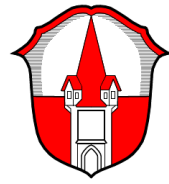


Gemeinde Prittriching
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„Erlenweiherhof“ Ortsteil Winkl
1. Änderung

Entwurf

ANLAGE 1

Umweltbericht

vom 09.07.2020

Geändert: 15.09.2022

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis
1. Allgemein	3
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung.....	3
1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	4
2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung	4
2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	4
2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	6
2.3 Wechselwirkungen.....	13
2.4 Zusammenfassung	13
3. Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	13
3.1 Baubedingte Auswirkungen	14
3.2 Betriebsbedingte Auswirkungen.....	14
4. Kumulative Auswirkungen.....	14
5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	15
6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter.....	15
6.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich	16
6.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	18
7. Planungsalternativen	18
8. Zusätzliche Angaben.....	19
8.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben.....	19
8.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) ..	20
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	20

Umweltbericht (Entwurf) zur 1. Änderung des Bebauungsplans „Erlenweiherhof“, Ortsteil Winkl der Gemeinde Prittriching vom 15.09.2022.

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Allgemein

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen. Dabei sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere und Pflanzen sowie die biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft und Klima, Landschaft und Landschaftsbild, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern 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 aufgrund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

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

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erlenweiherhof“ soll eine planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Nutzungen und baurechtliche Legitimierung der seit Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahre 2001 errichteter Gebäude und Anlagen erfolgen. Die bestehenden Bauflächen werden in diesem Zusammenhang zum einen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO sowie als Sondergebiete (SO) mit der Zweckbestimmung „Reiten“ gemäß § 11 BauNVO und neu mit der Zweckbestimmung „Ferienhausgebiet“ im Sinne von § 10 BauNVO festgesetzt.

Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln 1.1 „Planungsanlass“ sowie C „Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanes“ der Begründung vom 09.07.2020 zu entnehmen.

1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Große Teile des Plangebiets befinden sich innerhalb eines bekannten Bodendenkmals. Hierbei handelt es sich um Siedlungsspuren aus verschiedenen prähistorischen Zeiten (Mittel- und Jungneolithikum, Urnenfelderzeit, Späthallstatt-/ Frühlatenezeit) sowie eine Siedlung aus der mittleren und späten römischen Kaiserzeit (Inv. Nr.: D-1-7831-0089). Diesbezüglich sind die gesetzlichen Regelungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes maßgebend.

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze etc.) sind für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine weiteren besonders zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

2. Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich Prognose bei Durchführung der Planung

2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Lage und Größe

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Rand des Ortsteiles Winkl der Gemeinde Prittriching nördlich der Hattenhofener Straße.

Die Gesamtfläche des Planungsgebietes beträgt ca. 2,50 ha.

2.1.2 Tatsächlicher Bestand und Nutzungen

Das Änderungsgebiet gliedert sich in eine baulich genutzte Zone entlang der vorgenannten Hattenhofener Straße und eine im Wesentlichen unbebaute Zone im nördlichen Bereich. Zwischen den Gebäuden und Nebenanlagen befinden sich teilweise versiegelte (Zufahrts- und Park-)Flächen, der

Großteil der dortigen Freiflächen ist jedoch aufgekiest bzw. mit einem Sandbelag für die Pferdehaltung versehen. Im nördlichen Bereich sind unversiegelte Freiflächen vorhanden, die als Grünflächen zur Pferdeweide bzw. als Therapie- und Reitplatzflächen genutzt werden.

2.1.3 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Norden, Osten und Süden durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Im Westen und Südwesten durch Wohnbebauung und gemischte Nutzung der Ortslage Winkl.

2.1.4 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und besitzt ein mittleres Höhenniveau von ca. 566,5 M. ü. NHN. Zur Hattenhofener Straße hin steigt das Gelände leicht auf eine Höhe von rund 568,0 M. ü. NHN an.

Im Geoportals Bayernatlas werden aktuell für das Plangebiet keine Offenlandbiotope geführt. Das Plangebiet ist gleichfalls nicht Bestandteil eines Natura-2000-Gebietes (FFH bzw. SPA) oder Landschaftsschutzgebietes.

Die potenziell natürliche Vegetation wäre gemäß den Karten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt im Plangebiet ein Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald in Kombination mit einem Zittergrasseggen-Hain-simsen-Buchenwald. Von dieser ursprünglichen Vegetation ist aufgrund der jahrhundertelangen anthropogenen Überformung (Besiedlung und ackerbauliche Nutzung) nichts mehr vorhanden.

Im Zentrum des Plangebietes, westlich und östlich des Reitplatzes sowie östlich der Reithalle sind gereimte und gruppierte größere Laubbäume und andere Gehölzstrukturen vorhanden. Ebenso finden sich entlang der Hattenhofener Straße straßenbegleitend Bäume und Sträucher.

2.1.5 Geologie und Hydrologie

Die Region um Prittriching ist Bestandteil der Naturraumeinheiten „Lech-Wertach-Ebene“ sowie „Fürstenfeldbrucker Hügelland“, die Ortslage Winkl wird der Untereinheit „Landsberger Platten“ zugeordnet. In Plangebiet sind gemäß den geologischen Daten aus dem Geoportal Bayernatlas überwiegend Parabraunerde und verbreitet Braunerde aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vorzufinden. Der Boden eignet sich

demnach gut für eine landwirtschaftliche Nutzung, ist jedoch teilweise wasser- (wechselnde Konsistenz, Schrumpfen / Quellen), frost- und setzungsempfindlich. Er besitzt damit nur eine geringe bis mittlere Tragfähigkeit und eine eingeschränkte Güte als Baugrund. Aufgrund des vorhandenen Feinkornanteils sind auch die Versickerungseigenschaften als eingeschränkt zu bewerten.

Beim Boden im Plangebiet handelt es sich in überwiegenden Teilen um gewachsenen unversiegelten Boden, der jedoch durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung in den oberen Bodenschichten verändert wurde. Zudem muss im Bereich der baulichen Nutzungen entlang der Hattenhofener Straße von anthropogen überformten und durch Bebauung und Versiegelung verdichtetem Boden ausgegangen werden.

Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet selbst nicht vor. Die nächstgelegene Grundwassermessstelle befindet sich ca. 2,0 km entfernt bei Scheuring (Messstelle Nr. 25160), hier werden bereits seit 1984 regelmäßige Messungen der Grundwasserpegel vorgenommen. Als langjähriger Mittelwert wurde dort ein Grundwasserpegel von 5,37 m unter Gelände ermittelt.

2.2 Bewertung der Umweltauswirkungen und Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Änderungsplanung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird. Die Ermittlung erfolgt gleichfalls im Hinblick auf den durch den rechtsgültigen Bebauungsplan bereits zulässigen Eingriff.

2.2.1 Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung Bestand:

Für das Schutzgut Mensch bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorbelastungen, die über das im ländlichen Raum übliche Maß (Wohn- und gemischte Nutzung in den Siedlungen, landwirtschaftliche Nutzung auf den Freiflächen) hinausgehen. Eine Eignung des Areals für die beabsichtigte Ausweisung der Sondergebiete liegt aufgrund der bereits aufgenommenen Nutzung vor.

Die Verkehrsbewegungen auf der das Gebiet erschließenden Hattenhofener Straße sind als geringfügig einzustufen.

Auswirkungen Planung:

Nachteilige Auswirkungen auf maßgebende schutzbedürftige Nutzungen (westlich und südlich angrenzende Wohngebiete) sowie für die Erholungsfunktionen im Gemeindegebiet sind durch die neuen Sondergebiete nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch durch Geruchsbelästigungen aus dem Betrieb der Einrichtung (Misthaufen aufgrund Pferdehaltung) sowie durch Emissionen aus dem Kraftfahrzeugverkehr durch die Besucher und Betreiber der Therapieeinrichtungen sind denkbar. Diese können jedoch als temporär und gegenüber anderen üblichen Belastungen im ländlichen Bereich zurücktretend eingestuft werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind durch die 1. Änderung nur geringe Umweltauswirkungen zu erwarten.

2.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung Bestand:

Die überplanten, teilweise landwirtschaftlich, teilweise zur Pferdehaltung und Therapie genutzten Flächen 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 Freiflächen und angrenzender Wohnnutzung etabliert haben und deren Lebensräume nicht als gefährdet gelten (z.B. Kleinsäuger, 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.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven agrarischen Nutzung und Pferdehaltung nur eingeschränkt entwickeln. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände durch die Planung betroffen.

Nach § 30 BNatSchG i. V. m. Art. 23 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) geschützte Biotope werden durch die Planung nicht tangiert.

Auswirkungen Planung:

Da alle vorgesehenen Baumaßnahmen inklusive der Errichtung von kleineren Nebengebäuden bereits getätigt wurden, kann von einer Anpassung der vorhandenen o.g. Arten an die veränderte bauliche und räumliche

Struktur ausgegangen werden. Dieser Status Quo bleibt mit der 1. Änderung unverändert.

Der Baumbestand im Plangebiet wird durch die 1. Änderung nicht beeinträchtigt. Durch die Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen, Grünflächen und Grünstrukturen werden zudem weitestgehend ungestörte Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten planungsrechtlich gesichert.

Die Auswirkungen auf die planungsrelevanten geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 und 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden im Punkt 6.3 genauer betrachtet.

Ergebnis:

Ausgehend vom Zustand des vorzufindenden Habitats und des Artenbestands sowie der Tatsache, dass die baulichen und sonstigen Maßnahmen zur Ausweitung der Nutzung für Pferdehaltung und Therapie bereits erfolgt sind, ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt geringe Umweltauswirkungen.

2.2.3 Schutzgut Fläche

Beschreibung Bestand:

Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan von 2001 werden mit der 1. Änderung neue Sondergebiete festgesetzt (SO „Reiten“ und „SO Ferienhausgebiet“). Dabei wird Fläche entzogen, die ursprünglich für Grünland genutzt wurde und jetzt der Sondernutzung zugeschlagen wird. In den neuen Sondergebieten sind bereits bauliche Anlagen errichtet worden, die jedoch aufgrund ihrer geringen Größe und ihres Charakters (Futterstätten) als Nebenanlagen klassifiziert werden können. Bei den in den Sondergebieten „Ferienhausgebiet“ aufgestellten Bauwagen handelt es sich um mobile und temporäre Anlagen, die entsprechend Bedarf aufgestellt und auch wieder entfernt werden können. Die vorgenommenen Versiegelungen sind kleinteilig, die Mehrzahl der Flächen verbleibt auch bei Festsetzung der neuen Sondergebiete unversiegelt. Die geplante Ausweisung von Besucherparkplätzen bedeutet einen weiteren Entzug von landwirtschaftlicher Nutzfläche, dieser wird jedoch auf das minimal nötige Ausmaß beschränkt.

Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der für die Reitanlage mit Therapie vorgesehenen Fläche vorhanden.

Auswirkungen:

Generell bedingt die Umsetzung der Planung einen quantitativen Flächenverlust durch Überbauung von Freiflächen mit neuen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen. Die bereits getätigte Überbauung und die vorgenommene bzw. noch geplante Versiegelung sind jedoch als geringfügig gegenüber dem bereits zulässigen Maß einzustufen.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich infolge der 1. Änderung geringe Umweltauswirkungen.

2.2.4 Schutzgut Boden

Beschreibung Bestand:

Das Areal wurde wahrscheinlich jahrhundertlang agrarisch genutzt und ist diesbezüglich zumindest in den oberen Bodenschichten überformt. Mit dem Bau von Wohnhäusern und Stallungen sowie Erweiterungsbauten wurde der Anteil der überbauten / versiegelten Fläche sukzessive erhöht, ein Prozess, der mit der Errichtung der großflächigen Reithalle und einiger Nebengebäuden (Futterstellen) nach 2001 ein bisheriges Ende fand.

Gemäß den geologischen Daten aus dem Geoportal Bayernatlas sind im Plangebiet überwiegend Parabraunerden und verbreitet Braunerden aus Schluff bis Schluffton (Lösslehm) über Carbonatschluff (Löss) vorzufinden. Es kann davon ausgegangen werden, dass dieser natürliche Bodenaufbau in Teilbereichen aufgrund der vorgenannten anthropogenen, insbesondere baulichen Eingriffe bereits gestört ist.

Auswirkungen Planung:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt, da Grundwasserneubildungsbereiche verloren gehen. Mit der 1. Änderung wird das Maß der zulässigen Versiegelung durch Überbauung im Vergleich zum rechtsgültigen Bebauungsplan jedoch nur geringfügig erhöht (siehe dazu Schutzgut Fläche). Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt.

Eine weitere dauerhafte Flächenversiegelung ist nicht vorgesehen. Die neu ausgewiesenen Besucherparkplätze entlang des westlichen Erschlie-

ßungsweges werden mit einer wassergebundenen / aufgekiesten Deckschicht ausgeführt und stehen prinzipiell als Versickerungsflächen weiterhin zu Verfügung. Allerdings lässt der Fahrverkehr Verdichtungen der oberen Bodenschichten erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich infolge der 1. Änderung geringe Umweltauswirkungen.

2.2.5 Schutzgut Wasser

Beschreibung Bestand:

Im Änderungsgebiet selbst ist ein kleiner, künstlich angelegter Weiher vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich laut den Angaben des Geoportals Bayernatlas weder in einem Trinkwasserschutzgebiet noch im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet des die Ortslage Winkl durchquerenden sog. Verlorenen Baches (Gewässer II. Ordnung) befindet sich nordwestlich des Plangebietes in einer minimalen Entfernung von ca. 350 m.

Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Plangebiet selbst nicht vor. Generell liegt der Grundwasserspiegel in der westlich gelegenen Lechaue bei unter 2,0 m und fällt dann Richtung Osten im Bereich der Altmoräne auf unter 16,0 m unter Geländeoberkante. In der Grundwassermessstelle Scheuring wurde als langjähriger Mittelwert ein Grundwasserpegel von 5,37 m unter Gelände ermittelt.

Der natürlich anstehende Untergrund im Plangebiet ist aufgrund des vorhandenen Feinkornanteils nur als eingeschränkt versickerungsfähig einzustufen.

Auswirkungen Planung:

Generell wird das Schutzgut Wasser (wie auch das Schutzgut Boden) durch jegliche bauliche Nutzung, die eine Bodenversiegelung nach sich zieht, beeinträchtigt. Im Zuge einer Überbauung ist stets mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen.

Gegenüber dem rechtsgültigen Bebauungsplan erfolgt mit der Änderungsplanung nur eine geringfügige Erhöhung der versiegelten Bereiche durch Überbauung, es kommt daher auch nicht zu einer nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser. Zudem sind alle diesbezüglichen Baumaßnahmen bereits erfolgt. Die noch anzulegenden Besucherstellplätze werden mit einer wasserdurchlässigen Decke ausgebildet. Es ist daher mit

keiner wesentlichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate innerhalb des Areals zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt gleichfalls nicht.

Durch eine oberflächliche Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die hauptsächlich unbefestigten Flächen des Vorhabengebietes können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sehr gering gehalten werden. Das Niederschlagswasser kann (selbst bei der eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens) weiterhin ausreichend vor Ort versickern.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Wasser sind geringe Umweltauswirkungen im Vergleich zum rechtlich bereits zulässigen Eingriff zu erwarten.

2.2.6 Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung Bestand:

Das Gemeindegebiet von Prittriching liegt im Klimabereich der Lech- Wertach-Ebene und wird vom atlantischen Klima beeinflusst. Die mittlere Jahreslufttemperatur liegt zwischen 7 und 8 °C.

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse im Änderungsgebiet wurde nicht vorgenommen. Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand ist davon auszugehen, dass die unbebauten Grünflächen im Norden und Osten des Plangebietes, zusammen mit den angrenzenden großflächigen Agrarflächen als Kaltluftentstehungsgebiet wirken.

Auswirkungen Planung:

Mit einer Überplanung und Bebauung gehen generell offene Flächen, die zur Kaltluftproduktion beitragen, verloren.

Im Zuge der 1. Änderung werden mit der Ausweisung der neuen Sondergebiete sehr strikte Obergrenzen der baulichen Nutzung vorgegeben, die nur eine äußerst geringfügige Überbauung erlauben. Da zudem die ausgewiesenen Nebenanlagen (Futterstätten) bereits errichtet wurden, gehen grundsätzlich keine weiteren offenen landwirtschaftlichen Flächen verloren. Daher ist auch nicht damit zu rechnen, dass das hiesige Kaltluftentstehungsgebiet beeinträchtigt wird oder verloren geht.

Der mit der Nutzungserweiterung zu erwartete Anstieg von Schadstoff-, Lärm- und sonstigen (z.B. Geruchs-) Emissionen kann gegenüber dem rechtlich zulässigen Eingriff als geringfügig angesehen werden. Siehe dazu auch Betrachtung Schutzgut Mensch / Bevölkerung.

Auch die vorhandenen und durch die Änderungsplanung nicht betroffenen Gehölzstrukturen wirken sich in gewissem Maße langfristig positiv auf die lufthygienische Ausgleichsfunktion des Gebietes aus.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft / Klima sind (äußerst) geringe Umweltauswirkungen infolge der 1. Änderung zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Landschaft, Landschaftsbild

Beschreibung Bestand:

Die unmittelbare Nachbarschaft des Vorhabengebietes wird durch ländliche Siedlungsflächen und vor allem große Ackerflächen ohne größere landschaftsgliedernde Strukturen geprägt. Die bestehende Wohnbebauung und die Anlagen für die Pferdehaltung mit Therapie entsprechen in ihren charakteristischen Ausprägungen und Dimensionen den umgebenden dörflichen Strukturen.

Auswirkungen Planung:

Durch mit der 1. Änderung einhergehende Erweiterung der Pferdehaltung zu Therapiezwecken bleibt aufgrund der Geringfügigkeit der zulässigen Erweiterungsbauten (Futterstellen) bzw. der temporären Aufstellung von mobilen Unterkünften ohne besonderen Einfluss auf das bestehende Landschaftsbild. Der vorhandene wertige Baumbestand und die als Ausgleichsmaßnahme zur Errichtung der Reithalle nach 2001 angepflanzten Bäume und Sträucher tragen wesentlich zur Aufwertung des relativ ausgeräumten Landschaftsbildes in der Umgebung des Plangebietes bei.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Landschaft / Landschaftsbild sind keine Umweltauswirkungen infolge der 1. Änderung zu erwarten.

2.2.8 Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung Bestand:

Der komplette nördliche Bereich des Änderungsgebietes befindet sich innerhalb eines bekannten Bodendenkmals. Laut Angaben der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Stand 07.08.2019) handelt es sich um Siedlungsspuren aus verschiedenen prähistorischen Zeiten sowie eine Siedlung aus der mittleren und späten römischen Kaiserzeit (Inv. Nr.: D-1-7831-0089).

Im Gemeindegebiet von Prittriching sind bereits mehrere Bodenfunde bekannt, die eine gewisse archäologische Relevanz des gesamten Siedlungsbereiches vermuten lassen. Weitere Fundstellen im Umfeld von derartigen Bodendenkmalfunden sind demzufolge nicht vollständig auszuschließen.

Auswirkungen Planung:

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstiger Sachgüter ist bei der Realisierung der 1. Änderung im Vorhabenbereich nicht zu erwarten, da schon alle (geringfügigen) Bautätigkeiten erfolgten und mit ihnen keine erheblichen Bodeneingriffe verbunden waren. Das vorhandene Bodendenkmal verblieb unangetastet und ist weiterhin als archäologisches Zeugnis gesichert.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Umweltauswirkungen infolge der 1. Änderung zu erwarten.

2.3 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Es sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

2.4 Zusammenfassung

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Erweiterung der baulichen Nutzung für Pferdehaltung und Therapie im Rahmen der 1. Änderung durch Bebauung und Versiegelung bei der Mehrzahl der Schutzgüter (Mensch / Bevölkerung, Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima) geringe bis sehr geringe Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die übrigen Schutzgüter sind durch die geänderte Planung nicht betroffen (Landschaft und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter).

3. Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Im Folgenden wird eine Abschätzung der mit der Änderungsplanung einhergehenden bau- und betriebsbedingten Auswirkungen getätigt.

3.1 Baubedingte Auswirkungen

- Da die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Erlenweiherhof“ Ortsteil Winkl lediglich auf eine Sicherung der bereits vor Ort bestehenden Strukturen abzielt, sind mit der Planung keine weiteren Baumaßnahmen und dadurch auch keine baubedingten Auswirkungen verbunden.

3.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

- Beim Betrieb des Reitplatzes und der Therapieanlagen fallen Abwasser und Abfälle an. Durch die getätigte Ausweisung von neuen Sondergebieten ist jedoch nur mit einer geringfügigen Erhöhung der Quantität von Abwasser und Abfällen auszugehen. Die anfallenden Mengen werden bereits ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt, da die Nutzung bereits aufgenommen wurde. Sonstige kritischen oder belasteten Abfälle oder Abfallprodukte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Derartige Stoffe müssten durch den jeweiligen Nutzer selbst erfasst und entsorgt werden. Bei Unfällen oder Havariefällen können sich nachteilige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*).
- Generell ist bei einer Ausweitung der Nutzung auch mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens und sonstiger Lärm- und Bewegungsunruhe durch Betreiber, Personal und Besucher zu rechnen, die ggf. die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen belasten und eine Scheuchwirkung auf bestimmte Tierarten ausüben. Nachdem die Nutzung jedoch bereits aufgenommen wurde und der Gemeinde keine Informationen über Störwirkungen vorliegen, scheint der Umfang dieser zusätzlichen Belastungen geringfügig (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*).

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.

Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

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.

Im Änderungsgebiet selbst und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Planungen bekannt, deren Zusammenwirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnte.

5. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Gebiet auf Grundlage der bereits bestehenden Bauleitplanung in vergleichbarer Intensität weiterhin zu Wohnzwecken, zur Pferdehaltung und zu Therapiezwecken genutzt werden. Allerdings wäre eine planungsrechtliche Sicherung der bereits gewachsenen Strukturen vor Ort aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich.

6. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Mit der 1. Änderung werden bestehende wertvolle Baumbestände als zu erhaltende Gehölze planungsrechtlich gesichert. Für den aktuellen Eingriff

werden neue Ausgleichsflächen festgesetzt. Aus der rechtsgültigen Planung werden bereits festgesetzte grünordnerische Maßnahmen übernommen.

Schutzgüter Boden / Fläche / Wasser

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden wird im Zuge der Baumaßnahmen auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt.

Landschaftsbild

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Unzulässigkeit von weiteren baulichen Anlagen kann die verträgliche Einfügung des geplanten Vorhabens in die umliegenden, ländlich geprägten Strukturen sichergestellt werden.

6.2 Naturschutzfachlicher Ausgleich

6.2.1 Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Vorhabengebiet nach dem „*Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Diese Bilanzierung wird dabei für die mit der 1. Änderung neu ausgewiesenen Sondergebiete vorgenommen, da für den Eingriff bei Planaufstellung bereits Ausgleich (durch Anpflanzung) geleistet wurde. Im Rahmen der Berechnung werden die Sondergebiete SO „Ferienhausgebiet“ und „SO Reiten“ zusammengefasst.

Im Rahmen der Bilanzierung wird zunächst der Bestand nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Beim Bestand innerhalb des Vorhabengebietes handelt es sich um ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Flächen (*intensiv genutztes Grünland*), die als „**Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild**“ einzustufen und damit der **Kategorie I** zuzuordnen sind.

Durch die mit der 1. Änderung vorgesehene planungsrechtliche Sicherung der erweiterten Reitanlagen und Therapieflächen sowie der Flächen für die temporäre Beherbergung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss.

Maßgebend hierfür ist der Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad des geplanten Vorhabens.

Für jedes Sondergebiet ist die zulässige Grundfläche (GR), also das höchstzulässige Maß der Bebauung und Versiegelung festgesetzt. Zur Ermittlung der (gemittelten) Grundflächenzahl (GRZ) wird diese zulässige Grundfläche zu der Fläche der neu ausgewiesenen Sondergebiete ins Verhältnis gesetzt. Hinzu kommt die Fläche zur Anlage der Besucherstellplätze inklusive der dafür nötigen Anfahrtswegverbreiterung (ca. 8,5 m x 38 m = 325 m²). Bei der vorgesehenen Ausführung als wassergebundene bzw. geschotterte Fläche gehen entsprechend dem üblicherweise angesetzten Abflussbeiwert von 0,5 50 % der Fläche in die Berechnung ein. Es ergibt sich also eine maximal zulässige versiegelte Fläche von 415 m² (50 m² + 45 m² + 50 m² + 9 m² + 100 m² + 163m²), die ins Verhältnis gesetzt wird zu 2.345 m² (155 m² + 705 m² + 331 m² + 14 m² + 815 m² + 325m²). Für das Vorhaben ergibt sich eine errechnete GRZ von ca. 0,18, somit ist laut Leitfaden von einem „**niedrigem bis mittleren Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad**“ (= **Typ B**) auszugehen. Daraus ergibt sich für die überplanten, künftig für verschiedene Nutzungsformen der Therapie mit Pferden und für temporäre Beherbergung genutzten Flächen des Vorhabengebietes die **Beeinträchtigungsintensität B I.**

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Festsetzungen zur Pflanzung bzw. Erhaltung von Gehölzen und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens kann der *Kompensationsfaktor* innerhalb einer im Leitfaden angegebenen *Spanne von 0,2 - 0,5* entsprechend verschoben werden. Aufgrund der im Vorhabengebiet festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft (*Erhalt der Gehölzbestände, durchwegs wasserdurchlässige Beläge, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort, großteiliger Erhalt von Grünflächen als „Pferdekoppel“*) sowie des äußerst geringen Versiegelungsgrades wird für das Vorhaben ein **Kompensationsfaktor von 0,20** in Ansatz gebracht.

Für das ca. 5.315 m² umfassende Vorhabengebiet (alle Therapie- und Reitplatzflächen nördlich der bereits planungsrechtlich gesicherten Bebauung) ergibt sich somit folgendes Ausgleichserfordernis:

$$\underline{\underline{5.315 \text{ m}^2 \times 0,20 = 1.063 \text{ m}^2}}$$

Der für das Vorhaben erforderliche Ausgleichsbedarf wird durch eine naturschuttfachliche Aufwertung im Umgriff des Bebauungsplanes durch die Anlage einer Streuobstwiese nördlich den Besucherstellplätzen kompensiert.

6.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung

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

Ausgehend von der bisherigen überwiegenden Nutzung als Grünland und zur Pferdeweide genutzte Fläche mit partieller Wohnnutzung und der Lage im Randbereich zur freien Landschaft fungiert das Vorhabengebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potenzielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumsprüchen (z.B. Bussard, Turmfalke, Feldhase).

Durch die Änderungsplanung werden keine weiteren Lebensstätten der (potenziell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität auf den umliegenden Flächen auch weiterhin gewahrt bleibt. Da die Umsetzung der Maßnahmen bereits erfolgte, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten weiterhin nicht zu erwarten.

Hinweise auf Vorkommen der geschützten und streng geschützten Arten gemäß § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG im Änderungsgebiet gibt es nicht, ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 BNatSchG ist unter diesen Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Für das Vorhabengebiet selbst liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potenzielle FFH-Lebensräume vor.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine somit besonderen Artenschutzmaßnahmen erforderlich. Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben somit nicht entgegen.

7. Planungsalternativen

Planungsalternativen bestehen nicht. Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes einhergehende Erweiterung der Nutzung für den Reitbetrieb mit Therapie musste sinnvollerweise auf dem Grundstück Flur-Nr. 1393 angeordnet werden, da dort die infrastrukturellen Voraussetzungen bereits vorhanden waren. Eine Ausweisung der Sondergebiete „Ferienhausgebiet“ zur

temporären Beherbergung von Personal wäre ggf. auch auf anderen, benachbarten Flächen möglich gewesen. Dies hätte jedoch Beeinträchtigungen auf bisher unbelasteten Flächen in Ortsrandlage nach sich gezogen.

8. Zusätzliche Angaben

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

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der 1. Änderung wurden u.a. Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurde der aktuelle Landschaftsplan der Gemeinde Prittriching, Stand 30.11.2005 hinsichtlich der Angaben zu vorhandenen Wertigkeiten, Biotopen und Schutzgebieten verwendet.

Hinsichtlich aktueller Daten zu den Bodenverhältnissen, ausgewiesenen Schutzgebieten, Kultur- und Bodendenkmälern, Überschwemmungsgebieten etc. wurde das Geoportal des Freistaates Bayern, der sog. Bayernatlas sowie Karten und Angaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt herangezogen.

Die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des „*Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung*“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen vorgenommen.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vor:

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- Landratsamt Landsberg a. Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 29.07.2020, aus Sicht des Immissionsschutzes werden auf Grund der örtlichen Gegebenheiten keine Einwendungen vorgebracht,
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 03.09.2020 mit Hinweisen zum Überflutungsschutz bei Starkregen und zum Vorgehen beim Auffinden von schädlichen Bodenveränderungen,

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Landratsamt Landsberg a. Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 18.08.2020, mit Empfehlung zur Erstellung eines Baumbestandsplanes, Anmerkungen zum naturschutzrechtlichen Ausgleich (Darstellung der bereits getätig-

ten Pflanzmaßnahmen in der Planzeichnung, Ausweisung der neuen Ausgleichsfläche, Einbeziehung der Besucherparkplätze in die Berechnung des Ausgleichsbedarfes) sowie zur Gestaltung der Ausgleichsfläche (Pflanzabstand, Verwendung heimischer Sorten, Mindestqualitäten, Pflege).

Schutzgut Boden/Wasser:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 03.09.2020, mit Hinweisen zu Altlasten (derzeit keine Altlasten bekannt), zur öffentlichen Wasserversorgung, zum vorsorgenden Bodenschutz, zur Niederschlagswasserbeseitigung (Empfehlung zur Festsetzung von Flächen, die für die Versickerung, Ableitung bzw. Retention erforderlich sind).

8.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nachdem die geplanten Baumaßnahmen im Änderungsgebiet bereits alle durchgeführt wurden, sind über die bereits eingetretenen Umweltauswirkungen keine weiteren zu erwarten. Ein Monitoring erscheint in diesem Zusammenhang nicht mehr notwendig.

9. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der rechtsgültige Bebauungsplan „Erlenweiherhof“ Ortsteil Winkl soll einer 1. Änderung zugeführt werden. Im Rahmen dieser Änderung werden über das bereits zulässige Maß der baulichen Nutzung heraus weitere Sondergebiete für den Reitbetrieb mit Therapie (SO „Reiten“) und die temporäre Beherbergung (SO „Ferienhausgebiet“) neu ausgewiesen. Die dortigen baulichen Anlagen wurden bereits errichtet.

Die Umweltauswirkungen der geänderten Planung auf die gemäß Umweltrecht zu untersuchenden Schutzgüter wurden im vorstehenden Umweltbericht untersucht.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Erweiterung der baulichen Nutzung für Pferdehaltung und Therapie im Rahmen der 1. Änderung durch Bebauung und Versiegelung bei den meisten Schutzgütern (Mensch / Be-

völkerung, Tiere und Pflanzen / Biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima) nur geringe bis sehr geringe Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Die übrigen Schutzgüter sind durch die geänderte Planung nicht betroffen (Landschaft und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter).

Zur Kompensierung des bereits erfolgten Eingriffs in Natur und Landschaft wurde ein Ausgleich ermittelt. Dieser findet durch die naturschutzfachliche Aufwertung einer adäquaten Fläche auf dem Plangrundstück statt, hier soll eine Streuobstwiese angelegt werden.

Aufgestellt:

Kissing, den 15.09.2022

Arnold Consult AG

BERATENDE INGENIEURE UND ARCHITEKTEN