abstimmung und fachgerechten Sicherungsmaßnahmen werden die verbleibenden baubedingten Auswirkungen als **mittel** erheblich bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Nach Abschluss der Bauarbeiten sind keine weiteren unmittelbaren Beeinträchtigungen des Bodendenkmals zu erwarten. Die antike Straßentrasse ist oberirdisch nicht erkennbar, sodass ihre historische Wahrnehmbarkeit durch die geplante Bebauung voraussichtlich nicht wesentlich verändert wird. Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen sind daher als **gering erheblich** einzustufen.

Landschaftsbild

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauphase entstehen durch Baufahrzeuge, Kräne, Materiallagerungen, Bodenbewegungen und unfertige Baukörper vorübergehende visuelle Beeinträchtigungen. Aufgrund der abschnittswisen Entwicklung können sich diese über einen längeren Zeitraum erstrecken. Da die Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt bleiben, werden die baubedingten Auswirkungen als **gering bis mittel** erheblich bewertet.

Anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit der Entwicklung des Wohngebietes wird die bislang offene Ackerfläche dauerhaft baulich überprägt. Der bestehende Ortsrand verschiebt sich nach Norden beziehungsweise Nordosten in den freien Landschaftsraum. Aufgrund der Lage am Ortseingang verändern die Bebauung und die neuen Erschließungsflächen das bisherige Erscheinungsbild und die Wahrnehmung der Ortseinfahrt deutlich.

Der markante Gehölzstreifen entlang des Wiesbachs liegt außerhalb des Geltungsbereiches und bleibt vollständig erhalten. Seine landschaftsgliedernde Funktion sowie seine Bedeutung als Bestandteil des überörtlichen Biotopverbundsystems werden nicht unmittelbar beeinträchtigt. Durch die Bebauung der westlich angrenzenden Ackerflächen verändert sich jedoch sein landschaftliches Umfeld.

Die geplante Ortsrandeingrünung, die öffentlichen Grünflächen, die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern sowie die Begrünung der privaten Grundstücke tragen dazu bei, das neue Wohnge-

biet in den Landschaftsraum einzubinden und einen gestalterischen Übergang zu den bestehenden Grünstrukturen herzustellen. Da die Neupflanzungen ihre volle Wirkung erst mit zunehmender Entwicklungszeit erreichen, bleibt die Bebauung insbesondere in den ersten Jahren deutlich wahrnehmbar. Langfristig können die vorgesehenen Grünstrukturen die Auswirkungen auf das Landschaftsbild mindern. Insgesamt werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild als **mittel erheblich** bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen insbesondere durch zusätzlichen Verkehr, Beleuchtung und die allgemeine Nutzungsintensivierung. Aufgrund der Anbindung an bestehende Siedlungsflächen und Verkehrswege sowie der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen werden die anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen insgesamt als **mittel** erheblich bewertet.

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.

3.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

3.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen:

Schutzgut Fläche/ Boden/ Wasser/Klima

- Begrenzung der Bodenversiegelung durch Festsetzung der GRZ und der überbaubaren Grundstücksflächen
- Ausschluss von Tiefgaragen
- Begrenzung von Abgrabungen und Aufschüttungen auf maximal 0,50 m
- Begrünung aller nicht für Gebäude, Terrassen, Wege, Zufahrten oder Stellplätze benötigten Flächen
- Sammlung, Nutzung oder schadlose Versickerung des Niederschlagswassers auf den jeweiligen Baugrundstücken, möglichst über die belebte Oberbodenzone beziehungsweise dezentrale Versickerungsanlagen
- bauliche Vorsorge gegen wild abfließendes Wasser sowie Hang-, Schicht- und Grundwasser
- Neuschaffung zusammenhängender öffentlicher und privater Grünflächen
- Pflanzung von Laubbäumen auf den privaten Grundstücken und im Straßenraum
- Anlage einer mindestens 3 m breiten Ortsrandeingrünung
- extensive Begrünung von Flachdächern auf Garagen und Stellplatzüberdachungen
- Zulässigkeit von Solar- und Photovoltaikanlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien

Schutzgut Pflanzen und Tiere

- Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Pflanzung mindestens eines standortgerechten Laubbaumes je 100 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche
- Verwendung überwiegend heimischer und standortgerechter Bäume und Sträucher sowie geeigneter Obstbäume
- Anlage und dauerhafter Erhalt einer mindestens 3 m breiten Ortsrandeingrünung aus heimischen Gehölzen
- Schaffung zusätzlicher Vegetationsstrukturen durch öffentliche und private Grünflächen sowie extensive Dachbegrünungen
- Verwendung insektenfreundlicher LED-Beleuchtung mit höchstens 3.000 K, nach unten gerichtetem Lichtkegel und insektendichten Leuchten
- Begrenzung beziehungsweise nächtliche Abschaltung nicht sicherheitsrelevanter Außenbeleuchtung

Schutzgut Kulturelles Erbe – Landschaftsbild

- Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen
- Anlage und dauerhafter Erhalt einer mindestens 3 m breiten Ortsrandeingrünung aus heimischen Gehölzen

3.8.2 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 fast ausschließlich der Biotop- /Nutzungstyp A11- Intensiv bewirtschaftete Äcker vorherrschend mit 2 Wertpunkten.

Eingriffsflächen

Die Eingriffsfläche umfasst die Flächen, auf denen Maßnahmen vorgesehen sind. Bestehende bereits versiegelte Bereiche entlang der westlichen und östlichen Grenze bleiben unbeachtet. Gleiches gilt für Ausgleichsflächen.



Abb. 9 Eingriffsfläche blau schraffiert (Stand Planung Entwurf Stadt Landsberg am Lech, 04.09.2026)

Ermittlung der Eingriffsschwere

Gemäß Leitfaden ist als Beeinträchtigungsfaktor die festgesetzte GRZ bzw. die Höhe des Versiegelungsgrads heranzuziehen. Für das Planungsgebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Für Biotop- und Nutzungstypen geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung wird gemäß dem Bayerischen Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ als Beeinträchtigungsfaktor die festgesetzte Grundflächenzahl herangezogen. Über diesen pauschalisierten Faktor werden auch die zu den Baugrundstücken gehörenden Freiflächen und Erschließungsflächen sowie die dem Baugebiet zugeordnete verkehrsübliche Erschließung berücksichtigt.

Für das Wohngebiet ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Als Beeinträchtigungsfaktor wird daher 0,4 angesetzt.

Berücksichtigung des Planungsfaktors

Bei Umsetzung entsprechender Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann gemäß Leitfaden ein Planungsfaktor angewendet werden, der den Ausgleichsbedarf um bis zu 20 % reduziert. Tabelle 2.2 der Anlage 2 listet hierzu Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs auf, die für die Ermittlung des Planungsfaktors relevant sind auf.

Maßnahmen, die zur Vermeidung der Schutzgüter beitragen und im Bebauungsplan durch spezifische Festsetzungen umgesetzt werden, sind in Tabelle 2 dargestellt.

Maßnahme gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens	Begründung / Wirkung	Bestehende Sicherung / vorgeschlagene Ergänzung / Anrechnung
Schaffung kompakter Siedlungsräume und Vermeidung von Zersiedlung zur Sicherung und Entwicklung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen auf Flächennutzungsplan- sowie Landschaftsebene	Das Plangebiet ergänzt den bestehenden Siedlungskörper am nördlichen Ortsrand von Ellighofen und bindet an die vorhandene Bebauung und Erschließung an. Eine eigenständige quantitative Vermeidungswirkung ist jedoch nicht ermittelt.	Planzeichen I.0.0 und I.1.1. →Keine gesonderte Anrechnung
Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsränder zur freien Landschaft zur Erhaltung und Wiederherstellung des Biotopverbundes der Grünflächen/ Biotope im Siedlungsbereich mit den Biotopen im Außenbereich (multifunktionale Wirkungen zur Aufrechterhaltung und Förderung des Kalt- und Frischluftaustausches)	Die mindestens 3,00 m breite Ortsrandeingrünung aus heimischen Bäumen und Sträuchern schafft einen begrünten Übergang zur freien Landschaft. Kleintierdurchlässige Einfriedungen würden diese Wirkung ergänzen.	Planzeichen I.7.4 und Festsetzung II.6.5., II.10.3 zu sockellosten, kleintierdurchlässigen Einfriedungen. →Beim Planungsfaktor berücksichtigt.

Maßnahme gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens	Begründung / Wirkung	Bestehende Sicherung / vorgeschlagene Ergänzung / Anrechnung
Abbau von künstlichen Barrieren durch Schaffung von Naherholungs- und Grünverbindungen zur Abschwächung von naturräumlichen Trennungseffekten durch die Wiederherstellung der Durchgängigkeit von Grün- und Wegeverbindungen mit z.B. breiten wegbegleitenden Säumen und Hecken sowie die Aufhebung der Verrohrungen von Gewässern und Wegunterführungen	Im Plangebiet werden keine bestehenden künstlichen Barrieren beseitigt und keine übergeordneten Grün- oder Wegeverbindungen wiederhergestellt.	Nicht einschlägig; →keine Anrechnung
Vernetzung von großräumigen Grünstrukturen	Die festgesetzten Grünflächen dienen der inneren Durchgrünung und Ortsrandeingrünung. Eine Vernetzung großräumiger Grünstrukturen ist nicht Gegenstand der Planung.	Keine eigenständige Sicherung einer großräumigen Vernetzung; →keine Anrechnung.
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen und der Erhalt von bestehenden Grün-, sowie für das SG Arten und Lebensräume bedeutenden Baustrukturen	Öffentliche und private Grünflächen, Baumpflanzungen und die Ortsrandeingrünung schaffen unterschiedliche Vegetationsstrukturen. Die bislang nur vorgeschlagenen Einzelbäume sollten verbindlich festgesetzt werden. Die Ausgleichsfläche wird nicht als Vermeidungsmaßnahme angerechnet.	Planzeichen I.6.1, I.6.2 und I.7.2, 3 I.7.4 sowie Festsetzungen II.6.1 bis II.6.5. →Wegen Überschneidung keine gesonderte Anrechnung.
naturnahe Gestaltung der öffentlichen und privaten Grünflächen, der Wohn- und Nutzgärten sowie der unbebauten Bereiche der privaten Grundstücke, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Grundstücksfläche	Je 100 m ² nicht überbaubarer privater Grundstücksfläche ist mindestens ein standortgerechter Laubbaum zweiter oder dritter Ordnung zu pflanzen. Einheimische Gehölze, Obstbäume, begrünte Restflächen und die Ortsrandeingrünung schaffen ein tragfähiges Grundgerüst. Ein Ausschluss von Schottergärten und artenreiche Ansaaten würden die Wirkung stärken.	Planzeichen I.6.1, I.6.2; und I.7.4 sowie Festsetzungen II.6.1 bis II.6.5. →Beim Planungsfaktor berücksichtigt.
Eingrünung von Wohnstraßen, Wohnwegen, Innenhöfen und offenen Stellplätzen, z.B. durch Mindestanzahl von autochthonen Bäumen pro Stellplatz	Die Planzeichnung enthält Einzelbäume und Grünflächen zur Gliederung des Baugebiets. Durch die verbindliche Festsetzung der dargestellten Bäume und eines Baums je sechs offene Stellplätze wird die Wirkung rechtlich gesichert und quantifizierbar.	Planzeichen I.7.2 und I.7.3, II 6.1 →Beim Planungsfaktor berücksichtigt.
Fassadenbegrünung mit hochwüchsigen, ausdauernden Kletterpflanzen	Eine verbindliche Fassadenbegrünung ist nicht festgesetzt.	Keine rechtliche Sicherung; →keine Anrechnung beim Planungsfaktor.
dauerhafte Begrünung von Flachdächern	Bauliche Stellplatzüberdachungen mit Flachdach, insbesondere Garagen und Carports, sind verbindlich extensiv zu begrünen. Eine Mindestsubstratstärke und die dauerhafte Pflege sollten ergänzend geregelt werden.	Festsetzung II.5.2.3. Ergänzung um mindestens 10 cm durchwurzelbare Substratschicht und dauerhafte Unterhaltung. →Beim Planungsfaktor berücksichtigt.

Maßnahme gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens	Begründung / Wirkung	Bestehende Sicherung / vorge-schlagene Ergänzung / Anrechnung
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen: Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin	Die Beschränkung auf LED-Leuchtmittel bis maximal 3.000 K, insektengesicherte und nach unten gerichtete Leuchten sowie die zeitliche Begrenzung vermindern die Lockwirkung und Störung nachtaktiver Tierarten. Eine Full-cut-off-Regelung kann die Abschirmung präzisieren.	Festsetzung II.8.1 →Beim Planungsfaktor berücksichtigt.
Rückhaltung des Niederschlagswassers in naturnah gestalteter Wasser-rückhaltung bzw. Versickerungsmulden	Niederschlagswasser ist auf dem jeweiligen Bau-grundstück zu sammeln, zu versickern oder zu ver-wenden. Offene Versickerungsmulden sollten naturnah gestaltet und mit einer artenreichen, gebietsei-genen Saatgutmischung begrünt werden.	Festsetzung II.11.1. →Beim Planungsfaktor berücksichtigt.
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	Stellplätze, Zufahrten und private Wege sollen mit wasserdurchlässigen Belägen oder als befestigte Vegetationsflächen ausgeführt werden. Dadurch bleiben Teilfunktionen des Bodens erhalten und der Oberflächenabfluss wird reduziert.	Festsetzung II.5.2.5 →Beim Planungsfaktor berücksichtigt.
Ergänzende Prüfung weiterer artenschutzbezogener Vermeidungsmaßnahmen		
Erhalt und Schaffung kleintierdurch-lässiger Freiflächen	Sockellose Einfriedungen mit 15 cm Bodenabstand und die Vermeidung von Tierfallen erhalten die Durchgängigkeit für Kleintiere innerhalb des Bauge-biets.	Festsetzungen II.8.2 zu Schächten und Tierfallen sowie II.10.3 zu kleintierdurchlässigen Einfriedun-gen. →Beim Planungsfaktor berücksich-tigt.
Vermeidung von Vogelkollisionen an Glasflächen	Reflexionsarme und mit geeigneten Mustern be-druckte Verglasungen vermindern Spiegelung und Transparenz an Gefahrenstellen und damit das Kollis-sionsrisiko für Vögel.	Festsetzung II.8.3 zur Vermeidung von Vogelkollisionen. →Beim Planungsfaktor berücksich-tigt.
Anzusetzender Planungsfaktor (maximal 20 %)		15 %

Es besteht ein breit angelegtes und verbindlich gesichertes Maßnahmenbündel aus Grund-stücks- und Ortsrandbegrünung, qualifizierter Dachbegrünung, wasserdurchlässiger Ausführung von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, dezentraler Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie Arten- und Insektenschutz.

Die Maßnahmen wirken sich insbesondere positiv auf die Schutzgüter Arten und Lebensräume, Boden, Wasser sowie Klima und Luft aus. Durch die Begrünung der Baugrundstücke, die Pflanzung standortgerechter Gehölze, den Ausschluss flächiger Schottergärten und die Ortsrandein-grünung werden neue Vegetations- und Lebensraumstrukturen geschaffen. Wasserdurchlässi-ge Beläge sowie die Sammlung und Versickerung des Niederschlagswassers auf den Bau-grundstücken unterstützen den natürlichen Wasserhaushalt, erhalten teilweise die Bodenfunktio-nen und reduzieren den Oberflächenabfluss. Die Vorgaben zur Außenbeleuchtung, zur Ver-meidung von Tierfallen und Vogelkollisionen sowie zu kleintierdurchlässigen Einfriedungen

vermindern Beeinträchtigungen der Tierwelt. Ergänzend trägt die extensive Begrünung der Flachdächer von Garagen und Stellplatzüberdachungen zur Wasserrückhaltung und zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

Aufgrund der Anzahl, Qualität und verbindlichen Sicherung dieser Maßnahmen wird ein Planungsfaktor von 15 % angesetzt.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Entsprechend der oben dargelegten Parameter ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Betroffener Biotoptyp (Biotoptopwert nach BayKompV)	Wertkategorie nach Leitfaden	Anzusetzende Wertpunkte nach Leitfaden	Eingriffsfläche (m ²)	Beeinträchtigungsfaktor (=GRZ)	Ausgleichsbedarf (in Wertpunkten)
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation	gering	2	23.610	0,40	18.888
<i>Berücksichtigung des Planungsfaktors von 15% (in Wertpunkten)</i>					-2.833
Gesamtausgleichsbedarf (in Wertpunkten)					16.055

Tab. 2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Der Gesamtausgleichsbedarf beträgt **18.888 Wertpunkte** bei einer Eingriffsfläche von 23.610 m². Da bei der Planung Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden, können zusätzlich 15% Planungsfaktor abgezogen werden.

Daraufhin beläuft sich der Ausgleichsbedarf auf **16.055 Wertpunkte**.

Ausgleichsfläche

Der Ausgleichsbedarf kann innerhalb des Geltungsbereiches gedeckt werden.

Ausgangszustand			Fachliche Vorgaben		Bewertung				Ergebnis	
Gesamt-/Teilflächen in m ²	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 Wertetabelle mit Ziffer für Biotop-/Nutzungstyp	nach LRT				
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
TF 1 1.205	A11 Acker	2	-	-	B441 Streuobstbestände auf artenreichen Extensivgrünland	-	12	1	12 - 2 = 10	16.050
TF 2 400										
									Gesamt	16.050

Tab. 3 Berechnung der Ausgleichsmaßnahme

Im Bebauungsplan werden zwei Ausgleichsflächen mit einer Gesamtgröße von 1.605 m² festgesetzt. Entwicklungsziel ist die Herstellung und dauerhafte Erhaltung einer Streuobstwiese des Biotop- und Nutzungstyps B442 „Streuobstbestände im Komplex mit artenreichen Extensivgrünland, junge bis alte Ausprägung“. Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche entspricht dem Biotop- und Nutzungstyp A11 „Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation“.

Der Biotop- und Nutzungstyp B442 wird als Zielzustand der Ausgleichsmaßnahme der Bilanzierung zugrunde gelegt.

Bei 1.605 m² Ausgleichsfläche und einer Aufwertung um 10 Wertpunkte ergibt sich ein Kompensationsumfang von 16.050 Wertpunkten.

Folgende Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind durchzuführen:

Herstellung der Wiesenfläche

- Die Ackerfläche ist fachgerecht vorzubereiten. Bodenbearbeitung und Saatbettbereitung erfolgen entsprechend DIN 18915.
- Die Fläche ist mit einer standortgerechten Wiesenmischung unter Verwendung von zertifiziertem gebietseigenem Saatgut aus dem für den Standort maßgeblichen Ursprungsgebiet anzusäen.
- Das Schnittgut ist jeweils vollständig abzuräumen.

Pflanzung der Obstbäume

- Die Obstbäume sind entsprechend der Planzeichnung in lockerer Anordnung mit einem Pflanzabstand von etwa 7 bis 8 m zu pflanzen.
- Zu verwenden sind robuste, regionaltypische Obstsorten als Hochstämme mit einer Mindestqualität von zweimal verpflanzt und einem Stammumfang von mindestens 10–12 cm.
- Die Pflanzlöcher sind entsprechend der Größe des Wurzelballens fachgerecht herzustellen. Verdichtungen im Bereich der Pflanzsohle und der Pflanzlochwandungen sind zu beseitigen. Die Pflanzung erfolgt gemäß DIN 18916.
- Die Bäume sind mit einer geeigneten Verankerung zu sichern. Zum Schutz vor Wühlmaus- und Wildschäden sind Wurzelkörbe und Stammschutzvorrichtungen anzubringen.
- In den ersten Jahren sind eine ausreichende Bewässerung sowie fachgerechte Erziehungs- und Aufbauschnitte sicherzustellen.
- Ausgefallene oder dauerhaft geschädigte Bäume sind spätestens in der folgenden geeigneten Pflanzperiode gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Erhaltungs- und Entwicklungspflege

- Die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln sowie mineralischen und organischen Düngemitteln ist unzulässig.
- Nach Abschluss der Entwicklungspflege ist die Wiesenfläche zweimal jährlich zu mähen. Die erste Mahd darf nicht vor dem 15. Juni erfolgen.
- Das Mähgut ist nach jeder Mahd vollständig von der Fläche abzuräumen. Mulchen ist unzulässig.
- Die Obstbäume sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Erforderliche Erziehungs-, Pflege- und Erhaltungsschnitte sind regelmäßig durchzuführen.
- Die festgesetzten Maßnahmen und Nutzungsbeschränkungen sind dauerhaft einzuhalten.

Monitoring

- Nach Abschluss der Pflanz- und Ansaatarbeiten ist eine Herstellungskontrolle durchzuführen.
- Die Entwicklung der Wiesenfläche und der Obstbäume ist nach vier und acht Jahren zu überprüfen und zu dokumentieren.
- Bis zum Erreichen des Entwicklungsziels B432 sind bei Fehlentwicklungen geeignete Nachsaat-, Pflege- oder Nachpflanzungsmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Stadt Landsberg am Lech. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über die Festsetzung im Bebauungsplan.



Abb. 12 Lage der Ausgleichsflächen auf Teilflächen der Fl. Nr. 500/2 und 500/9, Gemarkung Landsberg am Lech, mit Abgrenzung der Teilfläche grün umgrenzt im Luftbild

3.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Im Zuge der städtebaulichen Entwurfsplanung wurden unterschiedliche Möglichkeiten der Erschließung, Bebauungsstruktur, Wohnformen und Freiraumgestaltung untersucht. Das Verkehrsgutachten vergleicht eine Führung über Emmenhauser Straße und Zum Angeracker mit einem neuen östlichen Anschluss an die LL 2. Beide Varianten sind an den Knotenpunkten leistungsfähig; die Bestandsroute ist jedoch wegen abschnittsweise nur 5 bis 6 m breiter Fahrbahnen, fehlender Gehwege und der engen Kurve an der Moosbachbrücke insbesondere für den mehrjährigen Baustellenverkehr problematisch. Empfohlen wird deshalb der direkte Anschluss an die LL 2. Der gewählte Entwurf übernimmt diese Lösung und sieht eine kompakte Bebauung, eine zentrale öffentliche Grünfläche mit Spielplatz sowie die Eingrünung des neuen Ortsrandes vor. Die Entwicklung in zwei Bauabschnitten ermöglicht eine zeitlich gestaffelte Umsetzung.

Der Standort grenzt südlich und westlich an bestehende Siedlungsflächen an und ist im Regionalplan überwiegend als Bereich dargestellt, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt. Gegenüber einer isolierten Entwicklung im freien Landschaftsraum wird dadurch eine bessere Anbindung an den bestehenden Ort erreicht. Bei einem Verzicht auf die Planung blieben die Ackerflächen erhalten; das Ziel, zusätzlichen Wohnraum für die örtliche Bevölkerung zu schaffen, könnte an diesem Standort jedoch nicht umgesetzt werden.

Eine zusätzliche Querungshilfe und eine Brücke über den Wiesbach zur Anbindung an den östlichen Geh- und Radweg werden im Verkehrsgutachten empfohlen, liegen jedoch außerhalb des vorliegenden Geltungsbereiches. Vor einer Umsetzung sind Varianten zu Lage und Bauweise sowie die Auswirkungen auf Wiesbach, Ufergehölze, Biotopverbund und Trinkwasserschutz gesondert zu untersuchen.

3.10 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

Neben der Auswertung des Geländebezugs wurden weitere Inhalte verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationsdiensten wie z.B. dem GeoFachdatenAtlas (BIS-BY), dem

Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur) oder dem BayernViewer-Denkmal entnommen.

Bei der Analyse des Schutzguts Wasser bestehen Unsicherheiten, da keine belastbaren Langzeitangaben zum Grundwasserstand vorliegen und die verwendete Übersichtskarte die konkrete Schutzzone des Trinkwasserschutzbereiches im Plangebiet nicht eindeutig ausweist. Für die 20-kV-Leitung sind Lage, Ausführung und Schutzstreifen vor der Bauausführung anhand der Betreiberunterlagen zu verifizieren.

3.11 Monitoring

Gemäß § 4c BauGB überwacht die Stadt Landsberg am Lech die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Ziel ist es insbesondere, unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu erkennen und geeignete Abhilfemaßnahmen ergreifen zu können. Hierzu werden auch die von den zuständigen Fachbehörden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mitgeteilten Erkenntnisse herangezogen.

Im Rahmen der Erschließung und Bebauung ist die Umsetzung der grünordnerischen und umweltbezogenen Festsetzungen zu überprüfen. Dies betrifft insbesondere die Herstellung der öffentlichen und privaten Grünflächen, die Pflanzung der festgesetzten Bäume und Gehölze, die Ortsrandeingrünung, die Begrünung der Flachdächer sowie die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge. Ausfälle bei festgesetzten Pflanzungen sind zu ersetzen.

Ein weiterer Schwerpunkt liegt auf dem Schutzgut Wasser. Zu kontrollieren sind die ordnungsgemäße Sammlung, Nutzung oder schadlose Versickerung des Niederschlagswassers sowie die Wirksamkeit der vorgesehenen Entwässerungs- und Versickerungseinrichtungen. Aufgrund der Lage in einem wassersensiblen Bereich und der dargestellten potenziellen Fließwege und Aufstaubereiche ist insbesondere nach Starkregenereignissen darauf zu achten, dass bestehende Abflusswege nicht nachteilig verändert, keine benachbarten Grundstücke beeinträchtigt und keine Stoff- oder Sedimenteinträge in Richtung des Wiesbachs verursacht werden. Bei der Bauausführung und der späteren Unterhaltung sind die geltenden Vorgaben zum Gewässerschutz zu beachten. Festgestellte Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen.

Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird zusätzlich einer Herstellungs- und Entwicklungskontrolle unterzogen. Nach Abschluss der Ansaat- und Pflanzarbeiten sind insbesondere die fachgerechte Ansaat, die Anzahl und Qualität der Obstbäume sowie die erforderlichen Schutz- und Verankerungsmaßnahmen zu überprüfen und zu dokumentieren.

Die weitere Entwicklung der Wiesenfläche und der Obstbäume ist nach vier und acht Jahren zu kontrollieren. Zu prüfen sind insbesondere der Anwuchserfolg und Pflegezustand der Obstbäume, die Entwicklung des Grünlandes sowie die Einhaltung der festgesetzten Mahd- und Nutzungsbeschränkungen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig. Bei Fehlentwicklungen oder Ausfällen sind geeignete Nachsaat-, Pflege- oder Nachpflanzungsmaßnahmen durchzuführen und zu dokumentieren.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Eigentum der Stadt Landsberg am Lech und wird durch die Festsetzung im Bebauungsplan rechtlich gesichert. Sie ist nach Inkrafttreten des Bebauungsplans an das Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zu melden.

3.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 5040 „Am Bachfeld“ sollen am nördlichen Ortsrand von Ellighofen auf einer rund 2,68 ha großen, überwiegend ackerbaulich genutzten Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohnquartier geschaffen werden. Vorgehen sind unterschiedliche Wohnformen, ein neuer direkter Anschluss an die Bachfeldstraße (LL 2), eine zentrale öffentliche Grünfläche mit Spielplatz, eine Ortsrandeingrünung sowie die Umsetzung in zwei Bauabschnitten.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter. Besonders zu berücksichtigen sind die dauerhafte Flächeninanspruchnahme und Bodenversiegelung, die Lage des gesamten Geltungsbereiches im Trinkwasserschutzgebiet „Weststadtbrunnen und Hartmahl“, die Starkregensituation, die Veränderung des Kleinklimas und Landschaftsbildes, das entlang der östlichen Grenze kartierte Bodendenkmal, die prognostizierte Verkehrszunahme und die südlich verlaufende 20-kV-Leitung.

Mindernd wirken die festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen, Baum- und Strauchpflanzungen, die mindestens 3 m breite Ortsrandeingrünung, die Begrünung von Flachdächern, die mit der Schutzgebietsverordnung abzustimmende Niederschlagswasserbewirtschaftung, die Vorgaben zur insektenfreundlichen Außenbeleuchtung sowie die direkte Verkehrsanbindung an die LL 2. Die nachfolgende Zusammenfassung stellt die verbleibenden Auswirkungen dar.

Schutzgüter			Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/-wandel	Menschl. Gesundheit Erholung	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)	
Wirkungen						Tiere	Pflanzen				
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme									Land-schaftsbild/ Bodendenkmal	
	Nachhaltige Verfügbarkeit										
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.								
			betr.								
		Lärm	bau.				K			K	
			betr.								
		Erschütterung	bau.				K			K	
			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.								
Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.									
		betr.									
Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.									
		betr.									
Zusammenfassung								K	K	Land-schaftsbild/ Bodendenkmal	

Abb. 13 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen

Schutzgut Fläche

Der 2,68 ha große Geltungsbereich wird dauerhaft einer Siedlungs-, Verkehrs-, Grün- und Ausgleichsnutzung zugeführt. Trotz des Anschlusses an den bestehenden Siedlungsbereich und der abschnittswisen Umsetzung ist die Flächeninanspruchnahme als mittel erheblich zu bewerten.

Schutzgut Boden

Durch Gebäude und Erschließungsflächen gehen natürliche Bodenfunktionen dauerhaft verloren oder werden eingeschränkt. Bei einer GRZ von 0,4 werden die Auswirkungen auf den Boden als mittel erheblich bewertet.

Schutzgut Wasser

Der gesamte Geltungsbereich liegt im Trinkwasserschutzgebiet „Weststadtbrunnen und Hartmahd“ und weist deshalb eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen auf. Versiegelung und Starkregenhinweise erhöhen die Anforderungen an Entwässerung und Bauausführung. Bei Einhaltung der Schutzgebietsverordnung und einer abgestimmten Niederschlagswasserbewirtschaftung werden insgesamt mittel erhebliche Auswirkungen erwartet. Eine gegebenenfalls außerhalb des Geltungsbereiches geplante Brücke über den Wiesbach ist gesondert zu prüfen.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt

Betroffen sind überwiegend intensiv genutzte, strukturarme Ackerflächen mit geringer Lebensraumbedeutung. Naturschutzrechtliche Schutzgebiete und amtlich kartierte Biotope werden nicht beansprucht. Durch Grünflächen, Gehölzpflanzungen, Ortsrandeingrünung und Streuobstwiese entstehen neue Strukturen. Die Auswirkungen werden insgesamt als gering erheblich bewertet.

Schutzgut Klima / -wandel

Durch die Bebauung gehen örtliche Kaltluftentstehungsflächen verloren und die sommerliche Aufheizung nimmt zu. Die festgesetzten Grün- und Pflanzmaßnahmen sowie die Niederschlagswasserbewirtschaftung wirken mindernd. Insgesamt sind gering erhebliche Auswirkungen auf das örtliche Klima zu erwarten.

Schutzgut Menschliche Gesundheit

Das Verkehrsgutachten prognostiziert für das vollständig entwickelte Gebiet rund 554 Kfz-Fahrten pro Tag und bewertet den direkten Anschluss an die LL 2 mit QSV B als leistungsfähig. Damit wird der Altort weitgehend entlastet. Der Baustellenverkehr soll möglichst früh über die neue Ostanbindung geführt werden. Die südlich verlaufende 20-kV-Leitung erfordert die Abstimmung von Schutzstreifen und Sicherheitsabständen. Für die Erholung gehen keine bedeutsamen Wege verloren. Insgesamt werden geringe bis mittlere Auswirkungen erwartet.

Schutzgut Kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Entlang der östlichen Grenze ist das Bodendenkmal D-1-7931-0024, ein Teilstück der Via Claudia, kartiert. Erdarbeiten bedürfen der denkmalrechtlichen Abstimmung. Zugleich verändert das Wohngebiet den bislang offenen Ortseingang deutlich. Die Auswirkungen auf Bodendenkmal und Landschaftsbild werden unter Berücksichtigung der Eingrünung als mittel erheblich bewertet.

Der **Ausgleich** soll innerhalb des Geltungsbereiches durch die Entwicklung einer Streuobstwiese erbracht werden. Nach der derzeitigen Bilanz verbleibt jedoch ein Defizit von 10.802 Wert-

punkten, das vor Satzungsbeschluss durch Anpassung der Ausgleichsplanung auszugleichen ist.

Das **Monitoring** umfasst die Überprüfung der umweltbezogenen und grünordnerischen Festsetzungen im gesamten Plangebiet, insbesondere der Grünflächen und Pflanzungen sowie der Maßnahmen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung und zum Gewässerschutz. Ergänzend erfolgen für die Streuobstwiese eine Herstellungskontrolle sowie Entwicklungskontrollen nach vier und acht Jahren. Festgestellte Fehlentwicklungen sind durch geeignete Pflege-, Nachsaat-, Nachpflanzungs- oder sonstige Abhilfemaßnahmen zu korrigieren.

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]