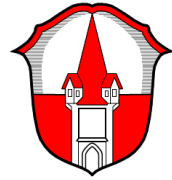


Gemeinde Prittriching
Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan
„Leitenberg I“



Begründung

mit Umweltbericht
vom 22.10.2015

geändert am:
20.10.2016
21.02.2017

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass der Planung	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	7
2.1	Lage und Geltungsbereich	7
2.2	Größe	7
2.3	Topographie und Vegetation	8
2.4	Geologie und Hydrologie	9
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.1	Umliegende Strukturen und Nutzungen	9
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	10
3.3	Eigentumsverhältnisse	10
3.4	Immissions- und Denkmalschutz	11
4.	Ziele der Planung	12
4.1	Art der baulichen Nutzung	14
4.2	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen	14
4.3	Begründung weiterer Festsetzungen	16
4.4	Grünordnung	17
4.5	Verkehrliche Erschließung	17
5.	Ver- und Entsorgung	18
5.1	Wasserversorgung	18
5.2	Abwasserentsorgung	18
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	19
5.4	Stromversorgung	20
5.5	Fernmeldeanlagen	22
5.6	Abfallbeseitigung	22
5.7	Erschließungsträger	22
6.	Umweltbericht	22
6.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	23
6.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung	23
6.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	23
6.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	29
6.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	29
6.5.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	29
6.5.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)	30
6.6	Artenschutzrechtliche Beurteilung	33
6.7	Planungsalternativen	34

6.8	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	34
6.9	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	35
6.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	36
7.	Denkmalschutz	37
8.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .	38
9.	Städtebauliche Statistik	38
10.	In-Kraft-Treten	39

Anlage 1: Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Bayerns

Anlage 2: Tabelle zur Saatgutmischung für die Ausgleichsfläche auf der FlNr. 2086, Gemarkung Prittriching

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Leitenberg I“ der Gemeinde Prittriching vom 21.02.2017.

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass der Planung

Die Gemeinde Prittriching beabsichtigt in der nordöstlichen Ortslage von Prittriching eine Erweiterung des Baubestandes zu Wohnzwecken. Innerhalb des überplanten Areals sind insgesamt 30 Parzellen mit unterschiedlicher Ausprägung für die Wohnbebauung vorgesehen.

Bevölkerungsentwicklung:

Im Bezirk Oberbayern und insbesondere im Raum München und Umgebung besteht ein stetiges natürliches Bevölkerungswachstum. Auch für den Landkreis Landsberg am Lech wird bis 2034 im Vergleich zum Jahre 2014 ein Bevölkerungswachstum um über 7,5 % prognostiziert. Der Landkreis Landsberg am Lech gehört somit zu den Landkreisen, in dem die Entwicklung der Bevölkerungsanzahl als „stark zunehmend“ zu bezeichnen ist (vgl. Anlage 1). Die Gemeinde Prittriching sieht sich nun vor die Aufgabe gestellt, sich mit der Bevölkerungsprognose im Gemeindegebiet auseinanderzusetzen und hierauf ggf. reagieren zu können. Auch in Prittriching ist ebenfalls eine positive Bevölkerungsentwicklung zu verzeichnen. So stieg die Bevölkerungsanzahl in Prittriching seit 2005 bis heute von ca. 2.403 auf 2.475 Einwohner an (Stand 31.12.2014). Im Vergleich zu dem Bevölkerungsstand Ende der 80er Jahre kann bis zum heutigen Zeitpunkt ein Anstieg um ca. ein Drittel verzeichnet werden.

Da dieser Trend künftig gemäß den Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung weiter anhalten wird, sind die Gemeinden gefordert, auch künftig ausreichend Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

In der nachfolgenden Tabelle ist die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde Prittriching seit 2005 dargestellt.

Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr ¹⁾	
		Anzahl	%
2005	2 403	72	3,1
2006	2 383	- 20	- 0,8
2007	2 391	8	0,3
2008	2 389	- 2	- 0,1
2009	2 398	9	0,4
2010	2 418	20	0,8
2011	2 425	7	0,3
2012	2 447	22	0,9
2013	2 453	6	0,2
2014	2 475	22	0,9

© Bayerisches Landesamt für Statistik

Anlass der Planung:

Um dem infolge von Auflockerungs- und Erneuerungsbestrebungen sowie dem oben dargestellten Bevölkerungswachstum auch weiterhin in der Gemeinde bestehenden Bedarf an Wohnbauflächen gerecht werden zu können, hat die Gemeinde Prittriching im Rahmen ihrer vorbereitenden Bauleitplanung südlich der Leitenbergstraße und östlich der Jahnstraße bereits entsprechend Wohnbauflächenpotentiale gesichert.

Nach der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Prittriching stehen für eine perspektivische Entwicklung von Wohnbauflächen am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde ausreichend große Flächen zur Verfügung, die für eine Weiterentwicklung des Ortes aktiviert werden sollen. Bei dem gesamten Areal südlich der Leitenbergstraße handelt es sich um einen baulichen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB.

Baulandpotenziale im Gemeindegebiet:

Andere Flächen im Gemeindegebiet können derzeit für die weitere Entwicklung von Wohnbebauung aus verschiedenen Gründen nicht herangezogen werden. Im Folgenden wird auf die großflächigen Potenziale innerhalb sowie am Ortsrand der Ortslage Prittriching und auf die Gründe der fehlenden Verfügbarkeit bzw. Eignung für die Entwicklung einer Wohnnutzung eingegangen:

Die im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellten, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen am äußersten nordöst-

lichen Ortsrand von Prittriching nördlich der Au- und östlich der Jahnstraße weisen eine ähnlich gute Eignung wie das Plangebiet zur weiteren Entwicklung des Ortes auf, befinden sich jedoch vollumfänglich in Privateigentum und stehen der Gemeinde deshalb derzeit nicht zur Verfügung. Abgesehen davon möchte die Gemeinde zuerst einen städtebaulichen Lückenschluss im Nordosten der Ortslage schaffen, bevor weitere Flächen nach Norden aktiviert werden sollen.

Die landwirtschaftlichen Flächen an der nordwestlichen Grenze des Ortes bis zum verlorenen Bach können für die Entwicklung von Wohnbauflächen ebenfalls nicht herangezogen werden, da im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für diesen Bereich gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind. Die an dieser Stelle bereits vorhandene gewerbliche Nutzung soll mittelfristig weiter ausgebaut werden. Daher sind diese Flächen für die geplante Wohnnutzung ebenfalls ungeeignet.

Die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich und südlich der Wohnbebauung an der Bachstraße im Westen/Nordwesten der Ortslage sollen langfristig zwar für eine Entwicklung von Wohnbauflächen herangezogen werden, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde bislang jedoch als „Flächen für die Landwirtschaft“ dargestellt. Somit wäre für die Aktivierung dieser Flächen eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, obwohl das Plangebiet „Leitenberg I“ in der vorbereitenden Bauleitplanung bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten gemischten bzw. Wohnbauflächen zwischen Hauptstraße, Bgm.-Franz-Ditsch-Straße und dem Verlorenen Bach im Westen des Ortes sind einerseits aufgrund der Eigentumsverhältnisse, andererseits aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung (Gewerbe vorhanden) nicht verfügbar bzw. geeignet, zumal in diesem Bereich landwirtschaftliche Hofstellen des Altortes teilweise unmittelbar angrenzen.

Eine südliche Erweiterung des Ortes ist aufgrund der Lage des festgesetzten Trinkwasserschutzgebietes „Prittriching“ ebenfalls nicht möglich.

Da die gesamte westliche Ortslage aufgrund des Verlaufs des Verlorenen Bachs mehr oder weniger im Bereich von Hochwassergefahrenflächen (Bemessungshochwasser HQ 100) liegt, sind bei einer baulichen Entwicklung an dieser Stelle teilweise kostenintensive Vorkehrungsmaßnahmen zum Hochwasserschutz zu treffen, die mit der vorliegenden Planung umgangen werden können.

Aus vorgenannten Gründen stehen der Gemeinde derzeit ausschließlich die Flächen südlich der Leitenbergstraße und östlich der Jahnstraße, die auch aus regional- und landesplanerischer Sicht grundsätzlich für die Entwicklung eines Wohngebietes geeignet sind, zur Verfügung.

Aufstellung eines Bebauungsplanes:

Für die langfristige Sicherung der geplanten Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Leitenberg I“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen sowie der zugehörigen Erschließungs- und Grünanlagen auf dem Areal südlich der Leitenberg- und östlich der Jahnstraße geschaffen werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Nordosten von Prittriching, südlich der Leitenberg- und östlich der Jahnstraße.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Flur Nr. 283/2, 286/1, 286/5, 288/1 und 288/3 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 286, 286/6, 287 und 288, jeweils Gemarkung Prittriching.

2.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 2,68 ha. Davon entfallen ca. 1,90 ha auf die geplanten Wohnbauflächen, ca. 0,66 ha auf die öffentlichen Verkehrsflächen, ca. 0,08 ha auf die öffentlichen und ca. 0,04 ha auf die privaten Grünflächen.



Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2016

2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Gelände ist relativ eben. Das mittlere Höhengniveau beträgt ca. 534 m ü. NN. Im Übergangsbereich zur östlichen Grenze des Plangebietes (Böschungsbereich) hin steigt das Areal leicht an. Entlang der Böschung beträgt die natürliche Geländehöhe ca. 538 m ü. NN.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich im nördlichen und zentralen Bereich (Grundstück Flur Nr. 287, Gemarkung Prittriching) bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Dieser Teilbereich wurde bislang als Acker genutzt.

Im Süden des überplanten Areals befindet sich eine Extensivwiese mit lockerem Gehölzbestand, Feldgehölzen und Einzelbäumen, die zwischenzeitlich zum Großteil bereits gerodet wurden. Zur östlichen Grenze des Grundstücks Flur Nr. 283/2, Gemarkung Prittriching, hin erstrecken sich kompaktere Gehölzstrukturen, welche nach derzeitigem Planungsstand erst im Zuge der Bebauung beseitigt werden sollen.

2.4 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich der geologischen Haupteinheiten der Iller-Lech- und der Paar-Isar-Region. Der Untergrund im westlichen Teil des Plangebietes ist geprägt durch alt- bis mittelholozäne Schotter-Ablagerungen mit sandigen Kiesen. Im östlichen Planareal erstrecken sich ungegliederte Teile der jüngeren oberen Süßwassermolasse. Der natürliche Untergrund besteht vorwiegend aus Ton, Schluff, Mergel und Sand.

Im überplanten Bereich selbst sind wie innerhalb der nahezu gesamten Ortslage Prittriching vorherrschend sehr humusreiche Pararendzinen aus meist mittlerer Flußmergel- oder Hochflutlehmdecke über carbonatreichem Schotter anzutreffen. Östlich des Ortes haben sich vorwiegend Braun- und Parabraunerden mit günstigen ackerbaulichen Eigenschaften verbreitet.

Zum Grundwasserstand im Plangebiet liegen bisher keine detaillierten Informationen vor. Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Im Bereich der oberen Süßwassermolasse weisen die Poren - Grundwasserleiter mittlere Durchlässigkeiten auf. Teilweise sind im Plangebiet auch fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter) aus dem Quartär mit günstigen Grundwasserleitern (hohe bis sehr hohe Durchlässigkeiten) verbreitet.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die angrenzende Nachbarschaft an die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden geplanten Wohnbauflächen ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- Im Norden durch ein- und zweigeschossige Wohngebäude im Bereich „Lerchenweg“ und „Austraße“,

- Im Osten durch den Böschungsbereich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen“ mit Gehölzen und daran angrenzend intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Im Süden wiederum durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- Im Westen durch die Jahnstraße und daran angrenzend durch gemischt genutzte Bebauung sowie landwirtschaftliche Hofstellen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching ist der gesamte Umgriff des Plangebietes bereits als „Wohnbaufläche (W)“ mit Randeingrünung und Verkehrsfläche dargestellt.



Auszug aus dem seit 1990 rechtswirksamen FNP der Gemeinde Prittriching

Dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB kann somit Rechnung getragen und der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

3.3 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich teilweise im Eigentum der Gemeinde und teilweise in privatem Eigentum.

3.4 Immissions- und Denkmalschutz

Immissionsschutz

Die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der insbesondere im Osten und Süden benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen sowie der westlich gelegenen landwirtschaftlichen Hofstelle entstehenden Immissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen), die jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar sind, sind von den Erwerbern, Besitzern und Bauherren der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen. Hierzu werden mit den künftigen Bauherren bzw. Grundstückseigentümern entsprechende vertragliche Regelungen getroffen (Grundstückskaufvertrag). In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist. Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrüben-ernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Das Plangebiet liegt unmittelbar östlich der Kreisstraße LL 7 (Jahnstraße). Aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Kreisstraße LL 7, die im Plangebiet nach Angaben der Unteren Immissionsschutzbehörde teilweise eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV zur Folge haben, werden in dem Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen (u.a. Ausrichtung Schlaf- und Kinderzimmer an der straßenabgewandten Fassadenseite, Abschirmung der Fenster durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten, fensterunabhängige schallgedämmte Lüftungsanlage, maximale Schalleistungspegel bei Luftwärmepumpen, etc.) sind im neuen Baugebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Denkmalschutz

Im östlichen Teilbereich wird das Plangebiet von einem bekannten Bodendenkmal berührt. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung der Bronzezeit und ein Reihengräberfeld des frühen Mittelalters (Inv. Nr.: D-1-7731-0012). Zudem befindet sich ca. 300 m östlich des überplanten Areals mit verebneten Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung (Inv. Nr.: D-1-7731-0011) ein weiteres Bodendenkmal im näheren Umfeld. In der näheren Umgebung zu solchen Befunden ist gewöhnlich mit weiteren Befunden und Funden zu rechnen. Seitens der Gemeinde wurde ein Antrag auf eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG für einen Oberbodenabtrag in dem durch das Baugebiet tangierten Bereich des Bodendenkmals gestellt. Vertreter des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege haben am 29.09.2016

bzw. 05.10.2016 eine Ortseinsicht vorgenommen. Die weitere Vorgehensweise wurde besprochen. Aufgrund des geplanten kompletten Abtrags der vorgefundenen Bodendenkmäler hat das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege seine Zustimmung zur Weiterführung des Bauleitplanverfahrens erteilt. Im weiteren Verfahren kann hinsichtlich der Bodendenkmäler von einem lastenfreien Baugebiet ausgegangen werden (siehe hierzu auch Pkt. 7 Denkmalschutz).

4. Ziele der Planung

4.1 Planungskonzept

Mit der Planung von neuen Wohnbauflächen soll dem in der Gemeinde Prittriching infolge von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen sowie dem natürlichen Bevölkerungswachstum vorhandenen Bedarf an Wohnbauland Rechnung getragen werden.

Das Planungskonzept sieht für den gesamten Bereich zwischen der Leitenbergstraße im Norden und der Jahnstraße im Westen eine Erweiterung der bestehenden Wohnbebauung vor, um eine sinnvolle Abrundung der Bebauung im Nordosten der Ortslage Prittriching zu schaffen.

Als Hauptverkehrserschließung und Auftakt des gesamten neuen Wohnquartiers fungieren im Norden zwei Anbindungen an die Leitenbergstraße und im Westen eine südliche Anbindung an die Jahnstraße. Von diesen Anbindungen können die zentralen und östlichen Grundstücke über die linear verlaufenden und dem Charakter der angrenzenden Wohnbebauung entsprechenden Erschließungsstraßen im Ringsystem erreicht werden.

Um eine geordnete Entwicklung der Wohngebäude am künftigen Ortsrand und einen verträglichen Übergang der Bebauung zur freien Landschaft sicherstellen zu können, soll auf den randlichen Bauparzellen (6, 12, 16, 22, 29 und 30) ausschließlich eine Bebauung mit Einzelhäusern zugelassen werden. Die Grundstücksgrößen variieren im Bereich des künftigen Ortsrandes dabei zwischen ca. 550 m² und ca. 850 m².

Entlang der Jahnstraße (Parzellen 1, 2, 7, 13, 17 und 23) sind entsprechend der Bebauung nördlich der Leitenbergstraße ebenfalls nur Einzel-

häuser zugelassen. Dadurch kann sichergestellt werden, dass die von der Kreisstraße LL 7 einsehbaren Grundstücke des neuen Wohngebietes den ländlichen Charakter der Ortslage Prittriching in relativ lockerer Bauweise aufweisen. Die Grundstücksgrößen liegen in diesem Bereich zwischen knapp 500 m² und ca. 700 m².

In den Baufeldern 8, 11, 14, 15, 18 und 21 sind ebenfalls nur Einzelhäuser zugelassen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu erreichen.

Im Inneren des neuen Wohnquartieres hingegen soll den künftigen Bauherren ein möglichst großer Freiraum bei der Gestaltung ihres Wohngebäudes ermöglicht werden. Diesbezüglich sind im Bereich der Parzellen 9, 10, 19 und 20 Einzel- oder Doppelhäuser mit differenzierter Ausprägung zugelassen.

Innerhalb der im Süden des Plangebietes gelegenen Parzellen 24 bis 28 sind im Hinblick auf die perspektivische Erweiterung des Baugebietes nach Süden ebenfalls Einzel- oder Doppelhäuser mit unterschiedlichen Gebäudetypen vorgesehen.

Im nördlichen Bereich des Baugebietes ist innerhalb der Bauparzellen 3, 4 und 5 auf einer geplanten Grundstücksfläche von jeweils ca. 800 m² bis 860 m² eine Bebauung durch Mehrfamilienhäuser mit mindestens vier und maximal sechs Wohneinheiten geplant, um dem Bedarf an kleinräumigen Eigentumswohnungen u.a. für die jüngere Bevölkerung gerecht zu werden. Eine ausreichende Besonnung und Belüftung der umliegenden Bauparzellen ist durch ausreichenden Abstand gewährleistet, da hier Teile der geplanten Erschließungsstraße verlaufen.

Die geplanten Gebäude werden vorwiegend im Norden der einzelnen Grundstücke angeordnet, um somit eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleisten zu können. Diese vorgesehene Ausrichtung der Gebäude stellt für jede Hausform auch die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung des Grundstücks sicher. Zudem kann mit der geplanten Ausrichtung und Gestaltung der Gebäude eine optimale Nutzung solarer Energien sichergestellt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Leitenberg I“ soll die Umsetzung des neuen Wohnquartiers planungsrechtlich gesichert werden. Durch die Darstellungen in dem vorliegenden Bebauungsplan ist grundsätzlich eine Erweiterung des Baugebietes in südlicher Richtung realisierbar.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 11.06.2013, vorgesehen.

Mit dem Ausschluss der in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll sichergestellt werden, dass in dem geplanten Wohngebiet keine Beeinträchtigungen durch unerwünschte Nutzungen erfolgen. Derartige Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Tankstellen, etc.) sollen vielmehr auf den Gebäudebestand im Altortbereich konzentriert werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Grundflächenzahl und die Festsetzung von Haustypen (mit Angabe von Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachform und -neigung, Anzahl der Vollgeschosse usw.) ausreichend bestimmt. Mit diesen Vorgaben können die Kubaturen und Ausdehnungen der neuen Gebäude umfassend reglementiert werden.

Entsprechend dem Charakter der Bebauung in der Nachbarschaft wird für die geplanten Gebäude eine Grundflächenzahl von 0,30 bzw. für den nördlichen Bereich an der Leitenbergstraße (Parzellen 3, 4 und 5; potentielle Mehrfamilienhäuser) von 0,40 vorgesehen. Die letztendlich gewählte Bebauungsdichte sichert im zentralen Bereich im Norden des Plangebietes innerhalb der Baufelder 3-5 eine verhältnismäßig kompakte Bebauung, während auf den am künftigen östlichen Ortsrand gelegenen Baugrundstücken im Randbereich eine lockere Bebauung auf relativ großzügigen Grundstücken angestrebt wird.

Grundsätzlich orientiert sich die Maßstäblichkeit der Baukörper an dem baulichen Bestand der Wohnbebauung in den nördlich bereits benachbarten Bauquartieren.

Für das allgemeine Wohngebiet werden drei unterschiedliche Gebäudetypen festgesetzt, um den künftigen Bauherren möglichst viel Freiraum bei der Gestaltung ihrer Wohngebäude zu ermöglichen.

Um unabhängig von der jeweils gewählten Bauform ein möglichst einheitliches Höhenniveau über das gesamte Wohnquartier gewährleisten zu kön-

nen, wird für die Haustypen A und B eine maximale Gebäudeoberkante von 9,50 m festgelegt.

Für die beiden Alternativen des Gebäudetyps C für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern ist eine maximale Gebäudeoberkante von 10,50 m zulässig. Damit wird sichergestellt, dass in diesem Bereich eine optimale Raumnutzung zur Ausbildung von mehreren Wohneinheiten erfolgen kann. Es können mindestens II und maximal III Vollgeschosse umgesetzt werden, wobei das oberste Vollgeschoss nur im Dachgeschoss liegen darf oder alternativ als Penthausgeschoss ausgebildet werden kann. Damit das Penthausgeschoss nicht zu massiv wirkt, muss es an mindestens drei Seiten um mindestens 1 m von der Außenseite der darunter liegenden Außenwand zurücktreten. Zudem darf die Geschossfläche nur 70 % der darunter liegenden Geschossfläche betragen. Der Gebäudetyp C ist ausschließlich innerhalb der Parzellen 3, 4 und 5 vorgesehen.

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer Dachneigung von 38° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp B gilt eine Wandhöhe von maximal 6,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Satteldächer, versetzt angeordnete Pultdächer, Walmdächer oder Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° bis 30° zu erstellen. Es sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt.

Typ C (Mehrfamilienhaus)

Für den Gebäudetyp C gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 10,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach mit einer Dachneigung von 32° bis 38° zu erstellen. Für den Gebäudetyp C sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei das dritte Vollgeschoss nur im Dachgeschoss liegen darf.

Alternativ:

Für den Gebäudetyp C gilt eine Gebäudeoberkante von maximal 10,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von 5° bis 25° zu erstellen. Bei einseitigen Pultdächern ist eine Dachneigung von maximal 5° bis 10° zulässig. Für den Gebäudetyp C sind mindestens zwei und maximal drei Vollgeschosse festgesetzt, wobei

das dritte Vollgeschoss nur als Penthausgeschoss ausgebildet werden darf.

Mit den vorgegeben Gebäudetypen kann den künftigen Bauherren ein hoher Gestaltungsspielraum bei der Ausbildung ihres künftigen Wohngebäudes eingeräumt werden, ohne dass dadurch nachteilige Auswirkungen im Hinblick auf die bauliche Integration des neuen Wohnquartiers zu befürchten wären.

Mit den vorgenannten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Gestaltung der Gebäude wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Struktur der Ortslage Prittriching einpasst.

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch den gesetzlichen Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten Wohngebäude Rechnung getragen werden kann und somit gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und somit eine unerwünschte Nachverdichtung der Bebauung verhindert werden.

Die gestalterischen und sonstigen Festsetzungen (Gestaltung der Gebäude, Fassadengestaltung, Werbeanlagen) sind erforderlich, um eine ortstypische Gestaltung der baulichen Anlagen und damit auch eine optisch geordnete Entwicklung der geplanten Bebauung am nordöstlichen Ortsrand von Prittriching zu gewährleisten.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Massierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur verhindert werden. Im Norden des neuen Baugebietes im Bereich der Parzellen 3-5 sind aufgrund der Nachfrage zwischen 4 und 6 kleinere Wohneinheiten in geplanten Mehrfamilienhäusern vorgesehen.

Um eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des Baugebietes ausschließlich über Erdkabel vorgenommen.

4.5 Grünordnung

Das neu geplante Wohngebiet soll insbesondere nach außen hin zu dem angrenzenden Böschungsbereich bzw. zu den landwirtschaftlichen Nutzflächen im Osten und somit zum freien Landschaftsraum durch private Grünflächen abgegrenzt werden. Mit diesen entlang der Grenzen des Plangebietes geführten Grünachsen kann eine wichtige Funktion als Bindeglied im Grünflächen- und Biotopverbund des Siedlungsraumes mit dem angrenzenden Landschaftsraum gesichert werden.

Um eine Mindestgrüngestaltung der privaten Wohngrundstücke erzielen zu können, wird für jedes Grundstück die Anpflanzung von mindestens einem Baum gefordert.

Die konkret getroffenen grünordnerischen Festsetzungen tragen den vorgenannten Zielen Rechnung und vermitteln mit dem angrenzenden Landschaftsraum.

Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der geplanten Baugrundstücke für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird über die westlich anliegende Jahnstraße und die nördlich anliegende Leitenbergstraße sichergestellt. An diese Straßen wird der neue Erschließungsring des neuen Wohnquartiers angebunden. Nach dem geplanten Konzept sollen von diesen Anbindungen die zentralen Grundstücke über die linear verlaufenden und dem Charakter der angrenzenden Wohnbebauung entsprechenden Erschließungsstraßen im Ringsystem erreicht werden.

Um eine direkte Erschließung der einzelnen Grundstücke entlang der westlichen Grenze des Plangebietes über die Kreisstraße LL 7 (Jahnstraße) und somit Verkehrsbehinderungen sowie unübersichtliche Situationen ausschließen zu können, werden in diesem Bereich wie in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die Erschließung der neuen Grundstücke soll vollständig über die Leitenbergstraße bzw. den inneren Erschließungsring erfolgen.

Mit der Freihaltung von Sichtdreiecken von sichtbehindernden Einbauten, etc. kann eine sichere Ausfahrt von dem Erschließungsring auf die Kreisstraße LL 7 (Jahnstraße) gewährleistet werden.

Die Erreichbarkeit der östlich des Plangebiets gelegenen landwirtschaftlichen Nutzflächen für landwirtschaftliche Fahrzeuge ist weiterhin über die Leitenbergstraße gewährleistet.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem geplanten allgemeinen Wohngebiet soll unter Beachtung der Vorgaben der gemeindlichen Stellplatzsatzung vollumfänglich auf den jeweiligen Grundstücken erfolgen. Um die Anforderungen der Stellplatzsatzung erfüllen zu können, sind innerhalb der Baufelder 3-5 Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei ein Abstand zum öffentlichen Straßenraum von mindestens 3,0 m eingehalten werden muss. Zudem sind zusätzliche Stellplätze im öffentlichen Straßenraum der neu geplanten Erschließungsstraßen vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der neuen Erschließungsstraßen wird auch die Durchgängigkeit und Erreichbarkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz der Landsberger Verkehrsgesellschaft (LVG). Ca. 300 m westlich des Plangebietes befindet sich an der Hauptstraße eine Bushaltestelle der Linie 70, über welche eine Verbindung u.a. nach Norden in das Gebiet des Marktes Mering und nach Süden Richtung Landsberg am Lech besteht.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Wasserversorgers, das in den neuen Erschließungswegen fortgeführt wird. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen.

5.2 Abwasserentsorgung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss der innerhalb der geplanten Erschließungsstraßen neu auszubildenden Schmutzwasserkanäle an das

vorhandene Ortskanalnetz. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen ausreichend reinigen.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet minimiert werden. Darüber hinaus soll das nicht verschmutzte Niederschlagswasser vor Ort über die belebt bewachsene Bodenzone in den privaten Grünflächen versickert werden. Sofern der Untergrund eine derartige Versickerung nicht zulässt, sind andere Versickerungstechniken, wie Rigolen, Mulden-, Rohr- oder Schachtversickerung anzuwenden. Bei der Planung und Ausführung der Sickeranlagen ist das Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

Grundsätzlich sind für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Plangebiet für eine Versickerung wurde durch das Baugrundgutachten vom 25.07.2016 bereits nachgewiesen.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung an.

Für die Regenwassernutzung von Brauchwasser (z. B. Toilettenspülung) ist gemäß § 6 Abs. 1 der Wasserabgabesatzung (WAS) eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erforderlich. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich bei der Gemeinde Prittriching einzureichen.

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Hand-

lungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung in Abstimmung mit den Fachbehörden.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH (LVN), das in den neu geplanten Erschließungsstraßen fortgeführt wird.

Im Bereich der Leitenberg- und Jahnstraße verlaufen 20-/1-kV-Kabelleitungen sowie Leerrohranlagen der LVN. Innerhalb der überplanten Grundstücke bzw. Bauflächen verlaufen zurzeit keine Versorgungsanlagen.

Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Kabeltrasse. Um eine Beschädigung der Kabelanlagen zu vermeiden, ist rechtzeitig vor Baubeginn ein aktueller Kabellageplan von den beauftragten Baufirmen zu beschaffen. Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

Die zukünftige Stromversorgung des Wohngebietes ist nach entsprechender Erweiterung des 1-kV-Kabelnetzes aus der Transformatorenstation Nr. 253 C „Leitenweg“ – welche außerhalb des Geltungsbereiches liegt – gesichert. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse. Die genauen Trassen der Niederspannungskabel können erst festgelegt werden, wenn die endgültige Parzellierung der Grundstücke bekannt ist.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten sollte ein Spartengespräch stattfinden, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen. Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

- Wasser- und Kanalleitungen sind eingebracht,
- das Planum der Straßen und Gehwege ist erstellt,
- die örtliche Auspflockung der Straßenbegrenzung mit Angabe der zugehörigen Höhenkoten muss verbindlich gewährleistet sein.

Für den Fall, dass eine nachträgliche Umlegung der Kabelleitungen wegen falscher Angaben oder einer Änderungsplanung erforderlich wird, sind die Aufwendungen vom Verursacher zu tragen.

Im Bereich der geplanten Ausgleichsfläche (Teilfläche Fl. Nr. 2086 der Gemarkung Prittriching) verläuft die 110-kV-Leitung Anlage 69001 der LVN mit einer Schutzzone von 35 m beiderseits der Leitungsachse. Folgende Auflagen und Hinweise sind zu berücksichtigen:

- Innerhalb der Leitungsschutzzone sind aus Sicherheitsgründen die einschlägigen DIN-VDE-Vorschriften zu beachten. Da nach EN 50341 Mindestabstände zu den Leiterseilen der Hochspannungsleitung gefordert werden, sind die Unterbauungs- bzw. Unterwuchshöhen in diesem Bereich beschränkt. Ferner ist nach DIN VDE 0105 bei Arbeiten in Spannungsnähe immer ein bestimmter Schutzabstand zu den Leiterseilen einzuhalten.
- Der Bestand der Anlagen muss zur Aufrechterhaltung der Stromversorgung gewährleistet bleiben. Aus Gründen der Betriebssicherheit und um die Standsicherheit der Gittermaste nicht zu gefährden, dürfen Tiefbauarbeiten im Bereich der Gittermaste nur nach vorheriger Absprache mit der LVN vorgenommen werden. Ferner ist zu beachten, dass die Fundamentköpfe der Gittermaste nicht mit Erdreich überschüttet werden, um eine Korrosion am Erdübergangsbereich zu vermeiden.
- Erdaufschüttungen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsleitung dürfen aus Sicherheitsgründen ohne vorherige Abstimmung mit der LVN nicht vorgenommen werden.
- Innerhalb der Leitungsschutzzonen sind Unterwuchshöhen beschränkt. Eventuelle Anpflanzungen im Bereich der Freileitung bedürfen der Zustimmung der LVN
- Es muss sichergestellt sein, dass ohne vorhergehende Einholung einer Genehmigung sämtliche Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung einer gesicherten Stromversorgung sowie zur Wartung, Unterhaltung und Instandsetzung der Hochspannungsleitungen notwendig sind, durchgeführt werden können. Dazu ist es erforderlich, dass eine Zufahrtsmöglichkeit auch für Schwerlastverkehr offen gehalten wird.

Da die geplanten Ausgleichsmaßnahmen nicht mit Pflanzungen von Gehölzen oder sonstigen Bepflanzungen verbunden sind, ist im Zuge der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen und Pflege der Fläche (Ansaat Magerrasen, Mahd) keine Beeinträchtigung der Hochspannungsleitung zu erwarten, zumal die Schutzzone der Leitung die Ausgleichsfläche nur geringfügig tangiert.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die anliegenden sowie die neu geplante Erschließungsstraßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech durchgeführt.

5.7 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Prittriching.

6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss seit der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen, erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a 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.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten umweltrelevanten Stellungnahmen wurden bei der weiteren Ausarbeitung des Umweltberichts entsprechend berücksichtigt.

6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit dem Bebauungsplan „Leitenberg I“ soll eine planungsrechtliche Sicherung neuer Wohnbauflächen mit zugehörigen Erschließungs- und Grünanlagen erfolgen. Mit dem neuen Wohnquartier soll der infolge von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen sowie des natürlichen Bevölkerungswachstums vorhandenen Nachfrage nach neuen Wohngrundstücken Rechnung getragen werden. Die künftigen Bauflächen werden in diesem Zusammenhang als allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln Pkt. 1 „Anlass der Planung“ sowie Pkt. 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

Unmittelbar östlich des Plangebietes liegt das Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr.: 03.1 „Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen“, welches jedoch von der Planung nicht tangiert wird.

Im östlichen Teilbereich wird das Plangebiet von einem bekannten Bodendenkmal berührt. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung der Bronzezeit und ein Reihengräberfeld des frühen Mittelalters (Inv. Nr.: D-1-7731-0012). Weitere Ausführungen hierzu sind dem Pkt. 3.4 „Immissions- und Denkmalschutz“ sowie dem Pkt. 7 „Denkmalschutz“ zu entnehmen.

Abgesehen von diesen und den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Denkmalschutzgesetz, etc.) sind für das Plangebiet im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Grundsätzlich ist das Plangebiet durch den Verkehr auf der unmittelbar westlich des Plangebietes verlaufenden Kreisstraße LL 7 (Jahnstraße) im Randbereich teilweise vorbelastet. Aufgrund der einwirkenden Verkehrslärmimmissionen aus dem Straßenverkehr der Kreisstraße LL 7, die im Plangebiet nach Angaben der Unteren Immissionsschutzbehörde teilweise eine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 und der Grenzwerte der 16. BImSchV zur Folge haben, werden in dem Bebauungsplan passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Mit den festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen sind im neuen Baugebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Für das Schutzgut Mensch bestehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Vorbelastungen, die über das im ländlichen Raum übliche Maß (landwirtschaftliche Nutzung) wesentlich hinausgehen (s. auch Pkt. 3.4 „Immissions- und Denkmalschutz“). Eine Eignung des Areals für eine potentielle Wohnnutzung liegt vor.

Auswirkungen:

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen kann das Angebot an Wohnstätten im Gemeindegebiet erhöht werden. Mit den neuen Grünstrukturen, etc. kann die Aufenthaltsqualität und Erholungsfunktion des Quartiers erhöht werden.

Nachteilige Auswirkungen für die Wohnumfeldsituation des nördlich angrenzenden Wohngebietes sowie für die Erholungsfunktionen im Gemeindegebiet sind durch das neu geplante Wohnquartier nicht zu erwarten. Für die Dauer der Baumaßnahmen ist eine Belastung der benachbarten Wohngebiete durch Lärm- und Staubimmissionen möglich.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Eine vertiefende Untersuchung von Tieren und Pflanzen erfolgte bislang nicht, da infolge der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf ca. 70 % der neu überplanten Flächen im Plangebiet keine Hinweise auf besondere Artenvorkommen vorliegen. Durch diese intensive landwirtschaftliche Bewirtschaftung (Ackerflächen) hat sich im nördlichen Teil bisher keine naturnahe Vegetation im Plangebiet entwickelt.

Im Süden des überplanten Areals befindet sich eine Extensivwiese mit lockerem Gehölzbestand, Feldgehölzen und Einzelbäumen, die zwischenzeitlich zum Großteil bereits gerodet wurden. Zur östlichen Grenze des Grundstücks Flur Nr. 283/2, Gemarkung Prittriching, hin erstrecken sich kompaktere Gehölzstrukturen, welche nach derzeitigem Planungsstand erst im Zuge der Bebauung beseitigt werden sollen. Es sind jedoch keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände oder Biotope durch die Planung betroffen.

Auswirkungen:

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Gebäude (GRZ vorwiegend 0,3, teilweise 0,4) und Verkehrswege ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der Flächen, die zu einer Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt.

Der Eingriff in die Grünstrukturen und Gehölzbestände im südlichen Teilbereich des Plangebietes hat eine Beseitigung der Bäume und Sträucher zur Folge. Somit geht weiterer Lebensraum für Tiere und Pflanzen verloren.

Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (innere und randliche Grünstrukturen, etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen reduziert werden. Im Zuge der Planung werden großzügige Privatgärten mit einer vielgestaltigen und artenreichen Durchmischung und extensiv genutzte Grünflächen insbesondere im östlichen Randbereich des neuen Wohnquartiers entstehen, die einen wichtigen Beitrag zum Biotopverbund mit den umliegenden Landschaftsräumen leisten.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades und den Eingriff in die Gehölzstrukturen im südlichen Bereich des Plangebietes ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Im überplanten Bereich selbst sind wie innerhalb der nahezu gesamten Ortslage Prittriching vorherrschend sehr humusreiche Pararendzinen aus meist mittlerer Flußmergel- oder Hochflutlehmdecke über carbonatreichem Schotter anzutreffen. Östlich des Ortes haben sich vorwiegend Braun- und Parabraunerden mit günstigen ackerbaulichen Eigenschaften verbreitet.

Infolge der jahrelangen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im nördlichen und zentralen Plangebiet keine naturnahen, ungestörten Berei-

che mehr vorhanden.

Durch die extensive Nutzung im südlichen Drittel des Plangebietes ist der Untergrund in diesem Bereich teilweise noch in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades und die Beseitigung der Wurzelräume der Bäume und Sträucher im südlichen Teilbereich grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Zudem werden insbesondere im östlichen Randbereich des Plangebietes und teilweise auch innerhalb des neuen Wohnquartiers wertvolle Bereiche geschaffen, wo zukünftig keine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden erfolgt.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Untergrund im Plangebiet ist als versickerungsfähig einzustufen.

Auswirkungen:

Durch die Überbauung des Areals erfolgt eine Bodenversiegelung, die grundsätzlich eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. der Erhaltung der Extensivwiese mit Gehölzstrukturen im Süden des Plangebietes ist im Zuge der Überbauung und baulichen Nutzung des Areals mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch die vorgesehenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (Ein- und Durchgrünung, etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser reduziert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Aus klimatischer Sicht sind auf der Gemarkung Prittriching keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorhanden. Prittriching liegt im Klimabereich der Donau-Iller-Lech-Platte. Bei einer mittleren Jahreslufttemperatur zwischen 7° C bis 8° C fallen jährlich im Durchschnitt 850 bis 950 mm Niederschlag.

Auswirkungen:

Mit der Überplanung und Bebauung des Areals gehen offene landwirtschaftliche Nutz- und Grünflächen verloren, die grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beitragen. Zur Vermeidung zu starker Aufheizeffekte, etc. wird die Überbauung innerhalb des neuen Wohnquartiers auf ein im ländlichen Raum verträgliches Maß reduziert, so dass um die neuen Wohngebäude auch künftig noch großzügige Gartenflächen verbleiben. Die Vegetation in den privaten Gartenflächen sowie die in den randlichen und zentralen Grünflächen geplanten Gehölzstrukturen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Landschaftsbild des Plangebietes wird bislang vorwiegend durch die intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen und die im jahreszeitlichen Wechsel darauf vorhandenen Fruchtfolgen geprägt.

Im Süden des überplanten Areals befindet sich eine Extensivwiese mit lockerem Gehölzbestand, Feldgehölzen und Einzelbäumen, die zwischenzeitlich zum Großteil bereits gerodet wurden. Zur östlichen Grenze des Grundstücks Flur Nr. 283/2, Gemarkung Prittriching, hin erstrecken sich kompaktere Gehölzstrukturen, welche nach derzeitigem Planungsstand erst im Zuge der Bebauung beseitigt werden sollen. Diese haben für das Landschaftsbild jedoch nur eine geringe Bedeutung, zumal sich in der näheren Umgebung bereits zu Wohnzwecken und gemischt genutzte Gebäude befinden.

Im Osten grenzt unmittelbar ein Teilbereich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 03.1 „Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen“ an. Dieses befindet sich jedoch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes „Leitenberg I“ und wird somit von der Planung nicht beeinträchtigt.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird das Erscheinungsbild der bisher landwirtschaftlich bzw. extensiv genutzten Fläche verändert. Mit den geplanten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, den gestalterischen Festsetzungen und der Höhenbeschränkung der baulichen Anlagen kann eine verträgliche Einbindung des neuen Wohnquartiers in die in der unmittelbaren Umgebung bereits vorhandenen Baustrukturen sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Realisierung der Bebauung nicht zu befürchten.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im östlichen Teilbereich wird das Plangebiet von einem bekannten Bodendenkmal berührt. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung der Bronzezeit und ein Reihengräberfeld des frühen Mittelalters (Inv. Nr.: D-1-7731-0012). Zudem befindet sich ca. 300 m östlich des überplanten Areals mit verebneten Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung (Inv. Nr.: D-1-7731-0011) ein weiteres Bodendenkmal im näheren Umfeld. In der näheren Umgebung zu solchen Befunden ist gewöhnlich mit weiteren Befunden und Funden zu rechnen. Seitens der Gemeinde wurde ein Antrag auf eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG für einen Oberbodenabtrag in dem durch das Baugebiet tangierten Bereich des Bodendenkmals gestellt. Vertreter des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege haben am 29.09.2016 bzw. 05.10.2016 eine Ortseinsicht vorgenommen. Die weitere Vorgehensweise wurde besprochen. Aufgrund des geplanten kompletten Abtrags der vorgefundenen Bodendenkmäler hat das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege seine Zustimmung zur Weiterführung des Bauleitplanverfahrens erteilt. Im weiteren Verfahren kann hinsichtlich der Bodendenkmäler von einem lastenfreien Baugebiet ausgegangen werden.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes sonstige Sachgüter ist bei einer Realisierung der geplanten Nutzung nicht zu erwarten. Die bereits vorhandenen Verkehrsflächen erfahren im Zuge der Realisierung der Planung nur eine geringfügige bauliche Anpassung an die neue Situation.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern (z. B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser) wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeiti-

gem Kenntnisstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

6.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Im südlichen Teilbereich wäre weiterhin eine extensiv genutzte Wiesenfläche mit Gehölzen vorzufinden. Eine Entwicklung von Wohnbauflächen wäre aufgrund der Lage des Areals im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Demzufolge wäre auch keine Entwicklung von randlichen und inneren Grünflächen im Bereich der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zu erwarten.

6.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.5.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Norden des Plangebietes werden mit der Planung im Zuge der geplanten Durch- und Eingrünungsmaßnahmen naturschutzfachlich wertvolle Bereiche im Plangebiet neu geschaffen, die künftig einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen können.

Schutzgut Boden

Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung im Norden des Plangebietes können im Zuge der Planung teilweise extensive Bereiche im Plangebiet neu geschaffen, wo zukünftig keine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit für das Schutzgut Boden mehr erfolgt.

Schutzgut Wasser

Die Verringerung der Grundwasserneubildungsrate infolge der Bodenversiegelung wird vor allem durch eine ökologische Aufwertung der nicht überbaubaren Flächen (Grünstrukturen, private Gartenbereiche) sowie durch die Vorgaben zur Niederschlagswasserversickerung kompensiert.

In diesem Zusammenhang wird der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch

eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge minimiert (s. auch Pkt. 5. „Ver- und Entsorgung“).

6.5.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

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 wurden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Dabei wurde untersucht, welches Ausgleichserfordernis durch die bauliche Entwicklung des Bereiches ausgelöst wird. Dieser Berechnung liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 2,68 ha zugrunde.

Dabei wurde zunächst der Bestand nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich zu etwa 70 % um bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die als „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen sind.

Bei den übrigen 30 % im südlichen Plangebiet handelt es sich um Wiesenflächen mit Sträuchern, Büschen, Feldgehölzen und Einzelbäumen. Diese Flächen werden als „Gebiete mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ eingestuft und somit der Kategorie II zugeteilt.

Durch die aktuelle Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Dafür wird das Gebiet nach seiner festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) beurteilt.

Für die geplante Bebauung im Plangebiet beträgt die GRZ mit Ausnahme der nördlichen Parzellen für die geplanten Mehrfamilienhäuser 0,30 (d.h. $\leq 0,35$). Dies entspricht Typ B = niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Daraus ergibt sich für die überplanten Ackerflächen die Beeinträchtigungsintensität B I und für die überplanten Grünflächen mit Gehölzen die Beeinträchtigungsintensität B II.

Bei Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens kann der Kompensationsfaktor innerhalb einer im Leitfaden angegebenen Spanne von 0,2 bis 0,5 (für die Bereiche mit der Beeinträchtigungsintensität B I) bzw. 0,5 bis 0,8 (für die Bereiche mit der Beeinträchti-

gungsintensität B II) entsprechend verschoben werden. Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (versickerungsfähige Beläge, Gehölzpflanzungen, teilweise große, gärtnerisch genutzte Grundstücke, Randeingrünung, etc.) und der Ausgangssituation, wurde für die überplanten Ackerflächen ein Kompensationsfaktor von 0,3 festgelegt. Für den Eingriff im südlichen Bereich des Plangebietes (Wiesenflächen mit Sträuchern, Büschen, Feldgehölze und Einzelbäumen) wurde aufgrund der genannten Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,5 bestimmt.

Dadurch ergibt sich abzüglich der bereits vollständig versiegelten, öffentlichen Verkehrsflächen der Jahn- und Leitenbergstraße (ca. 0,26 ha) sowie der bereits angelegten, von der Planung nicht tangierten öffentlichen Grünflächen entlang der Leitenbergstraße (ca. 0,08 ha), die jeweils mit dem Faktor 0 bewertet werden, folgendes Ausgleichserfordernis für die überplanten Flächen:

Ausgleichserfordernis:

1,65 ha x 0,3 = 0,50 ha (Ackerfläche, Gebiet B I)

0,69 ha x 0,5 = 0,35 ha (Grünfläche mit Gehölzen, Gebiet B II)

⇒ **Ausgleichserfordernis gesamt: 0,85 ha**

Nachdem für das Plangebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. Durch- und Eingrünung) keine Möglichkeit für eine naturschutzfachliche Aufwertung von Flächen gegeben ist, muss der gesamte erforderliche Ausgleichsbedarf von ca. 0,85 ha auf externen Flächen des Gemeindegebietes umgesetzt und dem Bebauungsplan rechtsverbindlich zugeordnet werden. Hierzu steht eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2086, Gemarkung Prittriching, etwa 3 km südwestlich des Eingriffs, zur Verfügung.

Diese Fläche befindet sich in östlicher Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebietes „Lechtal-Nord“ sowie des Fauna-Flora-Habitatgebietes (FFH-Gebiet) „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“. Die betreffende Fläche wird derzeit teilweise ackerbaulich genutzt. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 2086, Gemarkung Prittriching, besteht vergleichsweise artenarmes Intensivgrünland. Im östlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 2086 sind bereits drei Teilflächen als Ausgleichsfläche (Ökofläche) für die Bebauungspläne „Am Verlorenen Bach I“, „Am Verlorenen Bach II“ und „Am Verlorenen Bach III“ festgelegt. Der westliche Teil ist festgesetzt als Schutzgebiet für den Brunnen 2 des Trinkwasserschutzgebietes

Prittriching. Die gesamte Umgebung liegt innerhalb des Grundwassererkundungsgebietes Scheuring (Scheuring GW-Erk. Gebiet).

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche (TF Flnr. 2086) wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde sowie in Anlehnung an die bereits vorhandenen Ausgleichsflächen im Osten geeignete Maßnahmen festgelegt.

Entwicklungsziel:

Anlage eines Magerrasens.

Maßnahme:

- A1- Als Flächenvorbereitung sind die anzusäenden Bereiche der Ackerfläche (= ca. 8.500 m²) für Ansaatarbeiten durch flache Oberbodenbearbeitung (Eggen, Grubbern) vorzubereiten, so dass eine feinkrümelige Bodenstruktur gegeben ist.
- A2- Ansaat der Fläche mit Magerrasen, zertifiziertes Regiosaatgut, Ursprungsgebiet 16 – Unterbayerische Hügel- und Plattenregion und angrenzend nach RegioZert®, basenreich, 70 % Gräser – 30 % Kräuter, Saatstärke: 5 gr/ m² (z. B. über Rieger-Hofmann® GmbH, siehe Anlage 2 zur Begründung)
- A3- Mahd des Wiesenbereiches (A2) zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 15. August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Im ersten Jahr nach der Ansaat sind mind. drei Schröpfungsschnitte vorzusehen, um unerwünschten Aufwuchs zu unterdrücken.

Pflegemaßnahmen:

Nach erfolgter Ansaat und Pflanzung ist die Fläche durch regelmäßig wiederkehrende Pflegemaßnahmen in ihrem Bestand zu erhalten und stetig weiterzuentwickeln. Die wiederkehrenden Pflegemaßnahmen sind wie folgt:

- Mahd des Wiesenbereiches (A3) zweimal jährlich (1. Mahd nach 1. Juli; 2. Mahd nach 15. August). Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Im ersten Jahr nach der Ansaat sind mind. drei Schröpfungsschnitte vorzusehen, um unerwünschten Aufwuchs zu unterdrücken.
- Das Aufkommen von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben, ist zu unterbinden.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Erstmaßnahmen sind im Jahr der Baufeldfreimachung bei geeigneten Boden-/Ansaatbedingungen und Verfügbarkeit von Pflanz- und Saatgut umzusetzen. Geeignete, schonende Maßnahmen zur Unterdrückung unerwünschten Aufwuchses (Zwischenbegrünung, Schwarzbrache etc.) vor der Umsetzung der eigentlichen Maßnahmen sind vorzusehen.

6.6 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von der bisherigen Nutzung des überplanten Areals als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche bzw. extensiv genutzte Grünfläche mit Gehölzstrukturen und der Lage im Randbereich zur freien Landschaft fungiert das Plangebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumsansprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase).

Im Zuge der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe auf den umliegenden Flächen auch weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung zudem unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist unter diesen Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Plangebiet ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

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

6.7 Planungsalternativen

Das gesamte Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan grundsätzlich bereits als Fläche für Wohnbebauung dargestellt, so dass eine entsprechende Eignung der Flächen für diese Nutzungsart gegeben ist.

Andere Flächen im Gemeindegebiet können derzeit für die weitere Entwicklung von Wohnbebauung nicht herangezogen werden (siehe auch Pkt. 1 „Anlass der Planung“).

Aus diesem Grund verbleibt für die Gemeinde letztlich nur die Möglichkeit, die Ausweisung eines neuen Wohnquartiers in dem überplanten Bereich südlich der Leitenbergstraße vorzunehmen.

Für die konkrete Gestaltung, Erschließung und grünordnerische Strukturierung des neuen Wohnquartiers wurden mehrere Varianten untersucht. Die letztendlich gewählte Variante wird am besten den diffizilen Anforderungen an die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes hinsichtlich Funktion, Umwelt, Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Freiräume und Verkehr gerecht. Die Umweltprüfung beschränkt sich daher ausschließlich auf diese Nutzungsvariante, Alternativen hierzu werden nicht untersucht.

6.8 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene überschlägige Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Wohnnutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet.

Die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens vorgenommen.

Als Grundlage für die Bewertung der sonstigen Umweltauswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter wurden darüber hinaus Ausführungen im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching herangezogen.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung vor:

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 22.12.2015 und 19.01.2017, Überschreitung der Orientierungswerte der

DIN 18005 und der Grenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV aufgrund der Verkehrsimmissionen der angrenzenden Kreisstraße LL 7, Schallschutzmaßnahmen für die an der Straße nächstgelegenen Wohnhäuser erforderlich; Emissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und Hofstellen.

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 08.01.2016 und 05.01.2017, mit dem Hinweis auf evtl. einwirkende landwirtschaftliche Immissionen der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 07.01.2016, mit Forderungen zur Festlegung und Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Schutzgut Boden:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 11.01.2016 und 23.01.2017, zur Versickerungsfähigkeit des Bodens; zu Altlastenverdachtsflächen (keine Altlastenverdachtsflächen vorhanden).
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 08.01.2016, mit einer Anregung zur Ausgleichsfläche (im Gebietszusammenhang oder auf Böden niedriger Bonität).

Schutzgut Wasser:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 11.01.2016 und 23.01.2017, zur Wasserversorgung (Ertüchtigung der Versorgungseinrichtungen erforderlich), zur Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerungsfähigkeit muss nachweislich gegeben sein), zum Grundwasser (keine Grundwassermessstellen vorhanden), zur Lage zu Gewässern (keine Oberflächengewässer vorhanden) und zur Abwasserentsorgung).

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 08.12.2015, mit Anmerkungen zum Bodendenkmal „Siedlung der Bronzezeit und Reihengraberfeld des frühen Mittelalters (Inv. Nr.: D-1-7731-0012)“; denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7.1 DSchG erforderlich, Hinweise zur archäologischen Grabung.
- Zwischenbericht M-2016-1286-2 zur archäologischen Untersuchung in Prittriching, Leitenberg I, Fa. Archbau, mit Anmerkungen zur archäologischen Maßnahme im Plangebiet (Geologie, Dauer und Ablauf der archäologischen Grabung), Befunde (Ziegelbrennofen, Feldbrandöfen, Kuh, etc.), Funde (Keramikscherven, knöcherne Überreste einer Kuh, etc. und Fotos hierzu).

6.9 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen

gen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Die Umsetzung der im Plangebiet vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen und der externen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

6.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Aufgrund des vorhandenen Bedarfs an neuem Wohnraum ist die Gemeinde Prittriching angehalten ein neues Wohnquartier zu entwickeln. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Leitenberg I“ soll auf dem in der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde (Flächennutzungsplan) bereits dargestellten Wohnbauflächen eine Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden. Demzufolge werden diese Flächen als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO mit zugehörigen Erschließungs- und Grünstrukturen festgesetzt. Zur Beurteilung des infolge der geplanten Wohnbebauung zu erwartenden Eingriffes in Natur und Landschaft wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter erfasst und bewertet. Durch die mit der Wohnbebauung verbundene Versiegelung und den Eingriff im südlichen Bereich des Plangebietes ergeben sich für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser und Kulturgüter grundsätzlich Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit. Die Erhöhung des Angebotes an Wohnraum sowie die Verbesserung der Aufenthalts- und Erholungsfunktion wirken sich hingegen positiv auf das Schutzgut Mensch aus. Für die Schutzgüter Luft / Klima, Landschaft sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter ergibt sich durch die Planung keine wesentliche Beeinträchtigung.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals sowie der Nutzung als Grünland mit Gehölzstrukturen mit der Realisierung von Wohnbebauung eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch eine naturschutzfachliche Aufwertung der vorwiegend nur locker bebauten Wohnbauflächen im Randbereich und der großzügigen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Höhenbeschränkung, etc.)

können die Auswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die Umwelt minimiert werden.

Darüber hinaus werden auf einer Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 2086 der Gemarkung Prittriching zusätzlich noch Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von ca. 0,85 ha zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen der geplanten Wohnnutzung auf externen Flächen umgesetzt (Teilplan 2).

7. Denkmalschutz

Im östlichen Teilbereich wird das Plangebiet von einem bekannten Bodendenkmal berührt. Hierbei handelt es sich um eine Siedlung der Bronzezeit und ein Reihengräberfeld des frühen Mittelalters (Inv. Nr.: D-1-7731-0012). Zudem befindet sich ca. 300 m östlich des überplanten Areals mit verebneten Grabhügeln vorgeschichtlicher Zeitstellung (Inv. Nr.: D-1-7731-0011) ein weiteres Bodendenkmal im näheren Umfeld. In der näheren Umgebung zu solchen Befunden ist gewöhnlich mit weiteren Befunden und Funden zu rechnen.

Gemäß Art. 7.1 DSchG bedürfen Bodeneingriffe aller Art auch in jenen Bereichen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, in denen Bodendenkmäler vermutet oder den Umständen nach angenommen werden müssen.

Die Gemeinde Prittriching hat einen Antrag auf eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach Art. 7.1 BayDSchG für einen Oberbodenabtrag im betreffenden Bereich an das Landratsamt Landsberg am Lech gestellt. Aufgrund der Lage des bekannten Bodendenkmals im Plangebiet wurde im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine archäologische Erkundung durchgeführt. Im Teilbereich des kartierten Bodendenkmals wurden im nördlichen Teilbereich Siedlungsspuren aus dem Mittelalter vorgefunden. Die Funde und Befunde wurden bzw. werden von der Fa. Archbau Bayern, Augsburg, dokumentiert und in Abstimmung mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege komplett abgetragen, so dass ein lastenfreies Baugebiet entstehen kann. Hierzu wurde von der Fa. Archbau Bayern in Zusammenarbeit mit dem Bayer. Landesamt für Denkmalpflege bereits ein Zwischenbericht zur archäologischen Untersuchung erstellt.

Die bereits aufgetretenen Funde und Befunde (u.a. mittelalterlicher Ziegelbrennofen, Feldbrandöfen mit verziegelten Lehmwandungen, mittelalterli-

che Keramik, knöcherne Überreste einer Kuh, etc.) werden freigelegt, gereinigt und erfasst. Vertreter des Bayer. Landesamtes für Denkmalpflege haben am 29.09.2016 bzw. 05.10.2016 eine Ortseinsicht vorgenommen. Aufgrund der geplanten Sicherstellung aller Funde und Befunde hat das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege seine Zustimmung zur Weiterführung des Bauleitplanverfahrens erteilt. Im weiteren Verfahren kann hinsichtlich der Bodendenkmäler von einem bodendenkmalpflegerisch lastenfreien Baugebiet ausgegangen werden.

8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt. Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

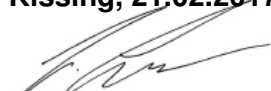
9. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	1,90	70,9
- Wohnbauflächen	1,90	70,9
Verkehrsflächen	0,66	24,6
- Öffentliche Verkehrsfläche	0,66	24,6
Grünflächen	0,12	4,5
- Öffentliche Grünflächen	0,08	3,0
- Private Grünflächen	0,04	1,5
Gesamtfläche	2,68	100,0

10. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Leitenberg I“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

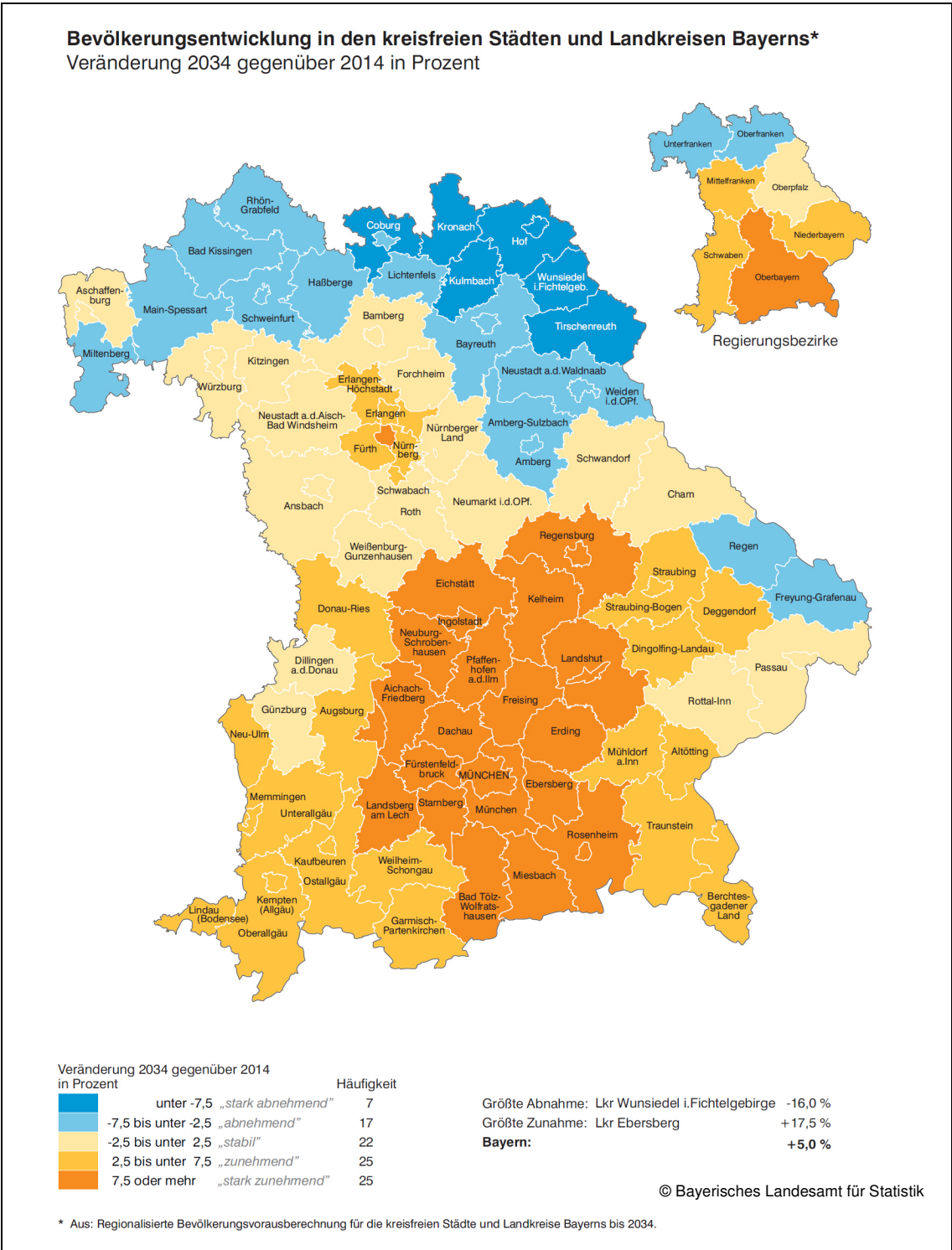
Aufgestellt:
Kissing, 21.02.2017



ARNOLD CONSULT AG

Anlage 1
Anlage 2

Anlage 1



Anlage 2: Tabelle zur Saatgutmischung für die Ausgleichsfläche auf der Flnr. 2086, Gemarkung Prittriching

Regionmischung Magerrasen basenreich

70% Gräser - 30% Kräuter

HK 16 / UG 16

Saatstärke: 5 gr/m²

vorbehaltenl. ausreichende stg.Verfügbarkeit aller Arten.

HK 16 / UG 16 - Unterbayerische Hügel- und Plattenregion und angrenzend nach RegioZert®



Gräser:		%
Agrostis capillaris	Rotes Straußgras	5,0
Anthoxanthum odoratum	Ruchgras	5,0
Briza media	Zittergras	5,0
Bromus hordeaceus	Weiche Trefe	10,0
Helictotrichon pubescens	Flaumiger Wiesenhafer	3,0
Poa angustifolia	Schmalblatt-Wiesenrispe	24,0
Poa pratensis	Gew. Wiesenrispe	15,0
Trisetum flavescens	Goldhafer	3,0
Leguminosen:		
Lotus corniculatus	Gew. Hornklee	0,5
Medicago lupulina	Hopfenklee	1,0
Trifolium pratense	Rotklee	1,5
Kräuter:		
Achillea millefolium	Gew. Schafgarbe	1,0
Agrimonia eupatoria	Gew. Odernennig	1,5
Betonica officinalis	Heilziest	0,5
Campanula patula	Wiesen-Glockenblume	0,1
Carum carvi	Wiesenkümmel	0,5
Centaurea cyanus	Kornblume	1,0
Cichorium intybus	Wegwarte	1,0
Clinopodium vulgare	Wirbeldost	1,0
Daucus carota	Wilde Möhre	1,0
Echium vulgare	Natternkopf	3,0
Galium album	Weißes Labkraut	1,0
Galium verum	Echtes Labkraut	2,0
Hypericum perforatum	Tüpfel-Johanniskraut	1,0
Knautia arvensis	Wiesen-Witwenblume	0,5
Leontodon hispidus	Rauer Löwenzahn	0,8
Leucanthemum ircutianum	Wiesen-Margerite	1,0
Papaver rhoeas	Klatschmohn	2,0
Pastinaca sativa	Pastinak	1,0
Plantago lanceolata	Spitzwegerich	1,0
Sanguisorba minor	Kleiner Wiesenknopf	2,0
Silene alba	Weißer Lichtnelke	1,5
Silene vulgaris	Taubenkropf-Leimkraut	1,5
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian	0,1
Tragopogon orientalis	Östlicher Wiesen-Bocksbart	1,0
Summe		100,00