



**6. Änderung des Flächennutzungsplanes
(Gesamtfortschreibung)**

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 11.04.2024

Fassung vom:

12.12.2024

29.04.2025

11.08.2025

18.09.2025

**Arnold Consult AG,
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing**

Inhaltsverzeichnis

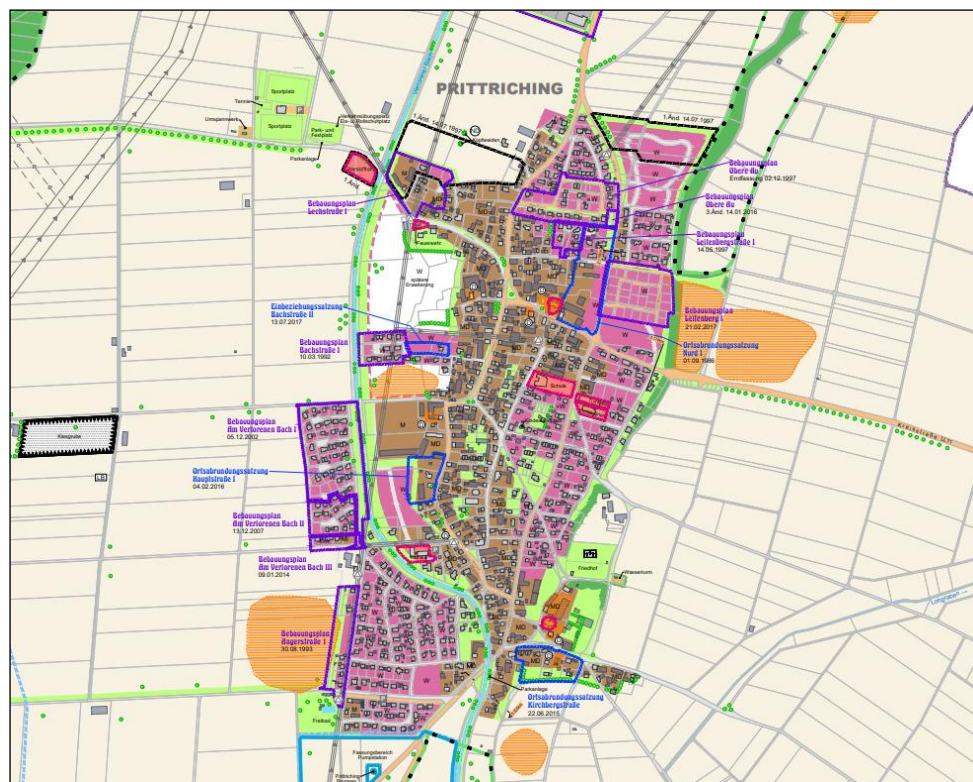
1.	Vorbemerkung	4
2.	Anlass und Ziele der Fortschreibung.....	6
2.1	Bevölkerungsentwicklung	6
2.2	Bedarf an Bauflächen	7
2.3	Deckung des Wohnraumbedarfs	9
2.4	Deckung des Bedarfs an gemischten und gewerblichen Bauflächen	10
3.	Beschreibung und Lage der Änderungsbereiche	12
4.	Auswirkungen der Planung	66
4.1	Landesplanung, Raumordnung	66
4.2	Grünordnung	68
4.3	Erschließung.....	68
5.	Umweltbericht.....	68
5.1	Einleitung	69
5.1.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	69
5.1.2	Umweltziele für die Änderungsgebiete und deren Berücksichtigung	69
5.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	70
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	70
5.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	70
5.2.3	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Vorhaben	76
5.2.4	Kumulative Auswirkungen	77
5.2.5	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	78
5.2.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	78
5.2.7	Planungsalternativen	80
5.2.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	80
5.2.9	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	82
5.2.10	Allgemein verständliche Zusammenfassung	82
6.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	83
6.1	Landwirtschaftliche Belange	83
6.2	Militärische Belange.....	84

6.3	Wasserwirtschaftliche Belange	84
6.3.1	Lage im Heilquellenschutzgebiet	84
6.3.2	Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Außenbereich	84
6.3.3	Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen	85
6.3.3.1	Oberirdische Gewässer	85
6.3.3.2	Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen	85
6.3.3.3	Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet	85
6.3.3.4	Altlasten und schädliche Bodenveränderungen	86
6.3.3.5	Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung	86
6.3.3.6	Abwasserentsorgung	86
6.3.3.7	Grundwasser	87
6.4	Altlasten und vorsorgender Bodenschutz	87
7.	Flächennutzung der Bauflächen	88
8.	Wirksamkeit	88

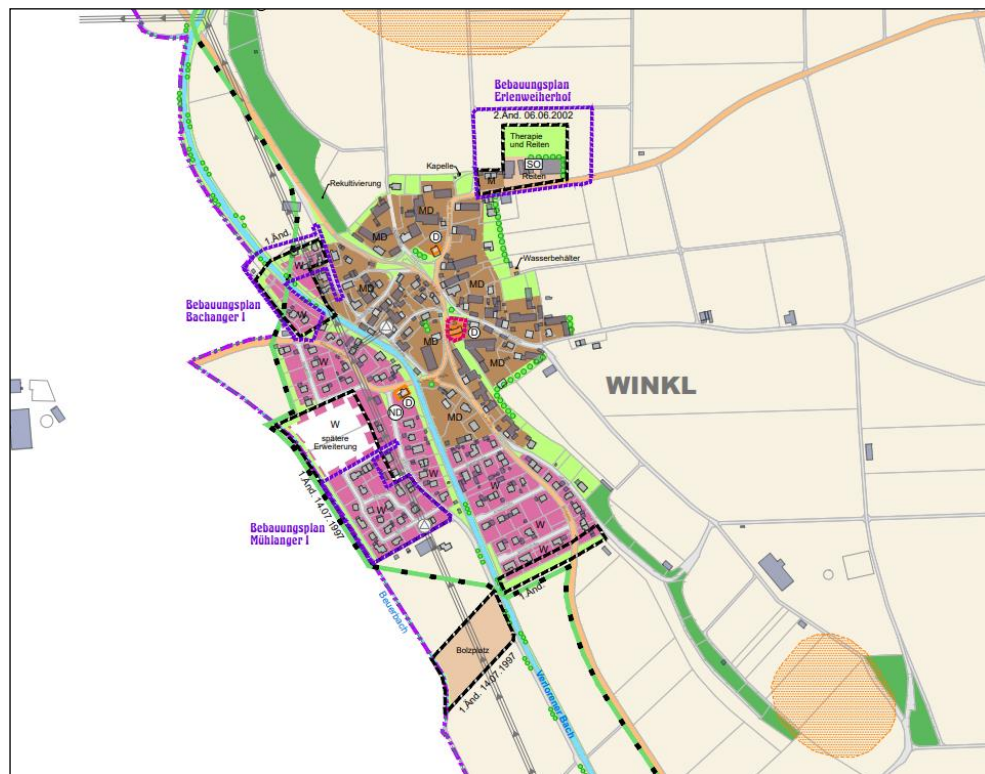
Anlagen 1-4

1. Vorbemerkung

Der wirksame Gesamtflächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching aus dem Jahr 1990 geht aufgrund der tatsächlichen Entwicklungen der vergangenen Jahrzehnte zwischenzeitlich nicht mehr mit der aktuellen Flächenstruktur im Gemeindegebiet Prittriching konform. Dieser Sachverhalt wird auch durch die bereits in den vergangenen Jahrzehnten durchgeführten Änderungen des wirksamen Gesamtflächennutzungsplanes bestätigt (rechtswirksame Änderungen 1-5; die 6., 7. und 8. Änderung befinden sich derzeit noch im Verfahren). Insbesondere die Darstellung der tatsächlichen Nutzungen der Bauflächen ist zwischenzeitlich an vielen Stellen nicht mehr aktuell und bedarf daher einer Aktualisierung. Die im rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan ausgewiesenen Nutzungen in den Ortsteilen Prittriching und Winkl sind in den folgenden Ausschnitten dargestellt.



Ausschnitt des seit 1990 rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplanes (ohne rechtswirksame Änderungen), Ortslage Prittriching © Gemeinde Prittriching



Ausschnitt des seit 1990 rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplanes, Ortslage Winkl
© Gemeinde Prittriching

Die Einleitung eines Verfahrens zur Fortschreibung des wirksamen Gesamtflächennutzungsplanes wurde insbesondere erforderlich, da an einigen Stellen des Gemeindegebietes eine Erfassung und Anpassung der zwischenzeitlich vorhandenen bzw. vorgesehenen städtebaulichen Entwicklungsziele angestrebt wird. Mit der Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung und Flächennutzung für das gesamte Gemeindegebiet für die kommenden 10 bis 15 Jahre erfasst und in der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesichert werden. Zudem sollen an konkreten Standorten in 36 Änderungsbereichen inhaltliche Änderungen gegenüber dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan vorgenommen werden (vgl. Kapitel 3).

Um die seit Wirksamkeit des bestehenden Flächennutzungsplanes bereits erfolgten Änderungen und Neuplanungen verwaltungstechnisch in einem Planwerk zusammenfassen zu können und die Unterlagen entsprechend den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen fortzuschreiben, hat die Gemeinde Prittriching am 15.06.2023 beschlossen, die Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes der Gemeinde Prittriching als 6. Änderung durchzuführen.

2. Anlass und Ziele der Fortschreibung

Die Gemeinde Prittriching verfügt aktuell über einen seit dem Jahr 1990 rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplan. Seit Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes haben sich innerhalb des Gemeindegebietes zahlreiche unterschiedliche Veränderungen ergeben. In diesem Zuge wurden auch bereits 5 Bauleitplanverfahren zu Änderungen des Gesamtflächennutzungsplanes durchgeführt. Zudem hat die Gemeinde einige Planungen innerhalb des Gemeindegebietes konkretisiert bzw. neu eingeleitet, die in der Folge eine Anpassung auch der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) erforderlich machen. Für die Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes lassen sich folgende Hauptziele zusammenfassen:

1. Digitalisierung des rechtswirksamen Gesamtflächennutzungsplanes aus dem Jahr 1990 und Zusammenführung mit allen bisher wirksamen Änderungen hierzu.
2. Anpassung an tatsächliche Flächennutzung im Bestand (insbesondere Bauflächen) unter Berücksichtigung der rechtskräftigen verbindlichen Bauleitplanung.
3. Inhaltliche Änderungen bzw. Anpassungen an konkreten Standorten (insgesamt 36 Änderungsbereiche)

In den folgenden Kapiteln ist der Bedarf zur Bereitstellung von neuem Wohnraum sowie die grundsätzliche Strategie der Gemeinde zur Deckung dieses Bedarfs dargelegt. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zahlreiche, bisher als Bauflächen dargestellte Areale zurückgenommen werden, die perspektivisch für die Gemeinde nicht mehr für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Somit trägt die Gemeinde in besonderem Maße dem Belang des Flächensparens Rechnung.

2.1 Bevölkerungsentwicklung

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039: Zunahme um 2,5 bis 7,5 %) im Landkreis Landsberg am Lech und insbesondere auch im Gemeindegebiet Prittriching sowie der Auflockerungsbestrebungen der einheimischen Bevölkerung besteht eine konstant hohe Nachfrage nach neuem Wohnbauland. In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Einwohnerzahl für das Gemeindegebiet Prittriching in den letzten Jahren dargestellt:

Jahr	Einwohnerzahl (Stand 31.12.)
2020	2.544
2019	2.517
2018	2.496
2017	2.471
2016	2.471
2015	2.474
2014	2.475
2013	2.453
2012	2.447
2011	2.427

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Wie in der Tabelle ersichtlich ist die Anzahl der gemeldeten Einwohner in Prittriching zwischen den Jahren 2011 und 2020 insbesondere in den letzten 3 Jahren um insgesamt ca. 5 % angestiegen. Die derzeitigen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken zugrunde gelegt ist mit einer stetig steigenden Einwohnerzahl in Prittriching zu rechnen.

2.2 Bedarf an Bauflächen

Anhand der vorliegenden Einwohnerzahlen wurde eine überschlägige Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten für das Gemeindegebiet Prittriching durchgeführt. Hierzu wurde eine überdurchschnittliche Anzahl von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit zugrunde gelegt (Durchschnitt in Bayern ca. 2,0 Ew./Wohneinheit), da Prittriching aufgrund der vorwiegend charakteristischen Bebauung mit Einzelhäusern in relativ lockerer Bauweise für Familien mit Kindern einen ländlichen Charakter aufweist. Unter der Annahme eines stetigen und jährlichen Bevölkerungswachstums von ca. 0,8 %, was im Hinblick auf die Entwicklung in den letzten Jahren als angemessen angesehen werden kann, wird die Bevölkerung in Prittriching um ca. 20 Einwohner pro Jahr zunehmen. Diese Zunahme entspricht einem Bedarf von 8 Wohneinheiten pro Jahr (20 Ew./Jahr: 2,5 Ew./Wohneinheit). Perspektivisch betrachtet sieht sich die Gemeinde Prittriching vor die Aufgabe gestellt, für die nächsten 10-15 Jahre der Nachfrage nach ca. 100 neuen Wohneinheiten Rechnung zu tragen.

Die in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet Prittriching inkl. Ortsteil Winkl über verschiedene Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen sind zwischenzeitlich bereits größtenteils baulich genutzt bzw. veräußert. Demzufolge stehen der Gemeinde faktisch keine Bauflächen mehr zur Verfügung, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können, um somit den vorliegenden Anfragen nach Wohnbauland im Gemeindegebiet Rechnung tragen zu können. Auch Innerorts stehen insbesondere in Winkl derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine zusammenhängenden Flächen im erforderlichen Maße zur Verfügung, die einer entsprechenden Entwicklung zugeführt werden könnten.

Innerhalb der Ortslage Prittriching ist zwar ein gewisses Nachverdichtungspotential vorhanden, welches für die Gemeinde jedoch faktisch nicht auszuschöpfen ist. Die Grundstückseigentümer sind derzeit nicht bzw. nur sehr vereinzelt bereit, die für eine Wohnnutzung geeigneten Grundstücke zur Verfügung zu stellen, da diese perspektivisch für Nachkommen zurückgehalten werden (vgl. Anlagen 1-3). Im Ortsteil Winkl hingegen ist kein zusammenhängendes Nachverdichtungspotential vorhanden (vgl. Anlage 4).

Die in den Neubaugebieten derzeit noch bestehenden Baulücken werden mittelfristig baulich genutzt sein. Diese sind jedoch ohnehin ebenfalls nicht verfügbar, da diese sich bereits in Privateigentum befinden (vgl. Anlagen 1-4).

Leerstehende Gebäude innerhalb der Ortslage könnten nur mit relativ hohem, finanziellem Aufwand für eine Nachverdichtung herangezogen werden. Zudem hat die Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse oft ebenfalls keinen Zugriff auf diese leerstehenden Gebäude.

Aus diesen Gründen sieht sich die Gemeinde Prittriching vor die Aufgabe gestellt, teilweise neue für Wohnzwecke (Bachanger II, nördlich Rathaus) bzw. gemischte Zwecke (Mischgebiet Au) zu nutzende Areale im Gemeindegebiet auszuweisen, um den diesbezüglich vorliegenden konstant hohen Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, entsprechen zu können.

Unabhängig davon ist die Gemeinde stets bestrebt auch Baulücken und leerstehende Gebäude im Innerort einer baulichen Nutzung zu Wohnzwecken zuzuführen. Insofern wird auch den Belangen des Flächensparens Rechnung getragen.

Die Ausführungen erfolgen vor dem Hintergrund, dass im Zuge der vorliegenden 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zahlreiche, bisher als Bauflächen dargestellte Areale zurückgenommen werden, die

perspektivisch für die Gemeinde nicht mehr für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

2.3 Deckung des Wohnraumbedarfs

Im Rahmen ihrer kommunalen Siedlungsentwicklung hat die Gemeinde Prittriching grundsätzlich auch die Veränderungen infolge des demographischen Wandels in ihre Entscheidungen einfließen lassen. Andererseits liegen zahlreiche Anfragen von jungen Familien und bereits Ansässigen (Auflockerungsbedarf, Erweiterungsbestrebungen, etc.) nach neuen Bauflächen für insbesondere Einzelhausbebauung vor, denen nicht mehr innerhalb der in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete Rechnung getragen werden kann.

Um trotzdem eine möglichst nachhaltige Siedlungsentwicklung für die kommenden Jahre gewährleisten zu können, sollen Flächen für eine Wohnbebauung herangezogen werden, die bisher vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden. Hier soll insbesondere den Anforderungen nach neuen familiengerechten Einfamilienhäusern Rechnung getragen werden können. Andererseits können auch Flächen für Gebäude mit mehreren Wohnungen bzw. barrierefreier Ausrichtung auf einer Ebene gewährleistet werden, so dass auch in den neuen Wohnquartieren eine möglichst durchmischte Altersstruktur entsteht. Unabhängig davon wird die Gemeinde bei der Entwicklung der Baugebiete darauf achten, möglichst auch verdichtete Bauformen zur Verfügung zu stellen und insofern auch die Erfordernisse der Raumordnung (insbesondere LEP-Grundsätze 3.1) zu berücksichtigen.

Die Erfüllung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Prittriching aufgrund von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen der heimischen Bevölkerung, die bei der Bedarfsermittlung nicht explizit berücksichtigt wurde, kann zudem durch Nachverdichtung und Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale erfolgen, da die Baulücken innerhalb der Ortslage fast ausschließlich für die Nachkommen der heimischen Bevölkerung zurückgehalten werden.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Prittriching ist in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) daher darauf ausgelegt, für die nächsten 10-15 Jahre (Bedarf ca. 100 Wohneinheiten) auf folgenden Flächen Wohnraum für die stetig wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen:

1. schrittweise Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen (siehe Anlage 1-4);
2. vollständige Aktivierung von den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellten, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flächen bereits weitgehend ausgeschöpft);
3. Ausweisung und Abrundung von Wohnbauflächen (6. Änderung FNP; Bachanger II, nördlich Rathaus teilweise Mischgebiet Au).

Mit den o.g. Potenzialen (1. Nachverdichtung, 2. Unbebautes Wohnbauland im FNP, 3. Ausweisung durch 6. Änd. FNP) steht grundsätzlich ausreichend Wohnbauland zur Verfügung. Hinsichtlich des Bedarfs von ca. 100 Wohneinheiten für die nächsten 10 – 15 Jahre sieht sich die Gemeinde künftig vor einer strukturierten und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung.

Da die bestehenden Potenziale (1. Nachverdichtung) kurzfristig nicht zur Verfügung stehen, ist es für die Gemeinde Prittriching erforderlich neues Wohnbauland (3. Ausweisung Bauland durch 6. Änd. FNP) auszuweisen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der grundsätzlichen Eignung der Änderungsbereiche Bachanger II, nördlich Rathaus und teilweise Mischgebiet Au soll daher eine Erweiterung der Wohnbebauung an diesen Standorten der Ortslage Prittriching erfolgen.

Auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden die Bedürfnisse der aufgrund des demographischen Wandels künftig entstehenden Bevölkerungsstruktur zum konkreten Zeitpunkt der Entwicklung eines Wohnbaugebietes nochmals geprüft und entsprechend berücksichtigt (u.a. Grundstücksgrößen, Anzahl und Fläche der Wohneinheiten, barrierefreies Bauen, etc.).

2.4 Deckung des Bedarfs an gemischten und gewerblichen Bauflächen

In der Gemeinde Prittriching sind unabhängig von der vorliegenden Planung derzeit ca. 25 Anfragen nach der Möglichkeit zur Ansiedlung gemischter bzw. gewerblicher Nutzungen vorhanden. Die Gemeinde rechnet in den kommenden Jahren auch hier mit einer stetig steigenden Nachfrage. Hierzu wurden bereits Informationsveranstaltungen für die Koordinierung der Vergabe der Grundstücke in die Wege geleitet. Die Gemeinde versucht somit, den Wünschen aller Interessenten Rechnung zu tragen.

Im bestehenden Gewerbegebiet Prittriching stehen keine Flächen mehr zur Verfügung, um den zahlreichen Anfragen entsprechend Rechnung tragen zu können.



Ausschnitt Luftbild Gewerbegebiet Prittriching © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Mit der Umwidmung von den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zu gemischten Bauflächen im Änderungsbereich 1 (Mischgebiet Au) kann diesen Nachfragen in besonderem Maße Rechnung getragen werden, ohne weitere Bauflächen an anderer Stelle im Gemeinde Gebiet neu auszuweisen. Auch hier werden die Belange des Flächensparens berücksichtigt.

3. Beschreibung und Lage der Änderungsbereiche

Im folgenden Kapitel werden die für eine Änderung und Anpassung vorgesehenen Flächen (Änderungsbereiche 1-36) hinsichtlich ihrer Lage im Gemeindegebiet, Größe, tatsächliche Nutzung, umliegende Strukturen und Nutzungen, Topographie, Vegetation, Hydrogeologie, Denkmalschutz, etc. beschrieben. Anhand von Luftbildern aus dem Bayernatlas sollen die Beschreibungen verdeutlicht bzw. die Verortung der Bereiche vereinfacht werden.

1. Änderungsbereich Au:

Der ca. 5,32 ha große Änderungsbereich 1 liegt im Norden der Ortslage Prittriching im Bereich östlich der Jahnstraße. Er grenzt im Westen und Süden an die bestehende Wohnbebauung entlang der Jahnstraße und der Austraße an. Im nördlichen Umfeld befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und im Süden ein Grünzug aus verschiedenen Gehölzstrukturen. Der Änderungsbereich umfasst die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flur Nr. 310, 311, 311/1, 311/2, 312/1, 312, 313, 314, 315, 296, 297, 297/1, 298 und 299 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 599 und 316 (landwirtschaftlicher Weg), allesamt Gemarkung Prittriching.



Der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching größtenteils als „Wohnbaufläche“ mit randlichen „Grünflächen“ und teilweise als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellte Änderungsbereich 1 wird künftig im westlichen Teil (ca. 1,54 ha) als „Gemischte Baufläche - Planung“ und im östlichen Teil (ca. 3,78 ha) als „Fläche für die Landwirtschaft“, was der tatsächlichen Nutzung entspricht, dargestellt, da das angedachte Wohngebiet in den letzten Jahrzehnten nicht realisiert werden konnte.

Das überplante Areal im Änderungsbereich 1 liegt auf einer Höhe von ca. 534 m ü.NN und ist nahezu eben. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf der überplanten Fläche bislang keine landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Wie das gesamte Gemeindegebiet Prittriching und somit auch die übrigen Änderungsbereiche liegt der Änderungsbereich 1 am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech- Wertach-Ebene innerhalb der naturräumlichen Haupteinheiten der Isar-Inn-Schotterplatten und Donau-Iller-Lech-Platten. Der Untergrund (Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse) besteht aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 1 nicht vorhanden.

Das Änderungsgebiet 1 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten Überschwemmungsgebieten tangiert. Im äußersten Nordwesten wurde das Plangebiet noch geringfügig von dem damals vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des „Verlorenen Baches“ berührt. Die zwischenzeitlich ausgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen in Prittriching waren in der Berechnung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes jedoch noch nicht berücksichtigt. Auf Grundlage der umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen wurde das Überschwemmungsgebiet des „Verlorenen Baches“ neu berechnet. Die Ergebnisse hierzu wurden in einem Antrag auf Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zusammengefasst. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Landsberg am Lech am 27.06.2025 wurde die Überschwemmungsgebietsverordnung für das Überschwemmungsgebiet am Verlorenen Bach von Flusskilometer 79,8 bis 99,2 sowie am Röhlgraben (Wildwassergraben) von Flusskilometer 0,0 bis 3,6 auf dem Gebiet der Gemeinden Penzing, Prittriching, Scheuring und Weil im Landkreis Landsberg am Lech vom 27.06.2025 erlassen. In den Gemeinden Penzing, Prittriching, Scheuring und Weil wird das dieser Verordnung beschriebene Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet betrifft die in der Verordnung dargestellten Flächen, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Durch diese Verordnung wurde auch die ursprünglich vorläufige Sicherung eines Überschwemmungsgebietes für Teilbereich des Plangebiets aufgehoben.

Aus den Karten der genannten Überschwemmungsgebietsverordnung wird ersichtlich, dass das Plangebiet künftig keine Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀; HQ_{extrem}) oder sonstige Überschwemmungsgebiete (ermittelt,

vorläufig gesichert, festgesetzt) tangiert und somit die Belange des Hochwasserschutzes der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegenstehen. Nähere Angaben zur Methodik der Berechnung, Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes etc. sind den Antragsunterlagen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim zur Festsetzung des „neuen“ Überschwemmungsgebietes zu entnehmen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 1 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Jahnstraße sichergestellt.

Ca. 160 m nordöstlich des Änderungsbereichs 1 befindet sich mit einer Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums, der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit (Aktennr. D-1-7731-0018). Mit einer „Siedlung der Bronzezeit, Töpferei und Ziegelei der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ befindet sich ein weiteres bekanntes Bodendenkmal etwa 190 m südlich des Änderungsbereiches (Aktennr. D-1-7731-0012). Diese nachqualifizierten Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin. Im Änderungsgebiet 1 selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler.

2. Änderungsbereich Leitenberg:

Der ca. 1,44 ha große Änderungsbereich 2 liegt im Nordosten der Ortslage Prittriching im Bereich südlich der Eglinger Straße und östlich der Jahnstraße. Er grenzt nördlich, westlich und südlich an die bestehenden baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching sowie die Jahnstraße an. In östlicher Nachbarschaft befinden sich zudem Grünflächen sowie intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der 2. Änderungsbereich Leitenberg umfasst die westliche Teilfläche des bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücks Flur Nr. 283, Gemarkung Prittriching. Der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching als „Wohnbaufläche“ mit Erschließungsstraße dargestellte Änderungsbereich 2 wird künftig vollumfänglich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, da das angedachte Wohngebiet auch hier in den letzten



Jahrzenten nicht realisiert werden konnte und auch in absehbarer Zukunft nicht umgesetzt werden kann. Zudem wird die teilweise über das Grundstück Flur Nr. 283/3 dargestellte Erschließungsstraße herausgenommen und der nordöstliche Teil des Grundstücks Flur Nr. 283/3 wird künftig als „Wohnbaufläche“ dargestellt.

Das überplante Areal im Änderungsbereich 2 liegt auf einer Höhe von ca. 535 m ü.NN und ist nahezu eben. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf der überplanten Fläche keine landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Wie das gesamte Gemeindegebiet Prittriching und somit auch die übrigen Änderungsbereiche liegt der Änderungsbereich 2 am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech- Wertach-Ebene innerhalb der naturräumlichen Haupteinheiten der Isar-Inn-Schotterplatten und Donau-Iller-Lech-Platten. Der Untergrund (Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse) besteht aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ausgebildet. Im östlichen Randbereich ist ein Bodenkomplex aus Syrosem-Rendzina, (Para-)Rendzina und Braunerde zu finden.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 2 nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 2 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 2 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die Bewirtschaftung und Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Eglinger Straße sowie Jahnstraße sichergestellt.

Ca. 30 m östlich des Änderungsbereichs 2 befindet sich mit einer „Siedlung der Bronzezeit, Töpferei und Ziegelei der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ ein bekanntes Bodendenkmal (Aktennr. D-1-7731-0012). Mit einem „Verebneten Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung der Bronzezeit sowie Brandgräber der römischen Kaiserzeit“ befindet sich ein weiteres bekanntes Bodendenkmal etwa

140 m östlich des Änderungsbereiches (Aktennr. D-1-7731-0011). Zudem liegt ca. 115 m westlich das Bodendenkmal „Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Unsere Liebe Frau in Prittriching und ihres Vorgängerbaus mit zugehöriger Kirchhofbefestigung“ (Aktennr. D-1-7731-0015) sowie Baudenkmal „Unsere Liebe Frau“ (Kath. Filialkirche) (Aktennr. D-1-81-134-2). Auch diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin. Im Änderungsgebiet 2 selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler.

3. Änderungsbereich Sportplatz + Umspannwerk:

Der insgesamt ca. 0,74 ha große Änderungsbereich 3 liegt im nordwestlichen Umfeld der Ortslage Prittriching nördlich der Lechstraße, im Umfeld der Sportanlage des SV Prittriching. Der Änderungsbereich ist dabei von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und Hofstellen umgeben. Zudem befindet sich in östlicher Nachbarschaft der Verlorene Bach sowie die Ortslage Prittriching. Der Änderungsbereich umfasst das bereits als Umspannwerk genutzte Grundstück Flur Nr. 462/1 sowie die Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 467/1, die bereits als Sportanlage genutzt wird, jeweils Gemarkung Prittriching. Der betrachtete Änderungsbereich 3 wird im wirklichen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching im Bereich des Umspannwerks bereits teilweise als „Flächen für Versorgungsanlagen oder für die Verwertung oder Beseitigung von Abwasser oder festen Abfallstoffen“ mit der Zweckbestimmung Umspannwerk sowie als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Im Bereich der bestehenden Sportanlage wird das Änderungsgebiet 3 derzeit als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Künftig wird das Änderungsgebiet 3 als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung Trafostation (ca. 0,42 ha) sowie als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Sportanlage (ca. 0,35 ha) entsprechend der tatsächlichen Nutzungen dargestellt.



Das überplante Areal im Änderungsbereich 3 liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 533 m ü.NN und ist weitestgehend eben. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Umspannwerk bzw. Sportplatz haben sich auf der überplanten Fläche bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und

Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich in den Randbereichen haben sich Gehölzstrukturen in unterschiedlicher Ausprägung gebildet.

Auch der Änderungsbereich 3 befindet sich am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene innerhalb der naturräumlichen Haupteinheiten der Isar-Inn-Schotterplatten und Donau-Ille-Lech-Platten. Im Änderungsbereich sind fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorzufinden. Der Untergrund (Flussablagerung, mittelholozän (Mittlere Postglazialterrasse 1) besteht aus Sand und Kies, z. T. unter Flussschluff oder Flussschluffmergel.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Es sind auch keine Oberflächengewässer innerhalb des Änderungsbereichs 3 vorhanden, der Verlorene Bach verläuft jedoch ca. 250 m östlich des Änderungsgebiets. Zudem befindet sich die nördliche Teilfläche (Sportplatz) des Änderungsgebietes 3 teilweise in dem seit 27.06.2025 festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ des Verlorenen Bachs. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 3 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Umspannwerks sowie des Sportplatzes ist über die unmittelbar anliegende Lechstraße sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 3 selbst und dessen Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

4. Änderungsbereich Wertstoffhof, Westring, Lechstraße:

Der insgesamt ca. 1,56 ha große Änderungsbereich 4 liegt am nordwestlichen Ortseingang der Ortslage Prittriching im Bereich der Lechstraße sowie des Westrings im Umfeld des Verlorenen Bachs. In östlicher Nachbarschaft befinden sich die baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching. Im Norden, Süden und Westen des Änderungsgebiets befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zudem liegt im westlichen Umfeld ein Umspannwerk und der Sportplatz des SV Prittriching.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 486/8, 486/9, 486/10, 486/11, 486/12, 486/13, 486/14, 486/2, 486/15, 107/4, 18/3 und 18/6 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 506, 506/1, 486/1, 491, 106, 103/3 und 103 der Gemarkung Prittriching. Das Änderungsareal wird im Bereich der Grundstücke Flur Nr. 506 und 506/1 (ca. 0,25 ha) derzeit überwiegend als Wertstoffhof und im westlichen Teil als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Im Änderungsbereich westlich des Westrings auf dem Grundstück Flur Nr. 486/1 (ca. 0,06 ha) befindet sich derzeit das Feuerwehrhaus. Die Änderungsbereiche nördlich und westlich der Lechstraße (ca. 1,24 ha) im Gebiet des Bebauungsplans



„Lechstraße 1“ sind bereits größtenteils mit Wohnhäusern bebaut. Die Flächen im Bereich des Wertstoffhofs werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching bislang als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Wertstoffhof dargestellt. Dieser Teilbereich wird künftig größtenteils als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung Abfall und im westlichen Teil als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, da der westliche Teil auch tatsächlich landwirtschaftlich genutzt wird. Der Teilbereich des Änderungsbereichs 4, im Bereich des Westrings sowie südlich und nördlich der Lechstraße wird im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „Mischgebiet“ mit „Grünflächen“ dargestellt. Westlich des Westrings soll künftig eine „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Feuerwehrhaus im Bereich des bestehenden Feuerwehrhauses ausgewiesen werden. Der Änderungsbereich nördlich der Lechstraße wird in Zukunft als „Wohnbaufläche“ dargestellt und ein Teil der südlich der Lechstraße liegenden „Grünfläche“ wird künftig als „Mischgebiet“ ausgewiesen, da an diesem Standort bereits Wohnhäuser errichtet wurden. Die „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Feuerwehrhaus südlich der Lechstraße wird in Zukunft ebenfalls als „Mischgebiet“ dargestellt.

Das überplante Areal im Änderungsbereich 4 liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 534 m ü. NN und ist nahezu eben. Da die Flächen größtenteils bereits mit unterschiedlichen baulichen Strukturen bebaut sind, haben sich auf den überplanten Flächen bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich in den Randbereichen des Wertstoffhofs haben sich mehrere Gehölzstrukturen unterschiedlicher

Größe entwickelt. Zudem haben sich auf den Gartenflächen der Wohnhäuser sowie in deren Randbereichen Bäume und Sträucher in unterschiedlicher Ausprägung gebildet.

In dem ebenfalls am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstendfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene befindlichen Änderungsbereich sind als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorzufinden.

Zum Grundwasser liegen auch hier derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 4 nicht vorhanden. Östlich bzw. westlich des Änderungsbereiches fließt der Verlorene Bach. Daher ist anzunehmen, dass das Grundwasser mit dem Wasserstand des Bachs korrespondiert. Die westliche Teilfläche (Wertstoffhof) des Änderungsgebietes 4 befindet sich größtenteils innerhalb des seit 27.06.2025 festgesetzten Überschwemmungsgebietes HQ₁₀₀ des Verlorenen Bachs. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 4 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals kann über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Lechstraße sowie den Westring sichergestellt werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich keine Bau- und Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches. Ca. 90 m südöstlich des Änderungsbereichs befindet sich ein Baudenkmal „Haustür, Holztür mit reichem Schnitzdekor in klassizistischen Formen, 1854“ (Aktennr. D-1-81-134-12) sowie das ca. 150 m östlich liegende Baudenkmal „Mittertennhof, zweigeschossiger Satteldachbau mit straßenseits angebauter Pfründnerwohnung, spätes 18. Jh“ (Aktennr. D-1-81-134-17). Auch diese nachqualifizierten Baudenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

5. Änderungsbereich WZV - Brunnen:

Der ca. 0,47 ha große Änderungsbereich 5 liegt im Westen des Gemeindegebiets Prittriching im westlichen Umfeld der Ortslage Prittriching sowie östlich des Lechs. In östlicher und südlicher Nachbarschaft befinden sich überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie kleinere Waldflächen. Im Norden und Westen grenzen die Waldflächen des Landschaftsschutzgebiets „Lechtal Nord“ an den Änderungsbereich 5 an.

Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flur Nr. 540/1 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 539 der Gemarkung Prittriching. Auf dem westlichen Grundstück Flur Nr. 540/1 befindet sich derzeit der Brunnen des WZV Lechfeld samt Eingrünung und auf dem östlichen Grundstück Flur Nr. 539 stehen aktuell Jagdhütten mit Eingrünung. Beide Bereiche werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Daher wird der Änderungsbereich 5 künftig als „Fläche für Wald“ entsprechend dem tatsächlich vorhandenen Bestand ausgewiesen. Zudem wird die Bezeichnung und Zuordnung des Brunnens berichtigt.



Das überplante Areal im Änderungsbereich 5 liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 536 m ü.NN und ist weitestgehend eben. Auf dem Gebiet haben sich mehrere dichte Gehölzbestände (Baum- und Strauchwuchs) im Umfeld um die bestehenden Brunnen und Jagdhütten gebildet.

Auch der Änderungsbereich 5 liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene innerhalb der naturräumlichen Haupteinheiten der Isar-Inn-Schotterplatten und Donau-Ille-Lech-Platten. Der Untergrund (Ältere Auenablagerung (Jüngere Postglazialterrasse 1^o2)) besteht aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, braungrau bis graubraun) ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 5 nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 5 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Zudem befindet sich der Änderungsbereich im Trinkwasserschutzgebiet „Erkundungsgebiet Scheuring“ (Kennzahl: 2210783100215).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 5 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über den unmittelbar nördlich an das Änderungsgebiet anliegenden landwirtschaftlichen Anwandweg sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 5 selbst und dessen Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

6. Änderungsbereich ehem. Kiesgruben Prittriching:

Der ca. 6,49 ha große Änderungsbereich 6 liegt westlich der Ortslage Prittriching. Im östlichen Umfeld befinden sich die baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching. In nördlicher, südlicher und westlicher Nachbarschaft sind intensiv



landwirtschaftlich genutzte Flächen und Hofstellen sowie Waldflächen zu finden. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 564 und 565 sowie die Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 536 und 554 der Gemarkung Prittriching. Bei den Flächen handelt es sich um aufgefüllte, ehemalige Kiesabbauf Flächen, auf denen sich in den letzten Jahrzehnten Waldflächen sowie Wasserflächen entwickelt haben.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching werden die Flächen auf den Grundstücken Flur Nr. 564 und 565 bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ und das Grundstück Flur Nr. 554 als „Flächen für Abgrabung oder für die Gewinnung von Bodenschätzen“ mit der Zweckbestimmung Kiesgrube dargestellt. Die Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 536 ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als „öffentliche Parkfläche“ ausgewiesen. Die Flächen auf den Grundstücken Flur Nr. 564 und 565 sollen künftig als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur

Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit internen „Wasserflächen“ ausgewiesen werden, da diese Flächen sich aufgrund von in der Vergangenheit ergriffenen Maßnahmen zum Biotop entwickelt haben. Durch die Aufforstung des westlichen Teilbereichs des Grundstücks Flur Nr. 554 wird diese Fläche in Zukunft als „Fläche für Wald“ dargestellt. Die öffentliche Parkfläche auf der Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 536 existiert nicht mehr. Hier hat sich nach Aufforstung eine Waldfläche entwickelt, weshalb der Teilbereich künftig als „Fläche für Wald“ dargestellt wird.

Die beiden westlichen Änderungsareale des Änderungsbereich 6 liegen auf einer mittleren Höhe von ca. 536 bzw. 537 m ü.NN und sind weitestgehend eben. Das Höhenniveau des östlichen Änderungsareals innerhalb des Änderungsbereiches 6 unterliegt teilweise deutlichen Schwankungen, was die Wasserflächen zurückzuführen ist. So schwankt das Höhenniveau zwischen 532 m ü. NN und 537 m ü. NN. Auf den ehemaligen Kiesabbauflächen haben sich aufgrund von Aufforstung in den letzten Jahrzehnten kleinere Waldflächen mit unterschiedlichen Gehölzstrukturen gebildet, wodurch sich das östliche Änderungsareal auch zu einem Biotop entwickelt hat.

Der Änderungsbereich 6 liegt ebenfalls am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund (Flussablagerung, mittelholozän (Mittlere Postglazialterrasse 1)) besteht aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Als vorherrschender Bodentyp finden sich hier fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Auch im Änderungsbereich 6 liegen zum Grundwasser derzeit keine detaillierten Angaben vor. Auf dem östlichen Änderungsareal befindet sich eine als Biotop angelegte Wasserfläche. Der Änderungsbereich 6 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 6 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über den unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegenden landwirtschaftlichen Anwandweg sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 6 selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Ca. 260 m südlich des östlichen

Änderungsareals befindet sich mit einer „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennr. D-1-7831-0074) ein Bodendenkmal in der weiteren Umgebung.

7. Änderungsbereich Brunnen 2:

Der ca. 10,4 ha große Änderungsbereich 7 liegt im Südwesten des Gemeindegebiets Prittriching unmittelbar östlich des Lechs sowie südwestlich der Ortslage Prittriching. In östlicher Nachbarschaft sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden. Im Norden und Süden befinden sich die Waldflächen des Landschafts-



schutzgebiets „Lechtal Nord“ sowie das Fauna-Flora-Habitat Gebiet (FFH-Gebiet) „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“. Unmittelbar westlich des Änderungsbereich 7 verläuft der Lech. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 3188, 3187, 3186, 3185, 3184, 3180, 3179, 3178, 3177, 3176/2 und 3176 sowie Teilflächen der Grundstück Flur Nr. 3227/14, 3226/11, 2082, 2086, 2087, 2085/1 und 2041 der Gemarkung Prittriching. Der östliche Teil des Änderungsbereichs 7 wird aktuell als intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche bewirtschaftet. Zudem befindet sich dort der Brunnen 2 von Prittriching. Im westlichen Teil des Änderungsareals befinden sich Waldflächen des Landschaftsschutzgebiets „Lechtal Nord“ sowie des FFH-Gebiets „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“. Die Schutzgebietsverordnung vom 27.10.2016 für den Brunnen 2 in Prittriching wurde im Nachgang zum Neubau des Wasserwerks erlassen. Eine solche Schutzgebietsverordnung gab es vorher nicht in diesem Bereich. Der Schutz des Wassereinzugsgebietes wurde vorher über vertragliche Regelungen mit den betreffenden Grundstückseigentümern sichergestellt. Daher ist im Flächennutzungsplan bisher nur eine vorgeschlagene Wasserschutzgebietsbemessung eingetragen. Diese Eintragung wird nun gestrichen und durch die aktuelle Wasserschutzgebietskarte der Verordnung vom 27.10.2016 ersetzt.

Das Höhenniveau des überplanten Areals fällt von Westen bei ca. 539 m ü. NN nach Osten bei ca. 537,5 m ü. NN bis zum Zentrum des Änderungsbereichs um etwa 1,5 m ab. Vom Zentrum des Änderungsareals steigt das Höhenniveau wieder um etwa 1,5 m nach Osten auf ein Niveau von 539 m ü. NN an. Auf dem westlichen Teil des Änderungsgebiets befinden sich

dichte Waldflächen (Baum- und Strauchwuchs). Auf dem östlichen Teil haben sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Auch der Änderungsbereich 7 liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund des Änderungsbereichs 7 besteht aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Im westlichen Teil des Änderungsgebiets hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatsandkies (Auensediment, grau) ausgebildet. Im östlichen Teil ist fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, braungrau bis grau-braun) zu finden

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 7 nicht vorhanden. Unmittelbar westlich verläuft mit dem Lech ein Oberflächengewässer. Der Änderungsbereich 7 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert. Zudem befindet sich der Änderungsbereich im Trinkwasserschutzgebiet „Erkundungsgebiet Scheuring“ (Kennzahl: 2210783100215).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 7 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über den in das Änderungsgebiet führenden landwirtschaftlichen Anwandweg sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 7 selbst und dessen Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

8. Änderungsbereich Wasserwerk Prittriching:

Der insgesamt ca. 0,3 ha große Änderungsbereich 8 liegt im Südwesten der Ortslage Prittriching. Im Umfeld des Änderungsbereichs 8 befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Zudem verlaufen unmittelbar nördlich und östlich des Änderungsareals landwirtschaftliche Anwandwege. Der Änderungsbereich umfasst



das Grundstück Flur Nr. 2040/1 der Gemarkung Prittriching. Auf dem Änderungsareal befindet sich derzeit das Wasserwerk von Prittriching samt Außenanlage und Begrünung. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching wird das Grundstück des Wasserwerks bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Der Änderungsbereich 8 wird künftig als „Fläche für Versorgungsanlagen“ mit der Zweckbestimmung Wasserversorgung ausgewiesen.

Das überplante Areal im Änderungsbereich 8 liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 540 m ü. NN und ist nahezu eben. Im westlichen Teil des Änderungsbereichs haben sich aufgrund des bestehenden Wasserwerks bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Im östlichen Teil des Areals befinden sich dichte Gehölzstrukturen, die als Ausgleich für den Eingriff in die Natur durch das Wasserwerk gepflanzt wurden.

In dem ebenfalls am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstentfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene befindlichen Änderungsbereich sind als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) vorzufinden.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 8 nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 8 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert. Der Änderungsbereich befindet sich jedoch im Trinkwasserschutzbereich „Erkundungsgebiet Scheuring“ (Kennzahl: 2210783100215).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 8 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals kann über den unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegenden landwirtschaftlichen Anwandweg sichergestellt werden.

Im Änderungsgebiet 8 selbst und dessen Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

9. Änderungsbereich Brunnen 1:

Der insgesamt ca. 29,95 ha große Änderungsbereich 9 liegt im Süden der Ortslage Prittriching, Im Umfeld der Winkler Straße sowie der Kreisstraße LL7. Im westlichen und südlichen Umfeld des Änderungsareals sind

überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden. Unmittelbar östlich verläuft der Verlorene Bach und darüber hinaus sind weitere landwirtschaftliche Flächen vorhanden. Im Norden grenzt der Änderungsbereich 9 an die baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching. Der Änderungsbereich umfasst die bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flur Nr. 2022, 2022/1, 1973, 2000/4, 1974/1, 1975, 1989, 1988, 1987 und 1991 sowie die Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1992, 1993, 1994, 1995, 1976/6 (Hauptstraße), 1990 (Winkler Straße) und 1976 (LL7) der Gemarkung Prittriching und die Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1871, Gemarkung Winkl. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching wird der Änderungsbereich 9 bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ mit Einzelbäumen dargestellt. Die Winkler Straße und die LL7 sind als „Hauptstraße“ ausgewiesen. Zudem wird das Änderungsareal als Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen (Wasserschutzgebiet) dargestellt. Künftig wird dieses Wasserschutzgebiet im Flächennutzungsplan gestrichen, da mit Inbetriebnahme des Wasserwerks Prittriching der Brunnen 1 außer Betrieb genommen und die Wasserschutzgebietsverordnung für den Brunnen 1 mit Verordnung vom 27.10.2016 aufgehoben wurde.



Das mittlere Höhenniveau des überplante Areal im Änderungsbereich 9 ist relativ eben und schwankt zwischen 539 und 540 m ü. NN. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf der überplanten Fläche kaum landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich am Straßenrand und im Umfeld des Brunnen 1 haben sich einige Gehölzstrukturen entwickelt.

Wie das gesamte Gemeindegebiet Prittriching liegt der Änderungsbereich 9 am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene innerhalb der naturräumlichen Haupteinheiten der Isar-Inn-Schotterplatten und Donau-Ille-Lech-Platten. Im nordwestlichen Teil des Änderungsbereichs hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ausgebildet. Im südöstlichen Teil ist fast

ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos zu finden.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 9 nicht vorhanden. Jedoch befindet sich die östliche Teilfläche des Änderungsgebietes 9 teilweise in dem seit 27.06.2025 festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ des Verlorenen Bachs.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich verfüllte, ehemalige Bachläufe vorhanden sind. In diesen Bereichen kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht qualifizierte Bodenkontaminationen vorliegen.

Die verkehrliche Erschließung des Areals ist über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegenden Verkehrsflächen (LL7, Winkler Straße) sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 9 selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Ca. 100 m östlich befindet sich das Bodendenkmal „Siedlung des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur), der Frühbronzezeit, der Spätbronze- und Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/Frühlatènezeit, der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit“ (Aktennr. D-1-7831-0090). Zudem befindet sich mit einer „Siedlung des Mittel- und Jungneolithikums, der Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/Frühlatènezeit und der mittleren und späten römischen Kaiserzeit“ (Aktennr. D-1-7831-0089) ca. 180 m südlich des Änderungsbereichs ein weiteres Bodendenkmal. Im nördlichen Umfeld ist außerdem noch eine „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennr. D-1-7831-0074) zu finden. Diese nachqualifizierten Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

10. Änderungsbereich Assisi - Kapelle:

Der insgesamt ca. 0,1 ha große Änderungsbereich 10 liegt im Süden der Ortslage Prittriching, im Westen der Kreisstraße LL7. Im Umfeld des Änderungsareals sind überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden. Unmittelbar südlich verläuft ein landwirtschaftlicher Anwandweg und im östlichen Umfeld befindet sich die Kreisstraße LL7. Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flur Nr. 2018/1 der Gemarkung Prittriching. Auf dem Änderungsgebiet befindet sich die Assisi Kapelle samt Nebenanlagen und Grünstrukturen. Im wirksamen Flächennutzungsplan

der Gemeinde Prittriching wird der Änderungsbereich 10 bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Künftig wird das Änderungsgebiet 10 als „kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit dem Zusatz „Assisi Kapelle“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung gekennzeichnet.

Das überplante Areal im Änderungsbereich 10 liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 540 m ü. NN und ist nahezu eben. Aufgrund der bisherigen Nutzung als Kapelle haben sich vor allem im Randbereich kleinere Gehölzstrukturen und eine Wiesenfläche entwickelt.



Der Änderungsbereich 10 liegt ebenfalls am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene innerhalb der naturräumlichen Haupteinheiten der Isar-Inn-Schotterplatten und Donau-Ilser-Lech-Platten. Der Untergrund (Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse)) besteht aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. Als vorherrschender Bodentyp hat sich fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 10 nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 10 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

In diesem Bereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenbeeinträchtigungen durch eine verfüllte Kiesgrube vorliegen.

Die verkehrliche Erschließung des Areals ist über den unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegenden landwirtschaftlichen Anwandweg und die Kreisstraße LL7 sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 10 selbst und in dessen Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

11. Änderungsbereich Flur „Hausänger“:

Der ca. 9,43 ha große Änderungsbereich 11 liegt am westlichen Ortsrand der Ortslage Prittriching sowie unmittelbar östlich des Verlorenen Bachs. Der nördliche Teilbereich grenzt im Norden, Osten und Süden an die bestehenden baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching an. Im Westen verläuft der unmittelbar angrenzende Verlorene Bach. Der südliche Teilbereich grenzt im Norden und Osten ebenfalls an die Ortslage Prittriching an. Unmittelbar südlich des südlichen Teilbereichs verläuft die Hauptstraße und unmittelbar westlich der Verlorene Bach. Der Änderungsbereich umfasst die bislang größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzten Grundstücke Flur Nr. 488, 489, 490, 493, 105/2, 103/2, 104, 93 und 497 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 92, 94, 73, 2430 und 2431 allesamt Gemarkung Prittriching.

Die Flächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching größtenteils als „Wohnbaufläche der späteren Entwicklungsstufe“ dargestellt. Zudem ist der südliche Teil des nördlichen Teilbereichs bereits als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Auf dem südlichen Teilbereich wird außerdem noch ein Bodendenkmal dargestellt. Künftig wird das Änderungsgebiet 11 größtenteils als „Fläche für die Landwirtschaft“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung ausgewiesen, da in diesem Bereich in absehbarer Zeit keine Wohnbebauung realisiert werden kann. Die bereits bebauten Flächen am westlichen Randbereich des Mischgebiets auf der nördlichen Teilfläche und am südlichen Randbereich des zwischen den Änderungsarealen liegenden Wohngebiets werden künftig entsprechend ihrer Nutzung als „Mischgebiet“ oder „Wohnbaufläche“ ausgewiesen.



Das Höhenniveau des Änderungsgebiets 11 steigt von Norden bei etwa 534 m ü. NN nach Süden bei etwa 536 m ü. NN um 2 m leicht an. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf der überplanten Fläche bislang keine landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich im südlichen Bereich des nördlichen Teilbereichs im Umfeld der vorhandenen Wohnbebauung haben sich einige Bäume und Sträucher entwickelt, die auch als Biotop (Nr. 7731-

0031-001) kartiert sind. Im südlichen Teilbereich sind zudem einzelne Bäume vorhanden.

Der Änderungsbereich 11 liegt ebenfalls am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene innerhalb der naturräumlichen Haupteinheiten der Isar-Inn-Schotterplatten und Donau-Ille-Lech-Platten. Der Untergrund (Flussablagerung, mittelholozän (Mittlere Postglazialterrasse 1)) besteht aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 11 nicht vorhanden. Unmittelbar westlich des Änderungsgebiets verläuft jedoch der Verlorene Bach. Teilflächen des Änderungsgebietes 11 befinden sich innerhalb des seit 27.06.2025 festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ des Verlorenen Bachs.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich aufgrund der Umverlegung und Begradigung des Verlorenen Bachs Ende 70er Jahre verfüllte, ehemalige Bachläufe vorhanden sind. In diesen Bereichen kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht qualifizierte Bodenkontaminationen vorliegen.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Lechstraße, Bachstraße und Hauptstraße sichergestellt.

Im südlichen Teilbereich des Änderungsgebiets 11 befindet sich das Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennr. D-1-7731-0013). Ca. 40 m östlich des Änderungsbereichs 11 befindet sich mit einer „Haustür, Holztür mit reichem Schnitzdekor in klassizistischen Formen, 1854“ (Aktennr. D-1-81-134-12) ein Baudenkmal in der näheren Umgebung. Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

12. Änderungsbereich zwischen Birken- und Bgm.-Franz Ditsch Straße:

Der ca. 5,32 ha große Änderungsbereich 12 liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Prittriching sowie unmittelbar östlich des Verlorenen Bachs. Der Änderungsbereich grenzt im Osten an die bestehenden baulichen Strukturen der Ortschaft Prittriching an. Im Westen verläuft der unmittelbar

angrenzende Verlorene Bach und darauffolgend weitere bauliche Strukturen der Ortslage Prittriching. Unmittelbar nördlich des Areals verläuft die Hauptstraße und unmittelbar südlich die Bgm. – Franz Ditsch-Straße. Der Änderungsbereich umfasst die bislang größtenteils intensiv landwirtschaftlich sowie gewerblich genutzten Grundstücke Flur Nr. 70/1, 69/1, 69, 66/2, 1932/1 und 576 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 62/2, 62/3, 62/4 und 66 allesamt Gemarkung Prittriching.



Die Flächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching als „Wohnbaufläche“ mit randlichen Grünflächen sowie als „Dorfgebiet“ und „gemischte Baufläche“ dargestellt. Künftig wird das Änderungsgebiet 12 im Norden als „Fläche für die Landwirtschaft“ (1,31 ha) entsprechend der tatsächlichen Nutzung ausgewiesen, da das angedachte Mischgebiet in diesem Bereich in absehbarer Zeit nicht realisiert werden kann. Für die südlichen Flächen laufen bereits Vorplanungen für ein Wohngebiet, weshalb diese Flächen als „Wohnbaufläche Planung“ (2,32 ha) ausgewiesen werden sollen. Die Straßenverbindung zwischen der Birken- und Bgm.-Franz Ditsch-Straße soll dabei nicht realisiert werden und wird daher gestrichen. Die mittlere Fläche soll künftig als „Mischgebiet“ (1,42 ha) dargestellt werden, da diese Flächen bereits für Wohn- und Gewerbe Zwecke genutzt werden. Am östlichen Randbereich des Änderungsgebiets wird außerdem der Umfang des „Dorfgebiets“ angepasst und erweitert (0,26 ha) und auch bisher nicht erfasste, jedoch schon länger mit Wohnhäusern bebaute Flächen werden als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Zuletzt wird auch die St. Jakob Straße am südlichen Randbereich des Änderungsareals dargestellt.

Das Höhenniveau des Änderungsgebiets 12 steigt von Norden bei etwa 535,5 m ü. NN nach Süden bei etwa 537 m ü. NN um ca. 1,5 m leicht an. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung sowie der gewerblichen Nutzung haben sich auf der überplanten Fläche bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich im Umfeld der südlichen und östlichen Wohnhäuser sowie den gewerblich genutzten Flächen haben sich einige Bäume und Sträucher entwickelt.

Der Änderungsbereich 12 liegt ebenfalls am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene und als vorherrschender Bodentyp hat sich fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 12 nicht vorhanden. Unmittelbar westlich des Änderungsgebiets verläuft jedoch der Verlorene Bach. Teilflächen des Änderungsgebietes 12 befinden sich innerhalb des seit 27.06.2025 festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ des Verlorenen Bachs.

Neben den vorhandenen ehemaligen Bachläufen sind im nordöstlichen Bereich von Fl. Nr. 66, Gmkg. Prittriching im Kartenmaterial (Geoservices Bayern: Schummerung und Orthophoto) runde bzw. ovale Hügel zu erkennen. Bei diesen kann es sich um Aufschüttungen von früheren benachbarten Baumaßnahmen und von landwirtschaftlichen Aktivitäten handeln. Hier kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenbeeinträchtigungen bestehen.

Auf der Fl. Nr. 69 sind in der westlichen Halle, die im Süden direkt an das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet (Änderungsbereich 12, Fl. Nr. 66) angrenzt, mehrere gewerbliche Nutzungen untergebracht. Im vorderen Teil der Halle Richtung Osten befindet sich ein Lager für eine Zimmerei und es sind auch Holzbearbeitungsmaschinen aufgestellt, an denen gearbeitet wird. Im mittleren Teil befindet sich das Lager eines Bauunternehmens und im hinteren Teil der Halle sind Wohnmobile eingestellt. Als Lärmquellen sind die Geräusche der Holzbearbeitungsmaschinen der Zimmerei, die Be- und Entladetätigkeiten der Läger und der Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände zu nennen. Die daraus resultierenden Geräuschimmissionen wirken auf das geplante allgemeine Wohngebiet ein. Aus fachlicher Sicht ist im Zuge der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung mittels einer schalltechnischen Untersuchung durch einen anerkannten, unabhängigen Lärmschutzgutachter nachzuweisen, dass durch die o.g. Geräuschimmissionen keine Überschreitungen der nach der TA Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an dem geplanten Wohngebiet zu erwarten sind. Ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen zu erarbeiten.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Bgm.-Franz Ditsch-Straße und Hauptstraße sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 12 selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs 12 befindet sich mit einer „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennr. D-1-7731-0013) ein Bodendenkmal in der näheren Umgebung. In östlicher Nachbarschaft befinden sich die beiden Bau- und Bodendenkmäler „Ehem. Mühle, zweigeschossiger Steilsatteldachbau, 2. Hälfte 18. Jh., umgestaltet 1. Hälfte 19. Jh.“ (Aktennr. D-1-81-134-7) und „Kath. Kapelle St. Jakob, Zentralbau mit Putzgliederung, von Nikolaus Schütz, 1756; mit Ausstattung; an der Hauptstraße“ (Aktennr. D-1-81-134-6). Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

13. Änderungsbereich Süd-östlich des Rathauses und Lechfeldstraße:

Der ca. 1,64 ha große Änderungsbereich 13 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Prittriching sowie unmittelbar nördlich und südlich des Verlorenen Bachs. Der Änderungsbereich grenzt an die bestehenden baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching an. Im Norden bzw. Süden verläuft der unmittelbar angrenzende Verlorene Bach. Der Änderungsbereich umfasst die bereits größtenteils mit Wohnhäusern bebauten Grundstücke Flur Nr. 25/14, 25/15, 25/11, 25/12, 25/8, 25/13, 27, 52, 52/8, 52/10, 52/9, 52/11, 52/4, 54, 55/2, 61/3, 1934/4, 1934/5, 1934/6 und 1934/7 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1934/3, 1934/1 und 28/1 allesamt Gemarkung Prittriching.



Die Flächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching als „Dorfgebiet“ mit randlichen Grünflächen (nördliche Fläche) und als „Grünfläche“ (südliche Fläche) dargestellt. Künftig werden die Fläche des Änderungsgebiets 13 als „Wohnbaufläche“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung ausgewiesen.

Das überplante Areal im Änderungsbereich 13 liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 538 m ü. NN und ist nahezu eben. Da die Flächen bereits mit wohnbaulichen Strukturen bebaut sind, haben sich auf den überplanten Flächen

bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich auf den Gartenanlagen haben sich Gehölzstrukturen unterschiedlicher Größe entwickelt.

Der Änderungsbereich 13 liegt ebenfalls am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund (Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse)) besteht aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter) ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 13 nicht vorhanden. Unmittelbar nördlich bzw. südlich des Änderungsgebiets verläuft jedoch der Verlorene Bach. Der Änderungsbereich 13 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 13 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Hauptstraße, Lechfeldstraße und die Straße „Am Rathaus“ sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 13 selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Unmittelbar nördlich des Änderungsbereichs 13 befindet sich mit der „Kath. Kapelle St. Jakob, Zentralbau mit Putzgliederung, von Nikolaus Schütz, 1756; mit Ausstattung; an der Hauptstraße“ (Aktennr. D-1-81-134-6) ein Baudenkmal in der näheren Umgebung. Ca. 160 m östlich befinden sich zudem mehrere Boden- und Baudenkmäler. Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

14. Änderungsbereich zwischen Haupt- und Sonnenstraße, sowie zwischen Haupt- und Schulstraße:

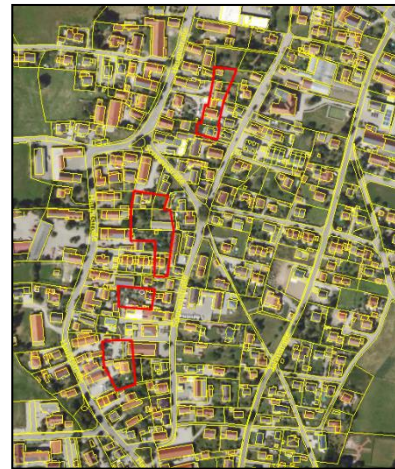
Der ca. 0,97 ha große Änderungsbereich 14 liegt zentral in der Ortslage Prittriching, im Umfeld der Haupt-, Schul- und Sonnenstraße. Der Änderungsbereich grenzt an die bestehenden baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching an. Der Änderungsbereich umfasst die bereits mit Lagerflächen und Wohnhäusern bebauten Grundstücke Flur Nr. 193/1 und 60/4 sowie

Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 193, 192, 180, 181, 187, 190/2, 188, 190/4, 192/2, 190/11, 190/10, 169, 172, 173/4 und 175/3 allesamt Gemarkung Prittriching.

Die Flächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching als „Grünfläche“ dargestellt. Künftig werden die Fläche des Änderungsgebiets 14 als „Dorfgebiet“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung als Lagerflächen bzw. Wohnhäuser ausgewiesen.

Das nördlichste Areal im Änderungsbereich 14 liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 536 m ü. NN und ist nahezu eben. Die beiden mittleren Änderungsareale liegen auf einer mittleren Höhe von ca. 537 m ü. NN und sind ebenfalls nahezu eben. Ebenso wie die restlichen Änderungsbereiche ist das südlichste Areal nahezu eben und liegt auf einem mittleren Höheniveau von ca. 538 m ü. NN. Da die Flächen bereits größtenteils mit Lagerflächen und Wohnhäusern bebaut sind, haben sich auf den überplanten Flächen bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich in den Randbereichen und auf den Gartenanlagen haben sich Gehölzstrukturen unterschiedlicher Größe entwickelt.

Der Änderungsbereich 14 liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund (Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse)) besteht aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flusssmeargel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ausgebildet.



Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 14 und in dessen Umfeld nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 14 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Im Grenzbereich von Fl. Nr. 217 und Fl. Nr. 217/5, Gmkg. Prittriching, ist im Kartenmaterial ein runder, evtl. künstlich aufgeschütteter Hügel zu

erkennen. Hier kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenbeeinträchtigungen vorliegen.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Hauptstraße, Sonnenstraße und Schulstraße sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 14 selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld der Änderungsareale befindet sich das Bodendenkmal „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung.“ (Aktennr. D-1-7731-0013) und die Baudenkmäler „Schulgebäude, stattlicher, gegliederter Baukörper mit Halbwalmdach und Dachreiter, in reduzierten Formen des Jugendstils, nach Plänen von Kirchner, 1910, modern erweitert“ (Aktennr D-1-81-134-11), „Ehem. Mühle, zweigeschossiger Steilsatteldachbau, 2. Hälfte 18. Jh., umgestaltet 1. Hälfte 19. Jh.“ (Aktennr D-1-81-134-7) und „Kath. Kapelle St. Jakob, Zentralbau mit Putzgliederung, von Nikolaus Schütz, 1756; mit Ausstattung; an der Hauptstraße“ (Aktennr D-1-81-134-6). Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

15. Änderungsbereich zwischen Jahn- und Sonnenstraße, sowie zwischen Jahn- und Schulstraße:

Der ca. 1,69 ha große Änderungsbereich 15 liegt zentral in der Ortslage Prittriching, beidseitig der Ziegelbergstraße und des St. Martinsweg sowie im Umfeld der Schul-, Sonnen und Jahnstraße. Der Änderungsbereich grenzt an die bestehenden baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching an. Der Änderungsbereich umfasst die bereits größtenteils mit baulichen Strukturen bebauten Grundstücke Flur Nr. 234/4, 236, 236/3, 236/4, 236/5, 237/16, 237/15, 237/14, 237/11, 237/12, 237/13, 237/17, 230/1, 217/5, 217/1, 217, 217/8, 217/7, 217/2, 217/6, 229/6 und 229/5 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 237/10, 237/8, 229/2, 229, 229/4, 228/1, 225/1, 224 und 195/1 aller Gemarkung Prittriching.



Die Flächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching als „Grünfläche“ dargestellt. Zudem ist das Änderungsareal unmittelbar nördlich der Ziegelbergstraße als Spielplatz ausgewiesen. Künftig werden die Fläche des Änderungsgebiets 15 als „Dorfgebiet“ bzw. „Wohnbaufläche“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt. Diese Grundstücke sind bereits größtenteils mit Wohnhäusern bebaut worden bzw. ist in absehbarer Zeit eine Wohnhausbebauung zu erwarten. Da sich das Grundstück Flur Nr. 234/4 in Privatbesitz befindet und mit einem Wohnhaus bebaut ist, entfällt die Bezeichnung Spielplatz.

Das nördlichste Areal im Änderungsbereich 15 liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 536,5 m ü. NN und ist nahezu eben. Die beiden südlicheren Änderungsareale liegen auf einer mittleren Höhe von ca. 537,5 m ü. NN und sind ebenfalls nahezu eben. Da die Flächen bereits größtenteils mit baulichen Strukturen bebaut sind, haben sich auf den überplanten Flächen bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich in den Randbereichen auf den Baulücken und den Gartenanlagen haben sich kleinere Gehölzstrukturen entwickelt.

Der Änderungsbereich 15 liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund (Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse)) besteht aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 15 und in dessen Umfeld nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 15 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 15 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Schulstraße, Jahnstraße, Ziegelbergstraße, Sonnenstraße und den St. Martinsweg sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 15 selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Im nördlichen Umfeld der Änderungsareale befindet sich das Baudenkmal „Schulgebäude, stattlicher,

gegliederter Baukörper mit Halbwalmdach und Dachreiter, in reduzierten Formen des Jugendstils, nach Plänen von Kirchner, 1910, modern erweitert“ (Aktennr D-1-81-134-11). Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

16. Änderungsbereich Haydn- und Verdistraße:

Der ca. 0,86 ha große Änderungsbereich 16 liegt im östlichen Teil der Ortslage Prittriching, beidseitig der Haydnstraße sowie im Umfeld der Verdistraße und der „Zur Ziegelbergstraße“. Der Änderungsbereich grenzt an die bereits bestehenden baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching an. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 254, 254/12, 254/11, 254/4, 247, 244/3 und 244/2 sowie die Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 244/5 allesamt Gemarkung Prittriching. Auf den Flächen des Änderungsgebiets befinden sich bereits zwei Turnhallen sowie ein Kindergarten und eine kleinere Wiesenfläche. Zudem ist auf dem Gelände eine dritte Turnhalle derzeit im Bau.



Die Flächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching als „Wohnbaufläche“ sowie als „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Turnhalle bzw. Kindergarten dargestellt. Künftig werden die südlichen „Wohnbauflächen“ des Änderungsgebiets 16 als „Fläche für den Gemeinbedarf“ ausgewiesen, da in diesem Bereich ein weiterer Kindergarten geplant ist. Die nördlichen „Wohnbauflächen“ sowie die „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Turnhalle werden in Zukunft als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Turnverein dargestellt, da in diesem Bereich bereits zwei Turnhallen vorhanden sind und die dritte Halle sich derzeit im Bau befindet. Im wirksamen Flächennutzungsplan ist die Verdistraße als durchgehende Straße bis zur Jahnstraße eingetragen. Da diese Verbindung auch in Zukunft nicht realisierbar ist, wird das letzte, noch nicht umgesetzte Teilstück künftig als „Dorfgebiet“ ausgewiesen. Die Verdistraße endet tatsächlich in einem Wendehammer. Dieser wird künftig dementsprechend dargestellt.

Das Höhenniveau des Änderungsgebiets 16 steigt von Norden bei etwa 536 m ü. NN nach Süden bei etwa 537 m ü. NN um ca. 1 m leicht an. Da die

Flächen bereits größtenteils mit baulichen Strukturen bebaut sind, haben sich auf den überplanten Flächen bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich in den Randbereichen haben sich kleinere Gehölzstrukturen entwickelt. Auf dem südlichen Grundstück Flur Nr. 254 befindet sich eine Wiesenfläche ohne Gehölzstrukturen.

Der Änderungsbereich 16 liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund (Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse)) besteht aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 16 und in dessen Umfeld nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 16 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 16 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Haydnstraße und die Verdistraße sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 16 selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Im westlichen Umfeld der Änderungsareale befindet sich das Baudenkmal „Schulgebäude, stattlicher, gegliederter Baukörper mit Halbwalmdach und Dachreiter, in reduzierten Formen des Jugendstils, nach Plänen von Kirchner, 1910, modern erweitert“ (Aktennr D-1-81-134-11). Ca. 160 m nordöstlich des Änderungsareals ist mit einer „Siedlung der Bronzezeit, Töpferei und Ziegelei der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ (Aktennr D-1-7731-0012) ein Bodendenkmal in der näheren Umgebung zu finden. Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

17. Änderungsbereich Mozartstraße:

Der ca. 0,51 ha große Änderungsbereich 17 liegt am östlichen Ortsrand der Ortschaft Prittriching, östlich der Mozartstraße. Der Änderungsbereich grenzt im Westen unmittelbar an die Mozartstraße sowie die daran angrenzenden baulichen Strukturen der Ortschaft Prittriching an. Im Norden verläuft die Eglinger Straße und darauffolgend befinden sich landwirtschaftlich genutzte Grünflächen. Im östlichen Umfeld grenzen Waldflächen sowie weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Änderungsgebiet an. Im Süden des Änderungsareals befinden sich ebenfalls Waldflächen und darüber hinaus bauliche Strukturen der Ortschaft Prittriching. Der Änderungsbereich umfasst die Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 260/1, 260/2, 261, 261/2, 261/3 und 261/4 allesamt Gemarkung Prittriching. Auf den Flächen des Änderungsgebiets befinden sich bereits Wohnhäuser mit Gartenanlagen.



Die Flächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching als „Grünflächen“ dargestellt. Künftig werden die Flächen des Änderungsgebiets 17 als „Wohnbaufläche“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt.

Das Höhengniveau des Änderungsgebiets 17 steigt mit kleineren Schwankungen von Norden bei etwa 537 m ü. NN nach Süden bei etwa 540 m ü. NN um ca. 3 m leicht an. Da die Flächen bereits größtenteils mit Wohnhäusern bebaut sind, haben sich auf den überplanten Flächen bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich auf den Gartenanlagen haben sich kleinere Gehölzstrukturen entwickelt. Am nordöstlichen Randbereich sowie darüber hinaus ist eine kleine Waldfläche mit Gehölzstrukturen unterschiedlicher Größe vorhanden.

Der Änderungsbereich 17 liegt ebenfalls am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund (Schmelzwasserschotter, rißzeitlich (Hochterrasse)) besteht aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig.

Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Syrosem-Rendzina, (Para-) Rendzina und Braunerde, selten Fels aus verschiedenem Ausgangsmaterial an steilen Talhängen ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 17 und in dessen Umfeld nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 17 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 17 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Mozartstraße sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 17 selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Ca. 30 m nördlich befindet sich das Bodendenkmal „Siedlung der Bronzezeit, Töpferei und Ziegelei der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ (Aktennr D-1-7731-0012) in der näheren Umgebung. Im südlichen Umfeld des Änderungsareals ist mit einer „Siedlung der mittleren und späten Bronzezeit“ (Aktennr D-1-7831-0162) ein weiteres Bodendenkmal zu finden. Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

18. Änderungsbereich Kirchbergstraße:

Der ca. 0,64 ha große Änderungsbereich 18 liegt am südlichen Ortsrand der Ortslage Prittriching, beidseitig der Kirchbergstraße. Der nördliche Änderungsbereich grenzt im Norden, Westen und Süden an die bereits bestehenden baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching an. Im Osten befinden sich eine Brachfläche mit Gehölzstrukturen sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der südliche Änderungsbereich grenzt ebenfalls im Norden und Westen an die bereits bestehenden baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching an. Im Süden sind weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden. Im Osten verläuft der Dumpfweg und darauffolgend befinden sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen und Hofstellen. Der

Änderungsbereich umfasst die Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 42, 13, 9, 6, 6/1 und 6/3 allesamt Gemarkung Prittriching. Auf der südlichen Fläche des Änderungsgebiets befinden sich bereits teilweise Wohnhäuser mit Gartenanlagen und Wiesenflächen mit Gehölzstrukturen. Auf dem nördlichen Areal befindet sich eine bereits bestehende Hofstelle sowie ein Baum und randliche Gehölzstrukturen.



Die Flächen werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching als „Grünflächen“ dargestellt. Künftig werden die Flächen des Änderungsgebiets 18 als „Dorfgebiet“ dargestellt, da die nördliche Fläche bereits mit baulichen Strukturen überbaut wurde und für die südliche Fläche im Jahr 2015 eine Ortsabrundungssatzung erlassen wurde, weshalb im Bereich der bisherigen Grünfläche bereits erste Wohnhäuser entstanden sind.

Das Höhenniveau des nördlichen Änderungsgebiets liegt auf einer Höhe von ca. 550 m ü. NN und ist nahezu eben. Das Höhenniveau des südlichen Änderungsgebiets steigt von Norden bei etwa 550,5 m ü. NN nach Süden bei etwa 552 m ü. NN um ca. 1,5 m leicht an. Zudem steigt das Höhenniveau von Westen bei etwa 544 m ü. NN nach Osten bei etwa 553 m ü. NN um ca. 9 m stark an. Da die nördliche Fläche bereits größtenteils bebaut ist, haben sich auf der überplanten Fläche bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich im nördlichen Randbereich haben sich mehrere Gehölzstrukturen entwickelt. Zudem befindet sich am südlichen Randbereich ein Einzelbaum. Auf dem südlichen Änderungsareal befinden sich größtenteils Wiesenflächen mit Einzelbäumen und Sträuchern sowie einem Wohnhaus mit Gartenanlage.

Der Änderungsbereich 18 liegt ebenfalls am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund besteht aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig und Schluff (feinsandig, karbonatisch). Im Änderungsgebiet hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne) ausgebildet. Im südlichen Änderungsgebiet ist hingegen auch überwiegend Parabraunerde und verbreitet

Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) sowie Syrosem-Rendzina und (Para-)Rendzina zu finden.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 18 und in dessen Umfeld nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 18 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 18 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Kirchbergstraße sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 18 selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Im näheren Umfeld befinden sich jedoch mehrere Bodendenkmäler wie eine „Siedlung der mittleren und späten Bronzezeit“ (Aktennr D-1-7831-0162) und „Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ (Aktennr D-1-7831-0080). Zudem befinden sich im nördlichen Umfeld mehrere Baudenkmäler wie ein „Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau über hakenförmigem Grundriss, 1905/06.“ (Aktennr D-1-81-134-10) und eine „Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Chorflankenturm, 2. Hälfte 15. Jh., barockisiert 1753; mit Ausstattung; Teil der ehem. Friedhofsmauer, östlicher Mauerzug mit Deckziegeln, 17./18. Jh.; ehem. Beinhaus, Satteldachbau mit Stichbogenblenden über Pilastern, Anfang 18. Jh.“ (Aktennr D-1-81-134-1). Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

19. Änderungsbereich Obere Au und Hauptstraße - Nord:

Der ca. 0,57 ha große Änderungsbereich 19 liegt im nördlichen Teil der Ortslage Prittriching, im Umfeld der Hauptstraße und Jahnstraße sowie der Straße „Obere Au“. Die südlichen Änderungsbereiche grenzen in ihrem Umfeld an die bereits bestehenden baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching an. Die südlichen Änderungsbereiche grenzen im Osten und Süden ebenfalls



an die bereits bestehenden baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching an. Im Norden und Westen befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Änderungsbereich umfasst die Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 294/36, 294/34, 294/33, 294/32, 294/31, 294/30, 294/29, 294/28, 294/27, 294/26, 294/25, 294/24, 294/23, 294/22, 128/1, 128/4, 138/5, 138/4, 138/3, 293, 293/1, 293/4, 293/9, 293/3, 351/2, 351/3, 352/2, 352/3 und 353 allesamt Gemarkung Prittriching. Auf dem Großteil der Flächen des Änderungsgebiets befinden sich bereits Wohnhäuser mit Gartenanlagen und Wiesenflächen. Das nördlichste Areal (Flur Nr. 353) wird als intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet.

Die Flächen im Bereich der Hauptstraße – Nord am nördlichen Ortsrand werden im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching als „Wohnbaufläche“ bzw. als „Grünfläche“ und „sonstige Straße“ dargestellt. Künftig werden die nördlichen Flächen des Änderungsgebiets 19 als „Dorfgebiet“ bzw. „Wohnbaufläche“ und „Fläche für die Landwirtschaft“, entsprechend der tatsächlichen Nutzungen ausgewiesen. Die südlichen Flächen des Änderungsgebiets im Bereich der Straße „Obere Au“ werden größtenteils als „Grünfläche“ bzw. als „sonstige Straße“ dargestellt. Künftig sollen die an die Straße „Obere Au“ anliegenden Grundstücke redaktionell angepasst werden, da der im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünstreifen nicht existiert. Daher wird dieser Grünstreifen als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Der Grünstreifen bei den drei westlichen Grundstücken im Änderungsgebiet wird künftig als „Wohnbaufläche“ und der bisher als Wohnbaufläche ausgewiesene Streifen als „Hauptverkehrsfläche“ mit Einzelbäumen entsprechend der tatsächlichen Nutzung dargestellt. Die nördlich des Leitenwegs eingetragene „sonstige Straße“ wird ebenfalls entsprechend der tatsächlichen Nutzung als „Wohnbaufläche“ ausgewiesen. Entlang der Jahnstraße ist ein weiterer Grünstreifen im wirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesen. Dieser Bereich ist bereits mit Wohnhäusern bebaut, weshalb dieser Bereich in Zukunft als „Wohnbaufläche“ dargestellt wird. Der nördlich von diesem Bereich liegende Fußweg, der die Straße „Obere Au“ und Jahnstraße miteinander verbindet, wird aktuell als Grünfläche dargestellt, daher wird dieser Fußweg redaktionell berichtigt und als Verkehrsfläche ausgewiesen.

Das Höhenniveau der nördlichen Änderungsgebiete liegt auf einer Höhe von ca. 533 bis 534 m ü. NN und ist nahezu eben. Das Höhenniveau der südlichen Änderungsgebiete liegt auf einer Höhe von ca. 534 bis 535 m ü. NN und ist ebenfalls nahezu eben. Da die Fläche bereits größtenteils bebaut sind oder landwirtschaftlich genutzt werden, haben sich auf den

überplanten Fläche bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich auf den Gartenanlagen bzw. in den Randbereichen der Wohnhäuser haben sich verschiedene Gehölzstrukturen entwickelt.

Der Änderungsbereich 19 liegt ebenso wie die anderen Änderungsbereiche am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund besteht hauptsächlich aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig und Schluff. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter) ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 19 und in dessen Umfeld nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 19 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 19 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegenden Verkehrsflächen (Obere Au, Hauptstraße, Jahnstraße) sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 19 selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Ca. 110 m südlich befindet sich mit einem „Mittertennhof, zweigeschossiger Satteldachbau mit straßenseits angebauter Pfründnerwohnung, spätes 18. Jh.“ (Aktennr D-1-81-134-17) ein Baudenkmal in der näheren Umgebung. Zudem befinden sich in der weiteren Umgebung auch weitere Boden- und Baudenkmäler. Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

20. Änderungsbereich zwischen Bad- und Lechfeldstraße:

Der ca. 0,61 ha große Änderungsbereich 20 liegt im südwestlichen Teil der Ortslage Prittriching, im Umfeld der Bad- und Lechfeldstraße. Der Änderungsbereich grenzt im Osten direkt an die bestehenden baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching an. Im Norden, Westen und Süden ist der Änderungsbereich von Verkehrsflächen (Bad-, Lechfeldstraße) umgeben und darauf folgen die baulichen Strukturen von Prittriching. Der

Änderungsbereich umfasst die Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 23, Gemarkung Prittriching. Der Änderungsbereich 20 wird bisher als landwirtschaftliche Fläche bewirtschaftet.

Der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching als „Wohnbaufläche“ dargestellte Änderungsbereich 20 wird künftig vollumfänglich als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen, da das angedachte Wohngebiet hier in den letzten Jahrzehnten nicht realisiert werden konnte und auch in absehbarer Zukunft nicht umgesetzt werden kann.



Das überplante Areal im Änderungsbereich 20 liegt auf einer Höhe von ca. 539 m ü. NN und ist nahezu eben. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf der überplanten Fläche keine landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Der Änderungsbereich 20 liegt ebenso wie die anderen Änderungsbereiche am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund besteht aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig (Schmelzwasserschotter, hochwürmzeitlich (Niederterrasse)). Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 20 nicht vorhanden. Ca. 100 m östlich verläuft mit dem Verlorenen Bach ein Oberflächengewässer. Der Änderungsbereich 20 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 20 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Bad- und Lechfeldstraße sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 20 selbst und in dessen näheren Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Jedoch befinden sich in der weiteren Umgebung Boden- und Baudenkmäler. Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

21. Änderungsbereich Winkl Erlenweiherhof:

Der ca. 2,51 ha große Änderungsbereich 21 liegt am nördlichen Ortsrand der Ortslage Winkl, nördlich der Hattenhofener Straße. Der Änderungsbereich grenzt im Norden, Osten und Süden an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten bzw. Westen befindet sich die Ortslage Winkl. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1393, 1393/1 und 1393/2, jeweils Gemarkung Winkl. Der Änderungsbereich 21 wird bisher als Reiterhof und Begegnungsstätte für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit oder ohne seelische, körperliche und geistige Beeinträchtigungen genutzt.



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching wird der Änderungsbereich 21 als „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung Reiten sowie als „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung Therapie und Reiten dargestellt. Der südwestliche Bereich ist zudem als „gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Die restlichen Bereiche des Änderungsareals 21 sind als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Künftig wird die Fläche für das „Sondergebiet“ im Flächennutzungsplan vergrößert und erhält die Zweckbestimmung Reiterhof. Die „Flächen für die Landwirtschaft“ werden künftig größtenteils als „Grünfläche“ dargestellt, zudem ist im westlichen Randbereich eine „Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Die „gemischten Bauflächen“ bleiben unverändert.

Das Höhenniveau des Änderungsbereich 21 steigt von Norden bei etwa 566 m ü. NN nach Süden bei etwa 568,5 m ü. NN um ca. 2,5 m an. Auf dem nördlichen Teil des Änderungsgebiet befindet sich eine Wiesenfläche. Im Randbereich der bestehenden Gebäude sowie auf den südwestlichen Gartenanlagen haben sich zudem unterschiedliche Gehölzstrukturen

entwickelt. Im zentralen westlichen Teil des Änderungsareals befinden sich ebenfalls mehrere dichte Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern.

Der Änderungsbereich 21 liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund besteht aus Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, sowie Löss (> 1 m verlehmt). Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 21 und dessen Umfeld nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 21 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 21 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Hattenhofener Straße sichergestellt.

Das Änderungsgebiet 21 befindet sich teilweise im Bereich des Bodendenkmals „Siedlung des Mittel- und Jungneolithikums, der Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/Frühlatènezeit und der mittleren und späten römischen Kaiserzeit.“ (Aktennr. D-1-7831-0089). Zudem ist ca. 120m südwestlich das Baudenkmal „Pfarrhaus, stattlicher zweigeschossiger Walmdachbau, von Rasso Natter, 1730, Haustür mit neugotischem Schnitzdekor, Mitte 19. Jh.“ (Aktennr. D-1-81-134-14). Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

22. Änderungsbereich Winkl, Hattenhofener Straße + Kapellenweg:

Der ca. 0,55 ha große Änderungsbereich 22 liegt am nördlichen Ortsrand der Ortslage Winkl, beidseitig der Hattenhofener Straße und des Kapellenwegs. Die Änderungsareale grenzen an die bebauten Strukturen der Ortslage Winkl, an intensiv landwirtschaftlich



genutzte Flächen sowie an Grün- und Waldflächen an. Der Änderungsbereich umfasst das Grundstück Flur Nr. 955, sowie die Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 965, 958, 962, 945/4, 947, 949 und 1307 und 1394, jeweils Gemarkung Winkl. Der Änderungsbereich 22 umfasst das Pfarrhaus in Winkl sowie mit Wohnhäusern bebaute Grundstücke und Baulücken mit kleineren Gehölzstrukturen.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching werden die Änderungsareale des Änderungsbereichs 22 als „Grünflächen“ dargestellt. Künftig werden die Flächen als „Mischgebiet“ ausgewiesen, da ein Großteil dieser Flächen bereits bebaut ist. Das Pfarrhaus wird künftig als Baudenkmal dargestellt.

Der Großteil des überplanten Areals im Änderungsbereich 22 liegt auf einer Höhe von ca. 567 bis 568 m ü. NN und ist nahezu eben. Der westlich liegende Änderungsbereich steigt jedoch von Südwesten bei etwa 560 m ü. NN nach Nordosten bei etwa 566 m ü. NN um ca. 6 m stark an. Auf den unbebauten Flächen des Änderungsgebiet befinden sich Wiesenflächen mit kleineren Gehölzstrukturen. Im Randbereich der bestehenden Gebäude sowie auf den Gartenanlagen haben sich ebenfalls verschiedene Gehölzstrukturen entwickelt. In westlicher Nachbarschaft des im Westen gelegenen Änderungsareals (Flur Nr. 965) befindet sich zudem eine als Biotop kartierte Fläche (Nr. 7831-0139-002).

Der Änderungsbereich 22 liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund besteht aus Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, sowie Löß (> 1 m verlehmt). Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 22 und dessen Umfeld nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 22 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 22 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

In den Änderungsbereichen befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die eine Rinderhaltung beinhalten. Die Änderungsbereiche sollen als Dorf- bzw. Mischgebiet ausgewiesen werden, was den immissionsschutzrechtlichen Planungsgrundsätzen entspricht. Bei der Bebauung der freien

Grundstücke ist jedoch darauf zu achten, dass ein Mindestabstand zur Vermeidung von erheblichen Geruchsimmissionen eingehalten wird. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht soll in erster Näherung ein Mindestabstand von 30 m zwischen neuen Wohngebäuden und Rinderstallgebäuden nicht unterschritten werden.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Hattenhofener Straße und den Kapellenweg sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 22 befindet sich das Baudenkmal „Pfarrhaus, stattlicher zweigeschossiger Walmdachbau, von Rasso Natter, 1730, Haustür mit neugotischem Schnitzdekor, Mitte 19. Jh.“ (Aktennr. D-1-81-134-14). Zudem befindet sich ca. 40 m nördlich das Bodendenkmals „Siedlung des Mittel- und Jungneolithikums, der Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/Frühlatènezeit und der mittleren und späten römischen Kaiserzeit.“ (Aktennr. D-1-7831-0089). Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

23. Änderungsbereich Winkl, Lindenstraße:

Der ca. 0,7 ha große Änderungsbereich 23 liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Winkl, beidseitig der Lindenstraße. Die Änderungsareale grenzen an die bebauten Strukturen der Ortslage Winkl sowie an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1193/2, 1193/1 und 1303 sowie die Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1193, 930, 930/10, 932, 934, 934/1, 1297, 1298, 1300/1, 1301 und 935, jeweils Gemarkung Winkl. Der Änderungsbereich 23 umfasst die Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul sowie mit Wohnhäusern und Hofstellen bebaute Grundstücke und Baulücken. Auf den östlich gelegenen Änderungsarealen befinden sich dichte Gehölzstrukturen mit Bäumen und Sträuchern.



Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching werden die Änderungsareale des Änderungsbereichs 23 als „Grünfläche“ bzw. „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Künftig wird der Großteil der Flächen als „Mischgebiet“ ausgewiesen, entsprechend der tatsächlichen Nutzung. Die beiden westlich gelegenen Änderungsareale werden in Zukunft als „Grünfläche“ mit Baumbestand dargestellt, da sich auf diesen Flächen dichte Gehölzstrukturen entwickelt haben und daher keine landwirtschaftliche Nutzung mehr möglich ist. Auf dem nördlichsten Änderungsareal wird die Bezeichnung „Wasserbehälter“ gestrichen, da diese Nutzung schon vor Jahren aufgegeben wurde. Bei den Baudenkmalern der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, dem Friedhofstor und der Ölbergkapelle wird die Baudenkmalnummer ergänzt.

Das südlichste Änderungsgebiet des überplanten Areals im Änderungsbereich 23 liegt auf einer Höhe von ca. 565,5 m ü. NN und ist nahezu eben. Die westlich gelegenen Änderungsgebiete liegen auf einer Höhe von ca. 567 bzw. 568 m ü. NN und sind ebenfalls nahezu eben. Das Änderungsgebiet auf dem Grundstück Flur Nr. 1300/1 steigt von Süden bei etwa 567,5 m ü. NN nach Norden bei etwa 569,5 m ü. NN um ca. 2 m an. Der Änderungsbereich auf den Grundstücken Flur Nr. 1301 und 935 liegt auf einer Höhe von ca. 568 m ü. NN und ist nahezu eben. Auf den unbebauten Flächen des Änderungsgebiet befinden sich Wiesenflächen sowie dichte Gehölzstrukturen aus Bäumen und Sträuchern. In westlicher Nachbarschaft des im Westen gelegenen Änderungsareals (Flur Nr. 1193/1) befindet sich zudem eine als Biotop kartierte Fläche (Nr. 7831-0139-001).

Der Änderungsbereich 23 liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund der nördlichen Flächen besteht aus Schluff, tonig, feinsandig, karbonatfrei, sowie Löß (> 1 m verlehmt) und die südlichen Flächen aus Schluff, feinsandig, karbonatisch. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp auf den nördlichen Flächen überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) ausgebildet. Auf den südlichen Flächen hat sich fast ausschließlich Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) entwickelt. Auf dem östlichen Änderungsareal ist fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm bis Ton (Deckschicht) über Kieslehm bis Lehm Kies (Altmoräne) zu finden.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 23 und dessen Umfeld nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 23 wird weder von

Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 23 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

In den Änderungsbereichen befinden sich landwirtschaftliche Betriebe, die eine Rinderhaltung beinhalten. Die Änderungsbereiche sollen als Dorf- bzw. Mischgebiet ausgewiesen werden, was den immissionsschutzrechtlichen Planungsgrundsätzen entspricht. Bei der Bebauung der freien Grundstücke ist jedoch darauf zu achten, dass ein Mindestabstand zur Vermeidung von erheblichen Geruchsmissionen eingehalten wird. Aus immissionsschutzfachlicher Sicht soll in erster Näherung ein Mindestabstand von 30 m zwischen neuen Wohngebäuden und Rinderstallgebäuden nicht unterschritten werden.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Lindenstraße sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 23 befindet sich das Baudenkmal der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, das Friedhofstor und Teile der Friedhofsmauer sowie die Ölbergkapelle (Aktennr. D-1-81-134-13). Zudem befindet sich in südlicher Nachbarschaft das Bodendenkmal „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Altneolithikums (Linearbandkeramik).“ (Aktennr. D-1-7831-0160). Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

24. Änderungsbereich Winkl, Hohlweg:

Der ca. 0,04 ha große Änderungsbereich 24 liegt am südöstlichen Ortsrand der Ortslage Winkl, östlich des Hohlwegs. Der Änderungsbereich 24 grenzt im Norden und Westen an die baulichen Strukturen der Ortslage Winkl und den Hohlweg an. Im Osten befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Wohnhaus. In südlicher Nachbarschaft sind Grün- und Gehölzstrukturen zu finden. Der Änderungsbereich umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1190, Gemarkung Winkl. Im Änderungsbereich 24 steht ein bereits errichtetes Wohnhaus mit dazugehöriger Gartenanlage.

Der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching als „Grünfläche“ dargestellte Änderungsbereich 24 wird künftig vollumfänglich als „Mischgebiet“ entsprechend der tatsächlichen Nutzungen ausgewiesen.

Das überplante Areal im Änderungsbereich 24 steigt von Südwesten bei etwa 551 m ü. NN nach Nordosten bei etwa 557,5 m ü. NN um ca. 6,5 m stark an. Da die Fläche bereits mit einem Wohnhaus bebaut ist, haben sich auf der überplanten Fläche bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich auf der Gartenanlage haben sich kleinere Gehölzstrukturen entwickelt.



Der Änderungsbereich 24 liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund des Änderungsbereich 24 besteht aus Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Syrosem-Rendzina, (Para-) Rendzina und Braunerde, selten Fels aus verschiedenem Ausgangsmaterial an steilen Talhängen ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 24 und dessen Umfeld nicht vorhanden. Der Änderungsbereich 24 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 24 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über den unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegenden Hohlweg sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 24 selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Ca. 130 m östlich befindet sich mit einer „Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Altneolithikums (Linienbandkeramik).“ (Aktennr D-1-7831-0160) ein Bodendenkmal in der näheren Umgebung. Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

25. Änderungsbereich Gemeindegrenze am nordwestlichen Ortsrand von Winkl:

Der ca. 5,28 ha große Änderungsbereich 25 liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortschaft Winkl, nördlich der Scheuringer Straße und westlich des Verlorenen Bachs. Der Änderungsbereich 25 grenzt im Norden und Westen an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Unmittelbar östlich verläuft der Verlorene Bach und darüber hinaus befindet sich die Ortschaft Winkl. Im Süden bzw. Südwesten grenzt das Änderungsgebiet an die Scheuringer Straße und an bauliche Strukturen der Ortschaft Winkl. Im Süden sind zudem ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1901, 1902 und 1903, jeweils Gemarkung Winkl. Die Flächen des Änderungsbereichs 25 werden derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet.



Die Flächen des Änderungsbereichs 25 gehören im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching bisher nicht zum Gemeindegebiet Prittriching. Aufgrund eines Flächenaustausches zwischen der Gemeinde Prittriching und der Gemeinde Scheuring hat sich die Gemeinde- und Gemarkungsgrenze mit Wirkung vom 01.01.2019 in Richtung Scheuring verschoben. Die neu hinzu gekommenen Flächen werden künftig im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching mit der Gemarkung Winkl dargestellt.

Das überplante Areal im Änderungsbereich 25 steigt von Norden bei etwa 543 m ü. NN nach Süden bei etwa 544 m ü. NN um ca. 1 m leicht an. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf der überplanten Fläche bislang keine landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Der Änderungsbereich 25 liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund des Änderungsbereichs 25 besteht aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies

(Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 25 nicht vorhanden. Unmittelbar entlang der östlichen Grenze des Änderungsbereichs verläuft der Verlorene Bach. Teilflächen des Änderungsgebietes 25 befinden sich innerhalb des seit 27.06.2025 festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ des Verlorenen Bachs.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Änderungsbereich verfüllte, ehemalige Bachläufe vorhanden sind. In diesen Bereichen kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht qualifizierte Bodenkontaminationen vorliegen.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Scheuringer Straße sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 25 selbst und in dessen näheren Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

26. Änderungsbereich Winkl, Baugebiet Bachanger I + II:

Der ca. 6,62 ha große Änderungsbereich 26 liegt am nordwestlichen Ortsrand der Ortslage Winkl, nördlich der Scheuringer Straße sowie beidseitig des Verlorenen Bachs. Der Änderungsbereich 26 grenzt im Norden und Westen an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Osten grenzt der Änderungsbereich an die baulichen Strukturen der Ortslage Winkl an. Im Süden grenzt das Änderungsgebiet an die Scheuringer Straße bzw. an die baulichen Strukturen der Ortslage Winkl an. Im Süden sind zudem ebenfalls intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen zu finden. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1901, 1902, 1903, 972/10, 972/7, 972/6, 972/5, 972/3, 972, 972/2, 972/4, 972/8, 971/9, 971, 971/7, 971/6, 971/4, 971/8 und 971/3 sowie die Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 972/9, 998, 993, 1898, 1899, 971/5, 971/2, 971/1 und 971/10, jeweils Gemarkung Winkl. Die westlichen Flächen des Änderungsbereichs 26 werden derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Auf den östlichen Flächen des Änderungsgebiets befinden sich Wohnhäuser mit Gartenanlagen und Gehölzstrukturen. Durch das Änderungsgebiet fließt zudem der Verlorene Bach.

Die neu hinzu gekommenen westlichen Flächen des Änderungsbereichs 26 werden künftig überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ entsprechend der tatsächlichen Nutzungen ausgewiesen. Die südliche Fläche entlang der Scheuringer Straße wird künftig als „Wohnbaufläche / Planung“ dargestellt.



Entsprechend dieser Darstellung soll dann das Baugebiets „Bachanger II“ (Bebauungsplan derzeit in Aufstellung) entwickelt werden. Der östliche Teil des Änderungsbereichs wird wie im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching als „Wohnbaufläche“ mit randlichen „Grünflächen“ entlang des Verlorenen Bachs und einer Wasserfläche (Verlorener Bach) dargestellt. Für diesen Bereich erfolgt lediglich eine geringfügige Berichtigung entsprechend den Ausprägungen des Bebauungsplans „Bachanger I“.

Das westlich des Verlorenen Bachs gelegene Areal des Änderungsbereichs 26 steigt von Norden bei etwa 543 m ü. NN nach Süden bei etwa 544 m ü. NN um ca. 1 m leicht an. Der südöstliche Teil im Bereich der Straße „Bachanger“ liegt auf einem Höhengniveau von ca. 545,5 m ü. NN. Das östlich des Verlorenen Bachs gelegene Areal befindet sich auf einem Höhengniveau von etwa 544 m ü. NN und ist nahezu eben. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf den westlichen Flächen haben sich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Auf den östlichen Flächen, beidseitig des Verlorenen Bachs, haben sich auf den Gartenanlagen und an den Uferbereichen verschiedene Gehölzstrukturen (Bäume, Sträucher) in unterschiedlichen Größen entwickelt. In östlicher Nachbarschaft befindet sich zudem eine als Biotop kartierte Fläche (Nr. 7831-0139-002).

Der Änderungsbereich 26 liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund des Änderungsbereich 26 besteht aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies

(Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Durch den Änderungsbereich 26 fließt der Verlorene Bach, dieser wird jedoch nicht von den Planungen tangiert und erfährt keine Veränderung. Teilflächen des Änderungsgebietes 12 befinden sich innerhalb des seit 27.06.2025 festgesetzten Überschwemmungsgebiet HQ₁₀₀ des Verlorenen Bachs.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 26 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Scheuringer Straße sowie Bergstraße sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 26 selbst und in dessen näheren Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

27. Änderungsbereich Winkl, Baugebiet Mühlanger:

Der ca. 1,71 ha große Änderungsbereich 27 liegt am westlichen Ortsrand der Ortschaft Winkl, südlich der Ringstraße sowie beidseitig der Straße „Mühlanger“. Der Änderungsbereich 27 grenzt im Norden, Osten und Süden an die baulichen Strukturen der Ortschaft Winkl an.



In unmittelbarer westlicher Nachbarschaft verläuft der Beuerbach und darüber hinaus befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1019/2, 1020 und 1021/3 sowie die Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 1019 und 1015, jeweils Gemarkung Winkl. Die Flächen im Änderungsgebiet 27 werden größtenteils intensiv landwirtschaftlich genutzt. Auf der östlich liegenden Fläche befindet sich ein bereits ein Gebäude.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching wird die nördlich der Ringstraße gelegene Fläche als „Wohnbaufläche der späteren Entwicklungsstufe“ dargestellt. Diese Fläche wird künftig als „Fläche für die Landwirtschaft“ entsprechend der tatsächlichen Nutzung ausgewiesen, nachdem das geplante Wohngebiet in den letzten Jahrzehnten nicht

umgesetzt werden konnte. Nachdem der Bebauungsplan „Mühlanger I“ aufgehoben wurde, wird die Darstellung des Geltungsbereichs im Flächennutzungsplan entfernt. Stattdessen wird künftig der Geltungsbereich der anstelle des aufgehobenen Bebauungsplans erlassenen Einbeziehungssatzung „Mühlanger I“ im Flächennutzungsplan dargestellt. Das bestehende Gebäude auf dem Grundstück Flur Nr. 1015 wird im Flächennutzungsplan als Denkmal dargestellt. Diese Darstellung wird gestrichen, da es sich bei dem Gebäude nicht um ein Baudenkmal handelt. Im westlichen Teil des Gebäudes befindet sich zudem die Feuerwehr von Winkl, weshalb dieser Bereich künftig als „Fläche für Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung Feuerwehr ausgewiesen wird.

Der Änderungsbereich 27 liegt auf einem Höhenniveau von etwa 545 m ü. NN und ist nahezu eben. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf dem Großteil der Flächen haben sich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Im östlichen Umfeld des bestehenden Gebäudes befindet sich eine kleine Wiesenfläche.

Der Änderungsbereich 27 liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Der Untergrund des Änderungsbereich 27 besteht aus Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment; meist tiefreichend humos ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 27 nicht vorhanden. In unmittelbar westlicher Nachbarschaft verläuft mit dem Beuerbach ein Oberflächengewässer. Der Änderungsbereich 23 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 27 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Straße „Mühlanger sowie die Ringstraße sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 27 selbst befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler. Ca. 100 m nordöstlich liegt das

Bodendenkmal „Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Winkl und ihres Vorgängerbaus“ (Aktennr. D-1-7831-0115). Zudem befindet sich an gleicher Stelle das Baudenkmal Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul (Aktennr. D-1-81-134-13). Diese nachqualifizierten Bau- und Bodendenkmäler deuten auf die archäologische Relevanz des gesamten Gemeindegebiets hin.

28. Änderungsbereich südlich von Winkl:

Der ca. 1,14 ha große Änderungsbereich 28 liegt im südlichen Umfeld der Ortslage Winkl, zwischen dem Beuerbach und dem Verlorenen Bach. Der Änderungsbereich 28 grenzt im Norden und Süden an intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Norden befindet sich zudem die Ortslage Winkl. Westlich des Änderungsbereichs verläuft der Beuerbach und darauffolgend weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten grenzt die Straße „Mühlanger“ an den Änderungsbereich an und darüber hinaus verläuft der Verlorene Bach. Der Änderungsbereich umfasst das Grundstücks Flur Nr. 1027, Gemarkung Winkl. Der Änderungsbereich 28 wird bisher intensiv landwirtschaftlich genutzt.



Der bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching als „Bolzplatz“ dargestellte Änderungsbereich 28 wird künftig vollumfänglich als „Fläche für die Landwirtschaft“ entsprechend der tatsächlichen Nutzungen ausgewiesen.

Das überplante Areal im Änderungsbereich 28 liegt auf einer Höhe von ca. 547 m ü. NN und ist nahezu eben. Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf der überplanten Fläche bislang keine landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. In östlicher Nachbarschaft befindet sich eine als Biotop kartierte Fläche (Nr. 7831-0101-009).

Der Änderungsbereich 28 liegt am Übergang der naturräumlichen Einheiten des Fürstenfeldbrucker Hügellandes und der Lech-Wertach-Ebene. Im Änderungsbereich hat sich als vorherrschender Bodentyp fast ausschließlich Gley-Rendzina und Rendzina-Gley aus Schluff ausgebildet.

Zum Grundwasser liegen derzeit keine detaillierten Angaben vor. Oberflächengewässer sind innerhalb des Änderungsbereichs 28 nicht vorhanden. Unmittelbar westlich und östlich befinden sich mit dem Verlorenen Bach und dem Beuerbach zwei Oberflächengewässer. Der Änderungsbereich 23 wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten tangiert.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich 28 keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Straße „Mühlanger“ sichergestellt.

Im Änderungsgebiet 28 selbst und in dessen Umfeld befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- und Bodendenkmäler.

29. Änderungsbereich Gemeindegrenze westlich der Kr LL 7 zwischen Prittriching und Scheuring:

Der ca. 6,22 ha große Änderungsbereich 29 liegt im Süden der Ortslage Prittriching. Im Umfeld des Änderungsbereichs 29 befinden sich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im östlichen Umfeld verläuft zudem die Kreisstraße LL7. Die östlichen Flächen des Änderungsbereichs 29 werden derzeit landwirtschaftlich bewirtschaftet. Auf der westlichen Fläche befindet sich eine Waldfläche.



Die Flächen des Änderungsbereichs 29 gehören im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching bisher zum Gemeindegebiet Prittriching. Wie bereits bei Änderungsbereich 25 erläutert, haben die Gemeinden Prittriching und Scheuring mit Wirkung vom 01.01.2019 die Gemeinde- und Gemarkungsgrenze am Ortsrand von Winkl zugunsten der Gemeinde Prittriching verschoben. Im Gegenzug hat die Gemeinde Scheuring Flächen aus dem Gemeindegebiet Prittriching, Gemarkung Prittriching, westlich der Kreisstraße LL 7 zwischen Prittriching und Scheuring erhalten. Daher werden diese Flächen aus dem Geltungsbereich des Flächennutzungsplans der Gemeinde Prittriching entfernt.

30. Änderungsbereich 20 kV-Freileitungen:

Die im derzeit wirkamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching dargestellten 20 kV-Freileitungen wurden in den letzten Jahren durch entsprechende Erdkabel ersetzt und abgebaut. Die 20 kV-Freileitungstrassen werden daher künftig im Flächennutzungsplan zeichnerisch nicht mehr dargestellt.

Wenn noch bestehende alte 20 kV-Freilandleitungen zurückgebaut werden sollen, sind diese gemäß „Handlungshilfe für den Rückbau von Mastfundamenten bei Hoch- und Höchstspannungsfreileitungen“ des LfU (vgl. Text und Dokumente unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/stahlbauten/index.htm>) zurückzubauen.

31. Änderungsbereich Lechstaustufen 21 und 22, sowie 110 kV-Freileitungen:

Da im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching die Lechstaustufen 21 und 22 mit den zugehörigen Stauseen noch nicht erfasst sind, werden diese künftig im Flächennutzungsplan ergänzt. Das Staustufenbauwerk der Lechstaustufe 22 befindet sich jedoch nicht mehr im Gemeindegebiet Prittriching. Daher wird im Bereich der Lechstaustufe 22 nur der auf dem Gemeindegebiet Prittriching gelegene Teilbereich des Stausees dargestellt.

Die im derzeitigen Flächennutzungsplan als in Planung befindliche dargestellte 110 kV-Trasse zwischen der 110 kV-Trasse Nord-Süd und der sich damals noch in Planung befindlichen Staustufe 21 wurde nicht umgesetzt und wird daher künftig aus den zeichnerischen Darstellungen entfernt. Die tatsächlich bestehende 110 kV-Leitung zwischen der Lechstaustufe 21 und der 110 kV-Trasse Nord-Süd wird im Flächennutzungsplan ergänzt.

Die bestehende 110 kV-Leitung zwischen dem Umspannwerk Prittriching und der 110 kV-Trasse Nord-Süd wird künftig ebenfalls in der zeichnerischen Darstellung des Flächennutzungsplans ergänzt.

32. Änderungsbereich Bodendenkmäler im Gesamtgemeindegebiet:

Nachdem die Bodendenkmalmarkierungen durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege laufend fortgeschrieben werden, sind die Eintragungen im wirksamen Flächennutzungsplan nicht mehr aktuell. Die Bodendenkmäler werden daher überprüft und an die aktuelle Kartierung angepasst. Derzeit sind im Gemeindegebiet laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege 18 Bodendenkmäler erfasst. Die Bodendenkmalnummern sind im Flächennutzungsplan bisher nicht angegeben. Künftig werden die jeweiligen Nummern zu den Bodendenkmälern dargestellt.

Nachfolgend werden die kartierten Bodendenkmäler des Gemeindegebiets Prittriching aufgelistet.

- D-1-7731-0004 Siedlung und Abschnittsbefestigung des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur, Altheimer Kultur), der Bronzezeit, der Hallstattzeit, der späten römischen Kaiserzeit sowie des frühen Mittelalters. Nachqualifiziert.
- D-1-7731-0007 Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert
- D-1-7731-0008 Verebneten Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert
- D-1-7731-0011 Verebnete Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, Siedlung der Bronzezeit sowie Brandgräber der römischen Kaiserzeit. Nachqualifiziert
- D-1-7731-0012 Siedlung der Bronzezeit, Töpferei und Ziegelei der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld des frühen Mittelalters. Nachqualifiziert
- D-1-7731-0013 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert
- D-1-7731-0015 Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filialkirche Unsere Liebe Frau in Prittriching und ihres Vorgängerbaus mit zugehöriger Kirchhofbefestigung. Nachqualifiziert
- D-1-7731-0018 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums, der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit. Nachqualifiziert
- D-1-7831-0038 Brandgräber der römischen Kaiserzeit. Nachqualifiziert
- D-1-7831-0074 Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert
- D-1-7831-0080 Körpergräber vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung. Nachqualifiziert
- D-1-7831-0089 Siedlung des Mittel- und Jungneolithikums, der Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/Frühlatènezeit und der mittleren und späten römischen Kaiserzeit. Nachqualifiziert
- D-1-7831-0090 Siedlung des Jungneolithikums (Münchshöfener Kultur), der Frühbronzezeit, der Spätbronze- und Urnenfelderzeit, der Späthallstatt-/Frühlatènezeit, der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit. Nachqualifiziert

- D-1-7831-0113 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Prittriching und ihres Vorgängerbaus. Nachqualifiziert
- D-1-7831-0115 Untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul in Winkl und ihres Vorgängerbaus. Nachqualifiziert
- D-1-7831-0156 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums, der Bronzezeit und der Hallstattzeit, sowie der römischen Kaiserzeit. Nachqualifiziert
- D-1-7831-0160 Siedlung vorgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Altneolithikums (Linearbandkeramik). Nachqualifiziert
- D-1-7831-0162 Siedlung der mittleren und späten Bronzezeit. Nachqualifiziert

33. Änderungsbereich Baudenkmäler im Gesamtgemeindegebiet:

Nachdem auch die kartierten Baudenkmäler durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege laufend fortgeschrieben werden, werden auch diese überprüft und an die aktuelle Kartierung angepasst. Derzeit sind im Gemeindegebiet laut Bayer. Landesamt für Denkmalpflege 13 Baudenkmäler erfasst. Die Baudenkmalnummern sind im Flächennutzungsplan bisher nicht angegeben. Künftig werden die jeweiligen Nummern zu den Baudenkmälern dargestellt. Nachfolgend werden die kartierten Baudenkmäler des Gemeindegebiets Prittriching aufgelistet.

- D-1-81-134-3 Eglinger Straße 5. Haustür, Holztür mit reichem Schnitzdekor in spätbarocken Formen, bez. 1820. Nachqualifiziert.
- D-1-81-134-5 Eglinger Straße 7. Ehem. altes Schulhaus, zweigeschossiger Satteldachbau, 1. Hälfte 19. Jh., erneuert; südlich am Spatzenturm. Nachqualifiziert
- D-1-81-134-2 Eglinger Straße 9. Kath. Filialkirche Unsere Liebe Frau, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Chorflankenturm, 2. Hälfte 15. Jh., barockisiert im späten 17. Jh. und um 1730/40; mit Ausstattung; ehem. Friedhofsbefestigung mit Torturm, sog. Spatzenturm, mit vier Dacherkern und Spitzhelm, anschließend auf der West- und Nordseite hohe Mauer mit Schalenturm, 2. Hälfte 15. Jh.; ehem. Friedhofsmauer, auf der Nord-, Ost- und Südseite niedrige Mauer mit Deckziegeln, 17./18. Jh.; Kerkerkapelle, kleiner rechtwinkliger Satteldachbau in der Ecke von

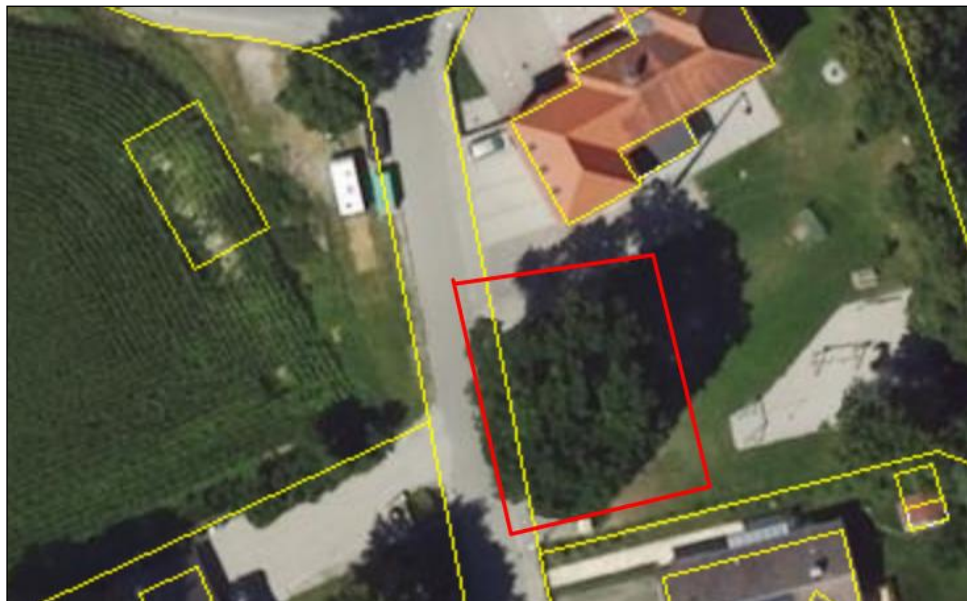
- Torturm und westlicher Friedhofsmauer, 1739; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
- D-1-81-134-14 Hattenhofener Straße 1. Pfarrhaus, stattlicher zweigeschossiger Walmdachbau, von Rasso Natter, 1730, Haustür mit neugotischem Schnitzdekor, Mitte 19. Jh. Nachqualifiziert
- D-1-81-134-7 Hauptstraße 41. Ehem. Mühle, zweigeschossiger Steilsatteldachbau, 2. Hälfte 18. Jh., umgestaltet 1. Hälfte 19. Jh. Nachqualifiziert
- D-1-81-134-1 Kirchbergstraße 7. Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor und Chorflankenturm, 2. Hälfte 15. Jh., barockisiert 1753; mit Ausstattung; Teil der ehem. Friedhofsmauer, östlicher Mauerzug mit Deckziegeln, 17./18. Jh.; ehem. Beinhaus, Satteldachbau mit Stichbogenblenden über Pilastern, Anfang 18. Jh. Nachqualifiziert
- D-1-81-134-10 Kirchbergstraße 9. Pfarrhaus, zweigeschossiger Walmdachbau über hakenförmigem Grundriss, 1905/06. Nachqualifiziert
- D-1-81-134-17 Leitenbergstraße 2. Mittertennhof, zweigeschossiger Satteldachbau mit straßenseits angebaute Pfründnerwohnung, spätes 18. Jh. Nachqualifiziert
- D-1-81-134-13 Lindenstraße 2. Kath. Pfarrkirche St. Peter und Paul, Chorturmanlage 2. Hälfte 14. Jh., erhöht 1690, Langhaus spätgotisch, barockisiert 1748; mit Ausstattung; Teile der Friedhofsmauer, auf der Ost-, Süd- und Westseite gestufte Mauer mit erneuerter Ziegelabdeckung und Pforte zwischen Pfeilern an der Südostecke, 17./18. Jh.; Treppenaufgang und Ölbergkapelle, flach gedeckte Treppenanlage, daran angebaut zweigeschossiges Pultdachhaus mit Kapelle und Ölbergdarstellung, 16./17. Jh.; mit Ausstattung. Nachqualifiziert
- D-1-81-134-6 Nähe Hauptstraße. Kath. Kapelle St. Jakob, Zentralbau mit Putzgliederung, von Nikolaus Schütz, 1756; mit Ausstattung; an der Hauptstraße. Nachqualifiziert
- D-1-81-134-16 Philomenenäcker. Feldkapelle, über quadratischem Grundriss mit obeliskförmigem Aufsatz und rechtwinkligem Satteldachanbau, 1847 und 2. Hälfte 20. Jh.; nördlich des Ortes. Nachqualifiziert

- D-1-81-134-11 Schulstraße 12. Schulgebäude, stattlicher, gegliederter Baukörper mit Halbwalmdach und Dachreiter, in reduzierten Formen des Jugendstils, nach Plänen von Kirchner, 1910, modern erweitert. Nachqualifiziert
- D-1-81-134-12 Wendelinstraße 4. Haustür, Holztür mit reichem Schnitzdekor in klassizistischen Formen, 1854. Nachqualifiziert

Für jede Art von Veränderungen an diesen Denkmälern und in ihrem Nähebereich gelten die Bestimmungen der Art. 4–6 BayDSchG. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege ist bei allen Planungs-, Anzeige-, Zustimmungs- sowie Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG und bei allen baurechtlichen Genehmigungsverfahren, von denen Baudenkmäler/Ensembles unmittelbar oder in ihrem Nähebereich betroffen sind, zu beteiligen.

34. Änderungsbereich Naturdenkmäler im Gesamtgemeindegebiet:

Die eingetragenen Naturdenkmäler werden überprüft und mit den aktuellen kartierten Naturdenkmälern abgeglichen. Die Darstellung der Naturdenkmäler wird bei Bedarf in den zeichnerischen Darstellungen des Flächennutzungsplans angepasst.



Naturdenkmal; Schuleiche in Winkl, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

35. Änderungsbereich Überschwemmungsgebiete:

Mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Landsberg am Lech am 27.06.2025 wurde die Überschwemmungsgebietsverordnung für das Überschwemmungsgebiet am Verlorenen Bach von Flusskilometer 79,8 bis 99,2 sowie am Röhlgraben (Wildwassergraben) von Flusskilometer 0,0 bis 3,6

auf dem Gebiet der Gemeinden Penzing, Prittriching, Scheuring und Weil im Landkreis Landsberg am Lech vom 27.06.2025 erlassen. In den Gemeinden Penzing, Prittriching, Scheuring und Weil wird das dieser Verordnung beschriebene Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet betrifft die in der Verordnung dargestellten Flächen, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Durch diese Verordnung wurde auch die ursprünglich vorläufige Sicherung eines Überschwemmungsgebietes für andere Bereiche des Gemeindegebiets Prittriching aufgehoben. Die Abgrenzung des neu festgesetzten Überschwemmungsgebietes wird in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend dargestellt.

36. Änderungsbereich Ökokonto und Ausgleichsflächen:

Die Darstellung der im Flächennutzungsplan dargestellten Ökokontoflächen und Ausgleichsflächen werden überprüft und bei Bedarf an den tatsächlich vorhandenen Bestand angepasst.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Landesplanung, Raumordnung

Im Regionalplan der Region München ist die Gemeinde Prittriching als Gemeinde im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

Allgemeingültiges Planungsprinzip der Siedlungsentwicklung ist unter anderem eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung (Regionalplan B II Nr. Z 2.2). Zudem sollen bei der Siedlungsentwicklung vorrangig die Flächen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Orte daher die Möglichkeiten der Innenentwicklung genutzt werden (Regionalplan B II Nr. Z 4.1). Mit den geplanten Änderungen kann den landes- und regionalplanerischen Vorgaben grundsätzlich Rechnung getragen werden.

Das Gemeindegebiet von Prittriching wird teilweise vom landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Nr. 03.1 „Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen“ überlagert. Gemäß RP 14 B I 1.2.1 (G) soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts

gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Zudem verläuft im Westen des Gemeindegebiets entlang des Lechs das Landschaftsschutzgebiet „Lechtal Nord“ und das Naturschutzgebiet „Lechauwald bei Unterbergen“.

Gemäß RP 14 B II 2.3 (Z) ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung in zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen zulässig. Die Gemeinde Prittriching ist gemäß LEP Strukturkarte dem allgemeinen ländlichen Raum zuzuordnen und erfüllt keine zentralörtlichen Funktionen.

Nach der nicht amtlichen Lesefassung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) Stand 2023 ist bei allen raumbedeutsamen Planungen der Demographische Wandel zu beachten [LEP 1.2.1 (Z)]. Zudem ist die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen zu erhalten [LEP 1.2.6 (G)]. Darüber hinaus sind die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung auszurichten [LEP 3.1 Abs. 1 (G)] und vorhandene Potenziale der Innentwicklung vorrangig zu nutzen, wobei Ausnahmen zulässig sind, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [LEP 3.2 (Z)]. Auch die Entwicklung des ländlichen Raumes in seiner Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum [LEP 2.2.5 (G)] gilt als wichtiger landesplanerischer Grundsatz. Die vorgenannten landes- und regionalplanerischen Belange stehen den geplanten Vorhaben nicht grundsätzlich entgegen.

Laut Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 1.3.1 G soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Des Weiteren sollen die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (LEP 1.3.2 G).

4.2 Grünordnung

Die Ein- und Durchgrünung der Änderungsbereiche wird im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitpläne insbesondere in den Randbereichen der jeweils überplanten Areale durch konkrete Pflanzgebote erfolgen. Eine Konkretisierung hierzu wird in Abstimmung mit den Fachbehörden auf Ebene der nachfolgenden Verfahren (Bebauungsplan, Baugenehmigungsverfahren, etc.) durchgeführt.

4.3 Erschließung

Auf die verkehrliche Erschließung der jeweiligen Änderungsbereiche wird bereits in der Beschreibung der Änderungsbereiche unter Pkt. 3 eingegangen. Die Planung interner Erschließungsachsen wird im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitpläne entsprechend konkretisiert.

Die Wasserver- und Abwasserentsorgung, die Stromversorgung, die Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung, die Versorgung mit Fernmeldeanlagen sowie die Abfallbeseitigung der bzw. in den jeweiligen Änderungsbereichen wird ebenfalls im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitpläne bzw. Erschließungsplanungen konkretisiert.

5. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

Die Umweltprüfung beschränkt sich in der vorliegenden Fortschreibung des Gesamtflächennutzungsplanes (6. Änderung) auf die Änderungsbereiche,

für die eine Neuausweisung von Bauflächen vorgesehen ist, also für Bereiche in denen tatsächlich ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt. Für die Bereiche, in denen Bauflächen zurückgenommen werden (naturschutzfachliche Aufwertung), die in Ihrer Nutzung lediglich umgewidmet werden (z.B. gemischte Bauflächen zu Wohnbauflächen) bzw. für Flächen, bei lediglich eine planungsrechtliche Sicherung des baulichen Bestandes erfolgt, werden von der Umweltprüfung ausgenommen. Bereiche, für die lediglich nachrichtliche Anpassungen/Ergänzungen erfolgen, werden ebenfalls nicht in die Umweltprüfung eingestellt. Die Umweltprüfung erfolgt übergeordnet und pauschal für die (wenigen) betroffenen Bereiche, bei denen ein Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen vervollständigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden Bebauungsplanebene zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird insbesondere bei der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung und der artenschutz- und immissionsschutzrechtlichen Beurteilung Gebrauch gemacht.

5.1 Einleitung

5.1.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Zur detaillierteren Beschreibung und Beleuchtung der einzelnen Änderungsbereiche (Fläche, Topographie, Vegetation, Hydrogeologie, etc.) wird auf Ziffer 3. der Begründung verwiesen.

5.1.2 Umweltziele für die Änderungsgebiete und deren Berücksichtigung

Das Gemeindegebiet von Prittriching wird von Teilen des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 03.1 „Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen“ tangiert. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den

Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen. Zudem erstreckt sich entlang des Lechs im westlichen Gemeindegebiet der Regionale Grünzug Nr.: 1 „Lechtal“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Lechtal Nord“ und das FFH-Gebiet „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“. Desweiteren liegen Teile des Naturschutzgebietes „Lechauwald bei Unterbergen“ innerhalb des Gemeindegebietes Prittriching. Diese natur- und artenschutzfachlichen Schutzgebiete werden durch die relevanten Änderungen nicht unmittelbar tangiert.

Ansonsten sind abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Denkmalschutzgesetz, Wassergesetze etc.) für die Änderungsbereiche selbst im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Pkt. 3 „Beschreibung der Änderungsbereiche“.

5.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Nachfolgend werden ausschließlich mögliche Umweltauswirkungen auf die in Ziffer 5. genannten, betroffenen Änderungsbereiche im Vergleich zu einer Beibehaltung der in diesen Bereichen extensiven (Grünfläche, Wiese) bzw. intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Ackerbau) auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Bei den Änderungsbereichen werden bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen überplant, die künftig für eine Wohnnutzung herangezogen werden sollen. Für das Schutzgut Mensch bestehen in den Änderungsbereichen neben den Vorbelastungen, die durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung hervorgerufen werden, vor allem auch Vorbelastungen

durch die angrenzenden Straßen. Eine Eignung der Änderungsbereiche für eine Wohnnutzung liegt dennoch vor, zumal in unmittelbarer Nachbarschaft der Änderungsbereiche bereits Nutzungen mit vergleichbarem Schutzanspruch existieren. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung werden zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse vertiefende Untersuchungen zur immissionsschutzrechtlichen Situation durchgeführt und bei Bedarf geeignete Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen, insbesondere zum Lärmschutz, getroffen. Für die Änderungsbereiche sind demzufolge für das Wohnen im ländlichen Raum übliche Maßverträgliche Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu erwarten.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen kann unter anderem das Angebot an potentiellen Wohnstätten im Gemeindegebiet erhöht werden. Nachteilige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Mensch/Bevölkerung sind nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch/Bevölkerung sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen in den betroffenen Änderungsbereichen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich trotz agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z. B. Feldhase, Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Im Umfeld der Änderungsbereiche liegen nachzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf besondere Lebensräume (z.B. Wiesenbrütergebiete) vor, für die durch die geplante Wohnnutzung eine erhebliche Beeinträchtigung zu erwarten wäre.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung der Änderungsbereiche bzw. die benachbarten öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Wohn- und gemischt genutzte Bebauung bereits nachhaltig gestört. Zudem liegen die Änderungsbereiche jeweils in direktem Anschluss an vorhandene Siedlungsbereiche. In unmittelbarer Nachbarschaft der Änderungsbereiche liegen somit bereits gewisse bauliche Vorprägungen vor.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Grünlandnutzung und die teilweise bereits baulichen Nutzungen in den Änderungsbereichen nur äußerst eingeschränkt entwickeln. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände durch die Planung betroffen. Die aus der geplanten Bebauung resultierenden Eingriffe tangieren auch keine nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope.

Es sind innerhalb der Änderungsbereiche auch keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensräume vorzufinden.

Mit den geplanten Neuausweisungen von Wohnbauflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung von Flächen, die grundsätzlich zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren noch zu konkretisierende Ausgleichs-, Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verringert werden. Im Zuge der Planungen werden teilweise großzügige Privatgärten mit einer vielgestaltigen und artenreichen Durchmischung und extensiv genutzte Grünflächen insbesondere in den Randbereichen entstehen, die einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund mit den umliegenden Landschaftsräumen leisten.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich in der Gesamtheit betrachtet Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

Schutzgut Fläche

Bei den Änderungsarealen handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen bzw. Grünflächen. Die jeweilige Flächengröße der einzelnen Änderungsbereiche ist dem Kapitel 3 „Beschreibung und Lage der Änderungsgebiete“ zu entnehmen.

Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf den vorwiegend für eine Wohnbebauung vorgesehenen Flächen vorhanden. Eine Umsetzung einer Bebauung in den Änderungsgebieten bedingt prinzipiell jedoch einen quantitativen Flächenverlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen. Im Hinblick auf die künftige Siedlungsentwicklung, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung auf einen Zeitraum von ca. 15-20 Jahre ausgelegt ist, kann von einer für die Gemeinde Prittriching angemessenen Flächeninanspruchnahme ausgegangen werden.

Im Rahmen nachfolgender verbindlicher Planungen wird darauf geachtet, den Anteil an versiegelten Flächen möglichst gering zu halten. Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die relativ geringe Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche in der Gesamtheit betrachtet Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Der Untergrund in den betroffenen Änderungsbereichen ist ungegliedert und besteht überwiegend aus Mergel, Lehm, Sand, Kies und zum Teil Torf. Die vorhandenen ertragreichen Böden werden grundsätzlich landwirtschaftlich bewirtschaftet. Altlastenverdachtsflächen sind innerhalb der betroffenen Änderungsgebiete nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich nachhaltig in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung soll im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich in der Gesamtheit betrachtet durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen in den Änderungsbereichen sind dem Punkt 3. zu entnehmen.

Teilbereiche der Änderungsgebiete liegen in unmittelbarer Nähe zu Oberflächengewässern. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden (Ausreichend Abstand zum Gewässer, keine Überbauung von Unterhaltungswegen, etc.).

Das Gemeindegebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Verlorenen Bachs, ein Gewässer II. bzw. III. Ordnung. Amtlich festgesetzte Überschwemmungsgebiete werden auf Grundlage der Hochwassergefahrenflächen für ein 100-jährliches Hochwasser per Rechtsverordnung festgesetzt. Die im Wasserhaushaltsgesetz und in der Überschwemmungsgebietsverordnung enthaltenen Auflagen müssen eingehalten werden.

Durch die innerhalb der Änderungsbereiche geplante Wohnnutzung erfolgt eine Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist im Zuge der Überbauung mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades in den Änderungsbereichen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft / Klima

Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt im Gemeindegebiet von Prittriching zwischen 8° C und 9° C bei einem jährlichen Niederschlag von ca. 900 mm im Mittel. Für die Änderungsgebiete wurde in der Vorabbeurteilung keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen.

Mit der Überplanung der Areale gehen offene landwirtschaftliche Nutz- und Grünflächen verloren, die grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beitragen. Durch die Größe und Neigung der einzelnen Änderungsbereiche, umgeben von bereits vorhandener baulicher Nutzung und außerhalb bekannter Frischluftschneisen, ist diese Funktion in den Änderungsbereichen meist nur von geringer Bedeutung.

Ergebnis:

Den überplanten Flächen kommt bislang einzeln betrachtet keine

besondere Bedeutung hinsichtlich des Schutzgutes Klima zu. Dennoch sind aufgrund der Flächengröße der Änderungsgebiete in der Gesamtheit betrachtet geringfügige nachteilige Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Luft/Klima durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und die damit einhergehende Reduzierung von Kaltluftentstehungsgebieten zu erwarten.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Das Landschaftsbild der betroffenen Änderungsbereiche wird zum Großteil durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen geprägt.

Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird das Erscheinungsbild der bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen verändert. Durch die in nachfolgenden Bebauungsplanverfahren noch zu konkretisierenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, die gestalterischen Festsetzungen und die Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen kann eine verträgliche Einbindung der Änderungsbereiche in die umliegenden Strukturen sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Realisierung der Bebauung nicht zu befürchten, zumal die überplanten Flächen bereits stark durch benachbarte Wohn- und gemischt genutzte Bebauung vorgeprägt sind. Die künftige Bebauung wird sich an der umliegenden Bestandsbebauung orientieren.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung sind für das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In den Bereichen der Flächennutzungsplanfortschreibung der Gemeinde Prittriching liegen nach derzeitigem Kenntnisstand die in Ziffer 3 (Änderungsbereich 32.1 ff. Bodendenkmäler.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb der betroffenen Änderungsbereiche weder Kulturgüter noch sonstige Sachgüter vor. Eventuell vorhandene Verkehrswege bleiben auch nach Entwicklung der Wohnbauflächen bestehen.

Im Gemeindegebiet von Prittriching sind jedoch bereits mehrere Bodenfunde bekannt, die eine hohe archäologische Relevanz der überplanten Fläche vermuten lassen. Weitere Fundstellen im Umfeld von derartigen Bodendenkmalfunden sind demzufolge nicht auszuschließen.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler

zu vermuten sind, bedürfen Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 7.1 BayDSchG.

Ergebnis:

Durch die Änderungsplanung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeitigem Planungsstand ergeben sich vor allem Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Fläche, Boden und Wasser, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der Planung in den Änderungsbereichen im Vergleich zu einer Beibehaltung der bestehenden, vorwiegenden landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der Änderungsbereiche, insbesondere aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades sowie durch die Flächengröße der Änderungsbereiche, bei mehreren Schutzgütern (Boden, Wasser, etc.) nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.2.3 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen der Vorhaben

Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen können künftig bislang nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden Vegetation führen (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im jeweiligen Änderungsbereich einstellen. Aufgrund der Lage

umgeben von landwirtschaftlichen Flächen werden diese Auswirkungen bei einem regulären Baustellenbetrieb nur geringfügig nachteilig wahrnehmbar sein (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt*).

- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).

Betriebsbedingte Auswirkungen

Da es sich bei einem Flächennutzungsplan lediglich um eine vorbereitende Bauleitplanung handelt, mit der noch keine konkreten Bauvorhaben einhergehen, sind die betriebsbedingten Auswirkungen nur schwer abschätzbar. Aufgrund der in den Änderungsbereichen geplanten Art der baulichen Nutzung ist jedoch nicht mit erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu rechnen.

5.2.4 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der Planung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt, etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. In den Änderungsbereichen könnte es zu einer negativen Summationswirkung auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Fläche, die eng miteinander gekoppelt sind, kommen.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

In den Änderungsbereichen und deren maßgebenden Umfeldern sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Planungen bekannt, deren Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnte.

5.2.5 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Änderungsbereiche weiterhin vorwiegend landwirtschaftlich (Acker- bzw. Grünflächen) genutzt werden. Eine Entwicklung von Bauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB größtenteils nicht möglich.

5.2.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung (Acker- bzw. Grünflächen) werden mit der Planung im Zuge der in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung noch zu konkretisierenden Durch- und Eingrünungsmaßnahmen naturnahe Bereiche insbesondere im Randbereich der Änderungsbereiche neu geschaffen, die einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Die Durch- und Eingrünung und die vorgesehenen Baumpflanzungen stellen eine Verbesserung der biologischen Vielfalt der bisher landwirtschaftlich genutzten Areale dar.

Schutzgut Boden

Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung (Acker- bzw. Grünflächen) werden im Zuge der Planung künftig naturnahe Bereiche in den Änderungsbereichen neu geschaffen, wo zukünftig keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit für das Schutzgut Boden erfolgt.

Schutzgut Wasser

Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate infolge der Bodenversiegelung wird vor allem durch eine ökologische Aufwertung der nicht überbaubaren Flächen sowie durch in den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren noch zu konkretisierende Festsetzungen zur Niederschlagswasserversickerung kompensiert. Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur

Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung zukünftig soweit möglich durch eine Versickerung innerhalb der Änderungsbereiche selbst erfolgen.

In diesem Zusammenhang wird der Anteil an abflusswirksamen Flächen in den Änderungsbereichen durch eine im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren festgesetzte flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den vorgesehenen Einsatz wasserdurchlässiger Beläge minimiert.

Landschaftsbild

Durch im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren noch zu konkretisierende Eingrünungsmaßnahmen sowie gestalterische Festsetzungen neuer baulicher Anlagen (Höhenentwicklung, Dachform, etc.) kann eine verträgliche Einbindung der baulichen Anlagen in den teilweise bereits vorbelasteten Landschaftsraum sichergestellt werden.

Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Mit der Ermöglichung einer künftigen baulichen Nutzung auf den bisher vorwiegend als landwirtschaftliche Flächen genutzten Arealen erfolgt grundsätzlich ein Eingriff in Natur und Landschaft.

Nachdem der Flächennutzungsplan als vorbereitende Bauleitplanung jedoch nicht auf Vollzug ausgelegt ist und somit auch keine unmittelbaren Bautätigkeiten nach sich zieht, sind mögliche Auswirkungen von künftigen Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft, sowie eine exakte Ermittlung von zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen/-maßnahmen im Rahmen eines nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens (Bebauungsplan, etc.) oder eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens in Anlehnung an den aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr bzw. der bayerischen Kompensationsverordnung abzuhandeln.

Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich. Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung der geplanten

Erweiterungs- bzw. Umnutzungsbereiche erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

5.2.7 Planungsalternativen

In Prittriching und Winkl besteht ein zunehmender Bedarf an Wohnbauflächen. Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes soll diesem Bedarf teilweise Rechnung getragen werden. Um einer Zersiedelung der Landschaft entgegenzuwirken sollen bereits bestehende und baulich vorgeprägte Flächen erweitert bzw. umgenutzt werden. Im Gemeindegebiet stehen derzeit keine ähnlich geeigneten Flächen für die Entwicklung von Wohnbauflächen zur Verfügung, so dass auch bereits bestehende Verkehrswege und Versorgungseinrichtungen genutzt bzw. erweitert werden können.

Die überplanten, bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen weisen diese Voraussetzungen auf und stehen für die Realisierung der geplanten baulichen Nutzung grundsätzlich zur Verfügung. An anderen Standorten kann diesen Anforderungen nicht in gleichem Maße Rechnung getragen werden. Zudem kann mit der Entwicklung der überplanten Flächen eine bauliche Abrundung der dörflichen Strukturen an den Ortsrändern geschaffen werden.

Andererseits werden einige Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan zurückgenommen, die künftig nicht für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. Hier wird dem Belang des Flächensparens in besonderem Maße Rechnung getragen.

5.2.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Als Grundlage für die Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden u.a. Erfahrungswerte aus ähnlichen Vorhaben herangezogen. Weiter wurden Online-Angaben des Landesamts für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung, Angaben aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan (inkl. Änderungen hierzu) und Angaben des Landesamts für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern herangezogen.

Zudem liegen aus dem bisherigen Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan folgende Arten umweltbezogener Informationen vor, die bei der Überarbeitung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden:

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 17.09.2024, mit Hinweisen zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen sowie zur Beeinträchtigung von bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 23.08.2024 und 20.12.2024, mit Hinweisen zu Emissionen aus den an die Änderungsbereiche angrenzenden Nutzungen (Geruch und Lärm aus Dorf- oder Gewerbegebieten bzw. Feuerwehreibetrieb und dem Bauhofbetrieb).

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 14.10.2024, mit Hinweisen zur Darstellung von Waldflächen.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 30.09.2024 und 06.02.2025, mit Anmerkungen zu möglichen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Prüfung artenschutzrechtlicher Belange (saP) erforderlich) sowie zur Berücksichtigung der Belange des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes („Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen (03.1)“); Verbot der erheblichen Beeinträchtigung von Hecken und Feldgehölzen.
- BUND Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech, Schreiben vom 04.10.2024, mit Anmerkungen zu den im Gemeindegebiet liegenden Schutzgebieten (Vorbehaltsgebiet Nr. 03.1 „Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen“, Landschaftsschutzgebiet „Lechtal Nord“, Naturschutzgebiet „Lechauwald bei Unterbergen“) und deren Berücksichtigung bei der Umsetzung der Planung; Hinweise zur Aufnahme von Ausgleichsflächen und der Darstellung von Bäumen.

Schutzgut Fläche:

- Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 17.09.2024, zum Verlust von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Schutzgut Boden:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde, Schreibens vom 09.09.2024 und 18.12.2024, mit einem Hinweis zur Altlastensituation und zur Vorgehensweise bei Auffinden von Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit; Kennzeichnung betroffene Flächen in der Planzeichnung.

Schutzgut Wasser:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 17.09.2024, mit fachlichen Anforderungen, Informationen und Empfehlungen zur Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Verlorenen Bachs (Gewässer II. bzw. III. Ordnung), zu oberirdischen Gewässern, zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung, zu Altlasten und Bodenschutz, zur Wasserversorgung und zum Grundwasser.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München, Schreiben vom 26.08.2024, mit Hinweisen zu den Baudenkmalern im Gemeindegebiet; Hinweis zum Erlaubnisverfahren nach Art. 6 BayDSchG.

5.2.9 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Flächennutzungsplanänderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

5.2.10 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die in den untersuchten Änderungsbereichen vorgesehene Erweiterung der Wohnbebauung ist auf Flächen geplant, die bislang vorwiegend durch landwirtschaftliche Nutzung (Acker- bzw. Grünflächen) geprägt sind. Zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffes wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch/Bevölkerung, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft/Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern auf Grundlage des derzeitigen Planungs- und Kenntnisstandes erfasst. Durch die mit der geplanten Bebauung verbundene Versiegelung ergibt sich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden und Wasser eine Beeinträchtigung. Die potentielle Erhöhung des Angebotes an Wohnraum und Erholungsmöglichkeiten würde sich positiv auf das Schutzgut Mensch auswirken.

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Planung in der Gesamtbetrachtung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit, wobei hierbei der Zeitraum zu berücksichtigen ist, auf der die Flächennutzungsplanung in der Regel ausgelegt ist (15 - 20 Jahre).

Für die Schutzgüter Luft / Klima, Landschaft/Landschaftsbild sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergibt sich durch die Planung keine erhebliche Beeinträchtigung.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Acker- bzw. Grünflächen) der betroffenen Änderungsflächen mit der Realisierung der geplanten Bebauung eine höhere Nutzungsintensität der Änderungsbereiche mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch die im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung noch zu konkretisierenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und zusätzlichen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Höhenbeschränkung, etc.) können

die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt verringert werden.

Darüber hinaus werden zusätzlich noch Ausgleichsmaßnahmen auf Flächen innerhalb des Gemeindegebietes zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen umgesetzt, deren Konkretisierung im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung erfolgt.

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

6.1 Landwirtschaftliche Belange

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen an Wohngebiete bzw. Dorf- und Mischgebiete und die im weiteren Umgriff vorhandenen Hofstellen, kann es zu negativen, jedoch ortsüblichen Auswirkungen durch Lärm, Staub und Geruchsemissionen, auch an Sonn- und Feiertagen sowie nachts kommen. Landwirtschaftliche Arbeiten sind stark witterungsabhängig und müssen daher teilweise zwingend auch in den Abendstunden und am Wochenende durchgeführt werden. Die Eigentümer und Bewohner haben die landwirtschaftlichen Emissionen, die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen, Wegen und baulichen Anlagen (Fahrsilos) ausgehen, unentgeltlich hinzunehmen. Eine zeitweise Lärmbelästigung – Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr, auch vor 6 Uhr morgens zur Futterentnahme aus den Fahrsilos o.ä., und Ernteverkehr nach 22.00 Uhr (z.B. Getreide-, Mais-, Gras-, Zuckerrüben-ernte etc.) - ist zu dulden.

Es ist durch geeignete Maßnahmen zudem sicherzustellen, dass die Straßen und Zugänge zu Feldstraßen im umliegenden Bereich der (zukünftigen) Wohngebiete nicht durch parkende Autos verengt werden. Eine ausreichende Breite der Straßen, Übergänge zu Feldwegen sowie Wege, auch für große landwirtschaftliche Fahrzeuge, muss sichergestellt werden. Auch die jederzeitige Nutzung dieser Feldwege durch landwirtschaftliche Gefährte muss gewährleistet sein. Eine Breite von 3,0 Meter entspricht nicht mehr dem heutigen Mindestmaß nach Gesetz der aktuellen Arbeitsbreite und Bewirtschaftung, deshalb wünschen wir eine Festsetzung im Flächennutzungsplan mit einer Mindestbreite der Straßen von 4,0 Metern, die dauerhaft befahrbar sein sollen.

6.2 Militärische Belange

Folgende militärischen Belange sind bei der geplanten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prittriching betroffen:

- Bauschutzbereich FIPL Lechfeld
- Zuständigkeitsbereich mil. Flugplatz (Lechfeld)
- Interessengebiet POL (PL Lechfeld-Unterpaffenhofen, Ölsperren 51+56)
- Interessengebiet Militärstrassengrundnetz (MSGN)
- Interessengebiet Emissionsschutzzone (FLPI Lechfeld)

Ob und inwiefern eine Beeinträchtigung der militärischen Interessen tatsächlich vorliegt, kann in dieser frühen Planungsphase nicht beurteilt werden und ist abhängig von genauen Standorten, Bauhöhen und Geländehöhen der einzelnen geplanten späteren Vorhaben in den Änderungsbereichen.

Die Bundeswehr behält sich daher vor, im Rahmen der sich anschließenden Beteiligungsverfahren (z.B. BImSchG-Verfahren) zu gegebener Zeit, wenn nötig, Einwendungen geltend zu machen, da jede beantragte Maßnahme einer Einzelfallprüfung bedarf.

Es kann in den sich anschließenden Genehmigungsverfahren aufgrund der Lage innerhalb der Betroffenheiten zu Bauhöhenbeschränkungen, Verschiebungen oder Ablehnungen kommen.

6.3 Wasserwirtschaftliche Belange

6.3.1 Lage im Heilquellenschutzgebiet

Der Umgriff des Flächennutzungsplans liegt nicht im Bereich eines Heilquellenschutzgebietes.

6.3.2 Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet im Außenbereich

Das Gebiet liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet des Verlorenen Bachs, ein Gewässer II. bzw. III. Ordnung.

Eine Ausweisung eines neuen Baugebietes im Außenbereich ist nach § 78 Abs. 1 Satz 1 WHG (i. V. m. § 78 Abs. 8 WHG) untersagt.

Die maßgebliche rechtliche Beurteilung obliegt der Wasserrechtsbehörde.

6.3.3 Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

Die Belange des Hochwasserschutzes und der -vorsorge, insbesondere die Vermeidung und Verringerung von Hochwasserschäden, sind in der Bauleitplanung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 12, Abs. 7 BauGB). Das StMUV hat gemeinsam mit dem StMB eine Arbeitshilfe „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ herausgegeben, wie die Kommunen dieser Verantwortung gerecht werden können und wie sie die Abwägung im Sinne des Risikogedankens und des Risikomanagements fehlerfrei ausüben können. Es wird empfohlen, eine Risikobeurteilung auf Grundlage dieser Arbeitshilfe durchzuführen, s. <https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>.

6.3.3.1 Oberirdische Gewässer

Teilbereiche der Planungsgebiete liegen in unmittelbarer Nähe zu Oberflächengewässern. Die ordnungsgemäße Unterhaltung der Gewässer darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. (Ausreichend Abstand zum Gewässer, keine Überbauung von Unterhaltungswegen, etc.)

6.3.3.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen.

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.

Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

6.3.3.3 Lage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet

In vorläufig gesicherten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG). Eine Ausnahme von diesem Verbot im Einzelfall setzt unter anderem voraus,

dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorengehender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG).

Es gelten die baulichen und sonstigen Schutzvorschriften für festgesetzte bzw. vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiete nach §§ 78, 78a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) /sowie der Überschwemmungsgebietsverordnung /, die Regelung des §78c WHG für Heizölverbraucheranlagen sowie die Regelungen der Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (AwSV).

6.3.3.4 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

Sollten bei Erdarbeiten dennoch organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

6.3.3.5 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung

Die Gemeinde Prittriching bewerkstelligt die öffentliche Wasserversorgung für alle Ortsteile aus dem Brunnen 2 Prittriching der Wassergewinnungsanlage Prittriching. Die wasserrechtliche Bewilligung wurde bis 30.09.2046 erteilt. Aufgrund zuletzt zu hoher Leitungsverluste ist eine zügige Sanierung des Netzes notwendig. Es besteht ein Verbund mit dem WZV Lechfeld. Bei Ausfall des Brunnens 2 Prittriching ist die Versorgung über den Verbund wenigstens übergangsweise möglich.

6.3.3.6 Abwasserentsorgung

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

Wenn Niederschlagswasser aus stark oder außergewöhnlich belasteten Flächen über den Schmutzwasserkanal zur Kläranlage abgeleitet werden soll, ist die Leistungsfähigkeit von Kanal (inkl. Sonderbauwerke) und Kläranlage nachzuweisen.

Der Bauleitplanung muss eine Erschließungskonzeption zugrunde liegen, nach der das anfallende Niederschlagswasser schadlos beseitigt werden kann.

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum unbebauten Zustand zu achten (vgl.

Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit orts-nah versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Die Aufnahmefähigkeit des Untergrundes ist mittels Sickertest exemplarisch an repräsentativen Stellen im Geltungsbereich nachzuweisen.

Schützende Deckschichten dürfen nicht durchstoßen werden. Bei schwierigen hydrologischen Verhältnissen sollten alle Möglichkeiten zur Reduzierung und Rückhaltung des Regenwasseranfalles (z.B. durch Gründächer) genutzt werden.

6.3.3.7 Grundwasser

Im gesamten Gemeindegebiet sind schwankende, oberflächennahe Grundwasserspiegellagen zu erwarten. Es sind ausschließlich ökologisch unbedenkliche Materialien (Erdberührte Bauteile, Legierungen, etc.) zu verwenden.

Verzinkte Rammprofile oder Erdschraubanker dürfen nur eingebracht werden, wenn die Eindringtiefe über dem höchsten Grundwasserstand liegt.

6.4 Altlasten und vorsorgender Bodenschutz

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystem (ABuDIS) sind für den Landkreis Landsberg am Lech keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderungen und des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3

Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

7. Flächennutzung der Bauflächen

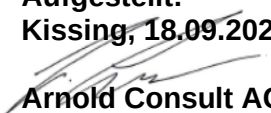
Die bestehende und geplante Flächenaufteilung der Bauflächen im Gemeindegebiet (mit Bestandsaufnahme und Neuausweisungen in den Ortsteilen Prittriching und Winkl) ist in nachstehender Tabelle dargestellt. Eine exakte Erhebung nicht für eine bauliche Entwicklung relevanter Flächen (z.B. Flächen für Forstwirtschaft, Wasserflächen, Flächen für Landwirtschaft) wurde nicht vorgenommen.

Nr.	Art der (baulichen) Nutzung	Bestand (ha)	Planung (ha)	Gesamt (ha)
1	Wohnbauflächen (W)	45,71	4,14	<u>49,85</u>
2	Gemischte Bauflächen (M)	46,11	1,54	<u>47,65</u>
3	Gewerbliche Bauflächen (G)	9,07		<u>9,07</u>
4	Sondergebiete (SO)	12,79		<u>12,79</u>
5	Gemeinbedarfsflächen	1,65		<u>1,65</u>
6	Flächen für Versorgungsanlagen	2,14		<u>2,14</u>

8. Wirksamkeit

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prittriching wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wirksam.

Aufgestellt:
Kissing, 18.09.2025


Arnold Consult AG

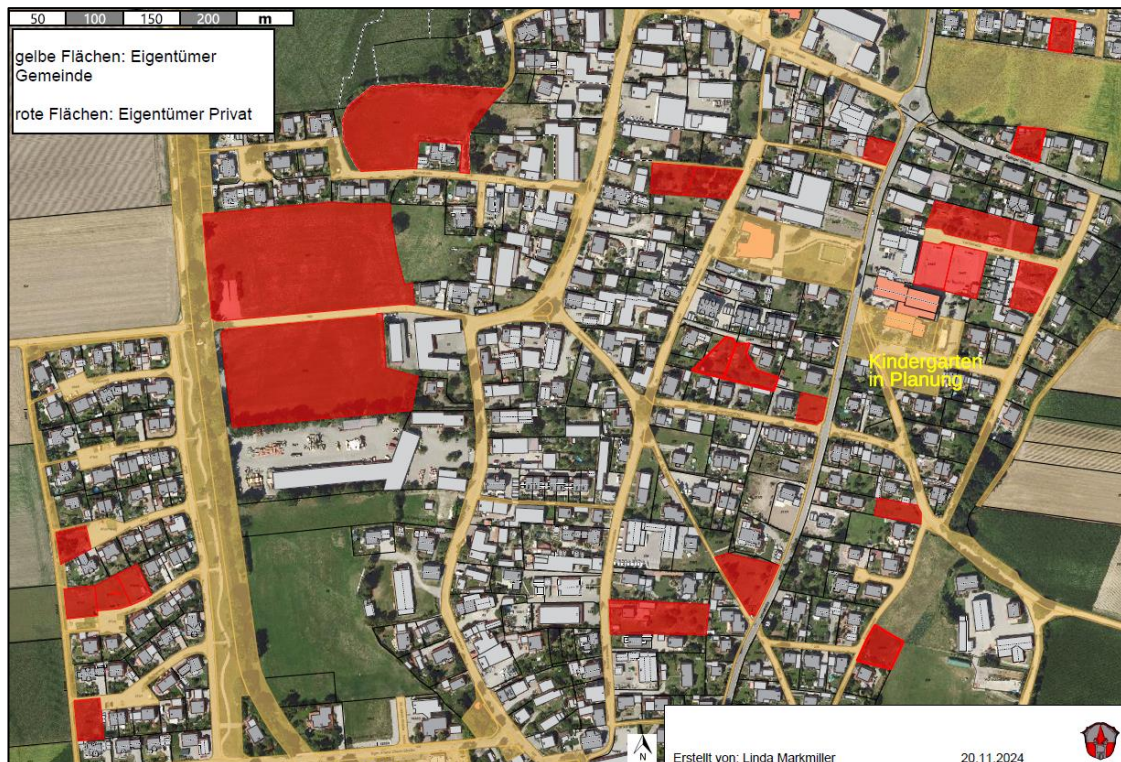
Anlagen 1-4

Anlagen zur Übersicht über die Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Prittriching und die Eigentumsverhältnisse:

Anlage 1: Prittriching Süd



Anlage 2: Prittriching Mitte



Anlage 3: Prittriching Nord



Anlage 4: Ortsteil Winkl

