

Stadt Landsberg am Lech

**ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGSPLAN
"SONDERGEBIET RUETHENFESTVEREIN"**

Umweltbericht

zur Auslegung gemäß §§3(2) und 4(2) BauGB

zum **ENTWURF** Stand 15.02.2023

AGL



Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung

Gehmweg 1
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de

Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. 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	4
3	BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS MIT VORAUSSICHTLICHER ENTWICKLUNG OHNE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (BASISSZENARIO) SOWIE PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG	7
3.1	Schutzgut Fläche	7
3.2	Schutzgut Boden	8
3.3	Schutzgut Wasser	8
3.4	Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt	9
3.5	Schutzgut Klima / -wandel	10
3.6	Schutzgut Menschliche Gesundheit	11
3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe	12
3.8	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	12
3.9	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	13
3.9.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	13
3.9.2	Maßnahmen zum Ausgleich	13
3.10	Alternative Planungsmöglichkeiten	14
3.11	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	15
3.12	Monitoring	16
3.13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	16
4	LITERATUR	18

1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Das Ruethenfest, bei dem die historischen Ereignisse der Stadt Landsberg am Lech unter reger Beteiligung der Bevölkerung dargestellt und vermittelt werden, benötigt einen neuen Standort.

Der neue Standort soll neben den alle 4 Jahre stattfindenden Aktivitäten auch für Nutzungen wie beispielsweise Instandhaltungsmaßnahmen an Gespannen und Kostümen Flächen zur Verfügung stellen.

Folgende Planungsziele werden mit der Darstellung als Sondergebiet mit nördlich anschließender sonstiger Grünfläche und dem parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 1410 „Sondergebiet Ruethenfestverein“ verfolgt:

- Entwicklung eines Sondergebietes zur Schaffung eines Standortes zur Unterbringung von Gespannen und temporären Unterbringung von Pferden (alle 4 Jahre) mit den zugehörigen Nebenräumen und -flächen für das Ruethenfest
- Entwicklung eines qualitätsvollen Stadtrandes mit entsprechenden Grün- und Freiflächen
- Sicherung einer ressourcenschonenden Erschließung
- Nutzung der Potentiale erneuerbarer Energien



Abb. 1 Ausschnitt Topographische Karte mit Abgrenzung des Geltungsbereiches



Abb. 2 aktueller Luftbildausschnitt (Quelle: BayernAtlas, 2022)

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

Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. 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).

Aussagen in Fachplänen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2020

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Das LEP enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Alle öffentlichen Stellen und auch private Planungsträger, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, sind bei ihren Planungen zwingend an die als Rechtsverordnung erlassenen Ziele gebunden. Kommunen haben ihre Bauleitplanung an diese Ziele anzupassen.

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2025“ 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

Die Stadt Landsberg am Lech wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern als zentraler Ort (Mittelzentrum) im Allgemeinen ländlichen Raum definiert.

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

- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- In Ziel 6.2. gibt das LEP die Vorgabe, „erneuerbare Energien sind verstärkt [...] zu nutzen.“
- Darüber hinaus ist „die Pflege von Kunst und Kultur [...] für Bayern als Kulturstaat von besonderem öffentlichem Interesse. Es ist deshalb erforderlich, ein vielfältiges Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur [...] in allen Teilräumen vorzuhalten.“ (vgl. 8.4.2. (B))

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

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

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

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

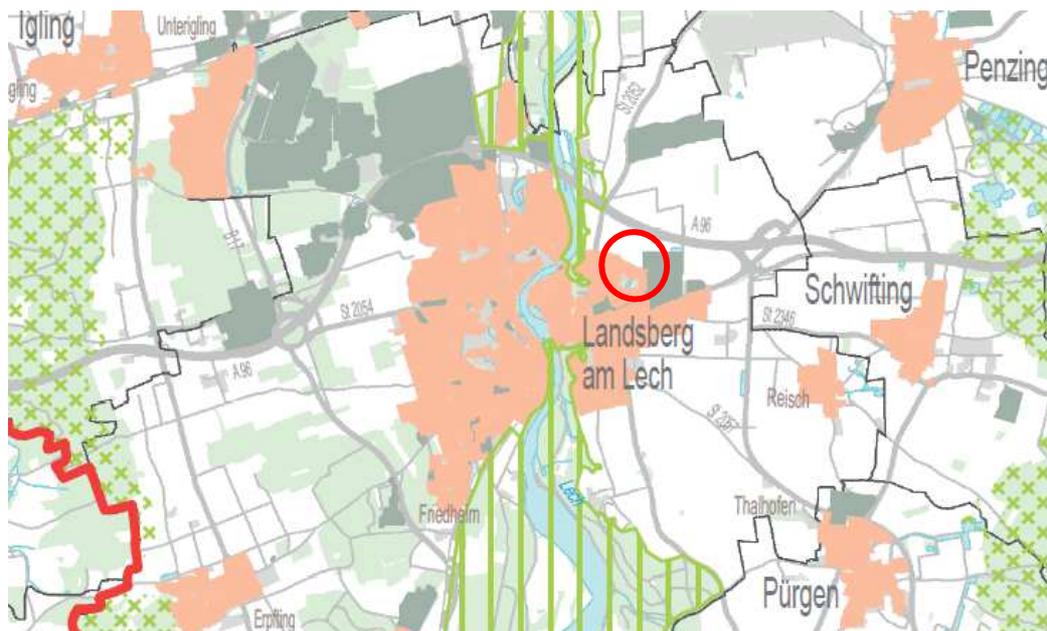


Abb. 3 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 14 München)

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

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

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

Teil B II Fachliche Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung:

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

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 eigentliche Stadtgebiet von Landsberg wird vom Lech durchflossen. Die bauliche Entwicklung wird hier somit durch die wasserrechtlichen sowie naturschutzfachlichen Vorgaben der zu erhaltenden Landschaftsschutzgebiete und regionalen Grünzüge eingeschränkt.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen stieg in den letzten Jahren kontinuierlich an. Wie in den umliegenden Städten und Gemeinden auch, kann aktuell der Bedarf kaum gedeckt werden.

Die Böden im Landsberger Stadtgebiet sind in der Regel tiefgründig und für die Landwirtschaft ertragreich. Daher kommt der Erhaltung landwirtschaftlicher Böden eine besondere Bedeutung zu.

Im Stadtgebiet konkurrieren somit die verschiedenen Nutzungen um Flächenbedarf für den Ausbau von Wohn- und Gewerbegebieten mit den dazu erforderlichen Infrastrukturen (Straßen, Versorgungseinrichtungen etc.), nach landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Versorgung der Bevölkerung sowie Natur- und Wasserschutz für die Erhaltung regionaler und überregionaler Verbundachsen miteinander.

Flächen für die Siedlungsentwicklung sind im Stadtgebiet deshalb nur begrenzt verfügbar.

Auswirkungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Gebäuden für den überregional bedeutsamen Ruethenfestverein geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha, von denen ca. 0,54 ha landwirtschaftliche Ackerfläche betroffen sind und ca. 0,17 ha als Ausgleichsfläche festgesetzt werden.

Das geplante Gebäude mit den dazugehörigen Außenanlagen mit Stell- und Lagerplätzen wird über die bestehende Spitalfeldstraße erschlossen.

Die Versiegelungen werden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Für den Betriebsablauf werden Befestigungen im Bereich der Zufahrtswege allerdings unumgänglich sein.

In Bezug auf die Flächeninanspruchnahme ist daher mit **mittleren** Auswirkungen zu rechnen.

3.2 Schutzgut Boden

Basisszenario

Die Grundlagen für dieses Schutzgut basieren auf der geologischen Situation und der Bodenbildung. Der Geltungsbereich ist naturräumlich der Haupteinheit „Fürstenfeldbrucker Hügelland“ zugeordnet.

Der östliche Bereich des Planungsgebietes liegt laut Geologischer Karte Bayern M 1:500.000 im Bereich der geologischen Einheit Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde. Westlich grenzt die Einheit Altmoräne mit Endmoränenzügen an. Laut Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 handelt es sich bei den anstehenden Böden um Löß- und Lößlehm. Diese sind in Bayern weit verbreitet und damit auch nachhaltig verfügbar. Das Retentionsvermögen dieser Böden ist nicht optimal.

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

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.

Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen wird auf den Bauflächen der anstehende Mutter- und Oberboden beseitigt. Darüber hinaus können Belastungen angrenzender Bodenflächen durch Verdichtungen und Lagerung entstehen.

Im Bereich der Gebäude und Verkehrsflächen werden die natürlichen Bodenfunktionen (v.a. Puffer- und Filterfunktion) dauerhaft beeinträchtigt.

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

3.3 Schutzgut Wasser

Basisszenario

Oberflächenwasser

Oberflächengewässer wie Seen, Flüsse oder Bäche sind durch die Planungen nicht betroffen.

Schicht- und Grundwasser

Im Zuge des Baus des westlich angrenzenden Einkaufszentrums wurden Baugrunduntersuchungen (2005) durchgeführt. Hier wurde bis in 10 m Tiefe kein Grundwasser erschlossen.

Auswirkungen

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

3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

Basisszenario

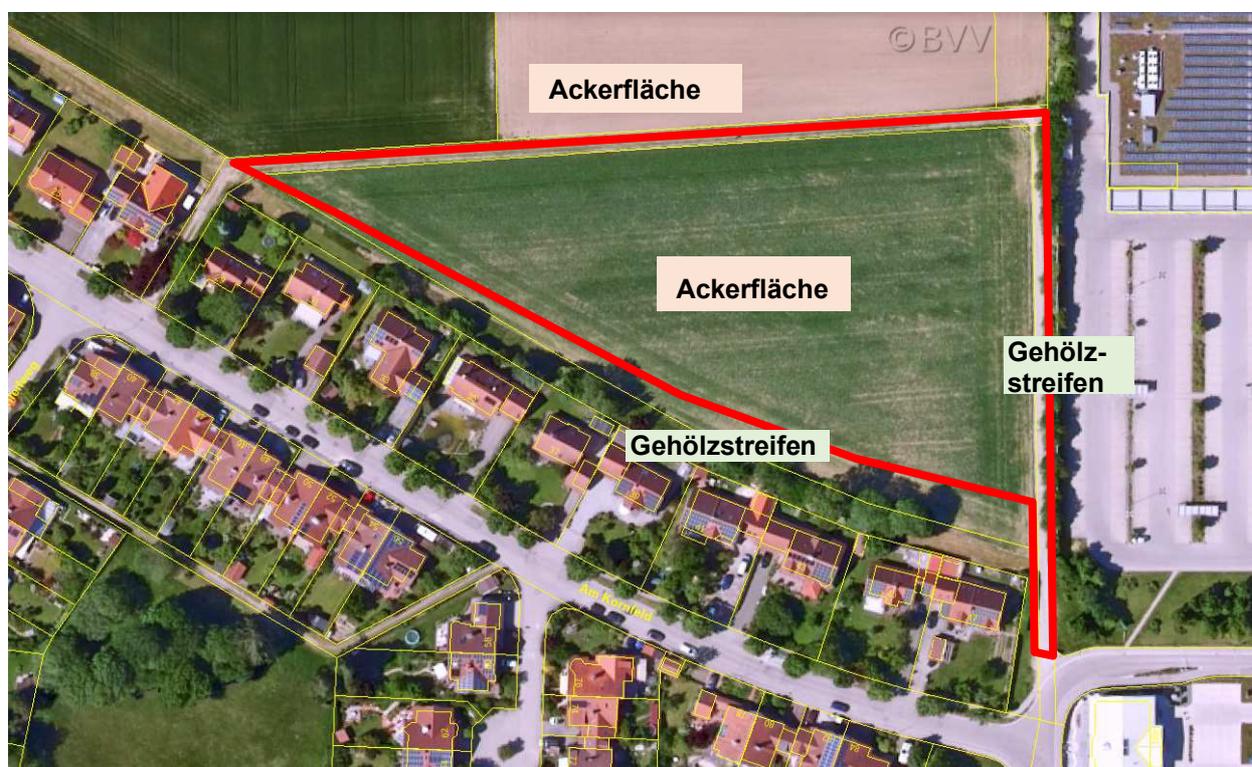


Abb. 4 aktueller Luftbildausschnitt (Quelle: BayernAtlas, 2022)

Die Fläche ist durch große, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) charakterisiert. Zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Süden und dem Grundstück verläuft ein ca. 9 m breiter städtischer Grünlandstreifen mit vereinzeltem Gehölzaufwuchs bestehend u.a. aus Linden und Spitzahorn jungen Alters mit geringen Stammumfängen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotop vorhanden. Auch die Artenschutzkartierung (ASK) zeigt für das Planungsgebiet keine wertvollen Lebensräume auf. Die Fläche zählt gemäß den Aussagen des Regionalplans München auch nicht zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (AGL, 20.05.2021) wurde die Fläche auf das Vorkommen bzw. die Betroffenheit von Fledermäusen, Kriechtieren, Insekten und Brutvögel hin untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass die Fläche für Fledermäuse weder als

Nahrungs- und Jagdraum noch als Sommer- oder Zugquartiere durch fehlende Strukturen geeignet ist. Auch für Zauneidechse und Schlingnatter sowie die Tiergruppe Lurche fehlen geeignete Strukturen. Im Hinblick auf Brutvögel ist die Fläche selbst nur für Nestbrüter aus dem angrenzenden Gehölzwall als Nahrungsraum von Bedeutung.

Die Biologische Vielfalt ist derzeit somit als sehr gering einzustufen. Ohne eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung würde sich daran mittelfristig auch nichts ändern.

Auswirkungen

Mit der Darstellung eines Sondergebietes ist eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt betroffen. Im Rahmen der Grünordnung des Bebauungsplans ist eine Eingrünung des Planungsgebietes mit Gehölzen im Norden vorgesehen, die unter Berücksichtigung einer angepassten Artenauswahl, neue Lebensräume für siedlungsbegleitende Tierarten bilden kann. Dadurch kann im Gebiet eine Strukturanreicherung gesichert werden. Eine Beeinträchtigung der Funktionalität der vorkommenden Populationen wird insgesamt in Folge der Planungen nicht erwartet. Eine Betroffenheit von potentiell vorkommenden Bodenbrütern (Feldlerche) kann bei Umsetzung von Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsebene ausgeschlossen werden. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünordnung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.

Die Auswirkungen werden als **gering erheblich** eingestuft.

3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Basisszenario

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt 950 - 1100 mm, wobei die höchsten monatlichen Niederschlagssummen im Juli anfallen. Als Jahremitteltemperatur werden 8°C angegeben. (Quelle: Klimaatlas von Bayern). Die Freiflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar, die eine wichtige Bedeutung für die Frischluftzufuhr der südlich angrenzenden Siedlungsflächen haben

Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination durch die Autobahn im Norden bestimmt.

Auswirkungen

Durch die Bebauung geht ein Teil des Kaltluftentstehungsgebiets verloren, im Umgriff verbleiben jedoch noch ausreichende Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Zudem werden mit der Darstellung einer sonstigen Grünfläche im Norden neue klimaschutzfördernde Strukturen vorgegeben.

Emissionen, die erhebliche klimaschädigende Stoffe bedingen, sind im Sondergebiet nicht zu erwarten. Belastungen ergeben sich somit maximal durch die voraussichtliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs. Es ist mit einem Anstieg der Frequentierung der Zufahrten durch An- und Zulieferung zu rechnen. Daher werden die Auswirkungen auf das Klima als **gering erheblich** eingestuft.

3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit

Lärm und Verkehrsbelastung

Basisszenario

Die schalltechnische Vorbelastung bzw. Gesamtsituation wird maßgeblich durch Straßenverkehr, insbesondere der Bundesautobahn A 96 bestimmt. Ferner ist eine gewerbliche Vorbelastung durch bestehende Betriebe und Anlagen vorhanden (z.B. Fachmarktzentrum inkl. Kundenparkplätze und Anlieferzonen). Im Süden des Plan-/ Baugebietes (ca. 200 m Luftlinie) befindet sich eine Grünanlage mit entsprechenden Sport-/ Freizeitmöglichkeiten (u.a. Spielplätze innerhalb des sogenannten Quartiersparks), die jedoch für die herangezogenen maßgeblichen Immissionsorte zur Beurteilung der schalltechnischen Situation durch die o.g. Planungen des Ruethenfestvereins eher untergeordnet sind.

Zur Ermittlung der Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch hcon hils consult (Stand 12.04.2022) erstellt.

Auswirkungen

Mit den durch das Schallschutzgutachten vorgeschlagenen Auflagen für den Baugenehmigungsbescheid und den Hinweisen zum Schallschutz auf Bebauungsplanebene kann sichergestellt werden, dass den schallimmissionsrechtlichen Anforderungen an die zukünftige Bebauung und den damit verbundenen Kultur- und Freizeitlärm, zur Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der direkten Umgebung Rechnung getragen wird.

Die Auswirkungen werden daher als **gering erheblich** eingestuft.

Erholungseignung

Basisszenario

Die Flächen des Geltungsbereiches haben keine direkte Bedeutung für die Naherholung. Der Geltungsbereich selbst ist durch Ackerfläche bestimmt und eignet sich daher nicht als Erholungsbereich. Der Lärm und die Geruchsbelastung der Autobahn sowie das nahe liegende Einkaufszentrum sind zusätzliche Ausschlussfaktoren für eine Nutzung aus der Sicht der Erholung. Die Feldwege werden gelegentlich von nahe wohnenden Hundebesitzern oder Joggern genutzt.

Auswirkungen

Durch die fehlende Erholungsnutzung und die bestehende Vorbelastung durch die Autobahn und bestehende Gewerbeanlagen ist insgesamt von **geringen** Auswirkungen auszugehen.

3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe

Basisszenario

Bau- und Bodendenkmäler

Im Geltungsbereich kommen keine lokal bedeutsamen Bau- und Bodendenkmäler vor:

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild gestaltet sich im Geltungsbereich hauptsächlich durch große, ebene Acker- und Grünlandflächen.

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild durch die nördlich angrenzende sichtbare Autobahn und das vorhandene Einkaufszentrum sowie weitere Gewerbeflächen mit den dazugehörigen Gewerbegebäuden.

Es ist von einem relativ stark vorbelasteten Landschaftsbild auszugehen.

Auswirkungen

Bau- und Bodendenkmäler

Mit Beeinträchtigungen der Bodendenkmäler ist nicht zu rechnen.

Landschaftsbild

Während der Bauphase ist mit visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baukräne, Maschinen, Materiallagerungen und -transporte zu rechnen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades mit entsprechenden Baumaßnahmen sind die baubedingten Auswirkungen jedoch als **mittel erheblich** einzustufen.

In Berücksichtigung der Möglichkeit für Vermeidungsmaßnahmen auf Bebauungsplanebene (z.B. Eingrünung im Norden) zur Einbindung des neuen Gebäudekomplexes in das Landschaftsbild und in Anbetracht der bestehenden Vorbelastungen (Einkaufszentrum, Autobahn) ist mit **mittel erheblichen** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen.

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 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 innerhalb des Planungsgebietes erfolgen.

3.10 Alternative Planungsmöglichkeiten

Nachdem für die Unterbringung des Ruethenfestvereins ein neuer Standort zu entwickeln war, um am bisherigen Standort die erforderliche Erweiterung der Grundschule Katharinenvorstadt realisieren zu können, wurde eine Standortuntersuchung und Prüfung von Standortalternativen durchgeführt (Stand 04.08.2017). Der neue Standort sollte neben den alle 4 Jahre stattfindenden Aktivitäten auch für Nutzungen wie beispielsweise Instandhaltungsmaßnahmen an Gespannen und Kostümen Flächen zur Verfügung stellen.

Insbesondere geprüft wurden die Nachbarschaft mit der bestehenden Wohnnutzung, eine angemessene Erreichbarkeit des Aufstellortes mit den Zugpferden und die Nähe von Übernachtungsmöglichkeiten im Agrarbildungszentrum an der Epfenhauser Straße.



Abb. 5 Lageplan der im Zuge der Standortanalyse untersuchten Standorte (Quelle: Stadt Landsberg, 04.08.2017)

Eine Unterbringung des Ruethenfestvereins auf dem Gelände mit der Flur-Nr. 1345, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech westlich des Fachmarktzentrum (FMZ) ist laut durchgeführter Standortanalyse die zielführendste Variante.

An diesem Standort, der hinter der Wohnbebauung Am Kornfeld und westlich des Parkplatzes des Fachmarktzentrum liegt, kann entsprechend der erforderlichen Größe, Verfügbarkeit und Erschließung ein eingeschossiger Neubau mit Halle, Stallungen und den notwendigen Nebenräumen errichtet werden.

Vier Standorte wurden untersucht:

	Bezeichnung	Fläche in m ²	FNP	BP	Entfernung Aufstellfläche Spöttinger Straße	Entfernung Unterkunft Agrar- Bildungszentrum
1.	Am Kornfeld	12.467	Außen- bereich Landwirt- schaft	-	PKW: 3,0 km/ 11 min	PKW: 1,1 km/ 3 min
					zu Fuß: 2,4 km/ 32 min	zu Fuß: 1,1 km/ 12 min
2.	Schleifweg	10.446	Grünflä- che	X	PKW: 2,6 km/ 10 min	PKW: 0,5 km/ 2 min
					zu Fuß: 2,0 km/ 27 min	zu Fuß: 0,5 km/ 5 min
3.	Hunger- bachweg/ 	16.468	Parkplatz SO Temp- oräre Ver- anstaltung	X	Zu Fuß: 0,1 km/ 1 min	PKW: 2,3 km/ 10 min
						zu Fuß: 1,6 km/ 22 min
4.	Schwiftinger Feld	27.640	Außen- Bereich, Landwirt- schaft	-	PKW: 3,5 km/ 11 min	PKW: 1,6 km/ 5 min
					zu Fuß: 3,0 km/ 40 min	zu Fuß: 1,6 km/ 20 min

Die Standorte 2 bis 4 entfielen aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit bzw. der geringen Größe der Flächen (Standorte 2 und 4), der Offenhaltung möglicher Erweiterungen von Sportplatzanlagen (Standort Nr. 3) oder aufgrund der zu weiten Entfernung zur Unterkunft bzw. zum Aufstellort (Standort 4).

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
- Schalltechnische Untersuchung: hcon hils consult, 12.04.2022

Neben der Auswertung der Geländebegänge, Bestandsaufnahmen wurden weitere Inhalte verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationsdiensten wie z.B. dem GeoFachdaten-Atlas (BIS-BY), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur) oder dem BayernViewer-Denkmal entnommen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorliegen.

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, auf den an dieser Stelle verwiesen wird.

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.

Die Änderung des Flächennutzungsplans sieht anstelle von Fläche für die Landwirtschaft ein Sondergebiet „Ruethenfestverein“ und Sonstige Grünfläche vor.

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

Schutzgüter		Erheblichkeit der Auswirkungen
Fläche		mittel
Boden		gering
Wasser	Oberflächenwasser	gering
	Schicht- und Grundwasser	gering
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	nicht betroffen
	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 un bebauter Flächen im Außenbereich werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als mittel erheblich eingestuft.

Das Schutzgut Wasser ist nur geringfügig betroffen, da keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden sind, das Grundwasser voraussichtlich einen ausreichenden Geschüttheitsgrad aufweist und das anfallende Niederschlagswasser weiterhin auf dem Grundstück versickert werden kann.

Das Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt wird ebenfalls nur gering beeinträchtigt, da keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen betroffen sind.

In Bezug auf das Schutzgut Klima sowie Menschliche Gesundheit sind vor allem während der Bauphase temporäre Belastungen durch Staub und Baumaschinen relevant. Die betriebsbedingten Verkehrsbewegungen beschränken sich auf den An- und Abfahrverkehr der geplanten Kultur- und Freizeitanlage alle vier Jahre über einen begrenzten Zeitraum von ca. vier Wochen und stellen somit geringe Belastungen im angrenzenden Wohngebiet dar.

Das Schutzgut Kulturelles Erbe umfasst die Themen Landschaftsbild sowie Bau- und Bodendenkmäler. Für das Landschaftsbild ergeben sich Beeinträchtigungen durch die bauliche Erweiterung am Ortsrand, die aber durch die geplante Ortsrandeingrünung gemindert werden können.

Aufgrund der Vorbelastung aus dem Straßenverkehr werden die Auswirkungen bezogen auf das Schutzgut Menschliche Gesundheit – Lärm Verkehrsbelastung als gering erheblich eingestuft.

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 28.11.2022



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

4 LITERATUR

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 01.03.2018, URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de/> [Stand: 06.2020]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://geoportal.bayern.de> [Stand: 06.2020]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2021, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung- Ein Leitfaden

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

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2013, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN, -URL: <http://www.region-muenchen.de/> [Stand: 06.2020]