



**Planungs- und Ingenieurgesellschaft  
für Bauwesen mbH  
Baugrundinstitut nach DIN 1054**

**Burgauer Straße 30  
86381 Krumbach**

**Tel. 08282 994-0**

**Fax: 08282 994-409**

**E-Mail: [kc@klingconsult.de](mailto:kc@klingconsult.de)**

**Umweltbericht zur  
Neuaufstellung  
Flächennutzungsplan 2035 mit  
integriertem Landschaftsplan**

**Stadt Landsberg am Lech**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise	4
1.2	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des FNP	4
1.3	Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes	7
<b>2</b>	<b>Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung (Neudarstellungen des FNP)</b>	<b>12</b>
2.1	Methodisches Vorgehen	12
2.2	Schutzgutbezogene Bewertung	13
2.2.1	Bewertung Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit	13
2.2.2	Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt	14
2.2.3	Schutzgut Fläche	16
2.2.4	Schutzgut Boden	17
2.2.5	Schutzgut Wasser	17
2.2.6	Schutzgut Klima/Luft	18
2.2.7	Schutzgut Landschaft	19
2.2.8	Schutzgut Kultur-/Sachgüter	20
2.3	Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen	20
2.4	Gemarkung Landsberg	21
2.5	Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen	158
<b>3</b>	<b>Kumulative Auswirkungen</b>	<b>162</b>
<b>4</b>	<b>Wechselwirkungen</b>	Fehler! Textmarke nicht definiert.
<b>5</b>	<b>FFH-Verträglichkeit</b>	<b>162</b>
<b>6</b>	<b>Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung</b>	<b>163</b>
<b>7</b>	<b>Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen/Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung</b>	<b>163</b>
<b>8</b>	<b>Voraussichtliche Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen und Katastrophen zu erwarten sind</b>	<b>164</b>
<b>9</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten</b>	<b>164</b>
<b>10</b>	<b>Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)</b>	<b>165</b>
<b>11</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>165</b>
<b>12</b>	<b>Quellenverzeichnis</b>	<b>166</b>



## **1 Einleitung**

### **1.1 Rechtliche Grundlagen und Vorgehensweise**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist im Rahmen der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB gewürdigt werden. Die ermittelten, beschriebenen und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zum Bauleitplan darzulegen. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist, ist von der Gemeinde festzulegen.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. Liegen Landschaftspläne oder sonstige Pläne des Wasser-, Abfall- oder Immissionsschutzrechts vor, sind deren Bestandsaufnahmen und Bewertungen in der Umweltprüfung heranzuziehen.

Im Verfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Landsberg am Lech werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung eingehenden Stellungnahmen ergänzt. Der Konkretisierungsgrad der Aussagen im Umweltbericht entspricht der jeweiligen Planungsebene, im vorliegenden Fall der vorbereitenden Bauleitplanung.

Das Ergebnis der Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

### **1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des FNP**

#### ***Allgemeine Zielsetzung***

Die Stadt Landsberg am Lech verfolgt mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan eine gesamthafte Fortschreibung der künftigen Entwicklung der Stadt bis zum Jahr 2035 (FNP 2035) unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen und geltender städtebaulicher und landschaftsplanerischer Anforderungen. Ausgangspunkt für die Neuaufstellung bildet der bisher rechtswirksame FNP aus dem Jahr 2001 mit nachfolgenden Änderungen. Städtebauliche Erfordernisse für die Neuaufstellung des FNP bestehen aufgrund der in Hinblick auf die demographische Entwicklung und das Ziel der Stärkung der Innenentwicklung erforderlichen Neubewertung des Bedarfs an Flächen für Wohnen sowie der Neubewertung des Bedarfs an gewerblichen Bauflächen zur Weiterentwicklung der Stadt als Gewerbestandort. Der inhaltliche Schwerpunkt der Neuaufstellung des FNP liegt entsprechend auf der Siedlungsflächenentwicklung und dabei besonders auf den Wohnbauflächen und gewerblichen Bauflächen.

#### ***Flächen für Wohnen***

Die Neuaufstellung des FNP sieht unter Berücksichtigung des abschätzbaren Flächenbedarfes, vorhandener innerörtlicher Flächenreserven sowie unter städtebaulicher Bewertung geeigneter Standorte eine maßvolle Entwicklung der Flächen für Wohnen vor. Mit

Konzentration der Flächenentwicklung auf zentrale Lagen im Siedlungszusammenhang und Arrondierungen in den Randbereichen wird eine kompakte Siedlungsentwicklung verfolgt. Trotz der Zielsetzung zur Stärkung der Innenentwicklung sollen zusätzliche Entwicklungsflächen ausgewiesen werden, um der Stadt in Hinblick auf den steten Bevölkerungszuwachs ein moderates, organisches Wachstum zu ermöglichen.

Neben der Kernstadt werden auch in den einzelnen Ortsteilen in geringem Umfang Flächen für Wohnen neu dargestellt, um dem örtlichen Bedarf zu entsprechen.

### ***Gewerbliche Bauflächen***

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage an der BAB A 96 und der B 17 haben sich in der Stadt Landsberg am Lech im Umfeld dieser wichtigen Verkehrsachsen, vor allem aber im Nordwesten, große Gewerbegebiete entwickelt. Die positive wirtschaftliche Entwicklung der Stadt hat dazu geführt, dass Gewerbeflächenreserven weitgehend ausgeschöpft sind oder als betriebsgebundene Entwicklungsflächen nicht zur Verfügung stehen. Zielsetzung für die Neuaufstellung des FNP ist deshalb, aufgrund der bestehenden Attraktivität als Gewerbestandort, zur Weiterentwicklung der lokalen Wirtschaftsstruktur entsprechend der Belange der Wirtschaft und zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie in Wahrnehmung der zentralörtlichen Aufgabe als Mittelzentrum gewerbliche Bauflächen in ausreichendem Umfang zur Standortsicherung ansässiger Betriebe sowie für Neuansiedlungen vorzusehen.

### ***Sonderbauflächen***

Für verschiedene Nutzungen, die nicht ohne Weiteres den Flächen für Wohnen oder den gewerblichen Bauflächen zugeordnet werden können, werden im neu aufgestellten FNP Sonderbauflächen vorgesehen. Dabei handelt es sich neben baulichen Nutzungen (soziale Einrichtungen, neuer Standort Landratsamt, Technologiepark, Hotel, Photovoltaik-Freiflächenanlagen) auch um Freiflächenutzungen (Sportgelände, Naherholungs- und Freizeitflächen, Kleingartenflächen). Eine Bedarfsprognose für solche Sonderbauflächen ist nicht möglich, die Größenordnung und Abgrenzung der dargestellten Flächen orientiert sich an konkreten Planungsvorhaben der Stadt.

### ***Integration Landschaftsplan***

Durch die Integration eines Landschaftsplanes werden im Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung verschiedene Ziele zu Naturschutz und Landschaftspflege in den neu aufgestellten FNP aufgenommen (z. B. Ortsrandeingrünung, Potenzialflächen für das gemeindliche Ökokonto/naturschutzrechtlichen Ausgleich). Wesentlich ist dabei auch die Darstellung von Bebauung freizuhaltenen Flächen, um auf diese Weise eine Flächeninanspruchnahme im bisherigen Außenbereich zu minimieren.

### ***Städtebauliche Entwicklung (neue Bauflächen)***

Wesentliche Grundlage zu Darstellung neuer Bauflächen im FNP ist die Ermittlung des erforderlichen Flächenbedarfs, insbesondere für Wohnen und Gewerbe bis zum Jahr 2035. Nähere Angaben hierzu enthält die Begründung des FNP. Da der Gesamtbedarf nur zum Teil aus bestehenden Reserveflächen (Flächenpotenziale in bestehenden Baugebieten) abgedeckt werden kann, sind im neu aufgestellten FNP folgende Flächen für die Aktivierung von Brachflächen/Baulücken, als Innenentwicklung und als Außenentwicklung darzustellen:

	Bestehende Flächenpotenziale FNP 2035	Neue Bauflächen FNP 2035		Entwicklungsflächenkonzept FNP 2035
		Innenentwicklung	Außenentwicklung	
Flächen für Wohnen	14,06 ha	5,33 ha	35,91 ha	55,30 ha
Gewerbliche Baufläche	28,53 ha (netto)	-	52,40 ha	80,93 ha
Sonderbaufläche	-	1,57 ha	120,37 ha	121,94 ha
Bauflächen gesamt	42,59 ha	6,9 ha	208,68 ha	258,17 ha

Eine Differenz bei der Summenbildung ergibt sich aus der Angabe von Brutto- und Nettoflächen.

Die künftigen Bauflächen des Entwicklungsflächenkonzeptes FNP 2035 gehen über den ermittelten Bedarf hinaus.

Die Flächenreserve ist erforderlich, da insbesondere bei den Flächen für Wohnen und den gewerblichen Bauflächen möglicherweise nicht alle Flächen für die geplante bauliche Entwicklung liegenschaftlich zu Verfügung stehen. Da bei den Flächen für Wohnen zudem auch gemischte Bauflächen vorgesehen sind, ist aufgrund des geplanten Nutzungsmixes schwer abzuschätzen, ob die anvisierte Zahl der Wohneinheiten tatsächlich erreicht werden kann. Im negativen Fall reduziert sich die Reserve automatisch.

Folgende Kriterien waren ausschlaggebend bei der Auswahl der Bauflächen:

- Nachhaltigkeitskriterien bzw. strategische Ziele der Planung
- Anbindung an das übergeordnete Verkehrsnetz (Gewerbeflächen) bzw. gute ÖPNV-Anbindung
- zentrale Lage sowie Verteilung im Stadtgebiet
- Anknüpfen an vorhandene Nutzungen und Siedlungseinheiten
- Abrundung der vorhandenen Siedlungsstruktur
- städtebauliche, landschaftspflegerische und ökologische Standortbewertung
- differenziertes Flächenangebot für unterschiedliche Wohnformen
- möglicher hoher Anteil an verdichteten Wohnformen (Geschosswohnungsbau)
- Steigerung der alternativen Energiegewinnung

### **Forstliche Entwicklung**

Der Wald im Stadtgebiet Landsberg am Lech soll aus ökologischen, ökonomischen und landschaftspflegerischen Gründen nicht nur erhalten, sondern möglichst vermehrt werden (WaldG/BayWaldG). Waldmehrung wird in verschiedenen Teilbereichen angestrebt, u. a. in den freien, waldarmen Räumen westlich des Lechs.

Die Flächen, die aus der landwirtschaftlichen oder einer anderen Nutzung ausscheiden, sollen – soweit keine anderen Gründe des Naturschutzes und der Landespflege (hier z. B. auch Freihalten von Sichtachsen von den Ortsteilen aus) oder der Wasserwirtschaft entgegenstehen – aufgeforstet werden. Dies gilt auch für Rekultivierungsmaßnahmen z. B. von Kiesabbaustellen (Art. 16 BayWaldG).

Durch eine standortgerechte Baumartenwahl soll darauf hingewirkt werden, dass der Wald seine verschiedenen Funktionen gut erfüllen kann. Nicht standortgerechte Bestockungen sollen langfristig im Zuge der Verjüngung umgebaut werden. Neben der „klassischen“ Holzproduktion hat die Schutz- und Erholungsfunktion des Waldes auf der Gemarkung von Landsberg am Lech einen hohen Stellenwert. Zielkonflikte sind nicht auszuschließen, zumal alle forstlichen Maßnahmen unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit durchgeführt werden müssen. Oberstes Ziel sind standortgemäße, stabile Wälder. Das bedeutet, dass insbesondere der Laubholzanteil auf Kosten der großflächigen Fichtenbestände erhöht werden muss.

### 1.3 Planungsbezogene Ziele des Umweltschutzes

Nachfolgend werden die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes dargestellt, die für den FNP mit integriertem Landschaftsplan von Bedeutung sind.

Im Stadtgebiet von Landsberg a. L. bestehen u. a. folgende Schutzgebiete, fachrechtliche Festlegungen und übergeordnete Zielsetzungen zum Landschaftsraum:

#### **Regionalplan:**

- Regionale Grünzüge

Durch das Stadtgebiet verläuft auf der Nord-Süd-Achse entlang des Lechs der Regionale Grünzug Lechtal (1) (vgl. Regionalplan München B II Ziel 4.2.1. sowie Ziel 4.2.2.).

- Trenngrün

An der nördlichen Stadtgrenze zur Marktgemeinde Kaufering liegt das Trenngrün Nr. 67 (vgl. Regionalplan München B II Ziel 4.2.1. sowie Ziel 4.2.3.).

- Vorranggebiet Bodenschätze

Im Westen des Stadtgebiets, an der Grenze mit der Gemeinde Igling, liegt an der BAB A 96 im Bereich um die Anschlussstelle 24 Landsberg a. L.-West (Anschluss an B 17) das Vorranggebiet für Bodenschätze mit der Nr. 703 für den Abbau von Kies und Sand (vgl. Regionalplan München B IV Ziel 2.8.4.2. sowie Ziel 2.8.5.1.).

- Wasserwirtschaftliches Vorranggebiet

Im Westen des Stadtgebiets liegt das wasserwirtschaftliche Vorranggebiet Landsberg-West (vgl. Regionalplan München B I Ziel 2.1.2.1).

- Regionales und überörtliches Biotopverbundsystem

Die Biotopverbundachse „Lechtal-Lechauen-Leitenhänge“ ist Teil eines überörtlichen Biotopverbundsystems. Entlang des Wiesbachs im südlichen Stadtteil Ellighofen verläuft die Biotopverbundachse „Terrassenkanten im Lechtal“ als Teil eines regionale Biotopverbundsystems (vgl. Regionalplan München B IV Ziel 1.3.2. sowie Ziel 1.3.3.).

- Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Der Regionalplan weist im Westen der Gemeinde bei Erpfting und Ellighofen ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet aus (vgl. Regionalplan München B I Grundsatz G.1.2.2.01.1.).

**Naturschutzrechtlich gesicherte Schutzgebiete:**

- Naturschutzgebiete

Im Stadtgebiet gibt es keine Naturschutzgebiete.

- Landschaftsschutzgebiete

Im Stadtgebiet befinden sich entlang des Lechs zwei Landschaftsschutzgebiete. Das LSG zur „Inschutznahme von Landschaftsteilen beiderseits des Lechs von der Stadt Landsberg am Lech bis zur nördlichen Landkreisgrenze des Landkreises Landsberg Lechtal-Nord“ und das LSG „Inschutznahme von Landschaftsteilen beiderseits des Lechs von der Stadt Landsberg bis zur südlichen Landkreisgrenze des Landkreises Landsberg bei Kinsau als LSG Lechtal-Süd“.

- Flora-Fauna-Habitat-Gebiete (FFH)

Im Stadtgebiet liegen zwei Flora-Fauna-Habitat Gebiete. Das Gebiet Nr. 7361-372 umfasst den „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leiten“ entlang des Lechs ab der Querung durch die BAB A 96. Das Gebiet Nr. 8131-37 umfasst den „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten“. Es erstreckt sich von der südlichen Stadtgrenze bis zur Brücke am Lechwehr in der Innenstadt im Norden.

- Vogelschutzgebiete (SPA)

Im südlichen Stadtgebiet verläuft entlang des Lechs und nach Westen hin teilweise bis zur B 17 das Vogelschutzgebiet Nr. 8031-471 „Mittleres Lechtal“.

Ziele und Maßnahmen zum Naturschutz aus überörtlicher Sicht sind im Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP), Landkreis Landsberg von 1997 dargelegt. Gemäß ABSP stellen Lechauen und Leitenhänge ein Schwerpunktgebiet des Naturschutzes dar. Sie bilden einen großflächigen Biotopkomplex und sind grundlegender Bestandteil des Biotopverbundes in Bayern. Weiteres Schwerpunktgebiet des Naturschutzes sind die flachgründigen Schotterböden auf spät- und postglazialen Ablagerungen im Lechtal westlich des Lechs. Die dort vorzufindenden Heidereste stellen bedeutende Rückzugsgebiete für zahlreiche hochgefährdete Arten dar und sind wesentliche Elemente der „Artenbrücke“ Lechtal. Außerdem ist im Südwesten des Gemeindegebietes mit den Ausläufern der Iller-Lech-Schotterplatten ein weiteres Schwerpunktgebiet des Naturschutzes angesiedelt. Alle drei Schwerpunktgebiete stellen wichtige Lebensräume mit regionaler, tlw. auch landesweiter Bedeutung dar. Für die Feuchtgebiete und Magerstandorte gibt es teils überregionale oder landesweit bedeutsame Art-nachweise.

**Sonstige Schutzgebiete:**

Auf der Fläche der Stadt Landsberg a. L. befindet sich entlang des Lechs ein amtliches Überschwemmungsgebiet (HQ<sub>100</sub>) und am Wiesbach eine Hochwassergefahrenfläche HQ<sub>häufig</sub>. Die Abgrenzung dieser Hochwassergefahrenfläche wird derzeit überprüft, von einer Verkleinerung dieser Fläche ist auszugehen.

Im Stadtgebiet befinden sich insgesamt vier Wasserschutzgebiete:

- Trinkwasserschutzgebiet „Weststadtbrunnen + Hartmahd“ Nr. 2210793100323
- Trinkwasserschutzgebiet „Teufelsküche“ Nr. 2210803160004
- Trinkwasserschutzgebiet „Erpfting“ Nr. 2210793000164
- Trinkwasserschutzgebiet „Sankt Leonhard“ Nr. 2210793100075

### **Umweltrelevante Ziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen**

Die nachfolgend genannten fachgesetzlichen und fachplanerischen Umweltschutzziele finden sich zum einen unmittelbar durch entsprechende Darstellungen bzw. als nachrichtliche Übernahmen im FNP 2035 wieder. Zum anderen bilden sie eine wichtige Grundlage für die Beurteilung der voraussichtlichen, erheblichen Wirkungen der geplanten Flächeneuordnungen. In der folgenden Tabelle werden Aussagen darüber getroffen, ob bzw. in welcher Weise die für die Schutzgüter relevanten Ziele durch die Flächennutzungsplanung berührt werden.

<b>Fachgesetz/ Verordnung/ Fachplan</b>	<b>Zielaussage</b>	<b>Schutzgüter</b>
BauGB	<p>Bauleitpläne sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 + 6). Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege – insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen Bestandteilen (Eingriffsregelung nach BNatSchG) zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6). Dies geschieht im Rahmen der Bestandsaufnahme und Flächenbewertung sowie im Rahmen der Abwägung.</p> <p>Wesentliches Ziel ist die Stärkung der Innenentwicklung und der sparsame Umgang mit Grund und Boden, wie auch die Einführung des Schutzgutes „Fläche“ mit der Novelle des Baugesetzbuches in der Fassung von 2017 widerspiegelt. Weitere umweltrelevante Ziele der Landesplanung sind: Ausrichtung der Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Orientierung Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen), Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten, Erhaltung und Entwicklung von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen.</p>	Mensch, Landschaft, Tiere und Pflanzen (einschl. biologischer Vielfalt), Boden/Fläche Wasser, Klima/Luft
LEP Bayern und Regionalplan München	<p>Auf Landesebene beschreibt das Landesentwicklungsprogramm (LEP) die Zielsetzungen der Raumordnung, die auf regionaler Ebene (Region München) weiter differenziert werden. Der Regionalplan setzt insbesondere durch regionale Grünzüge und Grünzäsuren (Trenngrün) sowie durch landschaftliche Vorbehaltsgebiete einen Rahmen für die zukünftige Siedlungsentwicklung. Weitere umweltbezogene Ziele zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen, zur Wasserwirtschaft, zu Land- und Forstwirtschaft sowie zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung werden formuliert.</p> <p>Die Flächennutzungsplanung hat sich der Raumord-</p>	Mensch, Landschaft sowie Tiere und Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft

Fachgesetz/ Verordnung/ Fachplan	Zielaussage	Schutzgüter
	nung anzupassen; die Aussagen von LEP und Regionalplanung werden entsprechend berücksichtigt.	
DIN 18005	Als Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse für die Bevölkerung ist bei Neubaumaßnahmen ein ausreichender Schallschutz notwendig, dessen Verringerung insbesondere am Entstehungsort, aber auch durch städtebauliche Maßnahmen in Form von Lärmvorsorge und -minderung bewirkt werden soll.	Mensch
BImSchG einschl. Verordnungen	§ 1: Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von schädlichen Umwelteinwirkungen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen). Gemäß § 50 werden die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen im FNP einander so zugeordnet, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete soweit möglich vermieden werden.	Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden/ Fläche, Wasser, Klima/Luft, Kultur
EG-Umgebungslärmrichtlinie	Die EG-Umgebungslärmrichtlinie gilt für den Umgebungs- und Verkehrslärm, der unter anderem von bestehenden Hauptverkehrsstraßen und Haupteisenbahnstrecken ab einem bestimmten Verkehrsaufkommen ausgeht und dem Menschen insbesondere in bebauten Gebieten und auf Flächen für die Erholung ausgesetzt sind. Daher liegen im Stadtgebiet Landsberg a. L. für die BAB 96 und die B 17 Lärmkarten aus dem Lärmbelastungskataster des LfU vor. Aufgrund der vorliegenden Immissionssituation und den festgestellten Betroffenheiten sind für die BAB 96 und die B 17 Maßnahmen zur Verbesserung der Lärmproblematik angezeigt.	Mensch
VEP 2035	Stadtverträglicher Verkehr/ Erhöhung des Nutzens für die Allgemeinheit: Minimierung der Umweltbelastung und Maximierung der Stadtqualität, stufenweise Reduktion des MIV und Verkehrsverlagerung zugunsten des Fahrrads.	Mensch, Klima/Luft
BNatSchG/ BayNatSchG	Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen, dass die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter, die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume, die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Darüber hinaus sind historische Kulturlandschaften und -landschaftsteile von besonderer Eigenart zu erhalten. Die wild lebenden Tiere und Pflanzen und ihre Le-	Tiere und Pflanzen, Boden/Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaft

Fachgesetz/ Verordnung/ Fachplan	Zielaussage	Schutzgüter
	<p>bensgemeinschaften sind als Teil des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Biotope und ihre sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und wiederherzustellen. Die natürlichen Bodenfunktionen sind zu erhalten und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu kompensieren. Natürliche oder naturnahe Gewässer sowie deren Uferzonen und natürliche Rückhalteflächen sind zu erhalten, zu entwickeln oder wiederherzustellen (§§ 1 und 2 BNatSchG).</p> <p>Darstellungen im Sinne der naturschutzrechtlichen Grundsätze wurden aus dem Landschaftsplan in den FNP übernommen.</p> <p>Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG): Handlungen, die zu einer Zerstörung oder erheblichen/nachhaltigen Beeinträchtigung der besonders geschützten Biotope führen können, sind gemäß BNatSchG verboten. Die von Planungen betroffenen Biotope – zum überwiegenden Teil handelt es sich hierbei um Feldhecken/-gehölze – sollen berücksichtigt und erhalten werden.</p>	
BBodSchG/ BayBodSchG	<p>Zweck dieser Gesetze ist es, nachhaltig die Funktion des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte soweit wie möglich vermieden werden (§ 1 BBodSchG).</p> <p>Altlasten gemäß Altlastenkataster sind im FNP gekennzeichnet. Bei bestehendem Gefährdungspotential besteht die gesetzliche Verpflichtung zur Sanierung der Altlast vor Realisierung der Siedlungsfläche (Pflicht zur Gefahrenabwehr gemäß § 4 Abs. 4 BBodSchG je nach konkretem Schutzbedürfnis).</p>	Boden/Fläche
WHG/BayWG	<p>Sicherung der Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie deren Bewirtschaftung zum Wohl der Allgemeinheit und zur Unterlassung von vermeidbaren Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen (§ 1 WHG). Der Gemeinde obliegt die Verpflichtung zur ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung (§ 18a WHG). Im FNP sind die Hauptkanäle dargestellt. Auf Projektebene wird für jedes neue Baugebiet ein individuelles, auf die städtebaulichen und ökologischen Besonderheiten des betrachteten Gebietes angepasstes Entwässerungskonzept erstellt.</p> <p>Teilweise sind Wasserschutzgebiete (§ 19 WHG) von den Planungen betroffen (z. B. W4 und G4 in Friedheim). Grundsätzlich ist die Verträglichkeit der geplan-</p>	Wasser, Tiere und Pflanzen

Fachgesetz/ Verordnung/ Fachplan	Zielaussage	Schutzgüter
	ten Bauflächen mit den Bestimmungen der Schutzgebietsverordnung sicherzustellen. Überschwemmungsgefährdete Bereiche sollen im FNP keiner neuen Bebauung zugeführt werden. Aktuell wird die Hochwassergefährdungsfläche am Wiesbach neu abgegrenzt. Es ist zu erwarten, dass sich diese Fläche vom Umfang deutlich reduzieren wird.	
BayDSchG	Schutz, Pflege, sinnvolle Nutzung und wissenschaftliche Erforschung von Kultur- und Sachgütern sowie ihrer gesellschaftlichen Bedeutung für die Öffentlichkeit; Großflächige Baudenkmäler und die Bodendenkmäler sind daher nachrichtlich in den FNP übernommen. Archäologische Bodendenkmäler liegen nicht im Bereich geplanter Siedlungsflächen.	Kultur

## 2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung (Neudarstellungen des FNP)

### 2.1 Methodisches Vorgehen

Die vorliegende Umweltprüfung orientiert sich an fachgesetzlichen Vorgaben und Standards sowie fachlichen Vorgaben (z. B. DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“).

Grundlage der vorliegenden Umweltprüfung ist das dem FNP 2035 zugrundeliegende Entwicklungsflächenkonzept.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die wesentlichen neu dargestellten Inhalte des FNP mit möglichen Umweltauswirkungen. Darstellungen, die bereits im bisher rechtswirksamen FNP 2001 mit Änderungen enthalten waren, werden betrachtet, sofern eine bauliche Nutzung dieser Flächen noch nicht stattgefunden hat oder sich die Art der Baufläche ändert. Die Umweltprüfung erfolgt schutzgutbezogen zu den einzelnen neu dargestellten Bauflächen und sonstigen Flächen. Sie wird nachfolgend in Steckbriefen zu den einzelnen Flächen dargestellt.

Für die Bestandsdarstellung und Bewertung der Flächen wurde der Landschaftsplan mit thematischen Karten und das Landschaftsentwicklungskonzept für die Region München zu Hilfe genommen, die Aussagen wurden durch Ortseinsichtnahmen ergänzt.

Die flächenbezogene Bewertung beinhaltet anhand von Steckbriefen eine schutzgutbezogene Darstellung des derzeitigen und prognostizierten Umweltzustandes, Hinweise zur Vermeidung/Minderung für die nachfolgende Planungsebene, eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung sowie eine Auseinandersetzung mit geprüften Standortalternativen. Zudem ist eine überschlägige Betrachtung zur vorläufigen Einschätzung des naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarfes enthalten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen (Wirkungsprognose) erfolgt verbal-argumentativ mit einer **vierstufigen Unterscheidung der Erheblichkeit (unerheblich, gering, mittel, hoch)**. Die Bewertung „unerheblich“ bedeutet, dass hier keine oder nur geringwertige Schutzgutausprägungen vorhanden sind bzw. das Schutzgut durch die Flächendarstellung nicht negativ bzw. erheblich beeinträchtigt wird.

Im Rahmen der Betrachtung wurde versucht, im Sinne von Planungsalternativen umweltbezogen günstigere Flächenabgrenzungen zu entwickeln. Dabei wurden Flächenumgriffe z. T. verkleinert, einzelne Flächen wurden auch vollständig aufgegeben. Grundsätzlich ist dabei das städtebauliche Ziel einer ausreichenden Versorgung mit Wohnraum, Arbeitsplätzen und Infrastruktur zu berücksichtigen. Hinweise auf Unsicherheiten bei der schutzgutbezogenen Bewertung auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind durch Empfehlungen zu weitergehenden Untersuchungen der nachfolgenden Planungsebenen vermerkt.

Die überschlägige Betrachtung des Ausgleichsbedarfes wurde auf Grundlage des Leitfadens zur Eingriffsregelung der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, ergänzte Fassung 2003“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt.

## 2.2 Schutzgutbezogene Bewertung

### 2.2.1 Bewertung Schutzgut Mensch/menschliche Gesundheit

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht gemäß § 50 BImSchG vor, dass bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dies zielt insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Lärm, vor lufthygienischen Belastungen und vor Störfällen ab.

Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse ist ein ausreichender Schallschutz. Die Umweltprüfung betrachtet deshalb hinsichtlich des Schutzgutes Mensch/menschliche Gesundheit vor allem die räumliche Anordnung und Zuordnung von Bauflächen unterschiedlicher Schallimmissionscharakteristik sowie deren Anordnung entlang von Verkehrswegen mit unterschiedlicher Lärmimmissionsbelastung.

Maßgeblich sind die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, die in Abhängigkeit des Schutzanspruchs des Baugebietes zulässige Schallimmissionen festlegt.

**Tab. 1: Orientierungswerte der DIN 18005**

Gebietstyp	Immissionsrichtwerte [dB(A)]	
	Tag	Nacht*
Industriegebiete	70	70
Gewerbegebiete	65	55/50
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	50/45
Allgemeine Wohngebiete/Kleinsiedlungsgebiete	55	45/40
Reine Wohngebiete	50	40/35
Kurgebiete/Krankenhäuser/Pflegeanstalten	45	35

\* Der höhere Nachtwert gilt für Verkehrslärm

Weiterhin ist der Aspekt der Erholung (Naherholung, Wohnumfeld) von Bedeutung. Hier bestehen enge Wechselwirkungen zum Schutzgut Landschaft, deren Ausprägung außer-

halb der Siedlungsbereiche eine wesentliche Voraussetzung von landschaftsgebundener ruhiger Erholung (Feierabenderholung, Wochenenderholung) darstellt.

Außer dem freien Landschaftsraum spielen für die Erholungs- und Wohnumfeldfunktion auch Anlagen und Einrichtungen der extensiven Erholungsnutzung, Einrichtungen der Freizeitinfrastruktur, Landschaftsräume mit Erholungseignung, Sehenswürdigkeiten und sonstige Infrastruktureinrichtungen sowie Rad- und Fußwege eine Rolle.

### ***Bewertungsrelevante Aspekte***

Folgende Aspekte werden für die Bewertung herangezogen:

- Potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigung durch Schall-, Schadstoff- und Geruchsmissionen
- Potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigung der Naherholungseignung
- Bestehende Schallimmissionsbelastungen (Verkehrslärm)
- Empfindlichkeit (Schutzstatus) der bestehenden/geplanten Nutzungen

## **2.2.2 Bewertung Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt**

Die Grundlage für die Berücksichtigung des Schutzgutes Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt in der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) ergibt sich aus den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen auf das Schutzgut sind bei der Neuaufstellung von Flächennutzungsplänen in einer Umweltprüfung zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. In der Abwägung sollen die Darstellungen des Landschaftsplanes sowie Maßnahmen zur Vermeidung und zur Kompensation zu erwartender Eingriffe in Natur und Landschaft berücksichtigt werden.

Zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind wild lebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten, der Entwicklung sich selbst regulierender Ökosysteme auf hierfür geeigneten Flächen ist Raum und Zeit zu geben.

Zur Sicherung der biologischen Vielfalt sind insbesondere lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen. Gefährdungen von natürlich vorkommenden Ökosystemen, Biotopen und Arten ist entgegenzuwirken, Lebensgemeinschaften mit ihren strukturellen und geographischen Eigenheiten sollen in einer repräsentativen Verteilung erhalten werden.

Bei der Bewertung des Schutzgutes wird die Wertigkeit und Empfindlichkeit betroffener Lebensräume, Biotop- und Nutzungstypen berücksichtigt, wobei auch die naturschutzfachliche Bedeutung angrenzender Lebensräume in die Bewertung einfließt.

### ***Bewertungsrelevante Aspekte***

Folgende Aspekte werden für die Bewertung herangezogen:

- potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigung der Biotopfunktion/Lebensraumfunktion

- potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigung von Schutzgebieten/Vorranggebieten nach Regionalplan
- Betroffenheit von bestehenden Strukturen/Lebensräumen

### **Angaben zur Natura 2000-Verträglichkeit**

Ein Bauleitplan, der einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten ein Gebiet des Netzes Natura 2000 (FFH-Gebiete und SPA-Gebiete (EU-Vogelschutzgebiete)) erheblich beeinträchtigen kann, muss gemäß § 34 BNatSchG auf seine Verträglichkeit mit den jeweils für die betreffenden Gebiete festgelegten Schutz- und Erhaltungszielen geprüft werden. Das Prüfverfahren ist mehrstufig aufgebaut. In einer FFH-Vorprüfung (Screening) ist i. d. R. auf Grundlage vorhandener Unterlagen zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen von Schutz- und Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes kommen kann. Können erhebliche Beeinträchtigungen nachweislich ausgeschlossen werden, so ist eine vertiefende FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich. Für die Prüfung ist nicht relevant, ob durch den Bauleitplan eine direkte Flächeninanspruchnahme innerhalb des Natura 2000-Gebietes erfolgt oder ob der Bauleitplan von außen in das Natura 2000-Gebiet hineinwirkt.

Maßgebliche Bestandteile für die Erhaltungsziele bzw. den Schutzzweck und damit Prüfgegenstand sind bei Vogelschutzgebieten (SPA-Gebieten):

- Vogelarten nach Anhang I und Art. 4 Abs. 2 Vogelschutz-Richtlinie einschließlich ihrer Lebensräume

bei FFH-Gebieten:

- Lebensräume und Arten nach Anhang I einschließlich ihrer charakteristischen Arten bzw. II FFH-Richtlinie

bei Natura 2000-Gebieten allgemein:

- Biotische und abiotische Standortfaktoren, gebietspezifische Funktionen oder Besonderheiten die für die Wahrung bzw. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der Lebensräume der Arten von Bedeutung sind.

Rechtlich wesentlich ist, ob der Bauleitplan zu erheblichen Beeinträchtigungen führen kann und nicht, dass dies nachweislich so sein wird. Eine hinreichende Wahrscheinlichkeit des Eintretens erheblicher Beeinträchtigungen genügt somit, um zunächst die Unzulässigkeit einer Flächenplanung auszulösen.

Eine direkte Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten durch die Ausweisung von Entwicklungsflächen ist nicht gegeben.

Erhebliche Auswirkungen durch an Natura 2000-Gebiete angrenzende Entwicklungsflächen sind auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) nicht erkennbar. Vorschläge zur Vermeidung und Minimierung möglicher Beeinträchtigungen wurden entwickelt und sind einzelfallbezogen aufgezeigt. Entsprechend dem Abschichtungsgebot in der Bauleitplanung ist eine konkrete Überprüfung der FFH-Verträglichkeit ggf. auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durchzuführen.

### **Artenschutzrechtliche Aspekte**

In der Bauleitplanung sind die vier sogenannten Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis Nr. 4 BNatSchG, die sich auf besonders bzw. streng geschützte Arten beziehen, zu

prüfen, z. B. Zugriffsverbote wie Tötung besonders geschützter Arten, erhebliche Störung wildlebender Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten usw.

Auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) werden artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht unmittelbar ausgelöst, jedoch vorbereitet. Auf Ebene des FNP sind die Artenschutzbelange deshalb im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Ebene bereits einsichtlich sind. Auf diese Weise lassen sich Darstellungen von Entwicklungsflächen vermeiden, die in nachgeordneten Verfahren aus Artenschutzgründen nicht umgesetzt werden können.

Im Rahmen der Umweltprüfung für den FNP werden die vorliegenden artenschutzrechtlichen Informationen für eine Relevanzeinschätzung herangezogen (Landschaftsplan). Dadurch ist eine ausreichende Berücksichtigung verfahrenskritischer, artenschutzrechtlich relevanter Vorkommen gewährleistet.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung mit vertiefter Beobachtung der einzelnen Arten sowie der Festlegung von Vermeidungs- und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) bleibt der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) vorbehalten.

### **2.2.3 Schutzgut Fläche**

Der Verlust von Freiflächen durch Überbauung rückt unter dem Schlagwort „Flächenfraß“ zunehmend in den Mittelpunkt der gesellschaftspolitischen Diskussion.

Zu beachten ist hierbei, dass der Verlust von Freiflächen nicht zwangsläufig mit einer Flächenversiegelung durch Überbauung oder Verkehrswege einhergeht. Abhängig vom Verdichtungsgrad ist ein größerer Flächenanteil in Baugebieten weiterhin unversiegelt als Garten und Straßenbegleitgrün. Grundsätzlich gehen mit der Neuausweisung eines Baugebietes „auf der grünen Wiese“ jedoch die mit dieser Fläche entsprechend der naturräumlichen Ausstattung verbundenen Freiflächenfunktionen dauerhaft verloren. Der Schutz der Flächen ist damit gleichzusetzen mit dem Schutz bzw. der Erhaltung des Freiraums. Wesentlich zur Erhaltung des Freiraums tragen die Innenentwicklung und Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche sowie die Umnutzung von Baubrachen bei.

#### ***Bewertungsrelevante Aspekte***

Folgende Aspekte werden für die Bewertung herangezogen:

- Lage im Innenbereich/Außenbereich
- Siedlungsbezug
- bestehende Versiegelungen
- geplante Nutzungsintensität (Bebauung, Sportanlagen usw.)

## 2.2.4 Schutzgut Boden

Ein Hauptproblem des Bodenschutzes besteht darin, dass Prozesse anthropogener Bodendegradation in wesentlich kürzeren Zeiträumen ablaufen als natürliche Bodenbildungsprozesse. Hieraus ergibt sich eine grundsätzliche Schutzwürdigkeit natürlicher Böden. Ein wirksamer Bodenschutz muss insofern den Vorsorgeaspekten gegen weitere Bodenbeeinträchtigungen Vorrang gegenüber möglichen Ausgleich- und Sanierungsmaßnahmen einräumen.

Über die grundsätzliche Schutzwürdigkeit natürlicher Böden hinaus erfolgt eine Bewertung von Böden auf Grundlage der Bodenschätzung nach deren Leistungsfähigkeit als Träger der Bodenfunktionen „natürliche Ertragsfähigkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Standort für naturnahe Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion) sowie Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“.

Die Bodenfunktion „Archiv der Natur- und Kulturgeschichte“ ist über die Ausweisung der Böden als Geotop bzw. Bodendenkmal erfasst. Die übrigen Bodenfunktionen werden in einem normierten Bewertungsverfahren bewertet.

Zudem werden Vorbelastungen durch potenzielle Altlasten berücksichtigt. Hierzu wurde das Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ausgewertet.

### ***Bewertungsrelevante Aspekte***

Folgende Aspekte werden für die Bewertung herangezogen:

- potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigung der Bodenfunktionen natürliche Ertragsfähigkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Standort für naturnahe Vegetation (Arten- und Biotopschutzfunktion).
- bestehende Versiegelungen
- geplante Nutzung (Versiegelungsgrad)
- landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen

## 2.2.5 Schutzgut Wasser

### ***Oberflächenwasser***

Die Bewertung der Schutzwürdigkeit und Empfindlichkeit von Oberflächengewässern orientiert sich an deren Naturnähe. Die Gewässerstruktur ist dabei ein wesentlicher Indikator für die Leistungsfähigkeit von Fließgewässern zur Regulation des Wasserhaushaltes aber auch zu deren Retentionsvermögen und Selbstreinigungskraft. Technische orientierte Ausbaumaßnahmen zur angrenzenden intensiven Landwirtschaft führen zu einer zunehmenden Strukturverarmung des Gewässers.

Mit zunehmendem Ausbauzustand reduziert sich auch die Funktion des Gewässers für den Biotop- und Artenschutz. Gewässer mit begradigter Linienführung und ohne abwechslungsreiche Sohl- und Uferstrukturen können in viel geringerem Maße gewässertypische Lebensräume zur Verfügung stellen als naturnahe Bachläufe.

Um den Retentionsraum in Überschwemmungsgebieten nicht noch weiter einzuschränken, soll eine bauliche Nutzung solcher Flächen grundsätzlich unterbleiben. In Einzelfällen kann eine bauliche Nutzung in solchen Flächen erfolgen, wobei dann strenge Maßstäbe

an den Retentionsausgleich zu stellen sind. Eine bauliche Nutzung in Überschwemmungsgebieten ist z. B. dort denkbar, wo bereits eine bauliche Vornutzung vorhanden ist.

### **Grundwasser**

Für die Bewertung der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Beeinträchtigungen ist die Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung relevant. Diese setzt sich maßgeblich aus der Filter- und Pufferkapazität der schützenden Deckschichten über dem Grundwasserleiter sowie dem Grundwasserflurabstand zusammen. Böden mit hoher Filter- und Pufferkapazität in Bereichen mit hohen Grundwasserflurabständen tragen maßgeblich zu einer Verringerung des Verschmutzungsrisikos des Grundwassers bei. Flächen mit sehr geringer Grundwasserüberdeckung und/oder einer geringen Filter- und Pufferkapazität können eine solche Schutzfunktion für das Grundwasser dagegen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt leisten und sind dementsprechend empfindlich gegenüber Schadstoffeintrag. Dieser Aspekt wird über das Schutzgut Boden erhoben.

Weitere empfindliche Grundwasserbereiche sind räumlich durch die Wasserschutzgebiete um Trinkwassergewinnungsanlagen abgegrenzt. Je nach betroffener Wasserschutzzone bestehen unterschiedliche Einschränkungen im Hinblick auf eine bauliche Nutzung.

Auch die Lage in einem amtlichen Überschwemmungsgebiet, einem Vorranggebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz oder in von extremen Hochwasserereignissen betroffenen Bereichen ist relevant für die Empfindlichkeit des Grundwassers.

### **Bewertungsrelevante Aspekte**

Folgende Aspekte werden für die Bewertung herangezogen:

- potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigung eines Gewässers
- potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigung des Grundwassers (Schutzwirkung der Grundwasserüberdeckung)
- potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigung eines Überschwemmungsgebietes
- potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigung eines Wasserschutzgebietes
- Lage im Innenbereich/Außenbereich
- geplante Nutzung (Versiegelungsgrad)

## **2.2.6 Schutzgut Klima/Luft**

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB ist in der Bauleitplanung den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen, wobei sowohl Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken, als auch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, zu berücksichtigen sind.

Luftaustauschfunktionen tragen wesentlich zur Qualität des Mikroklimas bei. Überwärmte bzw. mit Schadstoffen angereicherte Luftmassen aus den Siedlungsbereichen können abgeführt und durch kühlere bzw. reinere Luft aus dem Umland ersetzt werden.

Um den im Zuge des fortschreitenden Klimawandels künftig häufiger auftretenden bioklimatischen Belastungen (Schwüle, Hitzebelastung) entgegenzuwirken, sind die natürlichen Luftaustauschbeziehungen von Siedlungsbereichen mit dem Umland zu berücksichtigen.

Kaltluft entsteht vor allem nachts über grünem Freiland durch starke Abkühlung, in ausreichend großen Waldbereichen entsteht auch tagsüber Frischluft, die zum Ausgleich von bioklimatischen Belastungen beitragen kann. Dem natürlichen Gefälle folgend können solche klimaaktiven Kaltluftmassen zum Luftaustausch in benachbarten Siedlungsbereichen beitragen. In Abhängigkeit der Geländeneigung und der Dichte und Form der Bebauung (Klimatope) wirken diese Kaltluftströme unterschiedlich weit in die Siedlungsbereiche hinein. Abhängig von ihrer Größe (ab ca. 1 ha oder einer engen Vernetzung gemäß VDI 3787, 2014) können auch Grünanlagen innerhalb von Siedlungsflächen zu einer nächtlichen Kaltluftproduktion beitragen.

Luftaustauschprozesse finden auch in ebenem Gelände durch rein thermische Ausbreitung der Kaltluftmassen statt, sind jedoch dann in ihrer räumlichen Ausdehnung und Wirksamkeit deutlich begrenzt.

In Geländeeinschnitten, wie Tälern, Klingen usw. kann sich Kaltluft in größerem Umfang sammeln und gerichtet einem Siedlungsbereich zugeführt werden. Die Wirksamkeit einer solchen Kaltluftabflussbahn ist im Hinblick auf ihre Bedeutung für das Stadtklima in Siedlungsbereichen gegenüber dem reinen Kaltluftstrom deutlich erhöht.

Die Qualität der Luftaustauschfunktionen wird auch durch die Schadstofffreiheit der Luftmassen bestimmt. Kaltluftmassen aus lufthygienisch belasteten Räumen tragen zwar ebenfalls zum Abbau bioklimatischer Belastungen bei, können gleichzeitig jedoch die lufthygienische Belastung in Siedlungsbereichen erhöhen.

### ***Bewertungsrelevante Aspekte***

Folgende Aspekte werden für die Bewertung herangezogen:

- potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigung von Kaltluftsammlungsgebieten
- Lage von Entwicklungsflächen in lufthygienisch vorbelasteten Bereichen
- Art der Umgebungsbebauung (Klimatope)

## **2.2.7 Schutzgut Landschaft**

Die Bewertung des Schutzgutes Landschaft erfolgt anhand einer Landschaftsbildanalyse, in der die Landschaftsbildqualität aufgrund der Faktoren Eigenart und Strukturvielfalt der Landschaft sowie weiterer landschaftsrelevanter Faktoren erfasst und bewertet worden ist.

Die Aussagen der Landschaftsbildanalyse sind durch eine Ortseinsichtnahme überprüft und angepasst worden.

Aspekte wie beispielsweise Lage in einem Landschaftsschutzgebiet sind bereits über die Bewertung zum Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt berücksichtigt und werden an dieser Stelle nicht separat bewertet.

### ***Bewertungsrelevante Aspekte***

Folgende Aspekte werden für die Bewertung herangezogen:

- potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigung der Landschaftsbildqualität
- potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigung historischer Kulturlandschaften

- Größe der Entwicklungsfläche
- Erstnutzung, Nachverdichtung, Innenentwicklung
- potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigungen von Baudenkmalen, Bauensembles (Einsehbarkeit, Sichtachsen, Abschirmung usw.)

### **2.2.8 Schutzgut Kultur-/Sachgüter**

Für die Bewertung der Kulturgüter spielen die in den bestehenden Siedlungsbereichen vorhandenen Einzelbaudenkmale keine Rolle, nachdem die Entwicklungsflächen eingetragene Baudenkmale nicht tangieren. Betroffen können aber als Ensembles geschützte großflächige Baudenkmale sein. Für Bodendenkmale wird die mögliche Relevanz bei einer Flächeninanspruchnahme berücksichtigt, wobei hinsichtlich der Abgrenzung der Bodendenkmale grundsätzlich keine verbindliche Aussage getroffen werden kann.

Eine eigenständige Bewertung des Sachgutes Wald kann entfallen, nachdem durch die Entwicklungsflächen keine Waldflächen im Sinne des Waldrechts überplant werden

#### ***Bewertungsrelevante Aspekte***

Folgende Aspekte werden für die Bewertung herangezogen:

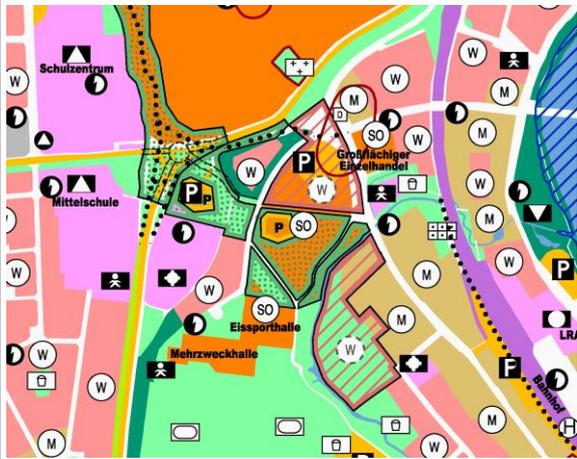
- potenzielle planungsbedingte Beeinträchtigung von Bau-/Bodendenkmalen
- landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen

### **2.3 Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen**

Die Gesamtbeurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt für die einzelnen Entwicklungsflächen durch eine Aggregation der schutzbezogenen Einzelbewertungen. Dabei werden die einzelnen Schutzgüter als gleichrangig betrachtet, eine Gewichtung erfolgt nicht. Das Ergebnis der Gesamtbeurteilung spiegelt damit den Schwerpunkt in der Bewertung der einzelnen Schutzgüter wieder und gibt somit einen Überblick über die zu erwartende Umweltrelevanz bei einer baulichen Nutzung der einzelnen Entwicklungsflächen.

Die Gesamtbeurteilung bezieht sich auf die Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan). In der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungspläne) kann sich auf Grundlage dann vorliegender Detailuntersuchungen und unter Berücksichtigung der dann konkret vorliegenden Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen schutzgutbezogen eine abweichende Bewertung ergeben.

## 2.4 Gemarkung Landsberg

Gebiet: Hindenburgring (Westen), Spöttinger Straße (Osten), Gemarkung Landsberg		
 		
Allgemeine Angaben		
Lage:	Innerörtliche Lage westlich des Stadtzentrums und des Lechs, im Anschluss an Sportanlagen und Mehrzweckhalle	
Planungsrecht:	Sondergebiet Bebauungsplan Nr. 2080 „Sport-, Jugend- und Erholungszentrum“, rechtskräftig seit 06.06.1977; außerdem Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 2230 „Hindenburgring (Westen), Spöttinger Straße (Osten)“ gefasst	
Geplante Nutzung:	Wohnbauflächen, Grünflächen, Parkplätze	
Erschließung:	über Spöttinger Straße von Norden und Osten, Hungerbachweg von Westen sowie Bischof-Riegg-Straße von Süden	
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)	
Flächengröße:	3,25 ha (Flächen für Wohnen)	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Angrenzende Nutzungen:</b>                      Im Norden grenzen jenseits des Hungerbachwegs Grünflächen an. Im Nordwesten und Südwesten eine Wohnbaufläche. Im Süden befindet sich eine Sonderbaufläche mit Mehrzweckhalle, Eissporthalle und weiteren Sportanlagen. Im Süden bestehendes Wohngebiet direkt angrenzend. Im Westen entsteht das neue Stadtquartier „Am Papierbach“ mit einer stark gemischten Nutzung (Sondergebiet, Mischgebiet, Gemeinbedarfsflächen, allgemeines Wohngebiet).                      Quelle: Kartierung                 </li> <li> <b>Schallimmissionen:</b>                      Lärmemissionsquellen sind die                 </li> </ul>	Lärmimmissionen möglich, Freizeitnutzungen im Umfeld <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

<b>Gebiet: Hindenburgring (Westen), Spöttinger Straße (Osten), Gemarkung Landsberg</b>		
<p>angrenzende Spöttinger Straße und der Hindenburgring sowie die südlich gelegenen Sportanlagen. Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/Radwege, Sportanlagen):</b> Bestehende Grünfläche und Sportanlage. Quelle: LP, TK16</li> <li>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> - Quelle: Kartierung</li> </ul>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Innerörtliche Brachfläche, die derzeit als Parkplatz und temporäre Veranstaltungsfläche genutzt wird, randlich Gehölzbestand Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Waldlabkraut-Hainbuchenwälder mit Weißseggen-(Winterlinden-) Hainbuchenwäldern im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und edellaubholzreichem Seggen-Buchenwald. Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> Im Bereich gibt es entlang der Böschung des Hungerbachwegs (Nr. 7931-0030-001), im Randbereich des Parkplatzes (Nr. 7931-0030-002) sowie entlang des Papierbachs Biotope (Nr. 7931-0031-001/-002). Quelle: LP, TK10</li> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend gering. Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>	<p>Kleinflächig Verlust von ökologisch wertvollen innerörtlichen Grün- und Biotopstrukturen Kleinflächig Auswirkungen auf geschützte Lebensräume zu erwarten. Bei Umplanung Kreisverkehr abhängig von dessen Ausdehnung Auswirkungen auf vorkommende Arten zu erwarten. Bei Eingriffen im Bereich Hungerbach sind Auswirkungen auf vorkommende Arten zu erwarten (saP in diesem Bereich in Bearbeitung). <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering (kleinflächig mittel)</b></p>	<p>Erhalt der Biotope im Standortbereich und Integration im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
Fläche		
Innerörtliche Freifläche	Freiflächenverlust in Innerortslage <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	-
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich treten über-</li> </ul>	Verlust von Böden ohne besondere Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiege-	Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung Zum Schutz der Bodenmächtigkeit

<b>Gebiet: Hindenburgring (Westen), Spöttinger Straße (Osten), Gemarkung Landsberg</b>		
<p>wiegend fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, grau) auf sowie fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Der Standort liegt im Ortsbereich. Quelle: LP, TK7</li> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> Altlastenverdachtsflächen südlich angrenzend Quelle: Abudis</li> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> - Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> - Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> - Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Archivfunktion:</b> - Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> - Quelle: Bodenschätzung</li> </ul>	<p>lungsgrad bzw. Straßenbaumaßnahme (Kreisverkehr).</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>soll eine flächenschonende Bauweise im Siedlungsgebiet gefördert werden.</p>
<b>Wasser</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Osten des Bereichs befinden sich der Papierbach als Gewässer 3. Ordnung und in weiterer Entfernung der Lech als Gewässer 1. Ordnung. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.</li> </ul>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Pufferstreifen zum Papierbach einhalten</p>

<b>Gebiet: Hindenburgring (Westen), Spöttinger Straße (Osten), Gemarkung Landsberg</b>		
<p>Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</p>		
Klima/Luft		
<p>• <b>Klimatop:</b> Stadtrand-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <p>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischlufffunktion:</b> Der Standort liegt in einem potenziellen Kaltluftsammlgebiet. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<p>• <b>Eigenart und Strukturenvialfalt:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> Entfällt Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Landschaftselemente:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</p> <p>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.6</p>	<p>Keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	<p>Durchgrünung</p>
Kulturelles Erbe/Sachgüter		
-	<b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b>	-
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
<p>Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit geringer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Innenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.</p>		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		

<b>Gebiet: Hindenburgring (Westen), Spöttinger Straße (Osten), Gemarkung Landsberg</b>	
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	
Kurzfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (Grünfläche, Sportanlagen) zu erwarten.	
<b>Alternativenprüfung</b>	
Die Fläche entspricht der planerischen Absicht, die Innenentwicklung durch Nachverdichtung zu stärken. Da die Veranstaltungshalle verlegt werden soll und damit dieser Bereich für Wohnzwecke frei wird, bestehen keine räumlichen Alternativen.	
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>	
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6 (bei hohem Versiegelungsgrad)
Kompensationsbedarf (überschlägig):	max. 1,0 – 1,9 ha (abhängig von Vornutzung)



**Allgemeine Angaben**

Lage:	Innerörtliche Lage im Südwesten des Stadtzentrums
Planungsrecht:	Mischgebiet Bebauungspläne Nr. 1100 „Nutzungsbeschränkung Altstadt und Zufahrtsbereich“, rechtskräftig seit 16.01.1986, Nr. 2170 „Katharinenanger“, rechtskräftig seit 13.11.2003 sowie Nr. 2174 „4. Änderung (Kinderspielflächen)“, rechtskräftig seit 04.10.2005
Geplante Nutzung:	Gemischte Baufläche
Erschließung:	über Katharinenstraße
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)
Flächengröße:	0,35 ha

**Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand**

Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<p>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Norden befindet sich jenseits der Katharinenstraße ein Wohngebiet, im Süden und Westen grenzt ein Mischgebiet mit überwiegender Wohnnutzung an. Im Osten grenzt ein Sondergebiet mit Feuerwehr und diversen Einzelhandelsbetrieben an. Quelle: Kartierung</p> <p>• <b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquelle ist die direkt angrenzende in Ost-West-Richtung verlaufende Katharinenstraße mit einem Pegel von bis zu 75 dB(A) beim Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN). Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</p> <p>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/Radwege, Sportanlagen):</b></p>	<p>Lärmimmissionen zu erwarten <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

<b>Gebiet: Katharinenstraße/Saarburgstraße, Gemarkung Landsberg</b>		
<p>Im Norden des Standortbereichs verläuft ein Radweg Quelle: LP, TK16</p> <p><b>• Sonstige Einschränkungen:</b> - Quelle: Kartierung</p>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<p><b>• Aktuelle Nutzung:</b> Bestandsgebäude (Restaurant) mit Hof-/Stellplatzflächen, randlich Gehölzbestand Quelle: Kartierung</p> <p><b>• Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Waldlabkraut-Hainbuchenwälder mit Weißseggen-(Winterlinden-) Hainbuchenwäldern im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und edellaubholzreichem Seggen-Buchenwald. Quelle: LP, TK6</p> <p><b>• Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> - Quelle: LP, TK10</p> <p><b>• Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering. Quelle:</p>	<p>Umnutzung bebauter Bereich <b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	<p>Erhaltung Baumbestand prüfen</p>
Fläche		
<p>Überwiegend versiegelte, bebautte Fläche</p>	<p>Überbauung von bereits versiegeltem Bereich <b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	-
Boden		
<p><b>• Bodentypen:</b> Im Standortbereich treten fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) oder Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf. Durch landwirtschaftliche Nutzung sind diese anthropogen überprägt. Quelle: LP, TK5</p> <p><b>• Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Der Standort liegt im Ortsbereich. Quelle: LP, TK7</p> <p><b>• Beeinträchtigungen (Atlas-</b></p>	<p>Fläche weitgehend versiegelt, Verlust von Böden ohne besondere Schutzwürdigkeit Mischgebiet mit mittlerem Versiegelungsgrad <b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	-

Gebiet: Katharinenstraße/SaARBURGstraße, Gemarkung Landsberg		
<p>ten, bestehende Nutzungen etc.)</p> <p>-</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: Abudis</p> <p>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b></p> <p>-</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b></p> <p>-</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b></p> <p>-</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Archivfunktion:</b></p> <p>-</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b></p> <p>-</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<p>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Ökologischer Zustand:</b></p> <p>-</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</p>	<p>Fläche bereits weitgehend versiegelt</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	<p>Entsiegelungsmaßnahmen prüfen</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<p>• <b>Klimatop:</b> Stadtrand-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <p>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b></p> <p>-</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche; Fläche bereits überwiegend versiegelt</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	<p>-</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<p>• <b>Eigenart und Strukturenvialfalt:</b></p> <p>-</p>	<p>Keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen:</b></p>	<p>Erhalt Baumbestand prüfen</p>

<b>Gebiet: Katharinenstraße/Saarburgstraße, Gemarkung Landsberg</b>		
<p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b></p> <p>-</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b></p> <p>-</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Landschaftselemente:</b></p> <p>-</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</p> <p>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b></p> <p>bebauter Bereich, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.6</p>	<p><b>gen: unerheblich</b></p>	
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
<p>Im Bereich befindet sich das Baudenkmal Nr. 1015468, ein ehemaliger Sommerkeller der Kratzer-Brauerei aus dem 19. Jahrhundert.</p>	<p>Verlust Baudenkmal zu erwarten</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Vorsorgende Prüfung von Schutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
<p>Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten gemischten Baufläche werden als unerheblich eingeschätzt. Die Fläche ist weitgehend baulich vorgenutzt. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Innenbereich liegenden Fläche wird kein Ausgleich erforderlich.</p>		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurzfristige Realisierung zu erwarten (Innenentwicklung).		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Wegen der Umnutzung eines bereits bebauten Bereiches bestehen keine räumlichen Alternativen.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
<p>Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit: entfällt (Innenentwicklung)</p> <p>Anzunehmender Kompensationsfaktor:</p> <p>Kompensationsbedarf (überschlägig):</p>		

Gebiet: Saarbürgstraße - 1. Änderung, Gemarkung Landsberg		
 		
Allgemeine Angaben		
Lage:	Innerörtliche Lage westlich des Stadtzentrums	
Planungsrecht:	Mischgebiet (MI) Bebauungspläne Nr. 2170 „Katharinenanger“, rechtskräftig seit 13.11.2003 sowie Nr. 2171 „1. Änderung Bebauungsplan Katharinenanger“, rechtskräftig seit 30.09.2004, Bebauungsplan Saarbürgstraße – 1. Änderung im Verfahren	
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche	
Erschließung:	über Saarbürgstraße	
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)	
Flächengröße:	0,21 ha	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Mischgebiet (u. a. Restaurant), Sondergebiet (Einzelhandel) Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquelle ist angrenzende in Ost-West-Richtung verlaufende Katharinenstraße. Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/Radwege, Sportanlagen):</b> - Quelle: LP, TK16</li> <li>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> - Quelle: Bebauungsplan</li> </ul>	Lärmimmissionen zu erwarten <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Gewerbebrache, weitgehend versiegelt, Bestandsgebäude</li> </ul>	kleinflächig Verlust von Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft	-

Gebiet: Saarbürgstraße - 1. Änderung, Gemarkung Landsberg		
<p>früherer Gewerbebetrieb, kleinflächig Hausgärten</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Kartierung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b></li> </ul> <p>Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst edellaubholzreiche Feucht- und Sumpfwälder sowie Auenwälder wie Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Lavendelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwald.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK6</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b></li> </ul> <p>Östlich des Bereichs liegt das Biotop Nr. 7931-0032.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK10</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b></li> </ul> <p>Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering bis gering.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.4</p>	<p>geringe Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	
Fläche		
<p>Gewerbebrache (weitgehend versiegelt)</p>	<p>Überbauung von bereits versiegeltem Bereich</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	-
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b></li> </ul> <p>Im Standortbereich treten fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis –schluff über Carbonatsand bis –kies (Auensediment, grau) auf.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt im Ortsbereich.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b></li> </ul> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Abudis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b></li> </ul> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b></li> </ul>	<p>Flächen weitgehend versiegelt, Verlust von Böden ohne besondere Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	-

Gebiet: Saarbürgstraße - 1. Änderung, Gemarkung Landsberg		
<p>- Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b></p> <p>- Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Archivfunktion:</b></p> <p>- Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b></p> <p>- Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<p>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Ökologischer Zustand:</b></p> <p>- Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</p>	<p>Fläche bereits weitgehend versiegelt</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	<p>Entsiegelungsmaßnahmen prüfen</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<p>• <b>Klimatop:</b> Stadtrand-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <p>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b></p> <p>- Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche, Fläche bereits überwiegend versiegelt</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	<p>-</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<p>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b></p> <p>- Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b></p> <p>- Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b></p> <p>- Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Landschaftselemente:</b></p>	<p>Keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	<p>Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Saarburgstraße - 1. Änderung, Gemarkung Landsberg</b>		
- Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6  • <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> bebaute Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung Quelle: LEK, Karte 3.6		
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
-	<b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b>	-
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden als unerheblich eingeschätzt. Die Fläche ist weitgehend baulich vorgeplant. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Innenbereich liegenden Fläche wird kein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurzfristige Realisierung zu erwarten (Innenentwicklung).		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Wegen der Umnutzung eines bereits bebauten Bereiches bestehen keine räumlichen Alternativen.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:      entfällt (Innenentwicklung) Anzunehmender Kompensationsfaktor: Kompensationsbedarf (überschlägig):		

Gebiet: Gut Mittelstetten, Gemarkung Erpfting		
 		
Allgemeine Angaben		
Lage:	Gehöft südlich von Landsberg zwischen den Ortsteilen Ellighofen und Erpfting gelegen	
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB; Fläche für die Landwirtschaft Aufstellung Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 4200 „Gut Mittelstetten“ beschlossen	
Geplante Nutzung:	Gemischte Baufläche, Grünfläche, Parkplatz	
Erschließung:	über Waaler Straße von Osten	
Aussage Regionalplan:	keine Angabe	
Flächengröße:	3,35 ha (gemischte Baufläche)	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Das Gehöft ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen (überwiegend Ackerland) auf der Ost- und Waldflächen auf der Westseite. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Schallimmissionen:</b> - Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Im diesem Standortbereich verläuft in Ost-West-Richtung ein Radweg. Quelle: LP, TK16</li> <li>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> - Quelle: Kartierung</li> </ul>	<p>keine Konflikte erkennbar</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	-

<b>Gebiet: Gut Mittelstetten, Gemarkung Erpfting</b>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Landwirtschaftlicher Betrieb mit Wirtschafts- und Wohngebäuden. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenhäuser basenreicher Standorte mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; z. T. mit Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblatlabkraut-Tannenwald, Schwarzerlen-Eschen-Sumpfwald oder Walzenseggen-Schwarzerlen-Bruchwald sowie punktuell waldfreier Hochmoor-Vegetation. Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> Der Bereich liegt innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes mit Waldkomplexen, Hangwäldern und Tälern am westlichen Lechrain (01.1). Quelle: LP, TK10; BayernAtlas</li> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering. Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>	<p>Verlust von Freiflächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Fläche		
Bebauter Bereich	<p>Nachverdichtung von bisherigen Freiflächen in bereits bebautem Bereich</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	-
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich treten in erster Linie fast ausschließlich Gley und Braunerde-Gley aus Lehmsand bis Lehm (Talsediment); im Untergrund carbonathaltig, auf sowie fast ausschließlich Braunerde aus kiesführendem Lehm (Deckenschotter, Molasse, Lösslehm) über (kiesführendem) Sand bis Lehm (Molasse). Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b></li> </ul>	<p>Verlust von Böden ohne besondere Schutzwürdigkeit; Mischgebiet mit mittlerem Versiegelungsgrad</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p>

Gebiet: Gut Mittelstetten, Gemarkung Erpfting		
<p>Der Standort liegt im Ortsbereich. Quelle: LP, TK7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: Abudis</li> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Archivfunktion:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</li> </ul>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b></li> <li>Im Bereich befinden sich keinen Oberflächengewässer. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b></li> <li>Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b></li> <li>Der Standort liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Weststadtbrunnen + Harmahd“. Quelle: LP, TK9</li> </ul>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Mischgebiet mit mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b></li> <li>Gartenstadt-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</li> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b></li> <li>Der Standort liegt in einem potenziellen Kaltluftammelgebiet und bioklimatisch bedeutsamen</li> </ul>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche; Flächen bereits vorge-nutzt; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	<p>-</p>

<b>Gebiet: Gut Mittelstetten, Gemarkung Erpfting</b>		
Raum. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3		
<b>Landschaftsbild/Erholung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b> Der Standort weist eine sehr hohe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf. Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> Die Hänge und Wälder im Westen des Bereichs stellen eine visuelle Leitstruktur mit hoher Intensitätswirkung dar. Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Landschaftselemente:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</li> <li>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.6</li> </ul>	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch verstärkte bauliche Überformung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	Ortsrandeingrünung
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
Im Standortbereich befindet sich ein Baudenkmal eines ehem. Gutshauses mit schlossartigem dreigeschossigem Walmdachbau mit leicht vorspringendem Mittelrisalit und geschosswiseer Gesimsgliederung. (Baudenkmal-Nr. 18113000013). Südlich des Bereichs liegt das Bodendenkmal Nr. 90780, eine Abschnittsbefestigung des frühen oder hohen Mittelalters.	<p>Beeinträchtigung Baudenkmal möglich</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	Erhaltung Gutshaus, Integration in Planung
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
<p>Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit geringer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.</p>		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurzfristige Realisierung zu erwarten (Vorhabenplanung, Nachverdichtung).		

<b>Gebiet: Gut Mittelstetten, Gemarkung Erpfting</b>	
<b>Alternativenprüfung</b>	
Konkrete Vorhabenplanung, daher standortgebunden.	
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>	
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6 (bei hohem Versiegelungsgrad)
Kompensationsbedarf (überschlägig):	max. 1,0 – 2,0 ha (abhängig von Vornutzung)

**Gebiet: Technologiepark Lechrain, Gemarkung Ellighofen**



**Allgemeine Angaben**

Lage:	Lage südlich der Stadt Landsberg a. L. an der B 17, ehemalige Ritter-von-Leeb-Kaserne (1957-1992)
Planungsrecht:	eingeschränktes Gewerbegebiet Bebauungspläne Nr. 2300 „Gewerbepark Lechrain“, rechtskräftig seit 12.12.2008 und Nr. 2301 „1. Änderung Gewerbepark Lechrain“, rechtskräftig seit 08.01.2010; Bebauungsplan Nr. 2302 „Technologiepark Lechrain“ ist im Verfahren
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Technologiepark Lechrain“
Erschließung:	über Lechrainstraße von Norden
Aussage Regionalplan:	tlw. Lage innerhalb des Regionalen Grünzugs Lechtal (1) (gem. Ziel B II 4.2.2)
Flächengröße:	38,11 ha

**Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand**

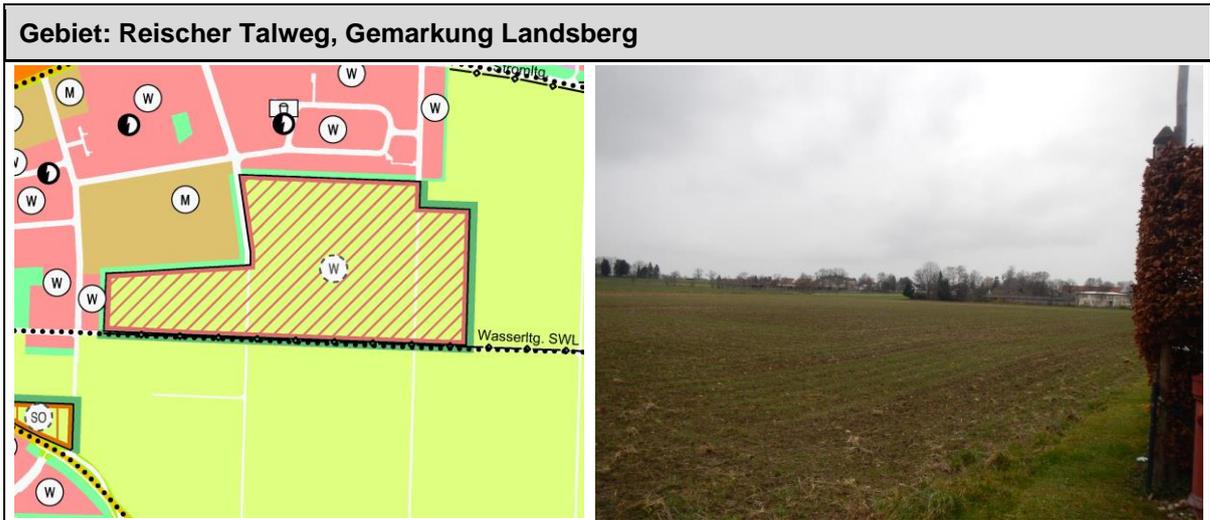
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<p><b>• Angrenzende Nutzungen:</b> Im Westen verläuft in Nord-Süd-Richtung die B 17, im Norden verläuft jenseits der Lechrainstraße der Wiesbach. Im Norden, Osten und Süden gibt es extensiv genutztes Grünland sowie Waldflächen.  Quelle: Kartierung</p> <p><b>• Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquelle ist v. a. die unmittelbar im Westen an den Standort angrenzende B 17 mit einem Pegel von bis zu 75 dB(A) beim Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L<sub>DEN</sub>).  Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</p> <p><b>• Freizeitnutzungen (Wander-/Radwege, Sportanlagen):</b> Im Standortbereich befindet sich neben Grünflächen eine Sportan-</p>	<p>Randlich Lärmimmissionen zu erwarten, elektromagnetische Strahlung  <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung  Orientierung der schützenswerten Bebauung abgewandt von der B 17</p>

Gebiet: Technologiepark Lechrain, Gemarkung Ellighofen		
<p>lage. Quelle: LP, TK16</p> <p><b>• Sonstige Einschränkungen:</b> Im Bereich befinden sich mehrere Altlastenverdachtsflächen. Im Westen verläuft entlang der B 17 eine 110 kV-Leitung. Quelle: Kartierung</p>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<p><b>• Aktuelle Nutzung:</b> Konversionsfläche (eingeschränktes Gewerbegebiet) auf dem Areal der ehemaligen Rittervon-Leeb-Kaserne, gewerbliche Nutzung (Fa. 3C Carbon). Quelle: Kartierung</p> <p><b>• Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Waldlabkraut-Hainbuchenwälder mit Weißseggen-(Winterlinden-) Hainbuchenwäldern im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und edellaubholzreichem Seggen-Buchenwald. Quelle: LP, TK6</p> <p><b>• Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> Der Standort grenzt an das Vogelschutzgebiet Nr. 8031-471, das FHH-Gebiet Nr. 8131-371 sowie an den regionalen Grünzug Lechtal. Im Südwesten befindet sich das Naturerbe Andernachhof und das Biotop Nr. 7931-0048. Quelle: LP, TK10</p> <p><b>• Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr hoch. Quelle: LEK, Karte 3.4</p>	<p>Teilweise Verlust von Freifläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>Auswirkungen auf geschützte Lebensräume möglich</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. FFH-Screening erforderlich</p>
Fläche		
<p>Teilversiegelter Innenbereich</p>	<p>Nachverdichtung von bisherigen Freiflächen in bereits bebautem Bereich</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>-</p>
Boden		
<p><b>• Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) oder Carbo-</p>	<p>Verlust von Böden mit Schutzwürdigkeit; Sondergebiet mit mittlerem bis hohem Versiegelungsgrad, Fläche vorgenutzt</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p> <p>Zum Schutz der Bodenmächtigkeit soll eine flächenschonende Bauweise im Siedlungsgebiet gefördert werden.</p>

Gebiet: Technologiepark Lechrain, Gemarkung Ellighofen		
<p>natsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf sowie fast ausschließlich Ackerpararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf. Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Ehemals militärisches Gelände und Wald. Quelle: LP, TK7</p> <p>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> Diverse Altlastenverdachtsflächen im Gebiet. Quelle: Abudis</p> <p>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> gering Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> gering Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Archivfunktion:</b> - Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<p>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Nördlich des Bereichs verläuft in West-Ost-Richtung der Wiesbach. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</p>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Sondergebiet mit mittlerem bis hohem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

<b>Gebiet: Technologiepark Lechrain, Gemarkung Ellighofen</b>		
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b> Gewerbe-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</li> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> Der Standort liegt in einem potenziellen Kaltluftammelgebiet. Teile des Bereichs liegen in einem bioklimatisch bedeutsamen Raum, Straße mit hoher Verkehrsbelastung/-emission unmittelbar angrenzend. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</li> </ul>	<p>Keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche; Fläche bereits vorge-nutzt; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	-
Landschaftsbild/Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturenvialt:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Landschaftselemente:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</li> <li>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> Konversionsfläche ehem. Kaserne ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung Quelle: LEK, Karte 3.6</li> </ul>	<p>Keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	Ortsrandeingrünung
Kulturelles Erbe/Sachgüter		
-	<b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b>	-
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
<p>Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Baufläche werden mit geringer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Die Fläche ist weitgehend baulich vorge-nutzt. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird voraussichtlich kein Ausgleich erforderlich.</p>		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		

<b>Gebiet: Technologiepark Lechrain, Gemarkung Ellighofen</b>	
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>	
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand zu erwarten (Weiternutzung Gebäudebestand).	
<b>Alternativenprüfung</b>	
Wegen der Umnutzung eines bestehenden Bereiches bestehen keine räumlichen Alternativen.	
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>	
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	entfällt voraussichtlich bzw. Relevanz zu prüfen (Innenentwicklung?)
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	



**Allgemeine Angaben**

Lage:	östlicher Ortsrand von Landsberg
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche
Erschließung:	über Reischer Talweg von Osten und „Am Ziegelanger“ sowie Geierstraße von Norden
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)
Flächengröße:	9,62 ha

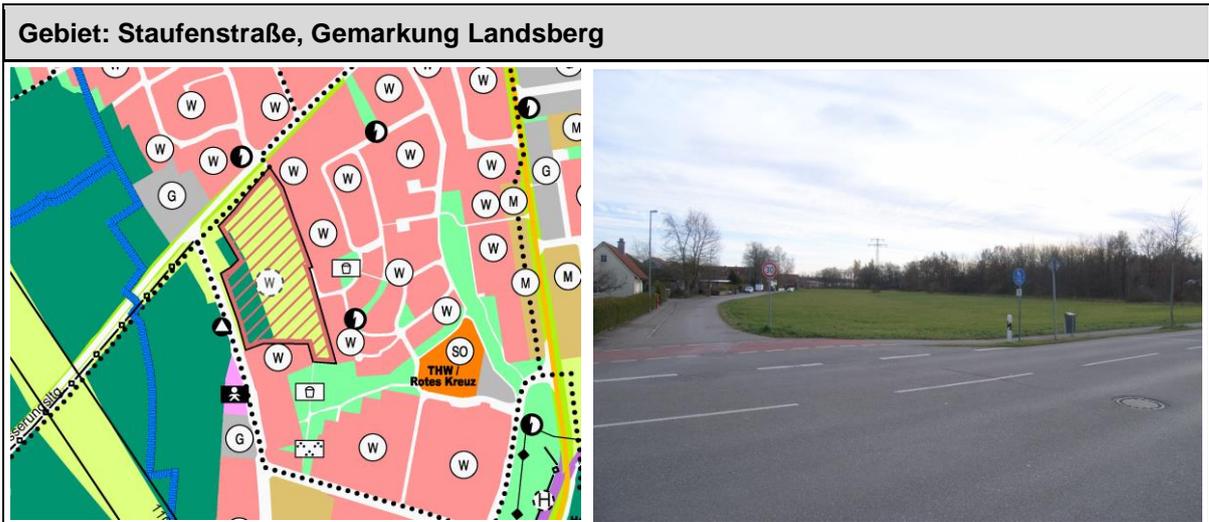
**Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand**

Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Norden und Osten bestehende Wohngebiete angrenzend. Außerdem befindet sich mit der UNIPER Kraftwerke GmbH ein Gewerbebetrieb im Osten. Im Süden und Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (überwiegend Ackerflächen) an. Quelle: Kartierung</li> <li><b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquellen sind die im Nordosten verlaufende Schwiftinger Straße und die im Süden verlaufende Weilheimer Straße. Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li><b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum, im Süden des Standortbereichs verläuft in Ost-West-Richtung ein Radweg.</li> </ul>	<p>Keine Schallimmissionen erkennbar, siedlungsnaher Freiraum für Erholungsnutzung geht verloren</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Erhalt der Radwegeverbindung</p>

Gebiet: Reischer Talweg, Gemarkung Landsberg		
<p>Quelle: LP, TK16</p> <p>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b></p> <p>-</p> <p>Quelle: Kartierung</p>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<p>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Acker- und Grünlandnutzung. Quelle: Kartierung</p> <p>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenhäuser basenreicher Standorte mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald, örtlich Hainsimsen- oder Labkraut-Tannenwald. Quelle: LP, TK6</p> <p>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b></p> <p>-</p> <p>Quelle: LP, TK10</p> <p>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering. Quelle: LEK, Karte 3.4</p>	<p>Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Fläche		
<p>Unversiegelter Freiraum</p>	<p>Freiflächenverlust</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Bedarfsabhängige Realisierung</p>
Boden		
<p>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich treten Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehmkies (Altmoäne) auf sowie Braunerde aus Schluff bis Schluffton. Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort ist anspruchsvoller, intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich (z. B. Weizen, Gerste, Zuckerrüben und Mais). Günstige Boden- und Klimavoraussetzungen ermöglichen hierbei hohe Erträge. Vor allem für Weizen liegen günstige Erzeugungsbedingungen vor. Quelle: LP, TK7</p> <p>• <b>Beeinträchtigungen (Atlas-</b></p>	<p>Verlust von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad, hohe landwirtschaftliche Eignung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p>

Gebiet: Reischer Talweg, Gemarkung Landsberg		
<p>ten, bestehende Nutzungen etc.)</p> <p>-</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: Abudis</p> <p>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b></p> <p>mittel</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b></p> <p>mittel</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b></p> <p>hoch</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Archivfunktion:</b></p> <p>-</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b></p> <p>hoch</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<p>• <b>Gewässer im Gebiet:</b></p> <p>Im Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer.</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Ökologischer Zustand:</b></p> <p>-</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Hochwasserschutz:</b></p> <p>Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Wasserschutzgebiet:</b></p> <p>Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: LP, TK9</p>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<p>• <b>Klimatop:</b></p> <p>Freiland-Klimatop</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <p>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b></p> <p>-</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<p>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b></p>	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung</p>	<p>Ortsrandeingrünung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Reischer Talweg, Gemarkung Landsberg</b>		
<p>Der Standort weist eine geringe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b></p> <p>-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b></p> <p>-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Landschaftselemente:</b></p> <p>-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</p> <p>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b></p> <p>Acker- und Grünland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.6</p>	<p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
-	<p>Verlust von hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
<p>Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.</p>		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Grün- und Ackerlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Grundsatzbeschluss zur baulichen Entwicklung dieser Fläche liegt vor, daher keine räumliche Alternative.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
<p>Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:      Kategorie I</p> <p>Anzunehmender Kompensationsfaktor:      0,2 – 0,5 (bei mittlerem Versiegelungsgrad)</p> <p>Kompensationsbedarf (überschlägig):      1,9 – 4,8 ha</p>		



**Allgemeine Angaben**

Lage:	westlicher Ortsrand von Landsberg, s�udlich der Erpfinger Straße, im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet im Osten
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. � 35 BauGB, öffentliche Grünfläche
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche
Erschließung:	�ber Erpfinger Straße im Norden, Wiesenring im Westen sowie Staufenstr�a�e im Osten
Aussage Regionalplan:	Bereich, der f�ur die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)
Fl�chengr�o�e:	2,78 ha

**Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand**

Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<p>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Osten und S�uden besteht das Wohngebiet direkt angrenzend. Im Norden gibt es neben Wohngebäuden auch einen Gewerbebetrieb. Im Westen befindet sich am Wiesenring ein Wertstoffhof, es schließen sich Waldflächen an.  Quelle: Kartierung</p> <p>• <b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquellen sind die nördlich verlaufende Erpfinger Straße sowie die ebenfalls im Norden liegenden Gewerbebetriebe.  Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</p> <p>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum, im Norden der Grünfläche verläuft in Ost-West-Richtung ein Radweg.</p>	<p>Randlich L�rmmmissionen zu erwarten, Freileitung wird verlegt</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen L�rmmmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

<b>Gebiet: Staufenstraße, Gemarkung Landsberg</b>		
<p>Quelle: LP, TK16</p> <p>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> Im Gebiet verläuft in NW-SO-Richtung eine Freileitung. Quelle: Kartierung</p>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<p>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Grünlandnutzung. Quelle: Kartierung</p> <p>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Buchenwälder basenreicher Standorte mit Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald. Quelle: LP, TK6</p> <p>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> - Quelle: LP, TK10</p> <p>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering bis gering. Quelle: LEK, Karte 3.4</p>	<p>Verlust von Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
Fläche		
<p>Unversiegelter Freiraum</p>	<p>Freiflächenverlust im Siedlungszusammenhang <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Bedarfsabhängige Realisierung</p>
Boden		
<p>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf. Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Der Standort liegt teilweise im Ortsbereich und im Wald. Quelle: LP, TK7</p> <p>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> - Quelle: Abudis</p>	<p>Verlust von Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung.</p>

<b>Gebiet: Staufenstraße, Gemarkung Landsberg</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> hoch Quelle:</li> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> Quelle: Bodenschätzung mittel</li> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Archivfunktion:</b> - Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> gering Quelle: Bodenschätzung</li> </ul>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</li> </ul>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b> Gartenstadt-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</li> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> Der Standort liegt in einem potenziellen Kaltluftammelgebiet. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</li> </ul>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturenvialfalt:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b></li> </ul>	<p>Keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	<p>Durchgrünung</p>

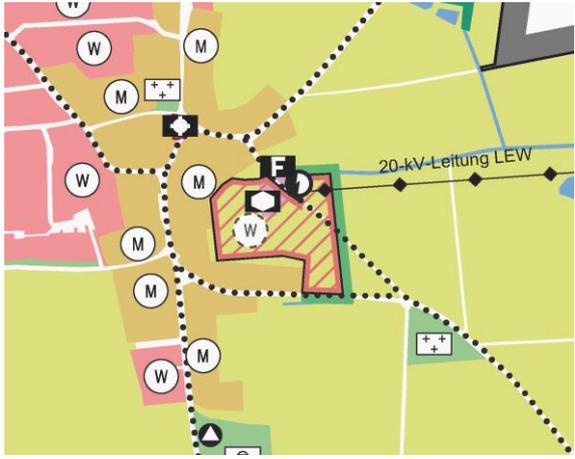
<b>Gebiet: Staufenstr�a�e, Gemarkung Landsberg</b>		
- Quelle: LEK, Karte 3.5 • <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 • <b>Landschaftselemente:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6 • <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> Grünland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung. Quelle: LEK, Karte 3.6		
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
-	<b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b>	-
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit geringer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurzfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten, städtebaulicher Wettbewerb wurde bereits durchgeführt, mittelfristig ist bauliche Entwicklung absehbar.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Grundsatzbeschluss zur baulichen Entwicklung dieser Fläche liegt vor, daher keine räumliche Alternative.		
<b>Ausgleich und Ersatz (�berschl�gig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6 (bei hohem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (�berschl�gig):	0,8 – 1,7 ha	

Gebiet: Pftetenstraße, Gemarkung Landsberg		
 		
Allgemeine Angaben		
Lage:	innerörtliche Lage nordöstlich des Stadtzentrums in direkter Nachbarschaft zur Justizvollzugsanstalt Landsberg	
Planungsrecht:	Öffentliche Grünfläche, Parkanlage Bebauungspläne Nr. 3150 „West III – F“, rechtskräftig seit 19.05.1983 und Nr. 3151 „1. Änderung (JVA)“, rechtskräftig seit 09.12.1996; Grundsatzbeschluss zur Änderung liegt vor	
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche	
Erschließung:	über Akazienstraße von Norden und Osten sowie Pftetenstraße im Osten	
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)	
Flächengröße:	3,06 ha	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Nordwesten, Norden und Osten grenzen bestehende Wohngebiete an. Im Süden des Bereichs befindet sich die Justizvollzugsanstalt Landsberg. Im Südwesten liegen die Grundschule an der Platanenstraße und Sportanlagen der JVA sowie des Tennisvereins der Justiz von 1980 e. V.  Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Schallimmissionen:</b> -  Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/Radwege, Sportanlagen):</b> Innerörtliche Freifläche zur Naherholung  Quelle: LP, TK16</li> </ul>	<p>Keine Schallimmissionen erkennbar, siedlungsnaher Freiraum für Erholung geht verloren</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	-

<b>Gebiet: Pfettenstraße, Gemarkung Landsberg</b>		
<p><b>• Sonstige Einschränkungen:</b> - Quelle: Kartierung</p>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<p><b>• Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell Nutzung als öffentliche Grünfläche. Quelle: Kartierung</p> <p><b>• Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Waldlabkraut-Hainbuchenwälder mit Weißseggen-(Winterlinden-)Hainbuchenwäldern im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und edellaubholzreichem Seggen-Buchenwald. Quelle: LP, TK6</p> <p><b>• Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> - Quelle: LP, TK10</p> <p><b>• Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering. Quelle: LEK, Karte 3.4</p>	<p>Verlust von Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	<p>Freiflächenverlust im Siedlungszusammenhang <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<p><b>• Bodentypen:</b> Im Standortbereich treten fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) oder Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf. Durch landwirtschaftliche Nutzung sind diese anthropogen überprägt. Quelle: LP, TK5</p> <p><b>• Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort ist intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich. Boden und Klima lassen jedoch keine anspruchsvolle Ackernutzung erwarten (flachgründiger, flachdurchwurzelbarer und steiniger Boden). Günstige Erzeugungsbedingungen für Gerste.</p>	<p>Verlust von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad, mittlere landwirtschaftliche Eignung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung Zum Schutz der Bodenmächtigkeit soll eine flächenschonende Bauweise im Siedlungsgebiet gefördert werden.</p>

Gebiet: Pfettenstraße, Gemarkung Landsberg		
<p>Quelle: LP, TK7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> Altlastenverdachtsflächen im südwestlichen Randbereich</li> </ul> <p>Quelle: Abudis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> mittel</li> </ul> <p>Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> hoch</li> </ul> <p>Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> hoch</li> </ul> <p>Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Archivfunktion:</b> -</li> </ul> <p>Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> hoch</li> </ul> <p>Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keinen Oberflächengewässer. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</li> </ul>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b> Gartenstadt-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</li> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> Der Standort liegt in einem potenziellen Kaltluftsammelgebiet. Die potenzielle Luftleitbahn (Westwind) ist stark belastet. Quelle: LEK, Karte 3.3 und</li> </ul>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung Durchlüftungssachsen erhalten</p>

<b>Gebiet: Pfettenstraße, Gemarkung Landsberg</b>		
Karte 7.3		
<b>Landschaftsbild/Erholung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturenvialt:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Landschaftselemente:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</li> <li>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.6</li> </ul>	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Durchgrünung
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
Bodendenkmal Nr. 234526 mit Reihengräberfeld und Körpergräbern des frühen Mittelalters südlich des Gebiets auf dem Gelände der JVA.	<b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b>	-
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit geringer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Innenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurzfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (öffentliche Grünfläche bzw. Grünlandnutzung in innerörtlicher Lage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Grundsatzbeschluss zur baulichen Entwicklung dieser Fläche liegt vor, daher keine räumliche Alternative.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6 (bei hohem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	0,9 – 1,8 ha	

Gebiet: Bereich W1, Gemarkung Reisch		
		
Allgemeine Angaben		
Lage:	östlich der Stadt Landsberg a. L. im Südosten des Ortsteils Reisch	
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB; Fläche für die Landwirtschaft	
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche	
Erschließung:	über Angerstraße von Norden sowie „An der Holzgasse“ von Süden	
Aussage Regionalplan:	keine Angabe	
Flächengröße:	1,50 ha	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Die Nutzung im Umfeld ist dem Charakter eines Dorfgebiets entsprechend von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnhäusern geprägt. Lediglich auf der Ostseite schließen sich jenseits der Angerstraße direkt landwirtschaftliche Nutzflächen (überwiegend Grünland) an. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Schallimmissionen:</b> - Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum, im Norden der Fläche verläuft in Nord-Ost-Richtung ein Radweg. Quelle: LP, TK16</li> <li>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> Im Norden des Bereichs verläuft in Ost-West-Richtung eine 20 kV-Leitung.</li> </ul>	<p>Keine Schallimmissionen erkennbar, siedlungsnaher Freiraum für Erholungsnutzung geht verloren</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	-

<b>Gebiet: Bereich W1, Gemarkung Reisch</b>		
Quelle: Kartierung		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Grünlandnutzung.  Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenwälder basenreicher Standorte mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald, örtlich Hainsimsen- oder Labkraut-Tannenwald.  Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> -  Quelle: LP, TK10</li> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering.  Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>	<p>Verlust von Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton auf.  Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort lassen sich Frischwiesen und Weiden mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen finden.  Quelle: LP, TK7</li> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> -  Quelle: Abudis</li> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> mittel  Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b></li> </ul>	<p>Verlust von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad, geringe Landwirtschaftliche Eignung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p>

<b>Gebiet: Bereich W1, Gemarkung Reisch</b>		
<p>hoch Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> sehr hoch Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Archivfunktion:</b> - Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<p>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich liegt ein Gewässer 3. Ordnung. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</p>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Pufferstreifen zum Gewässer erhalten</p>
Klima/Luft		
<p>• <b>Klimatop:</b> Freiland-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <p>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<p>• <b>Eigenart und Strukturenvialfalt:</b> Der Standort weist eine sehr geringe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf. Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</p>	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Ortsrandeingrünung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Bereich W1, Gemarkung Reisch</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Landschaftselemente:</b> Der Bereich liegt innerhalb des landschaftlichen Bezugsraums der Kirche Mariä Himmelfahrt als historischem Bauwerk. Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</li> <li>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> Grünland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung. Quelle: LEK, Karte 3.6</li> </ul>		
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
-	Verlust von durchschnittlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen in Reisch ist diese Fläche erforderlich. Weitere geplante Wohnbauflächen im Westen runden das Angebot ab.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie II	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,5 – 0,8 (bei mittlerem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	0,7 – 1,2 ha	

Gebiet: Bereich W2, Gemarkung Reisch		
		
Allgemeine Angaben		
Lage:	östlich der Stadt Landsberg a. L. im Westen des Ortsteils Reisch	
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft	
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche	
Erschließung:	über „Am Hasenberg“ von Osten	
Aussage Regionalplan:	keine Angabe	
Flächengröße:	0,23 ha	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Norden und Osten grenzt der Bereich an Wohngebiete (WA). Im Süden und Westen befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland). Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Schallimmissionen:</b> - Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum Quelle: LP, TK16</li> <li>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> - Quelle: Kartierung</li> </ul>	<p>Wegen Kleinflächigkeit keine Konflikte erkennbar</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	-
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Acker- und Grünlandnutzung. Quelle: Kartierung</li> </ul>	<p>Verlust von Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p>	Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Gebiet: Bereich W2, Gemarkung Reisch		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenhäuser basenreicher Standorte mit Waldmeister-Tannen-Buchenhäuser, örtlich Hainsimsen- oder Labkraut-Tannenhäuser. Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> - Quelle: LP, TK10</li> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering. Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>	<p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton auf. Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort ist anspruchsvoller, intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich (z. B. Weizen, Gerste, Zuckerrüben und Mais). Günstige Boden- und Klimavoraussetzungen ermöglichen hierbei hohe Erträge. V. a. für Weizen liegen günstige Erzeugungsbedingungen vor. Quelle: LP, TK7</li> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> - Quelle: Abudis</li> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b></li> </ul>	Verlust von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad, hohe landwirtschaftliche Eignung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung

<b>Gebiet: Bereich W2, Gemarkung Reisch</b>		
sehr hoch Quelle: Bodenschätzung • <b>Archivfunktion:</b> - Quelle: LP, TK5 • <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung		
Wasser		
• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer Quelle: LP, TK9 • <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9 • <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9 • <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9	Reduzierung Grundwasserneubildung durch Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Minimierung des Versiegelungsgrades Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
Klima/Luft		
• <b>Klimatop:</b> Freiland-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3 • <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3	Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung
Landschaftsbild/Erholung		
• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b> Der Standort weist eine geringe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf. Quelle: LEK, Karte 3.5 • <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 • <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 • <b>Landschaftselemente:</b> Der Bereich liegt innerhalb des landschaftlichen Bezugsraums	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Ortsrandeingrünung

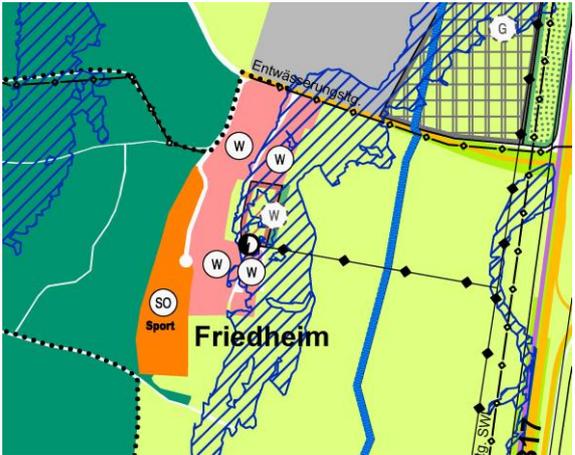
<b>Gebiet: Bereich W2, Gemarkung Reisch</b>		
der Kirche Mariä Himmelfahrt als historischem Bauwerk. Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6 <b>• Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> Grünland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung. Quelle: LEK, Karte 3.6		
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
-	Verlust von hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Ackernutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Nur kleinflächige Ergänzung im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnbebauung, daher keine räumlichen Alternativen.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,2 – 0,5 (bei mittlerem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	ca. 0,1 ha	

Gebiet: Bereich W3, Gemarkung Reisch		
		
Allgemeine Angaben		
Lage:	östlich der Stadt Landsberg a. L. im Norden des Ortsteils Reisch	
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft	
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche	
Erschließung:	über Nordfeldstraße von Osten	
Aussage Regionalplan:	keine Angabe	
Flächengröße:	0,31 ha	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Osten und Süden bestehendes Wohngebiet mit Einzelhausbebauung direkt angrenzend. Das Umfeld im Norden und Westen ist von landwirtschaftlichen Nutzflächen (Grünland) geprägt. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Schallimmissionen:</b> Lärmimmissionsquelle ist die nördlich verlaufende St2346. Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum Quelle: LP, TK16</li> <li>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> - Quelle: Kartierung</li> </ul>	<p>Wegen Kleinflächigkeit keine Konflikte erkennbar</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	-
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Grünlandnutzung.</li> </ul>	<p>Verlust von Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft</p>	<p>Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>

<b>Gebiet: Bereich W3, Gemarkung Reisch</b>		
<p>Quelle: Kartierung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenhäuser basenreicher Standorte mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald, örtlich Hainsimsen- oder Labkraut-Tannenwald. Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> -</li> </ul> <p>Quelle: LP, TK10</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering. Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>	<p>keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	<p>Freiflächenverlust</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton auf. Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort ist anspruchsvoller, intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich (z. B. Weizen, Gerste, Zuckerrüben und Mais). Günstige Boden- und Klimavoraussetzungen ermöglichen hierbei hohe Erträge. V. a. für Weizen liegen günstige Erzeugungsbedingungen vor. Quelle: LP, TK7</li> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> -</li> </ul> <p>Quelle: Abudis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung</li> </ul>	<p>Verlust von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad, hohe landwirtschaftliche Eignung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung

<b>Gebiet: Bereich W3, Gemarkung Reisch</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> sehr hoch Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Archivfunktion:</b> - Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung</li> </ul>		
<b>Wasser</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keinen Oberflächengewässer Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</li> </ul>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
<b>Klima/Luft</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b> Freiland-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</li> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</li> </ul>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>
<b>Landschaftsbild/Erholung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturenvialt:</b> Der Standort weist eine geringe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf. Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Landschaftselemente:</b> Der Bereich liegt innerhalb des</li> </ul>	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Ortsrandeingrünung</p>

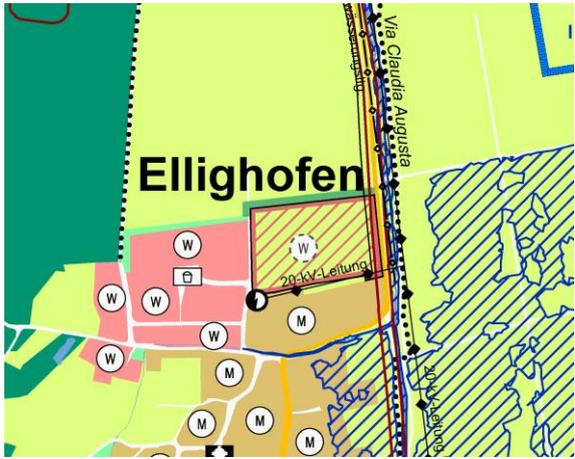
<b>Gebiet: Bereich W3, Gemarkung Reisch</b>		
landschaftlichen Bezugsraums der Kirche Mariä Himmelfahrt als historischem Bauwerk. Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6 <b>• Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> Grünland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung. Quelle: LEK, Karte 3.6		
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
-	Verlust von hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Nur kleinräumige Ergänzung im unmittelbaren Anschluss an bestehende Wohnbebauung, daher keine räumlichen Alternativen.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,2 – 0,5 (bei mittlerem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	ca. 0,2 ha	

Gebiet: Bereich W4 Nikolsburger Straße Friedheim, Gemarkung Erpfting		
 		
Allgemeine Angaben		
Lage:	Südlich der Stadt Landsberg a. L. im Osten des Ortsteils Friedheim, im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet	
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft	
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche	
Erschließung:	über Nikolsburger Straße von Westen	
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)	
Flächengröße:	0,42 ha	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Osten befindet sich ein bestehendes Wohngebiet (WA). Im Westen grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen an (überwiegend Ackerland). Nördlich der ISO-TEX-Straße befindet sich ein Gewerbebetrieb.  Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquelle sind die im Osten Friedheims verlaufende B 17 sowie das nördlich gelegene Gewerbegebiet.  Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum  Quelle: LP, TK16</li> <li>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> -  Quelle: Kartierung</li> </ul>	<p>Wegen abgesetzter Lage zur B 17 nur geringe Schallimmissionen zu erwarten. Siedlungsnaher Freiraum geht verloren.</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

<b>Gebiet: Bereich W4 Nikolsburger Straße Friedheim, Gemarkung Erpfting</b>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Acker- und Grünlandnutzung. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenhäuser stark basenreicher bis kalkhaltiger Standorte mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> Am westlichen Rand grenzt der Standortbereich an das Naturerbe Andernachhof sowie an den regionalen Grünzug. Quelle: LP, TK10</li> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend gering. Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>	<p>Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Ackerpararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter). Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort ist intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich. Boden und Klima lassen jedoch keine anspruchsvolle Ackernutzung erwarten (flachgründiger, flachdurchwurzelbarer und steiniger Boden). Günstige Erzeugungsbedingungen für Gerste. Quelle: LP, TK7</li> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> -</li> </ul> <p style="text-align: right;">Quelle: Abudis</p>	<p>Verlust von Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad, mittlere landwirtschaftliche Eignung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p> <p>Zum Schutz der Bodenmächtigkeit soll eine flächenschonende Bauweise im Siedlungsgebiet gefördert werden.</p>

<b>Gebiet: Bereich W4 Nikolsburger Straße Friedheim, Gemarkung Erpfting</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Archivfunktion:</b> - Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</li> </ul>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keinen Oberflächengewässer. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt innerhalb von (vorläufigen) Hochwassergefahrenflächen HQ häufig des Wiesbachs. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Weststadtbrunnen + Hartmahd“. Quelle: LP, TK9</li> </ul>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses, Beeinträchtigung Grundwasser möglich, Hochwasserschutz betroffen</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Zum Schutz des Grundwassers sind Auflagen der Schutzgebietsverordnung WSG zu beachten Relevanz der Hochwassergefahrenfläche abschließend prüfen</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b> Freiland-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</li> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> Der Standort liegt in einem potenziellen Kaltluftammelgebiet, Straße mit hoher Verkehrsbelastung/-emission im Umfeld. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</li> </ul>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b></li> </ul>	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung</p>	<p>Ortsrandeingrünung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Bereich W4 Nikolsburger Straße Friedheim, Gemarkung Erpfting</b>		
<p>Der Standort weist eine sehr hohe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf.</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b></p> <p>-</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b></p> <p>-</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Landschaftselemente:</b></p> <p>-</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</p> <p>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b></p> <p>Ackerland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung.</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.6</p>	<p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
-	<p>Verlust von durchschnittlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
<p>Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit hoher Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Hochwasserrelevanz ist zu prüfen.</p> <p>Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.</p>		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Geplante gewerbliche Bauflächen angrenzend.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Acker- und Grünlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Fläche dient der Deckung der Nachfrage nach Wohnbauland in Friedheim. Räumliche Alternativen liegen topographie- und nutzungsbedingt nicht vor.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie II	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,5 – 0,8 (bei mittlerem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	0,2 – 0,4 ha	

Gebiet: Bereich W5 Bachfeldstraße, Gemarkung Ellighofen		
 		
Allgemeine Angaben		
Lage:	nördlicher Ortsrand von Ellighofen im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet (WA) Dorfgebiet (MD, in diesem Bereich überwiegende Wohnnutzung)	
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft	
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche	
Erschließung:	über Bachfeldstraße von Osten sowie „Zum Angeracker“ von Westen	
Aussage Regionalplan:	keine Angaben	
Flächengröße:	2,32 ha	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Westen grenzt ein bestehendes Wohngebiet (WA) an, im Süden befindet sich jenseits der Bachfeldstraße ein Dorfgebiet (MD). Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Schallimmissionen:</b> Lärmimmissionsquelle ist die Bachfeldstraße im Osten. Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum Quelle: LP, TK16</li> <li>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> Im Süden des Gebiets verläuft eine 20 kV-Leitung. Quelle: Kartierung</li> </ul>	<p>Randlich Lärmimmissionen möglich, siedlungsnaher Freiraum geht verloren</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

Gebiet: Bereich W5 Bachfeldstraße, Gemarkung Ellighofen		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Acker- und Grünlandnutzung. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die Potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenwälder stark basenreicher bis kalkhaltiger Standorte mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchenwald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> - Quelle: LP, TK10</li> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering. Es gibt jedoch kleinflächige Vorkommen von Lebensräumen. Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>	<p>Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluviol) auf. Er ist geprägt von Schwemmkegeln und Schwemmfächern. Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort liegt ackerfähiges Grünland mit günstigen Erzeugungsbedingungen vor. Neben dem Anbau von Gerste, Roggen, Hafer und Kartoffeln wird dort auch Ackerbau betrieben. Quelle: LP, TK7</li> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> - Quelle: Abudis</li> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunk-</b></li> </ul>	<p>Verlust von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad, mittlere landwirtschaftliche Eignung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p>

Gebiet: Bereich W5 Bachfeldstraße, Gemarkung Ellighofen		
<p><b>tion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> sehr hoch Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Archivfunktion:</b> - Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> sehr hoch Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<p>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Osten des Bereichs befindet sich der Wiesbach als Gewässer 2.Ordnung und im Süden des Standortes verläuft der Moosbach als Gewässer 1. Ordnung. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebietes „Weststadtbrunnen + Hartmahd“. Quelle: LP, TK9</p>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<p>• <b>Klimatop:</b> Freiland-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <p>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> Der Standort liegt in einem potenziellen Kaltluftammelgebiet. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung Durchlüftungsachsen erhalten</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<p>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b> Der Standort weist eine mittlere landschaftliche Eigenart und</p>	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Ortsrandeingrünung, Durchgrünung, Erhaltung der Sichtbeziehungen auf landschaftsprägende Elemente bei Bebauung beachten.</p>

<b>Gebiet: Bereich W5 Bachfeldstraße, Gemarkung Ellighofen</b>		
<p>Strukturvielfalt auf. Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> Im Osten des Bereichs verläuft ein Radweg. Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> Die Hänge und Wälder im Westen des Bereichs stellen eine visuelle Leitstruktur mit hoher Intensitätswirkung dar. Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Landschaftselemente:</b> Im Gebiet befindet sich ein bedeutendes naturhistorisches Einzelelement mit hoher Fernwirkung. Es handelt sich um ein Gründenkmal. Zudem findet sich dort ein historisches Gebäude. Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</p> <p>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> Ackerland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung Quelle: LEK, Karte 3.6</p>		
Kulturelles Erbe/Sachgüter		
<p>Entlang der heutigen Bachfeldstraße im Osten des Bereichs verläuft das Bodendenkmal Nr. 212806, eine Straße der römischen Kaiserzeit als Teilstück der Trasse Augsburg-Füssen (Via Claudia). Quelle: BayernAtlas</p>	<p>Verlust von durchschnittlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche Beeinträchtigung Bodendenkmal möglich <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen Vorsorgende Prüfung von Schutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen		
<p>Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.</p>		
Kumulierende Wirkungen		
<p>Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.</p>		
Prognose bei Nichtdurchführung der Planung		
<p>Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Acker- und Grünlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.</p>		
Alternativenprüfung		
<p>Zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen in Ellighofen ist diese Fläche erforderlich. Mit der Anordnung an dieser Stelle wird eine Arrondierung des nordöstlichen Ortsrandes erreicht. Räumliche Alternativen liegen</p>		

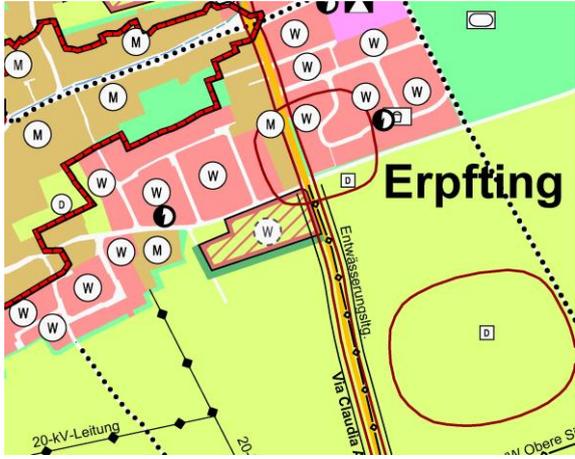
<b>Gebiet: Bereich W5 Bachfeldstraße, Gemarkung Ellighofen</b>	
deshalb nicht vor.	
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>	
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,2 – 0,5 (bei mittlerem Versiegelungsgrad)
Kompensationsbedarf (überschlägig):	0,5 – 1,1 ha

Gebiet: Bereich W6, Gemarkung Erpfting		
		
Allgemeine Angaben		
Lage:	südwestlich der Stadt Landsberg a. L. im Norden des Ortsteils Erpfting	
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft	
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche	
Erschließung:	über Landsberger Straße	
Aussage Regionalplan:	keine Angabe	
Flächengröße:	2,15 ha	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Westen und Süden grenzt der Bereich an ein bestehendes Dorfgebiet (MD) an. Im Westen befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Luibachstraße ein Wohngebiet (WA). Im Norden wird der Bereich von der Landsberger Straße von darauffolgenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (überwiegend Ackerland) abgetrennt.  Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Schallimmissionen:</b> Nördlich des Bereichs verläuft Landsberger Straße  Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum  Quelle: LP, TK16</li> <li>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> Im Gebiet verläuft ein 20 kV-Leitung von WNW nach ONO.</li> </ul>	<p>Randlich sind Lärmimmissionen möglich, siedlungsnaher Freiraum geht verloren</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

<b>Gebiet: Bereich W6, Gemarkung Erpfting</b>		
Quelle: Bebauungsplan Nr. 4092		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell landwirtschaftliche Nutzung als Grün- und Weideland. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Buchenwälder basenreicher Standorte mit Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald. Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> - Quelle: LP, TK10</li> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering. Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>	<p>Verlust von Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich treten fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf. Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Der Standort liegt im Ortsbereich. Quelle: LP, TK7</li> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> - Quelle: Abudis</li> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b></li> </ul>	<p>Verlust von Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p>

<b>Gebiet: Bereich W6, Gemarkung Erpfting</b>		
<p>mittel Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b></li> </ul> <p>hoch Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b></li> </ul> <p>gering Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Archivfunktion:</b></li> </ul> <p>- Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b></li> </ul> <p>mittel Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b></li> </ul> <p>Im Bereich befinden sich keinen Oberflächengewässer. Im Osten verläuft der Luibach als Gewässer 3. Ordnung. Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b></li> </ul> <p>- Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</p>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b></li> </ul> <p>Freiland-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischlufffunktion:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt in einem potenziellen Kaltluftammelgebiet. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung Durchlüftungachsen erhalten</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b></li> </ul> <p>Der Standort weist eine mittlere landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf. Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b></li> </ul>	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Ortsrandeingrünung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Bereich W6, Gemarkung Erpfting</b>		
- Quelle: LEK, Karte 3.5 • <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 • <b>Landschaftselemente:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6 • <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> Das Gebiet grenzt an einen kulturhistorisch hoch bedeutsamen Raum. Quelle: LEK, Karte 3.6		
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
Der Bereich grenzt unmittelbar an das denkmalgeschützte Ensemble des Ortskerns Erpfting (Nr. 620177). Quelle: BayernAtlas	Beeinträchtigung Ortsbild möglich <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Angepasste Bauweise im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (Grün- und Weidelandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Zur Schaffung zusätzlicher Wohnbaufläche in Erpfting ist dieser Fläche erforderlich. Die Lage ist so gewählt, dass eine Arrondierung des nördlichen Ortsrandes erreicht wird.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie II	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,5 – 0,8 (bei mittlerem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	1,0 – 1,7 ha	

Gebiet: Bereich W7, Gemarkung Erpfting		
		
Allgemeine Angaben		
Lage:	südwestlich der Stadt Landsberg a. L. im Süden des Ortsteils Erpfting	
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft	
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche	
Erschließung:	über Ellighofer Straße von Osten sowie Mittelstetter Straße von Norden	
Aussage Regionalplan:	keine Angabe	
Flächengröße:	1,08 ha	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Die Nutzung im Umfeld ist dem Charakter eines Dorfgebiets entsprechend von landwirtschaftlichen Betrieben und Wohnhäusern geprägt. Lediglich auf der Ostseite schließen sich jenseits der Ellighofer Straße direkt landwirtschaftliche Nutzflächen (überwiegend Grünland) an. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Schallimmissionen:</b> - Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum Quelle: LP, TK16</li> <li>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> - Quelle: Kartierung</li> </ul>	<p>Randlich Schallimmissionen möglich, siedlungsnaher Freiraum geht verloren</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b></li> </ul>	Verlust von Grünland mit geringer	Prüfung artenschutzrechtliche

<b>Gebiet: Bereich W7, Gemarkung Erpfting</b>		
<p>Aktuell intensive Grünlandnutzung.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Kartierung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b></li> </ul> <p>Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Buchenwälder basenreicher Standorte mit Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald oder vereinzelt Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK6</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b></li> </ul> <p>An diesem Standort befindet sich ein Naturdenkmal.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK10</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b></li> </ul> <p>Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.4</p>	<p>Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>geringe Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Erhalt Naturdenkmal</p>
Fläche		
<p>Unversiegelter Freiraum</p>	<p>Freiflächenverlust</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Bedarfsabhängige Realisierung</p>
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b></li> </ul> <p>Im Standortbereich treten fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b></li> </ul> <p>Am Standort liegt ackerfähiges Grünland mit günstigen Erzeugungsbedingungen vor. Neben dem Anbau von Gerste, Roggen, Hafer und Kartoffeln wird dort auch Ackerfutterbau betrieben.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b></li> </ul> <p>-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Abudis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunk-</b></li> </ul>	<p>Verlust von Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad, mittlere landwirtschaftliche Eignung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p>

Gebiet: Bereich W7, Gemarkung Erpfting		
<p><b>tion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Archivfunktion:</b> - Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<p>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keinen Oberflächengewässer. Nordwestlich verläuft der Luibach als Gewässer 3. Ordnung. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</p>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<p>• <b>Klimatop:</b> Freiland-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <p>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> Der Standort liegt in einem potenziellen Kaltluftsammlgebiet. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung Durchlüftungssachsen erhalten</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<p>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b> Der Standort weist eine mittlere landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf. Quelle: LEK, Karte 3.5</p>	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Ortsrandeingrünung; Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Bereich W7, Gemarkung Erpfting</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Landschaftselemente:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</li> <li>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b></li> </ul> <p>Im Süden des Bereichs befindet sich ein Gründenkmal als naturhistorisches Einzelelement mit hoher Fernwirkung.</p> <p style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.6</p>		
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
<p>Im Nordosten befindet sich ein Bodendenkmal mit Reihengräberfeld des frühen Mittelalters (Bodendenkmal Nr. 100773). Darüber hinaus verläuft entlang der heutigen Ellighofer Straße das Bodendenkmal Nr. 212806, eine Straße der römischen Kaiserzeit als Teilstück der Trasse Augsburg–Füssen (Via Claudia).</p>	<p>Beeinträchtigung Bodendenkmale möglich</p> <p>Verlust von durchschnittlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen</p> <p>Vorsorgende Prüfung von Schutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
<p>Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.</p>		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Zur Schaffung zusätzlicher Wohnbauflächen in Erpfting ist diese Fläche erforderlich. Mit der Anordnung wird ein Lückenschluss zwischen südlicher Ortsrandbebauung und vorgelagerten landwirtschaftlichen Gebäuden im Außenbereich geschaffen. Räumliche Alternativen liegen deshalb nicht vor.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,2 – 0,5 (bei mittlerem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	0,2 – 0,5 ha	

**Gebiet: Bereich W 8 Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße Landsberg, Gemarkung Landsberg**



**Allgemeine Angaben**

Lage:	Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße am westlichen Ortsrand von Landsberg, südlich der Breslauer Straße / Buchloer Straße beim Klinikum Landsberg am Lech, im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche
Erschließung:	über Bgm.-Dr.-Hartmann-Str.
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)
Flächengröße:	0,90 ha

**Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand**

Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Westen grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Nördlich befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche mit einem Kindergarten, westlich liegt auf der gegenüberliegenden Straßenseite das Klinikum Landsberg am Lech. Im Süden gibt es ein bestehendes Wohngebiet mit Einfamilienhäusern. Quelle: Kartierung</li> <li><b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquellen sind die im Norden und Westen in ca. 250 m Entfernung verlaufende BAB A 96 und die nördlich des Bereichs verlaufende Buchloer Straße. Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li><b>Freizeitnutzungen (Wander-/</b></li> </ul>	<p>Lärmimmissionen möglich, siedlungsnaher Freiraum geht verloren</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

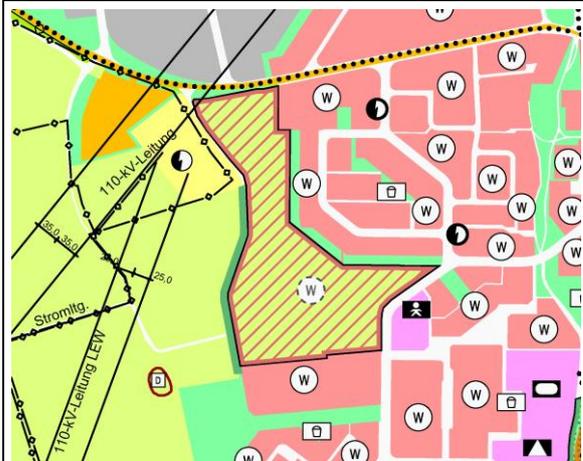
<b>Gebiet: Bereich W 8 Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße Landsberg, Gemarkung Landsberg</b>		
<p><b>Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum Quelle: LP, TK16</p> <p><b>• Sonstige Einschränkungen:</b> - Quelle: Kartierung</p>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<p><b>• Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Acker- und Grünlandnutzung. Quelle: Kartierung</p> <p><b>• Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Buchenwälder basenreicher Standorte mit Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald. Quelle: LP, TK6</p> <p><b>• Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> - Quelle: LP, TK10</p> <p><b>• Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering. Quelle: LEK, Karte 3.4</p>	<p>Verlust von Acker- und Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft. Keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume. <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Fläche		
<p>Unversiegelter Freiraum</p>	<p>Freiflächenverlust im Siedlungszusammenhang <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Bedarfsabhängige Realisierung</p>
Boden		
<p><b>• Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf. Quelle: LP, TK5</p> <p><b>• Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort ist intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich. Boden und Klima lassen jedoch keine anspruchsvolle Ackernutzung erwarten (flachgründiger, flachdurchwurzelbarer und steiniger Boden). Günstige Erzeugungsbedingungen für Gerste. Quelle: LP, TK7</p>	<p>Verlust von Böden mit geringer Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad, mittlere landwirtschaftliche Eignung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p>

<b>Gebiet: Bereich W 8 Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße Landsberg, Gemarkung Landsberg</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> Altlastenverdachtsfläche westlich angrenzend Quelle: Abudis</li> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> gering Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> gering Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Archivfunktion:</b> - Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> gering - mittel Quelle: Bodenschätzung</li> </ul>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keinen Oberflächengewässer. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten, aber im wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet. Quelle: LP, TK9, TK10</li> </ul>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b> Gartenstadt-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</li> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> Der Standort liegt in einem potenziellen Kaltluftammelgebiet. Straße mit sehr hoher Verkehrs-</li> </ul>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Bereich W 8 Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße Landsberg, Gemarkung Landsberg</b>		
belastung/-emission im Umfeld, belastete Luftleitbahnen im Umfeld  Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3		
Landschaftsbild/Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>• Eigenart und Strukturvielfalt:</b>                      Der Standort weist eine mittlere landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf.                      Quelle: LEK, Karte 3.5                 </li> <li> <b>• Wald mit Erholungsfunktion:</b>                      -                      Quelle: LEK, Karte 3.5                 </li> <li> <b>• Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b>                      -                      Quelle: LEK, Karte 3.5                 </li> <li> <b>• Landschaftselemente:</b>                      Die Bäume der nördlich gelegenen Allee (Buchloer Straße) sind Gründenkämler und bedeutende naturhistorische Einzelelemente mit hoher Fernwirkung.                      Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6                 </li> <li> <b>• Elemente historischer Kulturlandschaft:</b>                      Ackerland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung.                      Quelle: LEK, Karte 3.6                 </li> </ul>	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung  <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Ortsrandeingrünung, Durchgrünung
Kulturelles Erbe/Sachgüter		
-	Verlust von durchschnittlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche  <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit geringer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Grün und Ackerlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		

<b>Gebiet: Bereich W 8 Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße Landsberg, Gemarkung Landsberg</b>	
<b>Alternativenprüfung</b>	
Die Fläche dient der Arrondierung des Siedlungsrandes in diesem Bereich und ermöglicht eine wirtschaftliche zweiseitige Bebauung einer bestehenden Erschließungsstraße.	
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>	
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6 (bei hohem Versiegelungsgrad)
Kompensationsbedarf (überschlägig):	0,3 – 0,5 ha

**Gebiet: Bereich W9 Standort West III C Nord (Ahornallee West), Gemarkung Landsberg**



**Allgemeine Angaben**

Lage:	Westlicher Ortsrand von Landsberg, südlich der Iglinger Straße, im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche
Erschließung:	über Iglinger Straße im Norden sowie bestehende Wohngebiete im Osten (nördliche Ulmenstraße, Ahornallee, Birkenstraße)
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)
Flächengröße:	5,74 ha

**Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand**

Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<p><b>• Angrenzende Nutzungen:</b> Im Osten und Süden bestehendes Wohngebiet direkt angrenzend. Im Nordwesten Gewerbe und Umspannwerk, im Westen und Südwesten landwirtschaftliche Nutzflächen. Quelle: Kartierung</p> <p><b>• Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquellen sind die im Norden und Westen in ca. 250 m Entfernung verlaufende BAB A 96, die nördlich verlaufende Iglinger Straße sowie angrenzende Gewerbebetriebe mit Firmenparkplatz. Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</p> <p><b>• Freizeitnutzungen (Wander-/Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum, im Norden des Standortbereichs verläuft in Ost-West-Richtung ein</p>	<p>Randlich Lärmimmissionen zu erwarten, elektromagnetische Strahlung aus Umspannwerk <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Vermeidung von elektromagnetischer Strahlenbelastung durch Abstand schützenswerter Bebauung zu Freileitungen und Umspannwerk Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

Gebiet: Bereich W9 Standort West III C Nord (Ahornallee West), Gemarkung Landsberg		
<p>Radweg.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK16</p> <p>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> Westlich des Bereichs verlaufen mehrere Freileitungen zum im Nordwesten gelegenen Umspannwerk.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Kartierung</p>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<p>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Acker- und Grünlandnutzung.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Kartierung</p> <p>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst in erster Linie Waldlabkraut-Hainbuchenwälder mit Weißseggen-(Winterlinden-)Hainbuchenwäldern im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und edellaubholzreichem Seggen-Buchenwald. Außerdem zählen auch Buchenwälder basenreicher Standorte wie Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald dazu.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK6</p> <p>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> -</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK10</p> <p>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.4</p>	<p>Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume (Pufferstreifen um wertvolle Terrassenkante wurde eingeplant)</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
Fläche		
<p>Unversiegelter Freiraum</p>	<p>Freiflächenverlust im Siedlungszusammenhang</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Bedarfsabhängige Realisierung</p>
Boden		
<p>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich treten fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) oder Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Landwirtschaftliche Erzeu-</b></p>	<p>Verlust von Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad, mittlere landwirtschaftliche Eignung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung Zum Schutz der Bodenmächtigkeit soll eine flächenschonende Bauweise im Siedlungsgebiet gefördert werden.</p>

<b>Gebiet: Bereich W9 Standort West III C Nord (Ahornallee West), Gemarkung Landsberg</b>		
<p><b>gungsbedingungen:</b> Am Standort ist intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich. Boden und Klima lassen jedoch keine anspruchsvolle Ackernutzung erwarten (flachgründiger, flachdurchwurzelbarer und steiniger Boden). Günstige Erzeugungsbedingungen für Gerste. Quelle: LP, TK7</p> <p>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> - Quelle: Abudis</p> <p>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> mittel - hoch Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Archivfunktion:</b> - Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<p>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keinen Oberflächengewässer. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</p>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<p>• <b>Klimatop:</b> Gartenstadt-Klimatop</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeiche-</p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Bereich W9 Standort West III C Nord (Ahornallee West), Gemarkung Landsberg</b>		
<p>Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <p>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b></p> <p>Der Standort liegt in einem potenziellen Kaltluftammelgebiet, Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung/-emission im Umfeld, belastete Luftleitbahn im Umfeld</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>rung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Durchlüftungsachsen erhalten</p>
<b>Landschaftsbild/Erholung</b>		
<p>• <b>Eigenart und Strukturenvialfalt:</b></p> <p>Der Standort weist eine mittlere landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf.</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Wald mit Erholungsfunktion:</b></p> <p>-</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b></p> <p>-</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Landschaftselemente:</b></p> <p>Terrassenkante im Westen</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</p> <p>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b></p> <p>Acker- und Grünland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.6</p>	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Ortsrandeingrünung, Durchgrünung</p>
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
<p>Bodendenkmal Nr. 234518 mit Körpergräbern vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung südwestlich außerhalb des Bereichs.</p>	<p>Verlust durchschnittlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen</p>
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
<p>Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.</p>		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		

<b>Gebiet: Bereich W9 Standort West III C Nord (Ahornallee West), Gemarkung Landsberg</b>	
<b>Alternativenprüfung</b>	
Mit der Fläche soll in größerem Umfang der Bedarf an Wohnbauflächen in der Kernstadt im Nordwesten konzentriert werden. Gegenüber einer ursprünglichen Planung wurde die Fläche um ca. 4 ha verkleinert. Dadurch wird die landschaftsbildwirksame Geländekante westlich der Fläche von Bebauung freigehalten.	
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>	
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6 (bei mittlerem Versiegelungsgrad)
Kompensationsbedarf (überschlägig):	1,7 – 3,4 ha

**Gebiet: Bereich W10 Standort Schwaighofstraße, Gemarkung Landsberg**



**Allgemeine Angaben**

Lage:	2 Teilflächen, Lage nördlich der Innenstadt zwischen vorhandenem Wohngebiet im Süden, Autobahn A 96 im Norden sowie Lech im Osten
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung:	Wohnbaufläche
Erschließung:	über Schwaighofstraße von Norden und Süden bzw. Am Alten Sägewerk
Aussage Regionalplan:	Der Standort liegt am Rand bestehender Wohnbauflächen im Überschneidungsbereich eines Gebietes, das für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3), eines regionalen Grünzugs sowie des entlang des Lechs verlaufenden regionalen und überörtlichen Biotopverbundsystems.
Flächengröße:	1,73 ha

**Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand**

Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Süden und Südwesten bestehendes Wohngebiet direkt angrenzend. Im Norden Abgrenzung des Gebiets durch BAB A 96 und Lech im Osten. Quelle: Kartierung</li> <li><b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquelle ist v. a. die unmittelbar im Norden an den Standort angrenzende BAB A 96 mit einem Pegel von bis zu 75 dB(A) beim Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L<sub>DEN</sub>). Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li><b>Freizeitnutzungen (Wander-/Radwege, Sportanlagen):</b> Entlang des Lechs erstreckt sich ein Schwerpunktgebiet für Naherholung. Allerdings hat die BAB</li> </ul>	<p>Lärmimmissionen von BAB 96, außerdem sind evtl. Geruchsmissionen aus Klärwerk möglich</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Prüfung vorhandener Schallschutzmaßnahmen zwingend</p>

<b>Gebiet: Bereich W10 Standort Schwaighofstraße, Gemarkung Landsberg</b>		
<p>A 96 eine starke Barrierewirkung. Es besteht eine Quermöglichkeit der BAB A 96 entlang der Schwaighofstraße sowie für Fußgänger und Radfahrer am Lechufer.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK16</p> <p>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> Nördlich der Autobahn befindet sich das Klärwerk der Stadt Landsberg.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Kartierung</p>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<p>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell Brachflächen und extensiv genutzte Grünflächen mit Altgrasresten.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Kartierung</p> <p>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst edellaubholzreiche Feucht- und Sumpfwälder sowie Auenwälder. Dabei v. a. Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eichenwald, örtlich mit Lavendelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwald.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK6</p> <p>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> Der Bereich liegt innerhalb des regionalen Grünzugs Lechtal. Im Osten grenzen ein Landschaftsschutzgebiet (LSG-00419.01) sowie ein Biotop (Nr. 7931-0029) unmittelbar an den Standortbereich. Ein FFH-Gebiet (Nr. 7631-372) grenzt im Norden an die Autobahn. Der Standort liegt innerhalb eines regionalen Grünzugs. Im Osten verläuft entlang des Lechs ein regionales und überörtliches Biotopverbundsystem, das im Nordosten von der Autobahn gequert wird.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK 10</p> <p>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend gering. Kleinflächige Lebensräume sind vorhanden.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.4</p>	<p>Verlust von Brachland mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft.</p> <p>geringe Auswirkungen auf geschützte Lebensräume zu erwarten</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Schutz vorhandener Biotopstrukturen</p> <p>Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

<b>Gebiet: Bereich W10 Standort Schwaighofstraße, Gemarkung Landsberg</b>		
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich treten fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, braungrau bis graubraun) auf. Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Der Standort ist gekennzeichnet durch ackerfähiges Grünland mit durchschnittlichen Erzeugungsbedingungen. Einschränkungen bestehen aufgrund von ungünstigen Bodenverhältnissen und klimatischen Gegebenheiten. Quelle: LP, TK7</li> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> - Quelle: Abudis</li> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> mittel Quelle:</li> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> hoch Quelle:</li> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Archivfunktion:</b> - Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung</li> </ul>	<p>Verlust von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit; Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad, geringe landwirtschaftliche Eignung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p> <p>Zum Schutz der Bodenmächtigkeit soll eine flächenschonende Bauweise im Siedlungsgebiet gefördert werden.</p>
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Osten des Standorts verläuft in Süd-Nord-Richtung der Lech. In diesem Bereich ist dessen Gewässergüte hinsichtlich des chem. Zustands als mäßig einzustufen. Oberflächenwasserkörper gem. § 28 WHG: natürlich, Fisch-</li> </ul>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Wohngebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

Gebiet: Bereich W10 Standort Schwaighofstraße, Gemarkung Landsberg		
<p>fauna: guter Zustand. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Ökologischer Zustand:</b> Der ökologische Zustand ist insgesamt als natürlich zu bewerten. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen, grenzt jedoch im Osten an Hochwassergefahrenflächen des Lechs mit HQ100. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</p>		
Klima/Luft		
<p>• <b>Klimatop:</b> Gartenstadt-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <p>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischlufffunktion:</b> Der Standort liegt in einem potenziellen Kaltluftsammelgebiet. Entlang des Lechs findet ein überregionaler Luftaustausch statt. Das Lechtal dient als Kalt-/Frischluff-Abflussrinne. Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung/-emission unmittelbar angrenzend. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p> <p>Zur Sicherung von Kaltluftentstehungs- und Frischluftgebieten sollten innerstädtische / siedlungsnaher Freiräume mit klimatischer Ausgleichsfunktion erhalten und vernetzt werden.</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<p>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b> Der Standort weist eine sehr hohe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf. Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> Der Lech stellt eine visuelle Leitstruktur mit hoher Intensitätswirkung dar. Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Landschaftselemente:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 und</p>	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Ortsrandeingrünung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Bereich W10 Standort Schwaighofstraße, Gemarkung Landsberg</b>		
Karte 3.6		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b></li> </ul> <p>Der Bereich liegt innerhalb des landschaftlichen Bezugsraums des historischen Bauwerks der Kirche Sandau sowie der Reste einer frühmittelalterlichen Klosteranlage. (Einschränkung durch BAB 96)</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.6 sowie 7.6</p>		
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
-	Verlust landwirtschaftlicher Fläche <b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b>	-
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
<p>Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbaufläche werden mit hoher Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.</p>		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Geplante Sonderbauflächen angrenzend.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (Brachfläche bzw. extensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Mit der Fläche erfolgt eine Arrondierung des Siedlungsrandes im Norden. Die Fläche wurde im Zuge der Planung um eine zweite Teilfläche im unmittelbaren Anschluss an vorhandene Wohnbauflächen erweitert.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie II	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,5 – 0,8 (bei mittlerem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	0,8 – 1,4 ha	

**Gebiet: 38. FNP Änderung, Gemarkung Landsberg**



**Allgemeine Angaben**

Lage:	nordwestlicher Ortsrand von Landsberg im Industriegebiet Frauenwald an der Iglinger Straße
Planungsrecht:	Waldfläche/gewerbliche Baufläche, emissionsbeschränkt
Geplante Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Erschließung:	über Iglinger Straße im Süden, Celsiusstraße im Osten sowie Fahrenheitstraße im Norden
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)
Flächengröße:	10,03 ha

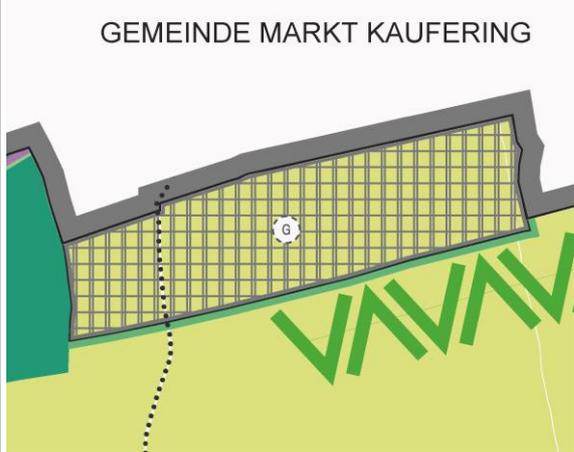
**Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand**

Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Angrenzende Nutzungen:</b> Die Umgebung ist von Gewerbe- und Industriebetrieben geprägt. Lediglich im Süden befindet sich jenseits der Iglinger Straße eine Waldfläche. Quelle: Kartierung</li> <li><b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquellen sind die im Süden verlaufende BAB A 96 sowie die westlich liegende B 17. Es treten Pegel von bis zu 60 dB(A) beim Tag-Abend-Nacht-Lärminde (L<sub>DN</sub>) auf. Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li><b>Freizeitnutzungen (Wander-/Radwege, Sportanlagen):</b> - Quelle: LP, TK16</li> <li><b>Sonstige Einschränkungen:</b> Im Bereich gibt es mehrere Altlastenverdachtsflächen. Im ä-</li> </ul>	<p>Lärmimmissionen zu erwarten, Altlasten zu beachten</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Altlastenrelevanz prüfen</p>

<b>Gebiet: 38. FNP Änderung, Gemarkung Landsberg</b>		
Bersten Süden verläuft eine 20 kV-Leitung. Quelle: Kartierung		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Brachfläche, Wald, Ruderalfläche Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Waldlabkraut-Hainbuchenwälder mit Weißseggen-(Winterlinden-) Hainbuchenwäldern im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und edellaubholzreichem Seggen-Buchenwald. Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> - Quelle: LP, TK10</li> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend mittel. Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>	Verlust von Lebensräumen mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Natur und Landschaft (magerer Kiesstandort) keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust im Siedlungszusammenhang <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf. Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Der Standort liegt im Wald. Quelle: LP, TK7</li> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> Verschiedene Altlastenverdachtsflächen im Gebiet Quelle: Abudis</li> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b></li> </ul>	Verlust von Böden ohne besondere Schutzwürdigkeit; Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung Zum Schutz der Bodenmächtigkeit soll eine flächenschonende Bauweise im Siedlungsgebiet gefördert werden.

Gebiet: 38. FNP Änderung, Gemarkung Landsberg		
<p>- Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b></li> </ul> <p>- Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b></li> </ul> <p>- Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Archivfunktion:</b></li> </ul> <p>- Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b></li> </ul> <p>- Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</li> </ul>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b> Freiland-Klimatop/Wald-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</li> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> Der Standort liegt in einem Kaltluftsammlgebiet und bioklimatisch bedeutsamen Raum. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</li> </ul>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p> <p>Zur Sicherung von Kaltluftentstehungs- und Frischluftgebieten sollten innerstädtische / siedlungsnah Freiräume mit klimatischer Ausgleichsfunktion erhalten und vernetzt werden.</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> </ul>	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Ortsrandeingrünung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: 38. FNP Änderung, Gemarkung Landsberg</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Landschaftselemente:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</li> <li>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b></li> <li>Gewerbegebiet und Waldflächen ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.6</li> </ul>		
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
-	Kleinflächig Verlust von Wald	-
	<b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
<p>Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Baufläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.</p>		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurzfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (forstwirtschaftliche Nutzung, Brachfläche, Ruderalfläche) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Die Fläche ist im rechtswirksamen FNP bereits als gewerbliche Baufläche enthalten. Im Süden erfolgte eine geringfügige Anpassung der räumlichen Abgrenzung, um hier einen direkten Anschluss an die Erschließungsstraße zu erhalten. Dafür wurde die bereits bestehende Waldfläche herausgenommen.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie II	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,8 – 1,0 (bei hohem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	8,0 – 10,0 ha	

<b>Gebiet: Bereich G1, Gemarkung Landsberg</b>		
<p style="text-align: center;">GEMEINDE MARKT KAUFERING</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;">   </div>		
<b>Allgemeine Angaben</b>		
Lage:	Lage am äußersten Nordrand des Stadtgebiets Landsberg, direkt angrenzend an ein Gewerbegebiet der Marktgemeinde Kaufering	
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft	
Geplante Nutzung:	Gewerbliche Baufläche	
Erschließung:	über Markt Kaufering von Norden (Viktor-Frankl-Straße) sowie Augsburgs Straße im Osten	
Aussage Regionalplan:	Trenngrün Nr. 67 (Kaufering und Landsberg a. Lech) angrenzend	
Flächengröße:	12,03 ha	
<b>Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand</b>		
<b>Bestandsaufnahme (Basisszenario)</b>	<b>Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung</b>	<b>Hinweise zu Vermeidung/ Minderung</b>
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Norden grenzt ein Gewerbegebiet des Marktes Kaufering an. Im Nordwesten befindet sich eine Schule. Im Osten, Süden und Westen liegen landwirtschaftliche Nutzflächen (Intensivgrünland). Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquellen sind die nördlich verlaufende Bahnstrecke München-Buchloe sowie die Augsburgs Straße im Osten. Zusätzliche Einträge gehen vom nördlich angrenzenden Gewerbegebiet aus. Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum, nördlich des Grünlands verläuft ein Radweg in Ost-West Richtung. Quelle: LP, TK16</li> </ul>	<p>Lärmimmissionen aus gewerblichem Umfeld zu erwarten, siedlungsnaher Freiraum mit Erholungsnutzung geht verloren</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Anpassung Wegenetz für siedlungsnaher Erholung</p>

<b>Gebiet: Bereich G1, Gemarkung Landsberg</b>		
<b>• Sonstige Einschränkungen:</b> -  Quelle: Kartierung		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<b>• Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive bis mäßig extensive Grünlandnutzung. Quelle: Kartierung <b>• Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst in erster Linie Waldlabkraut-Hainbuchenwälder mit Weißseggen-(Winterlinden-)Hainbuchenwäldern im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und edellaubholzreichem Seggen-Buchenwald. Außerdem zählen auch Buchenwälder basenreicher Standorte wie Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald dazu. Quelle: LP, TK6 <b>• Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> Das Gebiet liegt innerhalb des Trenngrüns Kaufering–Landsberg a. Lech. Südlich des Bereichs befindet sich das Biotop Nr. 7931-0021. Quelle: LP, TK10 <b>• Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend gering. Quelle: LEK, Karte 3.4	Verlust von Grünland mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume, aber Trenngrünfunktion <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<b>• Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf. Quelle: LP, TK5 <b>• Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort ist intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich.	Verlust von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit; Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad, mittlere landwirtschaftliche Eignung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung Zum Schutz der Bodenmächtigkeit soll eine flächenschonende Bauweise im Siedlungsgebiet gefördert werden.

<b>Gebiet: Bereich G1, Gemarkung Landsberg</b>		
<p>Boden und Klima lassen jedoch keine anspruchsvolle Ackernutzung erwarten (flachgründiger, flachdurchwurzelbarer und steiniger Boden). Günstige Erzeugungsbedingungen für Gerste.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b></li> <li>-</li> </ul> <p style="text-align: right;">Quelle: Abudis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b></li> </ul> <p>hoch</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b></li> </ul> <p>hoch</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b></li> </ul> <p>mittel</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Archivfunktion:</b></li> <li>-</li> </ul> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b></li> </ul> <p>gering</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b></li> </ul> <p>Im Bereich befinden sich keinen Oberflächengewässer.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b></li> <li>-</li> </ul> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b></li> </ul> <p>Freiland-Klimatop</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt in einem po-</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Bereich G1, Gemarkung Landsberg</b>		
tenziellen Kaltluftsammlgebiet. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3		
<b>Landschaftsbild/Erholung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b>                Der Standort weist eine sehr hohe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf.                Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b>                -                Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b>                -                Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Landschaftselemente:</b>                -                Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</li> <li>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b>                Grünland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung                Quelle: LEK, Karte 3.6</li> </ul>	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Ortsrandeingrünung, Durchgrünung, landschaftsangepasste Bebauung im Trenngrün
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
Südwestlich des Bereichs befindet sich ein Baudenkmal (Nr. 1015446), bestehend aus drei Grenzsteinen aus Sandstein mit Stadtwappen und Initialen.	Verlust durchschnittlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Baufläche werden mit hoher Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Funktion des Trenngrüns nicht verloren geht, sondern durch gezielte Ausgleichsmaßnahmen gestärkt wird. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Mit der Fläche soll der Bedarf an gewerblichen Flächen gedeckt werden. Wegen dem unmittelbaren Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet in Kaufering liegen räumliche Alternativen nicht vor. Zur Realisierung sind Abstimmungen mit Kaufering erforderlich.		

<b>Gebiet: Bereich G1, Gemarkung Landsberg</b>	
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>	
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6 (bei hohem Versiegelungsgrad)
Kompensationsbedarf (überschlägig):	3,6 – 7,2 ha

Gebiet: Bereich G2, Gemarkung Landsberg		
		
Allgemeine Angaben		
Lage:	Lage am nördlichen Ortsrand Landsbergs, direkt angrenzend an Gewerbegebiet „Lechwiesen“	
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft	
Geplante Nutzung:	Gewerbliche Baufläche	
Erschließung:	über Lechwiesenstraße von Südosten und Justus-von-Liebig-Straße von Süden	
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)	
Flächengröße:	9,85 ha	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an (Intensivgrünland). Im Süden bestehendes Gewerbegebiet „Lechwiesen“. Im Westen liegt eine Waldfläche. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Schallimmissionen:</b> Lärmimmissionsquelle ist das südlich gelegene Gewerbegebiet. Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum Quelle: LP, TK16</li> <li>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> - Quelle: Kartierung</li> </ul>	<p>Lärmimmissionen aus gewerblichem Umfeld zu erwarten, siedlungsnaher Freiraum geht verloren</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

<b>Gebiet: Bereich G2, Gemarkung Landsberg</b>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive bis mäßig extensive Grünlandnutzung. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst in erster Linie Waldlabkraut-Hainbuchenwälder mit Weißseggen-(Winterlinden-)Hainbuchenwäldern im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und edellaubholzreichem Seggen-Buchenwald. Außerdem zählen auch Buchenwälder basenreicher Standorte wie Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald dazu. Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> Das Gebiet befindet sich südlich des Trenngrüns Kaufering-Landsberg a. Lech. Am südwestlichen Rand wird der Bereich durch das Biotop Nr. 7931-0019 eingefasst. Quelle: LP, TK10</li> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend gering Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>	<p>Verlust von Grünland mit geringer bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>Auswirkungen auf geschützte Lebensräume möglich, Trenngrünfunktion</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Erhaltung Biotopstruktur</p>
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich treten fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) oder Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf sowie fast ausschließlich Ackerpararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) und fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).</li> </ul>	<p>Verlust von Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit; Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad, mittlere landwirtschaftliche Eignung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p> <p>Zum Schutz der Bodenmächtigkeit soll eine flächenschonende Bauweise im Siedlungsgebiet gefördert werden.</p>

Gebiet: Bereich G2, Gemarkung Landsberg		
<p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort ist intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich. Boden und Klima lassen jedoch keine anspruchsvolle Ackernutzung erwarten (flachgründiger, flachdurchwurzelbarer und steiniger Boden). Günstige Erzeugungsbedingungen für Gerste. <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK7</p> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> -</li> <p style="text-align: right;">Quelle: Abudis</p> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> hoch <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> mittel <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> mittel <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <li>• <b>Archivfunktion:</b> -</li> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK5</p> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> gering <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> </li></li></li></li></li></ul>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keinen Oberflächengewässer. <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p></li> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b> -</li> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p></li> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p></li> </ul>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b></li> </ul>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das</p>	<p>Minimierung der Versiegelung,</p>

<b>Gebiet: Bereich G2, Gemarkung Landsberg</b>		
Freiland-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3 <b>• Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> Der Standort liegt in einem potenziellen Kaltluftsammlgebiet. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3	Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Durchgrünung
<b>Landschaftsbild/Erholung</b>		
<b>• Eigenart und Strukturvielfalt:</b> Der Standort weist eine sehr hohe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf. Quelle: LEK, Karte 3.5 <b>• Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 <b>• Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 <b>• Landschaftselemente:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6 <b>• Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> Grünland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung Quelle: LEK, Karte 3.6	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Ortsrandeingrünung, Durchgrünung
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
-	Verlust durchschnittlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Baufläche werden mit hoher Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Insbesondere ist darauf zu achten, dass die Funktion des Trenngrüns nicht verloren geht, sondern durch gezielte Ausgleichsmaßnahmen gestärkt wird. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (extensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		

<b>Gebiet: Bereich G2, Gemarkung Landsberg</b>	
<b>Alternativenprüfung</b>	
Wegen dem unmittelbaren Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet im Norden der Kernstadt ist die gewerbliche Baufläche zur Deckung der Nachfrage nach gewerblichen Grundstücken in dieser Lage gewählt. Im Zuge der Planung erfolgte eine Anpassung des Umgriffs dergestalt, dass die gewerbliche Baufläche im Osten bis an die Kreisstraße herangezogen wird.	
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>	
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6 (bei hohem Versiegelungsgrad)
Kompensationsbedarf (überschlägig):	2,9– 5,9 ha

Gebiet: Bereich G3, Gemarkung Landsberg		
		
Allgemeine Angaben		
Lage:	ehemals militärisch vom Bundeswehrstandort Welfen-Kaserne genutzte Fläche am nördlichen Ortsrand von Landsberg, Begrenzung durch Bahnlinie München-Buchloe im Norden, B 17 im Osten und Franz-Kollmann-Straße im Westen und Süden	
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Sonderbauflächen, militärische Anlagen	
Geplante Nutzung:	Gewerbliche Baufläche	
Erschließung:	über Franz-Kollmann-Straße von Südwesten	
Aussage Regionalplan:	Wohnbaufläche, gemischte Baufläche und Sonderbaufläche (ausgenommen gewerblich genutzte Sonderbaufläche)	
Flächengröße:	4,19 ha	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Westen und Südwesten befindet sich die ehemalige Welfen-Kaserne. Im Osten verläuft die vierspurige B 17 und im Norden die Bahnlinie München-Buchloe. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquellen sind die östlich angrenzende B 17 sowie die Bahnlinie München-Buchloe mit einem Pegel von jeweils bis zu 75 dB(A) beim Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN). Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/Radwege, Sportanlagen):</b> - Quelle: LP, TK16</li> <li>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b></li> </ul>	<p>Lärmimmissionen zu erwarten</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

<b>Gebiet: Bereich G3, Gemarkung Landsberg</b>		
-		
Quelle: Kartierung		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell trocken bis magere Brachfläche mit Sukzessionsvegetation. Hochwald mit Fichten- und Kiefernbestand im nördlichen Teil, junger Laubmischwaldbestand im südlichen Teil. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Buchenwälder basenreicher Standorte mit Waldmeister-Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald. Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> Im nördlichen Bereich verläuft entlang der Bahnlinie das Biotop Nr. 7930-0021. Außerdem verläuft durch das Gebiet ein Luchs-Wanderkorridor. Quelle: LP, TK10</li> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend mittel. Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>	<p>Verlust von Brachfläche und Wald mit mittlerer bis hoher Bedeutung für Natur und Landschaft Auswirkungen auf geschützte Lebensräume zu erwarten <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Schutz vorhandener Biotopstrukturen</p>
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem, kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf. Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Der Standort liegt im Wald. Quelle: LP, TK7</li> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b></li> </ul>	<p>Verlust von Böden ohne besondere Schutzwürdigkeit; Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung Zum Schutz der Bodenmächtigkeit soll eine flächenschonende Bauweise im Siedlungsgebiet gefördert werden.</p>
-		

Gebiet: Bereich G3, Gemarkung Landsberg		
<p style="text-align: center;">Quelle: Abudis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 20px;">Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 20px;">Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 20px;">Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Archivfunktion:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 20px;">Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 20px;">Quelle: Bodenschätzung</li> </ul>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keinen Oberflächengewässer. <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p></li> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 20px;">Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p></li> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p></li> </ul>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b> Freiland-Klimatop <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.3</p></li> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> Der Standort liegt in einem potenziellen Kaltluftsammlgebiet und bioklimatisch bedeutsamen Raum. <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p></li> </ul>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p> <p>Zur Sicherung von Kaltluftentstehungs- und Frischluftgebieten sollten innerstädtische / siedlungsnahen Freiräume mit klimatischer Ausgleichsfunktion erhalten und vernetzt werden.</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b></li> <li>-</li> </ul>	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Ortsrandeingrünung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Bereich G3, Gemarkung Landsberg</b>		
Quelle: LEK, Karte 3.5 • <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> -		
Quelle: LEK, Karte 3.5 • <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> -		
Quelle: LEK, Karte 3.5 • <b>Landschaftselemente:</b> -		
Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6 • <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> -		
Quelle: LEK, Karte 3.6		
Kulturelles Erbe/Sachgüter		
-	<b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b>	-
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Baufläche werden mit hoher Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (nicht genutzte Brachfläche mit Sukzessionsvegetation) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Für diese gewerbliche Baufläche war ursprünglich eine sportliche Nutzung (Sporthalle) vorgesehen. Wesentliches Standortkriterium war die Nähe zur Bahnlinie. Deshalb bestehen keine räumlichen Alternativen.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie II	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,8 – 1,0 (bei hohem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	3,3 – 4,2 ha	

**Gebiet: Bereich G4, Gemarkung Erpfting**



**Allgemeine Angaben**

Lage:	östlich des Ortsteils Friedheim im Süden der Stadt Landsberg am Lech, im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung:	Gewerbliche Baufläche
Erschließung:	über ISOTEX-Straße im Süden
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)
Flächengröße:	6,01 ha

**Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand**

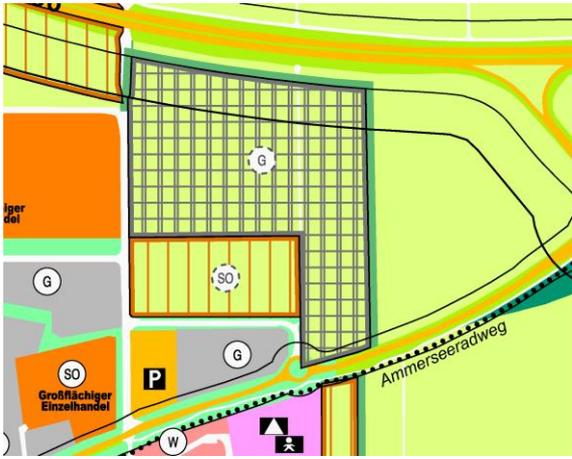
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Westen grenzt ein Gewerbegebiet an. Im Süden verläuft die ISOTEX-Straße jenseits derer sich landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen. Im Osten wird der Bereich durch die Bahnlinie Kaufering-Schongau sowie die B 17 abgegrenzt. Im Norden schließen sich intensiv genutzte Grünlandflächen an. Quelle: Kartierung</li> <li><b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquelle sind die im Osten des Bereichs verlaufende B 17 sowie die Bahnlinie Kaufering-Schongau. Stellenweise treten im Standortbereich Pegel von mind. 70 dB(A) beim Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L<sub>DEN</sub>) auf. Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li><b>Freizeitnutzungen (Wander-/</b></li> </ul>	<p>Lärmimmissionen zu erwarten, siedlungsnaher Freiraum geht verloren, mögliche elektromagnetische Strahlung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

<b>Gebiet: Bereich G4, Gemarkung Erpfting</b>		
<p><b>Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum Quelle: LP, TK16</p> <p><b>• Sonstige Einschränkungen:</b> - Quelle: Kartierung</p>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<p><b>• Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Grünlandnutzung. Quelle: Kartierung</p> <p><b>• Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenhäuser stark basenreicher bis kalkhaltiger Standorte, wie Waldgersten-Tannen-Buchewald im Komplex mit Waldmeister-Tannen-Buchewald; örtlich mit Rundblattlabkraut-Tannenwald. Quelle: LP, TK6</p> <p><b>• Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> Der Bereich grenzt an den regionalen Grünzug Lechtal (1) und das Landschaftsschutzgebiet Nr. LSG-00420.01. Quelle: LP, TK10</p> <p><b>• Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend gering. Quelle: LEK, Karte 3.4</p>	<p>Verlust von Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<p><b>• Bodentypen:</b> Im Standortbereich treten fast ausschließlich Ackerpararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf. Quelle: LP, TK5</p> <p><b>• Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort ist intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich. Boden und Klima lassen jedoch keine anspruchsvolle Ackernutzung erwarten (flachgründiger, flachdurchwurzelbarer und steiniger Boden). Günstige Erzeu-</p>	<p>Verlust von Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit; Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad, mittlere landwirtschaftliche Eignung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung Zum Schutz der Bodenmächtigkeit soll eine flächenschonende Bauweise im Siedlungsgebiet gefördert werden.</p>

<b>Gebiet: Bereich G4, Gemarkung Erpfting</b>		
<p>gungsbedingungen für Gerste. Kleinere Teile liegen innerhalb des Ortsbereichs.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b></li> <li>-</li> </ul> <p style="text-align: right;">Quelle: Abudis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b></li> </ul> <p>mittel</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b></li> </ul> <p>hoch</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b></li> </ul> <p>mittel</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Archivfunktion:</b></li> <li>-</li> </ul> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b></li> </ul> <p>mittel</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b></li> </ul> <p>Im Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b></li> </ul> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt innerhalb einer (vorläufigen) Hochwassergefahrenfläche HQ häufig des Wiesbachs.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt teilweise im Trinkwasserschutzgebiet „Weststadtbrunnen + Hartmahd“.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses, Beeinträchtigung Grundwasser möglich, Hochwasserschutz betroffen</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Zum Schutz des Grundwassers sind Auflagen der Schutzgebietsverordnung WSG zu beachten</p> <p>Relevanz der Hochwassergefahrenfläche abschließend prüfen</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b></li> </ul> <p>Freiland-Klimatop</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt in einem po-</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Bereich G4, Gemarkung Erpfting</b>		
tenziellen Kaltluftsammlgebiet, Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung/-emission unmittelbar angrenzend. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3		
Landschaftsbild/Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b>                      Der Standort weist eine sehr hohe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf.                      Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b>                      -                      Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b>                      -                      Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Landschaftselemente:</b>                      -                      Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</li> <li>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b>                      Ackerland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung                      Quelle: LEK, Karte 3.6</li> </ul>	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Ortsrandeingrünung, Durchgrünung
Kulturelles Erbe/Sachgüter		
-	Verlust durchschnittlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Baufläche werden mit hoher Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Die Hochwasserrelevanz ist zu prüfen. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Geplante Wohnbauflächen angrenzend.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Die gewerbliche Baufläche dient als Erweiterungsfläche eines Bestandsbetriebes. Räumliche Alternativen bestehen daher nicht.		

<b>Gebiet: Bereich G4, Gemarkung Erpfting</b>	
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>	
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie II
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,8 – 1,0 (bei hohem Versiegelungsgrad)
Kompensationsbedarf (überschlägig):	4,8 – 6,0 ha

Gebiet: Bereich G5, Gemarkung Landsberg		
		
Allgemeine Angaben		
Lage:	östlicher Ortsrand von Landsberg, nördlich der Münchener Straße, im Anschluss an ein bestehendes Fachmarktzentrum	
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft	
Geplante Nutzung:	Gewerbliche Baufläche	
Erschließung:	über Münchener Straße und „Am Penzinger Feld“ von Südwesten	
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)	
Flächengröße:	10,29 ha	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Angrenzende Nutzungen:</b>                      Im Westen befindet sich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit einem Fachmarktzentrum und dazugehörigem Parkplatz sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet. Im Norden verläuft die BAB A 96, im Osten und Süden befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie weiter südlich Einzelhandels- und Gewerbebetriebe sowie ein Pendlerparkplatz.                      Quelle: Kartierung                 </li> <li> <b>Schallimmissionen:</b>                      Lärmemissionsquelle ist v. a. die im Norden verlaufende BAB A 96. Im Bereich treten Pegel von bis zu 75 dB(A) beim Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN) auf.                      Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern                 </li> <li> <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> </li> </ul>	Lärmimmissionen zu erwarten, siedlungsnaher Freiraum geht verloren <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

<b>Gebiet: Bereich G5, Gemarkung Landsberg</b>		
<p>-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK16</p> <p>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b></p> <p>-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Kartierung</p>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<p>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Ackerlandnutzung.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Kartierung</p> <p>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenhäuser basenreicher Standorte wie Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich Hainsimsen- oder Labkraut-Tannenwald.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK6</p> <p>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b></p> <p>-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK10</p> <p>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.4</p>	<p>Verlust von Acker mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	<p>Freiflächenverlust</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<p>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton auf sowie fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium).</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort ist anspruchsvoller, intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich (z. B. Weizen, Gerste, Zuckerrüben und Mais). Günstige Boden- und Klimavoraussetzungen ermöglichen hierbei hohe Erträge. Vor allem für Weizen liegen günstige Erzeugungsbedingungen vor.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK7</p>	<p>Verlust von Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit; Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad, hohe landwirtschaftliche Eignung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p>

Gebiet: Bereich G5, Gemarkung Landsberg		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: Abudis</li> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b></li> <li>mittel</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b></li> <li>hoch</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b></li> <li>mittel</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Archivfunktion:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b></li> <li>mittel</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: Bodenschätzung</li> </ul>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b></li> <li>Im Bereich befinden sich keinen Oberflächengewässer.</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b></li> <li>-</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b></li> <li>Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b></li> <li>Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LP, TK9</li> </ul>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Gewerbegebiet mit hohem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung erforderlich</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b></li> <li>Freiland-Klimatop</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.3</li> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b></li> <li>Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung/-emission unmittelbar angrenzend.</li> <li style="padding-left: 40px;">Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</li> </ul>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Bereich G5, Gemarkung Landsberg</b>		
Landschaftsbild/Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b> Der Standort weist eine geringe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf. Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Landschaftselemente:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</li> <li>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> Ackerland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung Quelle: LEK, Karte 3.6</li> </ul>	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung  <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Ortsrandeingrünung, Durchgrünung
Kulturelles Erbe/Sachgüter		
-	Verlust von hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche  <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Baufläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Geplante Sonderbaufläche „LRA“ angrenzend.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurz- bis mittelfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Acker- und Grünlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Nachdem sich der Flächenumfang für das zu verlagernde „LRA“ gegenüber der ursprünglichen Planung deutlich reduziert hat, wird die ursprünglich als Sonderbaufläche vorgesehene Fläche jetzt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Mit der Möglichkeit zur Entwicklung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle entfällt eine ursprünglich westlich des Fachmarktzentrums vorgesehene großflächige gewerbliche Baufläche, die wegen der dort vorhandenen Erschließungsprobleme sehr kontrovers diskutiert wurde.		

<b>Gebiet: Bereich G5, Gemarkung Landsberg</b>	
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>	
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6 (bei hohem Versiegelungsgrad)
Kompensationsbedarf (überschlägig):	3,0 – 6,1 ha

Gebiet: Sonderbaufläche 1 Ruethenfestverein, Gemarkung Landsberg		
		
Allgemeine Angaben		
Lage:	Ortsrandlage im Nordosten von Landsberg, im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet in Nachbarschaft zu Fachmarktzentrum	
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft	
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Ruethenfestverein“	
Erschließung:	über Spitalfeldstraße und „Am Kornfeld“ von Süden sowie „Am Penzinger Feld“ von Norden und Osten	
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)	
Flächengröße:	0,51 ha	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li> <b>Angrenzende Nutzungen:</b>                      Im Süden bestehendes Wohngebiet direkt angrenzend. Im Norden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen befindet sich ein Fachmarktzentrum mit dazugehörigem Parkplatz.                       Quelle: Kartierung                 </li> <li> <b>Schallimmissionen:</b>                      Lärmemissionsquelle ist v. a. die im Norden verlaufende BAB A 96. Im Bereich treten Pegel von bis zu 60 dB(A) beim Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L<sub>DEN</sub>) auf. Außerdem gibt es Immissionen durch den westlich angrenzenden Parkplatz des Fachmarktzentrums am Penzinger Feld.                       Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern                 </li> <li> <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> </li> </ul>	Lärmimmissionen zu erwarten, siedlungsnaher Freiraum geht verloren  <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 1 Ruethenfestverein, Gemarkung Landsberg</b>		
Siedlungsnaher Freiraum Quelle: LP, TK16 <b>• Sonstige Einschränkungen:</b> - Quelle: Kartierung		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<b>• Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Acker- und Grünlandnutzung. Quelle: Kartierung <b>• Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenwälder basenreicher Standorte wie Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich Hainsimsen- oder Labkraut-Tannenwald. Quelle: LP, TK6 <b>• Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> - Quelle: LP, TK10 <b>• Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering. Quelle: LEK, Karte 3.4	Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<b>• Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton auf sowie fast ausschließlich Humusbraunerde und Humusparabraunerde aus Schluff (Lößlehm). Quelle: LP, TK5 <b>• Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort ist anspruchsvoller, intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich (z. B. Weizen, Gerste, Zuckerrüben und Mais). Günstige Boden- und Klimavoraussetzungen ermöglichen hierbei hohe Erträge. Vor allem für Weizen liegen günstige Erzeugungsbedingungen vor.	Verlust von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit; Nutzung mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad, hohe landwirtschaftliche Eignung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung

Gebiet: Sonderbaufläche 1 Ruethenfestverein, Gemarkung Landsberg		
<p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b></li> <li>-</li> </ul> <p style="text-align: right;">Quelle: Abudis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b></li> </ul> <p>mittel</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b></li> </ul> <p>hoch</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b></li> </ul> <p>hoch</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Archivfunktion:</b></li> <li>-</li> </ul> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b></li> </ul> <p>mittel</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b></li> </ul> <p>Im Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b></li> </ul> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Sondergebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b></li> </ul> <p>Freiland-Klimatop</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b></li> </ul> <p>Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung/-emission im Umfeld.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung bei Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 1 Ruethenfestverein, Gemarkung Landsberg</b>		
Landschaftsbild/Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b> Der Standort weist eine geringe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf. Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Landschaftselemente:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</li> <li>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> Ackerland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung Quelle: LEK, Karte 3.6</li> </ul>	keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes <b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b>	Ortsrandeingrünung
Kulturelles Erbe/Sachgüter		
-	Verlust von hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Sonderbaufläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurzfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Ackerlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Die Fläche soll als Vereinsgelände dienen, die Grundstücksverfügbarkeit ist gesichert. Deshalb bestehen keine räumlichen Planungsalternativen.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,2 – 0,5 (bei mittlerem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	0,1 – 0,3 ha	

**Gebiet: Sonderbaufläche 2 Sport, Gemarkung Landsberg**



**Allgemeine Angaben**

Lage:	Lage nördlich des Stadtzentrums und südlich der BAB A 96
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, öffentliche Grünfläche „Sport“, Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Sport“
Erschließung:	über Jahnstraße von Südosten
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)
Flächengröße:	10,70 ha

**Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand**

Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Westen verläuft die Bahnlinie Kaufering–Landsberg, die den Bereich von einem Mischgebiet abgrenzt. Im Norden befinden sich ein Gärtnereibetrieb sowie die BAB A 96, im Osten liegt eine Kleingartenanlage rund um den Altöttinger Weiher. Im Süden grenzt ein allgemeines Wohngebiet an.  Quelle: Kartierung</li> <li><b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquelle ist v. a. die unmittelbar im Norden an den Standort angrenzende BAB A 96 mit einem Pegel von bis zu 75 dB(A) beim Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L<sub>DEN</sub>).  Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li><b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> diverse Sportanlagen</li> </ul>	<p>Lärmimmissionen im Nahbereich zur BAB 96 zu erwarten</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 2 Sport, Gemarkung Landsberg</b>		
<p style="text-align: center;">Quelle: LP, TK16</p> <p><b>• Sonstige Einschränkungen:</b></p> <p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">Quelle: Kartierung</p>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<p><b>• Aktuelle Nutzung:</b></p> <p>Aktuell Sportplätze (Jahnsportanlage, Tennisplätze) sowie intensive Grünlandnutzung.</p> <p style="text-align: center;">Quelle: Kartierung</p> <p><b>• Potenzielle natürliche Vegetation:</b></p> <p>Die Potenzielle natürliche Vegetation umfasst in erster Linie Waldlabkraut-Hainbuchenwälder mit Weißseggen-(Winterlinden-) Hainbuchenwäldern im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und edellaubholzreichem Seggen-Buchenwald. Außerdem zählen auch edellaubholzreiche Feucht- und Sumpfwälder sowie Auenwälder dazu, wie Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Lavelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwald.</p> <p style="text-align: center;">Quelle: LP, TK6</p> <p><b>• Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b></p> <p>Der Bereich liegt innerhalb des regionalen Grünzugs Lechtal. Am westlichen Rand des Bereichs befindet sich das Biotop Nr. 7931-0027.</p> <p style="text-align: center;">Quelle: LP, TK10</p> <p><b>• Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b></p> <p>Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend gering.</p> <p style="text-align: center;">Quelle: LEK, Karte 3.4</p>	<p>Verlust von Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>Auswirkungen auf geschützte Lebensräume zu erwarten</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p> <p>Schutz vorhandener Biotopstruktur</p>
Fläche		
<p>Teilversiegelter Freiraum</p>	<p>Freiflächenverlust zu erwarten (vorhabenabhängig)</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen</p>
Boden		
<p><b>• Bodentypen:</b></p> <p>Im Standortbereich treten fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatsand bis -schluff und über Carbonatsandkies (Auen-sediment, braun); ältere Auenbereiche auf.</p>	<p>Verlust von Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit; Nutzung mit geringem Versiegelungsgrad</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p> <p>Zum Schutz der Bodenmächtigkeit soll eine flächenschonende Bauweise im Siedlungsgebiet gefördert werden.</p>

Gebiet: Sonderbaufläche 2 Sport, Gemarkung Landsberg		
<p>Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Der Standort liegt im Ortsbereich. Quelle: LP, TK7</li> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> -</li> <li>Quelle: Abudis</li> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Archivfunktion:</b> -</li> <li>Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</li> </ul>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Östlich angrenzend befindet sich ein Gewässer 3. Ordnung (Altöttinger Weiher), östlich in weiterer Entfernung verläuft der Lech als Gewässer 1. Ordnung. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</li> </ul>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Sondergebiet mit mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Bei Bedarf Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b> Grünanlagen-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</li> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frisch-</b></li> </ul>	<p>Aufgrund der angestrebten Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche; Erhöhte Wärmespeicherung bei Bebauung möglich</p>	<p>-</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 2 Sport, Gemarkung Landsberg</b>		
<b>Luftfunktion:</b> Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung/-emission unmittelbar angrenzend. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3	<b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b>	
<b>Landschaftsbild/Erholung</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturenvialfalt:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Landschaftselemente:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</li> <li>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> Sportplätze und Grünland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild, aber für Freizeit- und Erholungsnutzung Quelle: LEK, Karte 3.6</li> </ul>	in Abhängigkeit der geplanten baulichen Nutzungen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes möglich <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Ortsrandeingrünung, Durchgrünung
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
-	<b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b>	-
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Sonderbaufläche werden mit geringer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Geplante Wohnbauflächen im Nordosten angrenzend.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurzfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung sowie Nutzung von Sportplätzen) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Die Fläche nutzt ein bereits durch Sportanlagen vorgeprägtes Gebiet. Räumliche Alternativen bestehen daher nicht.		

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 2 Sport, Gemarkung Landsberg</b>	
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>	
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,2 – 0,5 (bei mittlerem Versiegelungsgrad)
Kompensationsbedarf (überschlägig):	2,1 – 5,3 ha

Gebiet: Sonderbaufläche 3 Landratsamt, Gemarkung Landsberg		
		
Allgemeine Angaben		
Lage:	östlicher Ortsrand von Landsberg, nördlich der Münchener Straße, im Anschluss an ein bestehendes Gewerbegebiet/Fachmarktzentrum	
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft	
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Landratsamt“	
Erschließung:	über Münchener Straße und „Am Penzinger Feld“ von Südwesten	
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)	
Flächengröße:	3,00 ha	
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<p>• <b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Westen befindet sich ein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Fachmarktzentrum). Im Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerland) an, im Süden befinden sich ein Pendlerparkplatz sowie ein eingeschränktes Gewerbegebiet.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Kartierung</p> <p>• <b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquelle sind v. a. die im Norden verlaufende BAB A 96 und die im Süden verlaufende Münchener Straße. Im Bereich treten Pegel von bis zu 65 dB(A) beim Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L<sub>DEN</sub>) auf. Darüber hinaus gibt es Einträge durch südlich und westlich gelegene Gewerbebetriebe sowie durch den Pendlerparkplatz im Süden.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</p>	<p>Lärmimmissionen zu erwarten, siedlungsnaher Freiraum geht verloren, Lage neben künftigem Gewerbegebiet</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 3 Landratsamt, Gemarkung Landsberg</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Im Standortbereich verläuft in Ost-West-Richtung ein Radweg. Quelle: LP, TK16</li> <li>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> - Quelle: Kartierung</li> </ul>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Acker- und Grünlandnutzung. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenwälder basenreicher Standorte wie Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich Hainsimsen- oder Labkraut-Tannenwald. Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> - Quelle: LP, TK10</li> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering. Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>	<p>Verlust von landwirtschaftlichen Flächen mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton auf sowie fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium). Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort ist anspruchsvoller, intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich (z. B. Weizen, Gerste, Zuckerrüben und Mais). Günstige Boden- und Klimavoraussetzungen ermöglichen hierbei hohe Erträge. V. a. für Weizen liegen</li> </ul>	<p>Verlust von Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit; Nutzung mit mittlerem Versiegelungsgrad, hohe landwirtschaftliche Eignung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 3 Landratsamt, Gemarkung Landsberg</b>		
<p>günstige Erzeugungsbedingungen vor. Quelle: LP, TK7</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b></li> </ul> <p>- Quelle: Abudis</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b></li> </ul> <p>mittel Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b></li> </ul> <p>hoch Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b></li> </ul> <p>mittel Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Archivfunktion:</b></li> </ul> <p>- Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b></li> </ul> <p>mittel Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b></li> </ul> <p>Im Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b></li> </ul> <p>- Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</p>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Sondergebiet mit mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades Maßnahmen zur Niederschlagswasserversickerung erforderlich.</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b></li> </ul> <p>Freiland-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b></li> </ul> <p>Straße mit sehr hoher Verkehrsbelastung/-emission im Umfeld. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 3 Landratsamt, Gemarkung Landsberg</b>		
Landschaftsbild/Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b> Der Standort weist eine geringe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf. Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li>• <b>Landschaftselemente:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</li> <li>• <b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> Ackerland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung Quelle: LEK, Karte 3.6</li> </ul>	Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung  <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Ortsrandeingrünung, Durchgrünung
Kulturelles Erbe/Sachgüter		
-	Verlust von hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche  <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Sonderbaufläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Geplante gewerbliche Baufläche angrenzend.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurzfristige Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Ackerlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten (konkrete Planung zur Verlagerung „LRA“).		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Die Fläche dient als neuer Standort für das Landratsamt. Wegen der verkehrsgünstigen Lage und Erreichbarkeit für die Landkreisbürger bestehen keine räumlichen Alternativen.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6 (bei hohem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	0,9 – 1,8 ha	

**Gebiet: Sonderbaufläche 4 Soziale Zwecke, Gemarkung Landsberg**



**Allgemeine Angaben**

Lage:	östlicher Ortsrand von Landsberg, zwischen Münchener Straße im Norden und Schwiftinger Straße im Süden, im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Soziale Zwecke“
Erschließung:	über Münchener Straße im Norden sowie Schwiftinger Straße im Süden
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)
Flächengröße:	2,25 ha

**Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand**

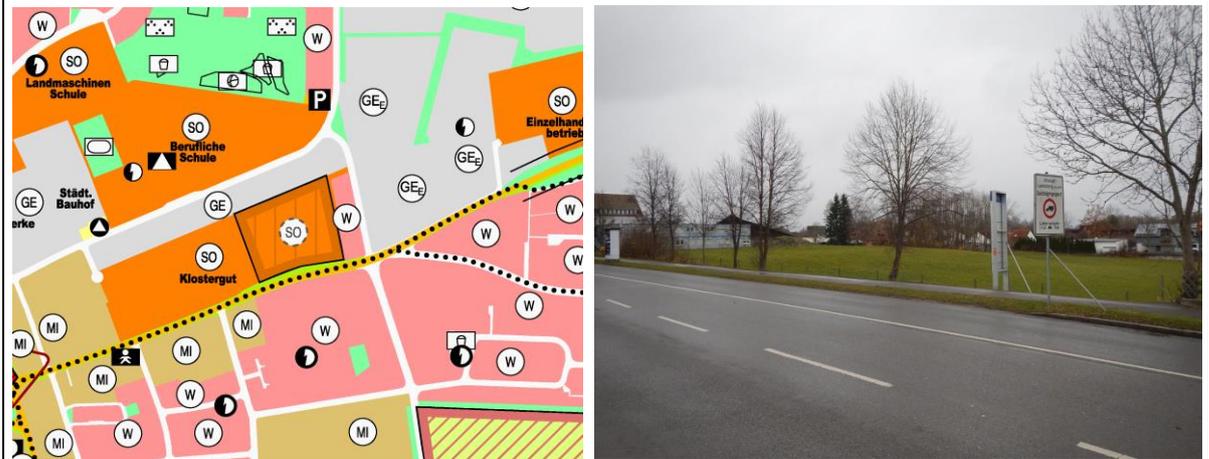
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Westen bestehendes Wohngebiet direkt angrenzend. Im Norden, Osten und Süden grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Quelle: Kartierung</li> <li><b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquelle ist v. a. die im Norden verlaufende Münchener Straße, die im Osten verlaufende St2057 sowie die Schwiftinger Straße im Süden. Es treten Pegel von bis zu 70 dB(A) beim Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN) auf. Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li><b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum Quelle: LP, TK16</li> <li><b>Sonstige Einschränkungen:</b></li> </ul>	<p>Lärmimmissionen zu erwarten, siedlungsnaher Freiraum geht verloren</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 4 Soziale Zwecke, Gemarkung Landsberg</b>		
-	Quelle: Kartierung	
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Acker- und Grünlandnutzung. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenwälder basenreicher Standorte wie Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich Hainsimsen- oder Labkraut-Tannenwald. Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> -</li> <li>Quelle: LP, TK10</li> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering. Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>	<p>Verlust von landwirtschaftlicher Fläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	<p>Freiflächenverlust</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton auf sowie fast ausschließlich Kolluvisol aus Schluff bis Lehm (Kolluvium). Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort ist anspruchsvoller, intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich (z. B. Weizen, Gerste, Zuckerrüben und Mais). Günstige Boden- und Klimavoraussetzungen ermöglichen hierbei hohe Erträge. V. a. für Weizen liegen günstige Erzeugungsbedingungen vor. Quelle: LP, TK7</li> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b></li> </ul>	<p>Verlust von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit; Nutzung mit mittlerem Versiegelungsgrad, hohe landwirtschaftliche Eignung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p>

Gebiet: Sonderbaufläche 4 Soziale Zwecke, Gemarkung Landsberg		
<p>- Quelle: Abudis</p> <p>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Archivfunktion:</b> -</p> <p>Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> sehr hoch Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<p>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</p>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Sondergebiet mit mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<p>• <b>Klimatop:</b> Freiland-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <p>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> Straße mit hoher Verkehrsbelastung/-emission unmittelbar angrenzend. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<p>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b> Der Standort weist eine geringe</p>	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen:</b></p>	<p>Ortsrandeingrünung, Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 4 Soziale Zwecke, Gemarkung Landsberg</b>		
landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf. Quelle: LEK, Karte 3.5 <b>• Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 <b>• Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 <b>• Landschaftselemente:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6 <b>• Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> Ackerland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung Quelle: LEK, Karte 3.6	<b>gen: gering</b>	
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
-	Verlust von hochwertiger landwirtschaftlicher Nutzfläche <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Sonderbaufläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Geplante Sonderbaufläche/gewerbliche Baufläche in räumlicher Nähe.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurzfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Ackerlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Die Fläche dient als Erweiterungsfläche für angrenzende Nutzungen (u. a. Parkplatzfläche für Schule). Räumliche Alternativen bestehen daher nicht.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6 (bei hohem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	0,7 – 1,3 ha	

**Gebiet: Sonderbaufläche 5 Soziale Zwecke, Gemarkung Landsberg**



**Allgemeine Angaben**

Lage:	Lage östlich des Stadtzentrums an Ausfallstraße „Münchener Straße“, im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet
Planungsrecht:	unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB, Sonderbaufläche „Klostergut“
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Soziale Zwecke“
Erschließung:	über „Am Penzinger Feld“ von Süden und Westen
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)
Flächengröße:	1,57 ha

**Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand**

Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Süden bestehendes Wohngebiet angrenzend. Im Norden und Osten Gewerbe, im Westen gemischte Bauflächen. Quelle: Kartierung</li> <li><b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquelle ist v. a. die im Süden verlaufende Münchener Straße. Im Bereich treten Pegel von bis zu 70 dB(A) beim Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (LDEN) auf. Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li><b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Innerörtliche Grünfläche mit angrenzendem Radweg im Süden. Quelle: LP, TK16</li> <li><b>Sonstige Einschränkungen:</b> - Quelle: Kartierung</li> </ul>	<p>Lärmimmissionen zu erwarten</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

Gebiet: Sonderbaufläche 5 Soziale Zwecke, Gemarkung Landsberg		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Innerörtliche Grünfläche. Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenhäuser basenreicher Standorte wie Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich Hainsimsen- oder Labkraut-Tannenwald. Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> - Quelle: LP, TK10</li> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend gering. Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>	<p>Verlust von Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>
Fläche		
<p>Innerörtliche Freifläche</p>	<p>Freiflächenverlust</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>-</p>
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton auf. Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Der Standort liegt im Ortsbereich. Quelle: LP, TK7</li> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> - Quelle: Abudis</li> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> - Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> - Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> -</li> </ul>	<p>Verlust von Böden ohne besondere Schutzwürdigkeit; Nutzung mit mittlerem Versiegelungsgrad</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 5 Soziale Zwecke, Gemarkung Landsberg</b>		
<p>Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Archivfunktion:</b></li> <li>-</li> </ul> <p>Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b></li> <li>-</li> </ul> <p>Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b></li> </ul> <p>Im Bereich befinden sich keinen Oberflächengewässer.</p> <p>Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b></li> <li>-</li> </ul> <p>Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.</p> <p>Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b></li> </ul> <p>Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.</p> <p>Quelle: LP, TK9</p>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Sondergebiet mit mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b></li> </ul> <p>Stadtrand-Klimatop</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b></li> </ul> <p>Straße mit hoher Verkehrsbelastung/-emission unmittelbar angrenzend.</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b></li> <li>-</li> </ul> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b></li> <li>-</li> </ul> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b></li> <li>-</li> </ul> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Landschaftselemente:</b></li> <li>-</li> </ul> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</p>	<p>keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	<p>Durchgrünung</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 5 Soziale Zwecke, Gemarkung Landsberg</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b></li> </ul> <p>Innerörtliche Grünfläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung</p> <p>Quelle: LEK, Karte 3.6</p>		
Kulturelles Erbe/Sachgüter		
-	<b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b>	-
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
<p>Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Sonderbaufläche werden mit geringer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Innenbereich liegenden Fläche wird kein Ausgleich erforderlich.</p>		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurzfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung in innerörtlicher Lage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Die Fläche liegt innerhalb des bestehenden Kloosterguts, die geplante soziale Nutzung ist diesem zugeordnet. Räumliche Alternativen bestehen daher nicht.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
<p>Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:      entfällt (Innenentwicklung)</p> <p>Anzunehmender Kompensationsfaktor:</p> <p>Kompensationsbedarf (überschlägig):</p>		

**Gebiet: Sonderbaufläche 6 Naherholung, Freizeit, Kleingarten, Sport, Gemarkung Landsberg**



**Allgemeine Angaben**

Lage:	südlicher Ortsrand von Landsberg, zwischen Bahnlinie Landsberg–Schwangau im Westen und Lech im Osten
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Naherholung, Freizeit, Kleingarten, Sport“
Erschließung:	über Iglinger Straße im Norden sowie bestehende Wohngebiete im Osten (nördliche Ulmenstraße, Ahornallee, Birkenstraße)
Aussage Regionalplan:	Regionaler Grünzug Lechtal (1) (gem. Ziel B II 4.2.2.)
Flächengröße:	22,07 ha

**Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand**

Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Nordosten gibt es ein bestehendes reines Wohngebiet. Im Osten verläuft der Lech mit Hangleiten, im mittleren Bereich befindet die Staustufe 15. Im Süden und Südwesten schießen sich überwiegend Waldflächen an. Im Südwesten gibt es westlich des Zehnerwegs Flächen mit Intensivgrünland. Im Nordwesten verläuft die Bahnlinie Landsberg–Schwangau, jenseits derer sich größtenteils Wohn- (WA) und Mischgebiete anfügen. Quelle: Kartierung</li> <li><b>Schallimmissionen:</b> - Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li><b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum, in diesem Standortbereich befindet</li> </ul>	<p>Keine Konflikte erkennbar, Planung dient der Stärkung der Erholungsfunktion</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	-

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 6 Naherholung, Freizeit, Kleingarten, Sport, Gemarkung Landsberg</b>		
<p>sich die Entwicklung einer Schwerpunktfläche für Aktivsport und tierfreundliche Erholung.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK16</p> <p>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b> Im südlichen Bereich verläuft eine 110 kV-Leitung.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Kartierung</p>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<p>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell vorwiegend intensive Grünlandnutzung. Auf Höhe der Staustufe 15 befinden sich ein Umspannwerk sowie einige Gebäude, darunter auch Wohnhäuser. Im Süden befindet sich mit dem Zehnerhof ein landwirtschaftlicher Betrieb im Bereich.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Kartierung</p> <p>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst in erster Linie Waldlabkraut-Hainbuchenwälder mit Weißseggen-(Winterlinden-)Hainbuchenwäldern im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und edellaubholzreichem Seggen-Buchenwald. Außerdem zählen auch edellaubreiche Feucht- und Sumpfwälder sowie Auenwälder dazu, wie Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald; örtlich mit Lavendelweiden-Gebüsch und Buntreitgras-Kiefernwald.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK6</p> <p>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> Der Bereich liegt innerhalb des regionalen Grünzugs Lechtal (1). sowie im Landschaftsschutzgebiet (LSG-00420.01). Nordwestlich des Bereichs verläuft entlang der Bahnlinie Landsberg – Schwangau das Biotop Nr. 7931-0032. Im Osten des Bereichs verläuft entlang des Lechs das Biotop Nr. 7931-0029.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK10</p> <p>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend gering.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.4</p>	<p>Verlust von Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>Auswirkung auf geschützte Lebensräume in größerem Umfang</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Erhalt der Biotopstrukturen</p> <p>Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 6 Naherholung, Freizeit, Kleingarten, Sport, Gemarkung Landsberg</b>		
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust zu erwarten (vorhabenabhängig) <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b>	Minimierung Flächeninanspruchnahme durch bauliche Nutzungen
Boden		
<p><b>• Bodentypen:</b> Im Standortbereich treten fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) oder Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) auf. Quelle: LP, TK5</p> <p><b>• Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Am Standort ist intensiver und vielseitiger Ackerbau möglich. Boden und Klima lassen jedoch keine anspruchsvolle Ackernutzung erwarten (flachgründiger, flachdurchwurzelbarer und steiniger Boden). Günstige Erzeugungsbedingungen für Gerste. Kleinere Teile liegen im Ortsbereich. Quelle: LP, TK7</p> <p><b>• Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> - Quelle: Abudis</p> <p><b>• Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> hoch Quelle: Bodenschätzung</p> <p><b>• Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</p> <p><b>• Filter- und Pufferfunktion:</b> mittel Quelle: Bodenschätzung</p> <p><b>• Archivfunktion:</b> - Quelle: LP, TK5</p> <p><b>• Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> gering Quelle: Bodenschätzung</p>	<p>Verlust von Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit; Nutzung mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad, mittlere landwirtschaftliche Eignung <b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung Zum Schutz der Bodenmächtigkeit soll eine flächenschonende Bauweise im Siedlungsgebiet gefördert werden.</p>
Wasser		
<p><b>• Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer, jedoch</p>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Sondergebiet mit geringem bis mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenab-</p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades Bei Bedarf Prüfung Nieder-</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 6 Naherholung, Freizeit, Kleingarten, Sport, Gemarkung Landsberg</b>		
<p>grenzt das Gebiet im Osten an den Lech als Gewässer 1. Ordnung. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Ökologischer Zustand:</b> - Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Im Randbereich grenzt er jedoch an Hochwassergefahrengebiete des Lechs mit HQ häufig. Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</p>	<p>flusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>schlagswasserbehandlung (Klä- rung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bau- leitplanung</p>
Klima/Luft		
<p>• <b>Klimatop:</b> Freiland-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</p> <p>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frisch- luftfunktion:</b> Der Standort liegt in einem po- tenziellen Kaltluftsammlgebiet. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Aufgrund der angestrebten Nutzung keine erheblichen Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche; Erhöhte Wärmespeiche- rung bei Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkun- gen: unerheblich</b></p>	<p>-</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<p>• <b>Eigenart und Strukturen- vielfalt:</b> Der Standort weist eine sehr hohe landschaftliche Eigenart und Strukturvielfalt auf. Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <p>• <b>Landschaftselemente:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</p> <p>• <b>Elemente historischer Kultur- landschaft:</b> Acker- und Grünland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungs- nutzung</p>	<p>in Abhängigkeit der geplanten bau- lichen Nutzungen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes möglich</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkun- gen: mittel</b></p>	<p>Durchgrünung, Erhaltung Offen- landcharakter</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche 6 Naherholung, Freizeit, Kleingarten, Sport, Gemarkung Landsberg</b>		
Quelle: LEK, Karte 3.6		
<b>Kulturelles Erbe/Sachgüter</b>		
-	Verlust durchschnittlicher landwirtschaftlicher Nutzfläche <b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	Anordnung von Ausgleichsflächen im Baugebiet prüfen
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
<p>Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Sonderbaufläche werden mit geringer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden.</p> <p>Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.</p>		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurzfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung in Ortsrandlage) zu erwarten.		
<b>Alternativenprüfung</b>		
In diesem Bereich sind diverse Naherholungseinrichtungen für die Einwohner der Kernstadt vorgesehen. Die Fläche umfasst den unmittelbar an den südlichen Siedlungsrand angrenzenden Freiraum, liegt aber nicht in naturbezogenen Schutzgebieten. Eine vergleichbare Fläche ist im Anschluss an die Kernstadt nicht vorhanden, räumliche Alternativen bestehen daher nicht.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,2 – 0,5 (bei mittlerem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	4,4 – 11,0 ha	

**Gebiet: Sonderbaufläche „Hotel“, Gemarkung Landsberg**



Allgemeine Angaben	
Lage:	östlicher Ortsrand von Landsberg an der Weilheimer Straße, im Anschluss an ein vorhandenes Wohngebiet
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Hotel“
Erschließung:	über Weilheimer Straße im Süden
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)
Flächengröße:	0,53 ha

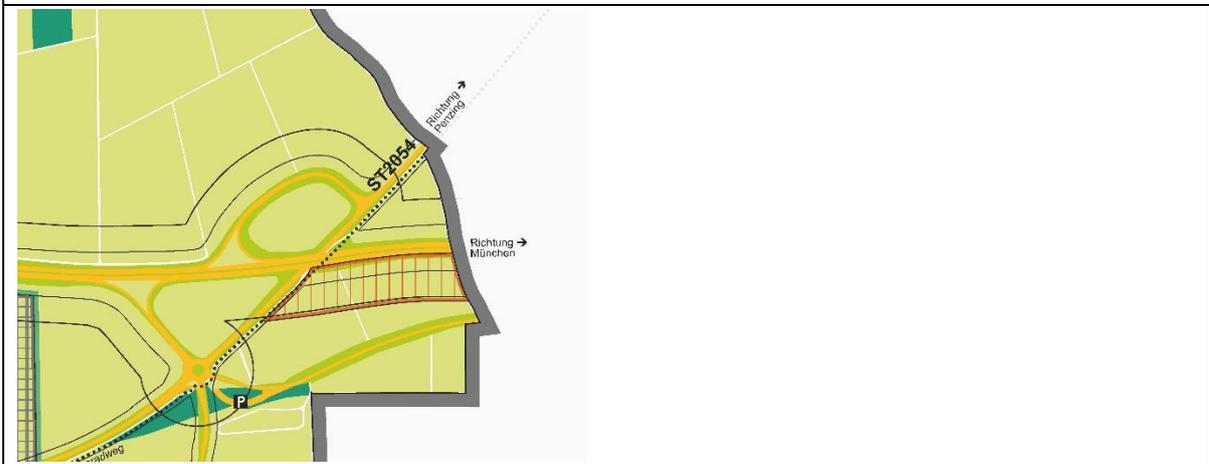
Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand		
Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/ Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Angrenzende Nutzungen:</b> Im Nordwesten befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb. Nördlich und östlich des Bereichs befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen und landwirtschaftliche Betriebe mit Wohnhäusern. Im Süden der Weilheimer Straße gibt es ein Wohngebiet (WA). Quelle: Kartierung</li> <li><b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquelle ist die nördlich verlaufende neue Bergstraße/ Münchner Straße. Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbelastungskataster UmweltAtlas Bayern</li> <li><b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b> Siedlungsnaher Freiraum, Grünfläche mit südlich angrenzendem Radweg in Ost-West Richtung. Quelle: LP, TK16</li> <li><b>Sonstige Einschränkungen:</b></li> </ul>	<p>Lärmimmissionen möglich, siedlungsnaher Freiraum geht verloren</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Lärmimmissionen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche „Hotel“, Gemarkung Landsberg</b>		
-	Quelle: Kartierung	
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b> Aktuell intensive Grünlandnutzung.  Quelle: Kartierung</li> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b> Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenhäuser basenreicher Standorte wie Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich Hainsimsen- oder Labkraut-Tannenwald.  Quelle: LP, TK6</li> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b> -</li></ul>	<p>Verlust von Grünland mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Vorsorgende Prüfung artenschutzrechtliche Zulässigkeit im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.</p> <p>Erhalt Großbaum</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b> Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering.  Quelle: LEK, Karte 3.4</li> </ul>		
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Freiflächenverlust <b>Bewertung Umweltauswirkungen: hoch</b>	Bedarfsabhängige Realisierung
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b> Im Standortbereich tritt fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton auf.  Quelle: LP, TK5</li> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b> Der Standort liegt im Ortsbereich.  Quelle: LP, TK7</li> <li>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b> -</li></ul>	<p>Verlust von Böden mit hoher Schutzwürdigkeit; Nutzung mit mittlerem Versiegelungsgrad</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung und verdichtete Bebauung</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b> mittel  Quelle: Bodenschätzung</li> <li>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b> hoch</li> </ul>		

Gebiet: Sonderbaufläche „Hotel“, Gemarkung Landsberg		
<p>Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b> sehr hoch</li> </ul> <p>Quelle: Bodenschätzung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Archivfunktion:</b> -</li> </ul> <p>Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b> sehr hoch</li> </ul> <p>Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Gewässer im Gebiet:</b> Im Bereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Ökologischer Zustand:</b> -</li> </ul> <p>Quelle: LP, TK9</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Hochwasserschutz:</b> Der Standort liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Quelle: LP, TK9</li> <li>• <b>Wasserschutzgebiet:</b> Der Standort liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten. Quelle: LP, TK9</li> </ul>	<p>Reduzierung Grundwasserneubildung durch Sondergebiet mit mittlerem Versiegelungsgrad; Erhöhung des Oberflächenabflusses</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: mittel</b></p>	<p>Minimierung des Versiegelungsgrades</p> <p>Prüfung Niederschlagswasserbehandlung (Klärung Versickerungsfähigkeit) im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung</p>
Klima/Luft		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Klimatop:</b> Gartenstadt-Klimatop Quelle: LEK, Karte 3.3</li> <li>• <b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> -</li> </ul> <p>Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</p>	<p>Erhebliche Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche möglich; Erhöhte Wärmespeicherung durch Bebauung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Minimierung der Versiegelung, Durchgrünung</p>
Landschaftsbild/Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b> -</li> </ul> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Wald und Erholungsfunktion:</b> -</li> </ul> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> -</li> </ul> <p>Quelle: LEK, Karte 3.5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Landschaftselemente:</b> -</li> </ul>	<p>Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch bauliche Nutzung</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Ortsrandeingrünung, Erhalt Großbaum</p>

<b>Gebiet: Sonderbaufläche „Hotel“, Gemarkung Landsberg</b>		
Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6  <b>• Elemente historischer Kulturlandschaft:</b>  Grünland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung  Quelle: LEK, Karte 3.6		
Kulturelles Erbe/Sachgüter		
-	<b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b>	-
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Sonderbaufläche werden mit mittlerer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
Keine anderen geplanten Bauflächen im Umfeld.		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
Kurzfristig Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Grünlandnutzung) zu erwarten (konkrete Vorhabenplanung).		
<b>Alternativenprüfung</b>		
Der Flächenwahl liegt eine konkrete Vorhabenplanung zugrunde, räumliche Alternativen bestehen daher nicht.		
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>		
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	Kategorie I	
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,3 – 0,6 (bei hohem Versiegelungsgrad)	
Kompensationsbedarf (überschlägig):	0,2 – 0,3 ha	

**Gebiet: Sonderbauflächen Photovoltaik 1-5, Gemarkung Landsberg**



**Allgemeine Angaben**

Lage:	Lage gemäß Vorgabe EEG nördlich und südlich BAB 96 bis zu einem Abstand von 110 m zum befestigten Fahrbahnrand
Planungsrecht:	unbeplanter Außenbereich gem. § 35 BauGB, Fläche für die Landwirtschaft
Geplante Nutzung:	Sonderbaufläche „Photovoltaik“
Erschließung:	über bestehendes Straßennetz bzw. Wirtschaftswege
Aussage Regionalplan:	Bereich, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommt (gem. Regionalplan B II Ziel 2.3)
Flächengröße:	1: 7,57 ha, 2: 11,51 ha, 3: 9,54 ha, 4: 10,18 ha, 5: 4,36 ha, Summe: 43,2 ha

Schutzgutbezogene Darstellung derzeitiger und prognostizierter Umweltzustand

Bestandsaufnahme (Basisszenario)	Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	Hinweise zu Vermeidung/Minderung
Mensch/menschliche Gesundheit		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Angrenzende Nutzungen:</b> Überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen Quelle: Kartierung</li> <li><b>Schallimmissionen:</b> Lärmemissionsquelle ist die unmittelbar angrenzende BAB 96. Es treten Pegel von bis zu 75 dB(A) beim Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L<sub>DEN</sub>) auf.</li> </ul>	<p>Lärmimmissionen zu erwarten, für geplante Nutzung irrelevant, mögliche Blendwirkungen auf Verkehr auf BAB 96</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	<p>Prüfung von Schutzmaßnahmen gegen Blendwirkungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Blendgutachten)</p>

<b>Gebiet: Sonderbauflächen Photovoltaik 1-5, Gemarkung Landsberg</b>		
<p>Quelle: LEK, Karte 2.2 + Lärmbe- lastungskataster UmweltAtlas Bayern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Freizeitnutzungen (Wander-/ Radwege, Sportanlagen):</b></li> </ul> <p>-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK16</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Sonstige Einschränkungen:</b></li> </ul> <p>-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Kartierung</p>		
Tiere, Pflanzen und Biodiversität		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Nutzung:</b></li> </ul> <p>Aktuell intensive landwirtschaftliche Nutzung.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Kartierung</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Potenzielle natürliche Vegetation:</b></li> </ul> <p>Die potenzielle natürliche Vegetation umfasst Tannen-Buchenhäuser basenreicher Standorte wie Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Hainsimsen-Tannen-Buchenwald; örtlich Hainsimsen- oder Labkraut-Tannenwald im Osten bzw. Waldmeister in Buchenwald im Wechsel mit Waldgersten-Buchenwald im Westen.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK6</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Besonderheiten (z. B. Schutzgebiete):</b></li> </ul> <p>-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK10</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Aktuelle Lebensraumfunktionen:</b></li> </ul> <p>Die aktuelle Lebensraumfunktion ist überwiegend sehr gering.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.4</p>	<p>Verlust von Freifläche mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft</p> <p>keine Auswirkungen auf geschützte Lebensräume</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	-
Fläche		
Unversiegelter Freiraum	Nutzungsänderung von Freiraum	
	<b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b>	-
Boden		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Bodentypen:</b></li> </ul> <p>In den Standortbereichen tritt fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton im Osten und fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem, kiesführendem Lehm im Westen auf.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK5</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Landwirtschaftliche Erzeugungsbedingungen:</b></li> </ul>	<p>Umnutzung von Böden mit mittlerer Schutzwürdigkeit; Nutzung ohne bzw. mit minimalem Versiegelungsgrad, Änderung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: gering</b></p>	-

Gebiet: Sonderbauflächen Photovoltaik 1-5, Gemarkung Landsberg		
<p>Die Standorte liegen im Bereich von Ackerstandorten mit günstigen Erzeugungsbedingungen (Weizen, Gerste).</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK7</p> <p>• <b>Beeinträchtigungen (Altlasten, bestehende Nutzungen etc.)</b></p> <p>-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Abudis</p> <p>• <b>Arten- und Biotopschutzfunktion:</b></p> <p>mittel</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Funktion als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf:</b></p> <p>hoch</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Filter- und Pufferfunktion:</b></p> <p>mittel</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p> <p>• <b>Archivfunktion:</b></p> <p>-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK5</p> <p>• <b>Natürliche Ertragsfähigkeit:</b></p> <p>mittel</p> <p style="text-align: right;">Quelle: Bodenschätzung</p>		
Wasser		
<p>• <b>Gewässer im Gebiet:</b></p> <p>In den Bereichen befinden sich keinen Oberflächengewässer.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Ökologischer Zustand:</b></p> <p>-</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Hochwasserschutz:</b></p> <p>Die Standorte liegen außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p> <p>• <b>Wasserschutzgebiet:</b></p> <p>Die Standorte liegen außerhalb von Wasserschutzgebieten, der Standort im Westen südlich der BAB 96 (Fläche 2) liegt in einem wasserwirtschaftlichen Vorranggebiet.</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LP, TK9</p>	<p>Keine Veränderung der Grundwasserneubildung, Niederschlagswasser kann ungehindert frei versickern</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	-
Klima/Luft		
<p>• <b>Klimatop:</b></p> <p>Freiland-Klimatop</p> <p style="text-align: right;">Quelle: LEK, Karte 3.3</p>	<p>Keine Auswirkungen auf das Kleinklima angrenzender Bereiche zu erwarten</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen:</b></p>	-

<b>Gebiet: Sonderbauflächen Photovoltaik 1-5, Gemarkung Landsberg</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Klimat. Ausgleichs-/Frischluftfunktion:</b> Straße mit hoher Verkehrsbelastung/-emission unmittelbar angrenzend. Quelle: LEK, Karte 3.3 und Karte 7.3</li> </ul>	<p>gen: unerheblich</p>	
Landschaftsbild/Erholung		
<ul style="list-style-type: none"> <li><b>Eigenart und Strukturvielfalt:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li><b>Wald und Erholungsfunktion:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li><b>Besonderheiten (Visuelle Leitstrukturen):</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5</li> <li><b>Landschaftselemente:</b> - Quelle: LEK, Karte 3.5 und Karte 3.6</li> <li><b>Elemente historischer Kulturlandschaft:</b> Im Osten Ackerland, Fläche ohne besondere Funktion für Landschaftsbild und Erholungsnutzung. Quelle: LEK, Karte 3.6</li> </ul>	<p>keine wesentliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</p> <p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	<p>Randliche Eingrünung prüfen (Verschattungswirkungen beachten)</p>
Kulturelles Erbe/Sachgüter		
-	<p><b>Bewertung Umweltauswirkungen: unerheblich</b></p>	-
<b>Gesamtbeurteilung Umweltauswirkungen</b>		
<p>Die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der geplanten Sonderbauflächen 1-5 für Photovoltaik-Freiflächenanlagen werden mit geringer Erheblichkeit eingeschätzt. Auswirkungen können durch geeignete Maßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung vermieden bzw. minimiert werden. Grundsätzlich erfolgt mit der Nutzung als Photovoltaik-Freiflächenanlage keine Versiegelung von Bodenoberfläche im Sinne einer Versiegelung. Für die nicht vermeidbaren Beeinträchtigungen durch den Eingriff der im Außenbereich liegenden Fläche wird ein Ausgleich erforderlich.</p>		
<b>Kumulierende Wirkungen</b>		
<p>Für die östlichen Standorte grenzen die geplanten Entwicklungsflächen „G5“ und „SO3 LRA“ an.</p>		
<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Planung</b>		
<p>Kurzfristig keine Veränderungen gegenüber dem Ist-Zustand (intensive landwirtschaftliche Nutzung) zu erwarten.</p>		
<b>Alternativenprüfung</b>		
<p>Um langfristig eine Unabhängigkeit von fossilen Brennstoffen zu erreichen, ist die alternative Energiegewinnung auszuweiten. Da Standorte zur Windenergienutzung im Stadtgebiet nicht zur Verfügung stehen, bietet es sich an, gemäß den Vorgaben des EEG Photovoltaik-Freiflächenanlagen auf geeigneten Standorten ent-</p>		

<b>Gebiet: Sonderbauflächen Photovoltaik 1-5, Gemarkung Landsberg</b>	
lang der BAB 96 zu konzentrieren. Potenziale entlang der B 17 stehen allenfalls noch kleinräumig zur Verfügung.	
<b>Ausgleich und Ersatz (überschlägig)</b>	
Voraussichtliche Eingriffserheblichkeit:	-
Anzunehmender Kompensationsfaktor:	0,2 (gemäß allgemeiner Vorgehensweise bei PV-Anlagen)
Kompensationsbedarf (überschlägig):	8,6 ha

## 2.5 Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen

Aussagen zu bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplanebene) getroffen werden, da dort konkretere Kenntnisse über die geplanten Nutzungen vorliegen. In der vorbereitenden Bauleitplanung können hierzu noch keine fundierten Aussagen getroffen werden.

## 3 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen (Summationswirkung)

Die Umweltauswirkungen der Entwicklungsflächen sind im vorangehenden Kapitel schutzgutbezogen analysiert worden. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, sodass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. So bestehen bspw. bei der Siedlungsentwicklung Summationswirkungen durch Versiegelung zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser sowie Flora und Fauna. Es ergeben sich durch diese Summationswirkungen jedoch über die schutzgutbezogene Bewertung hinaus keine zusätzlichen erheblichen Auswirkungen, die gesondert zu berücksichtigen wären. Auch unter Berücksichtigung der Summationswirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinaus gehen.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Zu den Summationswirkungen der Umweltauswirkungen der einzelnen Entwicklungsflächen können auch andere Vorhaben (andere Entwicklungsflächen) und Pläne im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zur erheblichen nachteiligen Umweltauswirkung führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich. Die Entwicklungsflächen, die zu Kumulationswirkungen mit anderen Entwicklungsflächen führen können, sind in den Steckbriefen genannt. Kumulationswirkungen sind bei der Bewertung von Neudarstellungen im räumlich-funktionalen Zusammenhang berücksichtigt.

## 4 FFH-Verträglichkeit

Im Gebiet der Stadt Landsberg a. L. befinden sich entlang des Lechs Teilflächen der Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, SPA-Gebiete) „Lech zwischen Hirschau und Landsberg

mit Auen und Leiten“ (DE 8131-371), „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“ (DE 7631-372.07) sowie „Mittleres Lechtal“ (DE 8031-471). FFH-Gebiete und SPA-Gebiete sind Teil des nach europäischem Recht ausgewiesenen Verbundes von NATURA 2000-Gebieten, die der Erhaltung von Lebensräumen und Arten dienen.

Die geplanten Entwicklungsflächen sind so angeordnet, dass Natura 2000-Gebiete nicht überplant werden. Als einzige Entwicklungsfläche grenzt die Fläche Technologiepark Lechrain direkt an Natura 2000-Gebiete an. Da diese Fläche jedoch bereits aufgrund der früheren militärischen Nutzung weitestgehend baulich vorgeplant ist, werden auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung keine Beeinträchtigungen durch indirekte Einwirkungen (z. B. Immissionen) erwartet. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) wird für diese Entwicklungsfläche ein FFH-Screening empfohlen.

Im Fazit bestehen in einer überschlägigen Betrachtung auf Ebene des Flächennutzungsplanes keine Anzeichen für eine Betroffenheit der Natura 2000-Gebiete durch die Planung.

## **5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung ist zu den einzelnen im Flächennutzungsplan neu dargestellten Bauflächen und sonstigen Flächen in den Steckbriefen dargestellt.

## **6 Minimierungs-, Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen/Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung**

Nach Art. 6 ff. BayNatSchG ist bei erheblichen Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden. Danach sind vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen). Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können somit dazu beitragen, vermeidbare Beeinträchtigungen von Naturhaushalt und Landschaftspflege zu verhindern. Grundsätzlich haben solche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Vorrang vor Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Ein Eingriff ist ausgeglichen, wenn nach seiner Beendigung keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushaltes zurückbleibt und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Aufgrund des geringen Konkretisierungsgrades der Eingriffe ist auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung nur eine überschlägige Betrachtung zu Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen, Eingriffserheblichkeit und potenziellen Ausgleichsbedarfen möglich. Hinweise zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die nachfolgenden Planungsebenen sind in den Flächensteckbriefen enthalten. Zu den einzelnen Flächen ist dabei zudem auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ eine überschlägige Abschätzung zum voraussichtlichen Ausgleichsbedarf aufgeführt. Die Angaben können auf Ebene des Flächennutzungsplanes nur einen ersten Anhaltspunkt geben und können bei der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erforderlichen konkreten Ermittlung nach oben oder unten abweichen. Die Bewertung des Ist-Zustandes erfolgt anhand der Bewertungssystematik des „Leitfadens“ (Einteilung in Kategorie I – III). Aufgrund einer unterschiedli-

chen Systematik kann sich diese Einstufung (voraussichtliche Eingriffserheblichkeit) deutlich von der schutzgutbezogenen Bewertung der Umweltauswirkungen unterscheiden.

Für die Sonderbauflächen 1-5 Photovoltaik wird abweichend vom Bayerischen Leitfaden ein fester Kompensationsfaktor von 0,2 entsprechend dem interministeriellen Schreiben der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 19. November 2009 angenommen.

Die überschlägige Abschätzung des Ausgleichsbedarfes zu den im Flächennutzungsplan neu dargestellten Flächen ist in den Steckbriefen unter Berücksichtigung eines planungsbedingt voraussichtlich zu erwartenden Versiegelungsgrades angegeben und ergibt für das Stadtgebiet der Stadt Landsberg insgesamt folgenden voraussichtlichen Bedarf an Ausgleichsflächen. Die Spanne des Flächenbedarfes ergibt sich aus der Bandbreite des möglichen Kompensationsfaktors gemäß Leitfaden, der im Rahmen der nachfolgenden Planungsebene unter Berücksichtigung der Eingriffserheblichkeit und Berücksichtigung von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu überprüfen ist:

- Ausgleichsflächenbedarf Wohnbauflächen: 11,3 bis 22,7 ha
- Ausgleichsflächenbedarf gewerbliche Bauflächen: 25,6 bis 39,4 ha
- Ausgleichsflächenbedarf sonstige Flächen: 17,0 bis 28,6 ha
- Ausgleichsflächenbedarf Neudarstellungen gesamt: 53,9 bis 90,7 ha

Die Abschätzung des voraussichtlichen Ausgleichsflächenbedarfes bietet der Stadt Landsberg eine Grundlage durch ein Ökokonto oder Flächenerwerb geeigneter Flächen für den künftigen Ausgleichsbedarf bei Umsetzung der Planung vorzusorgen.

Im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan werden potenzielle, geeignete naturschutzrechtliche Ausgleichs- oder Ökokontoflächen dargestellt, die sich als Eignungsräume grundsätzlich für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung der Bauleitplanung als auch für andere mögliche Eingriffe in Natur und Landschaft anbieten. Grundvoraussetzung für die Umsetzung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist, dass die Flächen ökologisch aufgewertet werden können und ein naturschutzfachliches Leitbild für die Biotopentwicklung existiert. Die im Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan dargestellten potenziellen Ausgleichs- und Ökokontoflächen befinden sich unter anderem in den Bereichen Frauenwald, entlang von Hangkanten und als Pufferflächen um vorhandene Biotope. Im Gebiet der Stadt Landsberg a. L. bestehen somit umfangreiche Flächen, die potenziell als Ausgleichsflächen geeignet sind.

## **7 Voraussichtliche Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen und Katastrophen zu erwarten sind**

Die Wahrscheinlichkeit schwerer Unfälle und Katastrophen kann aufgrund des Charakters der Planung als vorbereitende Bauleitplanung aktuell nicht abgeschätzt werden.

## **8 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ. Technische Schwierigkeiten traten nicht auf.

Wesentliche Bewertungsgrundlage ist der Landschaftsplan, der parallel zum Flächennutzungsplan erstellt wurde und in diesen integriert ist.

## 9 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Da der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat er keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können. Die Festlegung von Monitoringmaßnahmen ist Aufgabe der nachfolgenden Planungsebene.

## 10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Durch die Stadt Landsberg am Lech wird der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan neu aufgestellt und damit der bisher rechtswirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 mit Änderungen gesamthaft fortgeschrieben. Im Rahmen der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurden die in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes neu dargestellten Bauflächen mit voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter inkl. Wechselwirkungen betrachtet und bewertet. Zudem wurden eine Prognose bei Nichtdurchführung der Planung sowie eine Prüfung von Planungsalternativen durchgeführt. Das Ergebnis der Umweltprüfung zu den einzelnen Flächen ist nachfolgend zusammenfassend dargestellt.

Fläche	Flächengröße (ca.)	Erheblichkeit Umweltauswirkungen (Fazit schutzgutbezogene Bewertung)
Hindenburgring (Westen), Spöttinger Straße (Osten), Gemarkung Landsberg	3,25 ha	gering
Katharinenstraße/Saarburgstraße, Gemarkung Landsberg	0,35 ha	unerheblich
Saarburgstraße - 1. Änderung, Gemarkung Landsberg	0,21 ha	unerheblich
Gut Mittelstetten, Gemarkung Erpfting	3,35 ha	gering
Technologiepark Lechrain, Gemarkung Ellighofen	38,11 ha	gering
Reischer Talweg, Gemarkung Landsberg	9,62 ha	mittel
Staufenstraße, Gemarkung Landsberg	2,78 ha	gering
Pfettenstraße, Gemarkung Landsberg	3,06 ha	gering
Bereich W1, Gemarkung Reisch	1,50 ha	mittel
Bereich W2, Gemarkung Reisch	0,23 ha	mittel
Bereich W3, Gemarkung Reisch	0,31 ha	mittel
Bereich W4 Nikolsburger Straße Friedheim, Gemarkung Erpfting	0,42 ha	hoch
Bereich W5 Bachfeldstraße, Gemarkung Ellighofen	2,32 ha	mittel
Bereich W6, Gemarkung Erpfting	2,15 ha	mittel
Bereich W7, Gemarkung Erpfting	1,08 ha	mittel
Bereich W 8 Bürgermeister-Dr.-Hartmann-Straße Landsberg, Gemarkung Landsberg	0,90 ha	gering

Fläche	Flächengröße (ca.)	Erheblichkeit Umweltauswirkungen (Fazit schutzgutbezogene Bewertung)
Bereich W9 Standort West III C Nord (Ahornallee West), Gemarkung Landsberg	5,74 ha	mittel
Bereich W10 Standort Schwaighofstraße, Gemarkung Landsberg	1,73 ha	hoch
38. FNP Änderung, Gemarkung Landsberg	10,03 ha	mittel
Bereich G1, Gemarkung Landsberg	12,03 ha	hoch
Bereich G2, Gemarkung Landsberg	9,85 ha	hoch
Bereich G3, Gemarkung Landsberg	4,19 ha	hoch
Bereich G4, Gemarkung Erpfting	6,01 ha	hoch
Bereich G5, Gemarkung Landsberg	10,29 ha	mittel
Sonderbaufläche 1 Ruethenfestverein, Gemarkung Landsberg	0,51 ha	mittel
Sonderbaufläche 2 Sport, Gemarkung Landsberg	10,70 ha	gering
Sonderbaufläche 3 Landratsamt, Gemarkung Landsberg	3,00 ha	mittel
Sonderbaufläche 4 Soziale Zwecke, Gemarkung Landsberg	2,25 ha	mittel
Sonderbaufläche 5 Soziale Zwecke, Gemarkung Landsberg	1,57 ha	gering
Sonderbaufläche 6 Naherholung, Freizeit, Kleingarten, Sport, Gemarkung Landsberg	22,07 ha	gering
Sonderbaufläche „Hotel“, Gemarkung Landsberg	0,53 ha	Mittel
Sonderbauflächen 1-5 Photovoltaik	43,2 ha	gering

Unter Berücksichtigung geeigneter Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der weiterführenden Planungsebenen ist davon auszugehen, dass die Umweltauswirkungen der Planung auf ein vertretbares Maß reduziert werden können. Anzeichen für eine Betroffenheit der im Gebiet vorhandenen Natura 2000-Gebiete durch die Planung bestehen nicht.

## 11 Quellenverzeichnis

Der Umweltbericht baut auf dem Landschaftsplan auf. Auf das dort enthaltene Literaturverzeichnis wird verwiesen.

## **12 Verfasser**

Team Umweltverträglichkeit

Krumbach, 11. Januar 2019

Bearbeiter:

Dipl.-Geogr. Dr. Hase

Dipl.-Geogr. Wolpert