

Gemeinde Prittriching

Landkreis Landsberg am Lech



Umweltrelevante Stellungnahmen

Vollzug des Baugesetzbuches;

6. Änderung des Flächennutzungsplans

Frühzeitige Behördenbeteiligung vom 12.08.2024 bis 20.09.2024:

1. Amt für Ernährung Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck

Textauszug des Schreibens vom 14.10.2024 (Az.: AELF-FF-L2.2-4611-60-2-5)

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten bezieht zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung:

Bereich Landwirtschaft:

Aus landwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans. Wir begrüßen es, dass Flächen aus verworfenen Planungen fortan wieder der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung obliegen.

Bereich Forsten:

Zu den Änderungsbereichen:

Bereich 6: Die Einstufung der Flurnummer 554 im Westen als Wald ist zu begrüßen.

Bereich 7: Gegen die Aufnahme des WSG im Waldbereich bestehen keine walddrechtlichen Bedenken.

Hinweise allgemein zur Planzeichnung:

Wir weisen darauf hin, dass in der ausgelegten Planzeichnung des FNP aus walddrechtlicher Sicht etlicher Nachführungsbedarf besteht:

Die verbindliche Festsetzung der rechtlichen Waldeigenschaft erfordert in Zweifelsfällen eine detaillierte Prüfung, ggf. auch vor Ort.

Wir bitten, wenn möglich, folgende Korrekturen in die Karte aufzunehmen:

- Flurnummer 2923/2: vollständig Wald
- Flurnummer 2927/2 vollständig Wald
- Flurnummern nördlich der Weiher 3382/2 vollständig Wald
- Flurnummer 3227/4 angrenzend an Weiher im Westen Wald (außer es handelt sich um einen aktiven Deich)
- Flurnummer 2942/0 vollständig Wald
- 2947/4 vollständig Wald
- 3313/3 3313/4 vollständig Wald
- 3232 vollständig Waldeigenschaft
- 532 Westen Wald
- 534 vollständig Wald

- 1892/0 Westhälfte Wald
- 993/0 Wald (westlich des Weges in Zusammenhang mit den östl. angr, Flurstücken)
- 1881/0 vollständig Wald
- 1897/0 vollständig Wald
- 1853/0 vollständig Wald
- 1330/0 vollständig Wald
- 1362/1 Wald
- 927 und 929 Wald
- 879/0, 818/0, 819/0, 820/0, 822/0, 822/1, 818/0, 817/0, 815/0, 792/0, 800/0, 799/0 Wald
- 597/0 vollständig Wald
- 2954, 2955, 2957 vollständig Wald

Deiche, die primär dem Hochwasserschutz dienen und freigehalten werden müssen sind kein Wald.

Hinweise: Die Aufstellung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Auch nicht im FNP kartierte Waldflächen sind rechtlich Wald im Sinne des BayWaldG.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Textauszug des Schreibens vom 26.08.2024 (Az.: P-2013-4017-3_S2)

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung:

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

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

Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).

3. Bayerischer Bauernverband

Textauszug des Schreibens vom 17.09.2024 (Az.: CS/LW)

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Bayerische Bauernverband als Träger öffentlicher Belange und als Interessensvertretung der bayerischen Landwirtschaft nimmt zu o. g. Vorhaben Stellung.

Nach Rücksprache mit den zuständigen Ortsobmännern des BBV haben wir gegen o.g. Planung folgende Einwände:

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

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

Darüber hinaus sollte der Flächennutzungsplan und auch damit einhergehende Bebauungspläne für Wohngebiete so konzipiert werden, dass laufende landwirtschaftliche Betriebe, bestehende Genehmigungen und nötige Entwicklungen, die für die Zukunftsfähigkeit der Betriebe nötig sind, nicht beeinträchtigt werden oder nachteilige Auswirkungen auf die Betriebe im Planungsgebiet haben. Das heißt, die Entwicklungsfähigkeit der Betriebe, die in der Nähe der heranrückenden Wohngebiete liegen, dürfen durch die Planung nicht eingeschränkt werden. Für neue Ausweisungen von Flächen mit Wohn- und Gewerbenutzungen sind die emissionsschutzrechtlichen Belange der bestehenden Betriebe im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen und entsprechend festzuschreiben.

Wir bitten bei Aufstellung des FNP auch speziell um Berücksichtigung der nah anliegenden landwirtschaftlichen Betriebe mit Tierhaltung (2 Stück) und ohne Tierhaltung (8 Stück) in der Hattenhoferstraße, der Lindenstraße und des Kapellenweges sowie bereits bestehende landwirtschaftliche Gebäude im Außenbereich, die nicht negativ durch die Umwandlung von einem Dorf- in ein Mischgebiet beeinträchtigt werden sollen. Dadurch entstehen Auflagen und Regelungen, die für die aktive landwirtschaftliche Bewirtschaftung einschneidende Einschränkungen bedeuten können. Die Ausweisung schafft zudem Nutzungskonflikte und zusätzliche Belastungen mit den umliegenden land- und forstwirtschaftlichen Flächen und Nutzungen. Davon bitten wir abzusehen.

Für Ihre Planungen eines Flächennutzungsplanes bitten wir Sie auch folgenden Aspekt zu berücksichtigen: Tag für Tag werden der Landwirtschaft wertvolle Äcker und Wiesen durch Überbauung und Versiegelung entzogen, sodass diese unwiederbringlich nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden können. Dabei werden diese fruchtbaren Böden dringend benötigt, um auch in Zukunft Nahrungsmittel zu erzeugen. Gerade jetzt, wo die Produktion von Lebensmitteln einen hohen Stellenwert in der Gesellschaft angenommen hat, ist es unabdingbar, dass speziell wertvolle Flächen mit hochwertigen Böden zukünftig weiter für die

Produktion gesichert werden. Nach § 1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur in unbedingt notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Deshalb möchten wir auch auf die Ausweisung von diversen Biotopen, Landschaftselementen, Feuchtstandorten usw. auf privaten land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen und damit der Gefahr von Nutzungseinschränkungen und Verboten hinweisen. Die Gemeinde entzieht dem Eigentümer damit die Nutzungsmöglichkeit der aktiven Bewirtschaftung. Die Festlegung von Landschaftselementen, Biotopen, Flächen mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion, Flächen für besondere landschaftliche Maßnahmen usw. auf privaten land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist daher unter anderem abzulehnen, da zukünftige Bewirtschaftungerschwernisse oder -verbote nicht ausgeschlossen werden können und das Eigentum der Landwirte nachteilig betroffen ist.

Durch Umwandlung von Forst in ein Biotop haben wir eine Beeinträchtigung der forstwirtschaftlichen Betätigung. In der Abwägung hat hier die Forstwirtschaft eine große Bedeutung und damit Vorrang und einen höheren Stellenwert.

Wir hoffen mit unseren Hinweisen zu Ihrer Abwägung beigetragen zu haben und bitten unsere Anregungen zur Konfliktminimierung in die Festsetzungen des Flächennutzungsplanes aufzunehmen.

4. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde **Textauszug des Schreibens vom 30.09.2024 (Az.: 1734-62.2/Wo-Natur)**

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z.B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange (saP) erforderlich, da ein Bebauungsplan gewährleisten muss, dass ggf. auftretende artenschutzrechtliche Probleme beim Planvollzug bewältigt werden können. Der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG kann aktuell nicht ausgeschlossen werden.

Es ist sicherzustellen, dass die Änderungsbereiche nicht mit dem im Regionalplan 14 festgeschriebenen landschaftlichen Vorbehaltsgebiet („Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen (03.1)“) kollidieren und kein Konflikt mit den Grundsätzen des Regionalplans entsteht. Die Ausweisung von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten dient laut Regionalplan dazu, den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen. Im Regionalplan München (Region 14) stehen folgende Grundsätze: G 1.2.1 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. G 1.2.2.03.1 Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahme hinzuwirken:

- Wiederherstellung feuchter Standorte
- Sicherung und Entwicklung des naturnahen Bachlaufs
- Sicherung und Entwicklung der Niedermoorkerne

Nach § 10 BNatSchG i.V.m. Art. 3 Abs. 1 BayLPlG sind Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen. Es ist darüber hinaus verboten, Hecken und Feldgehölze erheblich zu beeinträchtigen (Art. 16 BayNatSchG).

5. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde
Textauszug des Schreibens vom 09.09.2024 (Az.: 1783.4/191-24/61.6)

Einwendungen

6. Änderungsbereich ehem. Kiesgruben:

Es wird gebeten, die ehemaligen, verfüllten Gruben mit Nr. 15.12 PlanzVO zu kennzeichnen.

9. Änderungsbereich Brunnen 1:

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

10. Änderungsbereich Assisi-Kapelle:

In diesem Bereich kann nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenbeeinträchtigungen durch eine verfüllte Kiesgrube vorliegen (s. historisches Luftbild aus 1951 i. Anhang). Es wird gebeten, einschlägige Erkenntnisse hierzu mitzuteilen.

11. Änderungsbereich Flur „Hausänger“ und 13. Änderungsbereich Südöstlich des Rathauses und Lechfeldstraße:

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

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

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

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

im Grenzbereich der von Fl. Nr. 217 und Fl. Nr. 217/5, Gmkg. Prittriching ist im Kartenmaterial ein weiterer runder, evtl. künstlich aufgeschütteter Hügel zu erkennen. Hier kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenbeeinträchtigungen vorliegen.

22. Änderungsbereich Winkl, Hattenhofener Straße + Kapellenweg:

Es wird gebeten, die im Altlastenkaster vermerkte ehemalige, nun bewaldete Grube (Fl. Nr. 1853, Gmkg. Winkl, s. historisches Luftbild aus 1951 i. Anhang), die nordwestlich an Fl. Nr. 968, Gmkg. Winkl angrenzt, mit Nr. 15.12 PlanzVO zu kennzeichnen.

25. Änderungsbereich Gemeindegrenze am nordwestlichen Ortsrand von Winkl, 26. Änderungsbereich Winkl, Baugebiet Bachanger I + II, 27. Änderungsbereich Winkl, Baugebiet Mühlanger und 28. Änderungsbereich südlich von Winkl:

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

30. Änderungsbereich 20 kV-Freileitungen:

Wenn noch bestehende alte 20 kV-Freileitungen zurückgebaut werden sollen, sind diese gemäß „Handlungshilfe für den Rückbau von Mastfundamenten bei Hoch- und Höchstspan-

nungsfreileitungen“ des LfU (vgl. Text und Dokumente unter <https://www.lfu.bayern.de/boden/stahlbauten/index.htm>) zurückzubauen.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen zu dem o.g. Plan.

Im Übrigen sind laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech keine weiteren gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderungen und des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass im Bereich von Überflutungsflächen des Verlorenen Baches eine Bodenbeeinträchtigung durch PFAS nicht ausgeschlossen werden kann.

6. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde

Textauszug des Schreibens vom 23.08.2023 (Az.: 1711.4/61.5)

Zu den nachfolgenden Änderungsbereichen der 6. Flächennutzungsplanänderung der Gemeinde Prittriching werden aus immissionsschutzrechtlicher Sicht folgende Informationen gegeben bzw. Anregungen vorgebracht:

Änderungsbereich 4

Auf Fl. Nr. 486/1 befindet sich das Gelände der örtlichen Feuerwehr und des örtlichen Bauhofs. Die nahegelegenen Nachbargrundstücke mit Fl. Nr. 486/2, 486/14-11, 486/8-9 und 486 sollen zukünftig als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Aufgrund der mit dem Feuerwehribetrieb und dem Bauhofbetrieb verbundenen Lärmimmissionen sind in einem Wohngebiet Immissionskonflikte zu erwarten, da die im Vergleich zu einem Mischgebiet um 5 dB(A) niedrigeren Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) nicht mehr eingehalten werden können, da der Abstand zwischen dem Feuerwehrgelände und den Nachbargrundstücken nur ca. 10 m beträgt.

Seitens des Immissionsschutzes wird daher vorgeschlagen den Bereich, der als Wohnbaufläche ausgewiesen werden soll, als Mischgebiet auszuweisen um zukünftige Immissionskonflikte zu vermeiden.

Änderungsbereich 12

Auf der Fl. Nr. 69 sind in der westlichen Halle, die im Süden direkt an das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet (Änderungsbereich 12, Fl. Nr. 66) angrenzt, mehrere gewerbliche Nutzungen untergebracht.

Im vorderen Teil der Halle Richtung Osten befindet sich ein Lager für eine Zimmerei und es sind auch Holzbearbeitungsmaschinen aufgestellt, an denen gearbeitet wird. Im mittleren Teil befindet sich das Lager eines Bauunternehmens und im hinteren Teil der Halle sind

Wohnmobile eingestellt. Als Lärmquellen sind die Geräusche der Holzbearbeitungsmaschinen der Zimmerei, die Be- und Entladetätigkeiten der Läger und der Fahrverkehr auf dem Betriebsgelände zu nennen. Die daraus resultierenden Geräuschimmissionen wirken auf das geplante allgemeine Wohngebiet ein.

Aus fachlicher Sicht ist mittels einer schalltechnischen Untersuchung durch einen anerkannten, unabhängigen Lärmschutzgutachter nachzuweisen, dass durch die o.g. Geräuschimmissionen keine Überschreitungen der nach der TA Lärm maßgeblichen Immissionsrichtwerte von tagsüber 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) an dem geplanten Wohngebiet zu erwarten sind. Ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen zu erarbeiten.

Seitens des Immissionsschutzes muss in der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes verbindlich festgehalten werden, dass im Bebauungsplanverfahren eine schalltechnische Untersuchung durch einen anerkannten, unabhängigen Lärmschutzgutachter vorgelegt wird.

Änderungsbereiche 22 und 23

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

Allgemein wird darauf hingewiesen, dass bei der Gebietseinstufung des Bestandes die nachfolgenden Planungsgrundsätze zum Immissionsschutz grundsätzlich beachtet werden sollen:

Wo es in Folge mangelnder Abgrenzung zwischen gewerblicher oder landwirtschaftlich genutzter Flächen einerseits und schutzbedürftigen Flächen (WR, WA, Wochenendhausgebiet, Kleinsiedlungsgebiet) andererseits zu Beeinträchtigungen kommt, sind im Flächennutzungsplan Abstufungen vorzunehmen. Zum Beispiel Zwischenschalten eines MI zwischen einem GE und einem WA oder Zwischenschalten einer weniger störempfindlichen „Puffernutzung“ bzw. Einhalten eines Mindestabstandes zwischen einem MD und einem WA.

Es darf auf den Planungsgrundsatz verwiesen werden, wonach aneinandergrenzende Baugebiete sich in ihren zulässigen Orientierungswerten um nicht mehr als 5 dB(A) unterscheiden sollen (Das heißt WR neben WA, WA neben MI bzw. MD, MI bzw. MD neben GE, GE neben GI).

Gegen die 6. Flächennutzungsplanänderung werden seitens des Immissionsschutzes zusammenfassend keine Einwendungen und weiteren Anregungen vorgebracht.

7. BUND Naturschutz, Kreisgruppe Landsberg am Lech

Textauszug des Schreibens vom 04.10.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

der BUND Naturschutz Kreisgruppe Landsberg bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

Die Zurücknahme von bereits ausgewiesenen Wohn- und Mischgebieten und damit verbundene Anpassung an die tatsächliche Nachfrage begrüßen wir sehr.

Das Gemeindegebiet liegt wie beschrieben im Vorbehaltsgebiet Nr. 03.1 „Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen“. Gemäß RP 14 B I 1.2.1 (G) soll in den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wieder-

hergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. In landschaftlichen Vorbehaltsgebieten ist den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen.

Zudem verläuft im Westen des Gemeindegebiets entlang des Lechs das Landschaftsschutzgebiet „Lechtal Nord“ und das Naturschutzgebiet „Lechauwald bei Unterbergen“. Durch die Ausweisung mehrerer Sondergebiete mit der Funktion PV Freifläche werden die Belange des Landschafts- und Naturschutzes stark beschnitten. Grundsätzlich priorisiert der BUND Naturschutz Photovoltaik auf Dächern, an Fassaden und auf und an technischen Infrastrukturen. Das Potenzial der Photovoltaik auf Dächern und an Gebäuden ist in der Gemeinde bei weitem noch nicht ausgeschöpft, siehe Ausweisung Mischgebiet – Au. Jedoch erkennen wir an, dass die Erzeugung von Strom auf PV-Freiflächenanlagen sehr effizient und bei der Errichtung kostengünstig sein kann. Des Weiteren sind sie ein wichtiger Baustein im Rahmen der Energiewende. Damit die Flächen sich größtmöglich in das Landschaftsbild integrieren und im Ort kein ‚Umzingelungscharakter‘ entsteht befürworten wir die im FNP und den relevanten Bebauungsplänen dargestellten Umpflanzungen mit heimischen Hecken und eine Ansaat von gebietsheimischem Saatgut zur Etablierung einer Magerwiese. Es wird empfohlen, eine Teilfläche von 20 Prozent im Wechsel nur alle zwei Jahre zu bewirtschaften (Rückzugsräume zum Beispiel für Insekten). Eine Beweidung ist anzustreben, jedoch sollte der Tierbesatz so gesteuert werden, dass nach der Beweidung Weidereste noch rund 30% der Fläche einnehmen.

Eine weitere Ausweisung von PV-Flächen halten wir allerdings für nicht angezeigt. Die im Moment angestrebte Dichte der Anlagen und damit verbundene Umzäunung von Flächen prägt das Landschaftsbild bereits einschneidend. Große umzäunte Anlagen schließen größere Tiere (Rotwild etc.) aus und würde bei zusätzlichen Ausweisungen einen Nutzungsdruck auf den umliegenden Äckern zur Folge haben und ggf. die Wechselruten des Wilds von Auwald zu Offenland unterbrechen.

Wir bitten einen Mindestabstand der Freiflächen-PV vom Verlorenen Bach ab oberen Bachrand von mindestens 10 m besser 15 m einzuhalten. Es muss zur Verbesserung der Klima Resilienz die Beschattung des Bachs eher noch erweitert werden. Eine Gefährdung der Bachbepflanzung, weil eine Beschattung der PV-Flächen auftreten könnte, darf dem nicht entgegen stehen. Zudem sollte die Möglichkeit der Renaturierung auf größeren Flächen am Bach entlang langfristig möglich bleiben. Laut EU-Wasserrahmenrichtlinie ist eine Renaturierung - auch um den Hochwasserschutz zu verbessern- langfristig angezeigt.

Da einige PV-Freiflächen in hochwassergefährdetem Gebiet liegen, ist zu prüfen, ob der Boden eine lange Feuchtephase aufweist, so dass es zu verstärkter Zink-Korrosion an den Aufständern kommen kann. Dann sollten entsprechende Vorgaben zur Verzinkung gemacht werden um einen zu hohen Zink-Eintrag in den Boden zu vermeiden.

Mischgebiet Au:

Durch die Ausweisung des Mischgebiet Au wird die bisherige Arrondierung der Bebauungsgrenzen weiter ausgefranst und über die Straßengrenze hinweg erweitert. Dies widerspricht eindeutig den Zielen der Staatsregierung und verletzt die Selbstverpflichtung der Kommunen mit Blick auf eine Begrenzung des Flächenverbrauches (siehe <https://www.stmuv.bayern.de/themen/boden/flaechensparen/buendnis.htm>). Die festgelegte Ausgleichsfläche fehlt im Flächennutzungsplan und sollte nach BauGB §5(2a) nachgetragen werden.

Das Jahr 2024 hat bereits gezeigt, dass die neue Fortschreibung der Hochwasserrisikomanagementpläne von 2021 in vielen Bereichen nicht ausreichen. Eine Neubebauung, insbesondere eines Mischgebiets mit erhöhter Versiegelung kann die Abflussspitzen in den be-

nachbarten Grundstücken noch erhöhen. Bereits das Gewerbegebiet befindet sich vollständig im HQ100 Überflutungsbereich, eine weitere Versiegelung von wichtigen Versickerungsflächen halten wir für fahrlässig.

Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind auf den Dachflächen nur als „generell zulässig“ auszuweisen ist nicht mehr zeitgemäß. Gerade in Mischgebieten mit erhöhter Versiegelung sind Anlagen zur regenerativen Stromerzeugung ein „Muss“. Landwirtschaftliche Flächen mit PV-Flächen zu beplanen und gleichzeitig bereits versiegelte Flächen nicht mit PV auszustatten ist ein planerischer und energiepolitischer Irrweg.

Die Formulierung „Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig“ ist nicht präzise und fachlich irreführend. Inzwischen werden leider auch vermehrt Kirschlorbeer gepflanzt.

Auch dieser sollte durch eine verbindliche Pflanzliste verboten werden, wie dies inzwischen die Schweiz umgesetzt hat. Die Hecken sollten mittels verbindlicher Pflanzlisten in den Bebauungsplänen aus heimischen standorttypischen Gehölzen gemäß der Artenliste des LfU festgelegt werden (<https://www.lfl.bayern.de/iab/kulturlandschaft/181691/index.php>).

Darstellung der Ausgleichsflächen aus Bebauungsplan "Photovoltaikanlage – Scheuringer Feld/Unteres Lechfeld Fl. Nrn. 377/1, 377, 376, 380, 370, 366, 482" fehlt im Flächennutzungsplan.

Allgemeine Anmerkungen zum Flächennutzungsplan:

Die Darstellung der Einzelbäume mit ausgefüllter oder linierte Mitte, wie in der Legende beschrieben fehlt. Die dargestellten Bäume haben keine Mitte.

Einen starken Unterschied in der fachlichen und planerischen Tiefe können wir zwischen dem Bebauungsplan (Photovoltaikanlage - Scheuringer Feld/Unteres Lechfeld Fl. Nrn. 377/1, 377, 376, 380, 370, 366, 482") und den restlichen Plänen verzeichnen. Wir fordern die präzisen und fachlich auf den Punkt gebrachten Angaben aus dem Bebauungsplan Scheuringer Feld/Unteres Lechfeld auch auf die anderen Planverfahren anzuwenden.

8. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Textauszug des Schreibens vom 06.09.2024 (Az.: 45-60-00 // VI-1282-24-FNP)

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch das im Betreff genannte Vorhaben werden verschiedene Belange der Bundeswehr berührt und stehen den Vorhaben in den verschiedenen Änderungsbereichen gegebenenfalls entgegen. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage nehme ich dazu wie folgt Stellung:

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

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

Ob und inwiefern eine Beeinträchtigung der militärischen Interessen tatsächlich vorliegt, kann in dieser frühen Planungsphase nicht beurteilt werden und ist abhängig von genauen

Standorten, Bauhöhen und Geländehöhen der einzelnen geplanten späteren Vorhaben in den Änderungsbereichen.

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

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

9. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Textauszug des Schreibens vom 20.09.2024 (Gz.: ROB-2-8314.24_01_LL-20-13-2)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab.

Planung

Die Gemeinde Prittriching plant die 6. Änderung ihres Flächennutzungsplans, die eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans beinhaltet.

Insgesamt handelt es sich um 36 Änderungsbereiche, die sich auf die beiden Ortsteile Prittriching und Winkl aufteilen.

Die Änderungsbereiche werden im Folgenden kurz erläutert und anschließend landesplanerisch bewertet.

Die folgenden Änderungsbereiche befinden sich im Ortsteil Prittriching.

Änderungsbereich 1: Au

Der ca. 5,3 ha große Geltungsbereich der Änderung „Au“ befindet sich im Norden Prittrichings und ist im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Zukünftig soll der westliche Teil als gemischte Baufläche dargestellt werden, der östliche Teil wird aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt.

Änderungsbereich 2: Leitenberg

Bezüglich des ca. 1,4 ha großen Bereichs im Nordosten Prittrichings, der die Fl.-Nr. 283 umfasst, erfolgt eine Änderung von einer Darstellung als Wohngebiet zu einer als Fläche für die Landwirtschaft.

Änderungsbereich 3: Sportplatz & Umspannwerk

Nordwestlich von Prittriching liegend umfasst der Änderungsbereich 3 zwei Flächen. Zum einen das Flurstück 462/1, das ein Umspannwerk beheimatet zum anderen das Flurstück 467/1, das bereits als Sportanlage genutzt wird. Im Bereich des Umspannwerks soll zukünftig die Darstellung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Trastation“, im Bereich der Sportnutzung eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Sportanlage“ erfolgen.

Änderungsbereich 4: Wertstoffhof, Westring, Lechstraße

Der 4. Änderungsbereich mit einer Größe von ca. 1,5 ha befindet sich am nordwestlichen Ortseingang Prittrichings. In diesem Gebiet befinden sich der Wertstoffhof, das Feuerwehrhaus sowie Wohnbebauung. Dieser Bereich erfährt innerhalb der Flächennutzungsplanneuaufstellung einige Nutzungsanpassungen.

Erstens sollen die Flächen im Bereich des Wertstoffhofs künftig als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abfall“ und im Westen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden. Die zweite Teiländerung befindet sich im Bereich des Westrings. Dieser soll als Mischgebiet mit randlichen Grünflächen dargestellt werden. Drittens soll die Fläche westlich des Westrings mit der Fl.-Nr. 486/1 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehrhaus“ dargestellt werden. Die vierte Änderung ist die Umwidmung des bestehenden Mischgebiets in eine Wohnbaufläche im Bereich der Wohnnutzung nördlich der Lechstraße. Die fünfte Änderung in diesem Bereich bezieht sich auf die südliche Lechstraße. Hier soll ein Teil der bisher dargestellten Grünfläche eine Darstellung als Mischgebiet erhalten. Außerdem soll die dort befindliche Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ ebenfalls als gemischte Baufläche dargestellt werden, da die Feuerwehr umgesiedelt wird.

Änderungsbereich 5: WZV – Brunnen

Dieser Änderungsbereich liegt deutlich abgesetzt im Westen Prittrichings auf den Fl.-Nrn. 540/1 und 539 (TF) und umfasst eine Größe von ca. 0,5 ha. Hier befindet sich derzeit der Brunnen des WZV Lechfeld sowie Jagdhütten mit Eingrünung. Zukünftig sollten die Flächen als Waldflächen dargestellt sowie die Bezeichnung und Zuordnung des Brunnens berichtigt werden.

Änderungsbereich 6 – ehem. Kiesgruben Prittriching

Die Flächen der ehemaligen Kiesgruben mit den Fl.-Nrn. 564, 565 und 554 (TF) sollen künftig als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit internen Wasserflächen ausgewiesen werden.

Änderungsbereich 7: Brunnen 2

Änderungsbereich 7 liegt im Südwesten Prittrichings und beheimatet den Brunnen 2. Bisher ist im Flächennutzungsplan eine vorgeschlagene Wasserschutzgebietsbemessung eingetragen. Diese soll nun gestrichen und durch die aktuelle Wasserschutzgebietskarte ersetzt werden.

Änderungsbereich 8: Wasserwerk Prittriching

Der Geltungsbereich dieses Änderungsgebiets umfasst die ca. 0,3 ha große Fl.-Nr.2040/1 auf der sich ein Wasserwerk mit Außenanlage befindet. Diese Fläche soll im Zuge der vorliegenden Änderung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Wasserversorgung dargestellt werden. Bisher ist die Fläche als landwirtschaftliche Fläche dargestellt.

Änderungsbereich 9: Brunnen 1

Das in diesem ca. 29,9 ha großen Plangebiet vorhandene Wasserschutzgebiet soll gestrichen werden, da der Brunnen 1 nicht weiter in Betrieb ist.

Änderungsbereich 10: Assisi-Kapelle

Die Assisi-Kapelle befindet sich südlich von Prittriching auf der Fl.-Nr. 2080/1. Der ca. 0,1 ha große Geltungsbereich der Kapelle soll von einer Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft zu einer Darstellung als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Assisi-Kapelle geändert werden.

Änderungsbereich 11: Flur „Hausänger“

Der 11. Änderungsbereich besteht aus zwei Teilgebieten, die sich beide am westlichen Ortsrand Prittrichings befinden und eine Fläche von ca. 9,43 ha aufweisen. Laut Gemeinde ist die südliche Fläche bereits als Wohnbaufläche die nördliche Fläche als Wohnbaufläche der späteren Entwicklungsstufe dargestellt. Beide Flächen sollen aus dem Flächennutzungsplan herausgenommen und als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt werden.

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

Das Plangebiet des zwölften Änderungsbereichs liegt südlich des Änderungsbereichs 11 und umfasst eine Größe von ca. 5,32 ha. Zukünftig soll der nördliche Bereich als Fläche für die Landwirtschaft (1,31 ha), der mittlere Teil als Mischgebiet (1,42 ha) und der südliche Teil als Wohnbaufläche (2,32 ha) dargestellt werden. Die Darstellung als Misch- sowie als Wohngebiet sind bereits Bestandteil des derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

Änderungsbereich 13: Südöstlich des Rathauses und Lechfeldstraße

Dieser Änderungsbereich soll durch eine Umwidmung von einem Dorfgebiet zu einem Wohngebiet die tatsächliche Nutzung im Flächennutzungsplan abbilden.

Änderungsbereich 14: zwischen Haupt- und Sonnenstraße & zwischen Haupt- und Schulstraße

Der Änderungsbereich umfasst vier individuelle Bereiche im westlichen Prittriching mit einer Gesamtgröße von 0,97 ha. Alle vier Flächen sind weitestgehend bebaut und sollen als Dorfgebiete dargestellt werden.

Änderungsbereich 15: zwischen Jahn- und Sonnenstraße & zwischen Jahn- und Schulstraße
Zwei Teilbereiche in zentraler Ortslage mit einer Größe von 1,69 ha werden unter dem 15. Änderungsbereich zusammengefasst. Die größtenteils bebauten Bereiche sollen als Dorf- bzw. Wohngebiete dargestellt werden. Die bestehende Bezeichnung Spielplatz im Areal soll zukünftig entfallen.

Änderungsbereich 16: Haydn- und Verdistrasse

Der dreiteilige Änderungsbereich soll in Zukunft im südlichen Bereich der Kindergärten als Gemeinbedarfsfläche, der nördliche Bereich der Turnhallen als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Turnverein“ dargestellt werden.

Änderungsbereich 17: Mozartstraße

Der ca. 05 ha große Änderungsbereich Mozartstraße erstreckt sich östlich entlang ebendieser. Der Geltungsbereich soll entsprechend der Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt werden.

Änderungsbereich 18: Kirchbergstraße

Änderungsbereich 18 liegt am südlichen Ortsrand Prittrichings, umfasst ca. 0,64 ha und ist zum Teil bereits bebaut. Die Fläche soll zukünftig eine Darstellung als Dorfgebiet erhalten.

Änderungsbereich 19: Obere Au und Hauptstraße – Nord

Die Änderungsteilbereiche des Änderungsbereichs 19 sollen den tatsächlichen Nutzungen zugeführt werden. Dies bedeutet Darstellungen als Dorf- bzw. Wohngebiete, Flächen für die Landwirtschaft sowie Festsetzungen als „sonstige Straße“.

Änderungsbereich 20: zwischen Bad- und Lechfeldstraße

Der 20. Änderungsbereich umfasst eine ca. 0,61 ha große Teilfläche der Fl.-Nr. 23. Die Darstellung als Wohnbaufläche soll künftig entfallen und die Fläche somit als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt werden.

Die folgenden Änderungsbereiche befinden sich im Ortsteil Winkl.

Änderungsbereich 21: Erlenweiherhof

Im ca. 2,5 ha großen Änderungsbereich Erlenweiherhof befindet sich ein Reiterhof und Begegnungsstätte für Kinder, Jugendliche und Erwachsene. Das bereits bestehende Sondergebiet soll nun vergrößert werden sowie die Zweckbestimmung „Reiterhof“ erhalten. Des Weiteren wird der Reiterhof zukünftig von einer Darstellung als Grünfläche nach Norden, Westen und Osten umschlossen.

Änderungsbereich 22: Hattenhofener Straße & Kapellenweg

Dieser Änderungsbereich umfasst das Pfarrhaus in Winkl sowie Wohnbebauung. Die Flächen sollen zukünftig als Mischgebiete dargestellt werden.

Änderungsbereich 23: Lindenstraße

Im ca. 0,7 ha großen Änderungsbereich Lindenstraße wird der Flächennutzungsplan entsprechend der tatsächlichen Nutzung angepasst. Der Großteil der Flächen wird demnach als Mischgebiet, ein Teil als Grünfläche dargestellt.

Änderungsbereich 24: Hohlweg

Im ca. 0,04 ha großen Änderungsbereich 24 soll ebenfalls die tatsächliche Nutzung dargestellt und somit ein Mischgebiet ausgewiesen werden.

Änderungsbereich 25: Gemeindegrenze am nordwestlichen Ortsrand von Winkl

Die Fl.-Nrn. 1901 und 1902 mit einem Umfang von ca. 2,9 ha sollen im Zuge der vorliegenden Änderung als Wohnbauflächen dargestellt werden. Es handelt sich um eine Neuinanspruchnahme von Flächen.

Änderungsbereich 26: Baugebiet Bachanger I & II

In diesem Änderungsbereich werden Wohnbauflächen mit randlichen Grünflächen dargestellt. Es erfolgen Berichtigungen entsprechend der Vorgaben des Bebauungsplans Bachanger I.

Änderungsbereich 27: Baugebiet Mühlanger

Der 27. Änderungsbereich beinhaltet Darstellungen einer Wohnbaufläche für zwei Bauparzellen. Des Weiteren wird ein Wohnbauflächenplanung aufgegeben und die entsprechenden Flächen einer Darstellung als Flächen für die Landwirtschaft zugeführt. Eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1015 wird zudem als Gemeinbedarfsfläche dargestellt, da sich an dieser Stelle die Feuerwehr befindet.

Änderungsbereich 28: südlich von Winkl

Für den ca. 1,1 ha großen Änderungsbereich südlich abgesetzt von Winkl soll künftig die Darstellung als Bolzplatz entfallen und eine Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft erfolgen.

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

Die Flächen des Änderungsbereichs 29 sind Flächen, die mit der Gemeinde Scheuring getauscht wurden. Diese Flächen gehören nicht mehr zum Gemeindegebiet Prittrichings.

Änderungsbereich 30:

Die im Änderungsbereich 30 vorhandenen 20 kV-Freileitungen sind inzwischen als Erdkabellösung realisiert worden. Die Zeichnungen der Freileitungen werden deshalb aus den Unterlagen entfernt.

Änderungsbereich 31: Lechstaustufen 21 & 22, 110 kV-Freileitungen

Der Änderungsbereich 31 ergänzt Informationen zu den Lechstaustufen 21 und 22 sowie die vorhandene 110 kV-Trasse.

Änderungsbereich 32/33: Bodendenkmäler im Gesamtgemeindegebiet

Die Kartierung der Bodendenkmäler im Gemeindegebiet sollen angepasst und die Denkmalnummern ergänzt werden.

Änderungsbereich 34: Naturdenkmäler im Gesamtgemeindegebiet

Analog zu den Bodendenkmälern werden auch die Kartierungen der Naturdenkmäler angepasst.

Änderungsbereich 35: Überschwemmungsgebiete

Die neu kartierten vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiete des Verlorenen Bachs sollen dargestellt werden.

Änderungsbereich 36: Ökokonto und Ausgleichsflächen

Die Darstellung der im Flächennutzungsplan dargestellten Ökokonto- und Ausgleichsflächen werden laut Gemeinde überprüft und an den tatsächlich vorhandenen Bestand angepasst.

Bewertung

Anbindegebot

Gemäß 3.3 G des LEP sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden. Außerdem sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP 3.3 Z).

Die Änderungsbereiche 8 „Wasserwerk Prittriching“ sowie 10 „Assisi-Kapelle“ liegen deutlich abgesetzt von dem Siedlungsbereich des Ortsteils Prittriching. Durch die Entfernung können die beiden Flächen nicht als angebunden bewertet werden und stehen im Konflikt mit dem Anbindegebot. Eine Darstellung dieser beiden Flächen als Sondergebiet ist somit nicht möglich.

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel

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

Diese Belange gilt es bei der Umsetzung der Planung zu berücksichtigen.

Flächensparen

Gemäß Art. 6 (2) des BayLplG soll bei der erstmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke angestrebt werden, dass eine Begrenzung auf eine Richtgröße von 5 ha pro Tag landesweit bis spätestens zum Jahr 2030 erreicht wird. Auch kommt dem Umstand, wofür und wie die betroffenen Flächen genutzt werden sollen, maßgeblich Bedeutung zu. Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Ausmaß es bei der Inanspruchnahme der Flächen zu einer Bodenversiegelung kommt und welche Maßnahmen für den Umwelt-, Klima- und Artenschutz getroffen werden. Insbesondere sollen die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen ausgeschöpft werden. Geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sollen unterstützt werden.

Grund und Boden sind ein nicht vermehrbares Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt (LEP B 3.1.1).

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 08.05.2019) wird deshalb gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden sollen. Zudem sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G).

Die Belange des Flächensparens sind entsprechen zu berücksichtigen.

Innen- vor Außenentwicklung

Gemäß LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen (LEP 3.2. Z).

Als Potentialflächen kommen grundsätzlich die im Flächennutzungsplan dargestellten oder im Bebauungsplan festgesetzten Misch-, Gewerbe und Industrieflächen bzw. -gebiete sowie freie, unbebaute Flächen im gesamten Stadt- und Gemeindegebiet, für die Baurecht besteht, in Betracht.

Dieses Ziel gilt es zu beachten.

Bedarf und Demographie

Gemäß LEP 1.2.1 Z ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Deshalb muss bei der Neuausweisung von Neubauflächen grundsätzlich der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden.

Die Ausweisung von Wohnbauflächen ergibt sich ganz vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen, die sich aus den regelmäßigen Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik ergeben. So soll die Siedlungs- auf die Bevölkerungsentwicklung abgestimmt werden (vgl. 1.2.1 Z).

Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten (...) zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (LEP 1.2.2 G).

Deshalb sollte neben den Bevölkerungszuwächsen auch die durch den demographischen Wandel veränderte Altersstruktur sowie die unterschiedlichen Raumansprüche der Wohnbevölkerung beachtet werden.

Für die Neuinanspruchnahme von Flächen ist der Bedarf nachzuweisen und in den Unterlagen zu ergänzen.

Hochwasser

Die Risiken durch Hochwasser sollen soweit als möglich verringert werden. Hierzu sollen die natürliche Rückhalte- und Speicherkapazität der Landschaft erhalten und verbessert, Rückhalteräume an Gewässern von mit dem Hochwasserschutz nicht zu vereinbarenden Nutzungen freigehalten sowie bestehende Siedlungen vor einem mindestens hundertjährigen Hochwasser geschützt werden. (vgl. LEP 7.2.5 G).

Mehrere der Änderungsbereiche liegen im oder schneiden das geplante Überschwemmungsgebiet HQ 100 des Verlorenen Baches in Penzing, Pittriching, Scheuring und Weil.

Diese Planungen sind daher mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abzustimmen.

Hinweis

In Zukunft sollte in den Planunterlagen zur visuellen Übersichtlichkeit und besserem Verständnis bezüglich der Änderungsbereiche eine Gegenüberstellung eines Ausschnitts des gültigen Flächennutzungsplans im Planbereich sowie des Zustands nach der Änderung enthalten sein.

In den Planunterlagen ist dem Änderungsbereich 8 eine fehlerhafte Fl.-Nr. zugeordnet. Die korrekte Fl.-Nr. ist die 2040/1, Gem. Pittriching.

Ergebnis

Die Darstellung der Änderungsbereiche 8 und 10 als Sondergebiete stellen einen Zielverstoß gegen das Ziel 3.3 des LEP dar und stehen daher den Erfordernissen der Raumordnung entgegen.

Das Anbindegebot ist als Ziel der Raumordnung zu beachten und ist einer gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Wir empfehlen hinsichtlich der Darstellungsart eine Abstimmung mit der unteren Bauaufsichtsbehörde.

Bezüglich der Neuinanspruchnahme von Wohnbauflächen im Ortsteil Winkl muss im weiteren Verfahren ein Bedarfsnachweis geführt werden. Dieser sollte auch Aussagen bezüglich der bestehenden Innenentwicklungspotentiale aufweisen.

Die weiteren Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.

10. Wasserwirtschaftsamt Weilheim

Textauszug des Schreibens vom 17.09.2024 (Az.: 1-4621-LL134-24161/2024)

1. Einwendungen aufgrund rechtlicher Verbote der Bauleitplanung

1.1 Lage im Wasserschutzgebiet oder Heilquellenschutzgebiet

Der Umgriff des Flächennutzungsplans liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes / Heilquellenschutzgebietes.

1.2 Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet im Außenbereich

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

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

Die maßgebliche rechtliche Beurteilung obliegt der Wasserrechtsbehörde.

2. Sonstige fachliche Hinweise und Empfehlungen

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

2.1 Oberirdische Gewässer

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

2.2 Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen

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

Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung.

Die Gemeinde sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.

Vorschlag für Festsetzungen

„Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).

„Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:“

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

„Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“

2.3 Lage im Vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet

In vorläufig gesicherten und festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs untersagt (§ 78 Abs. 4 Satz 1 WHG). Eine Ausnahme von diesem Verbot im Einzelfall setzt unter anderem voraus, dass der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert werden und verlorengehender Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 5 WHG).

Die maßgebliche rechtliche Beurteilung obliegt der Wasserrechtsbehörde.

Vorschlag für Hinweise zum Plan:

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

2.4 Altlasten und Bodenschutz

2.4.1 Altlasten und schädliche Bodenveränderungen

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

2.4.2 Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung

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

2.5 Abwasserentsorgung

2.5.1 Allgemeines

Das gemeindliche Abwasserbeseitigungskonzept ist vor Verwirklichung des Bebauungsplanes fortzuschreiben.

2.5.2 Häusliches Schmutzwasser

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

2.5.3 Niederschlagswasser

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

Bei der Konzeption der Niederschlagswasserbeseitigung ist auf den Erhalt der natürlichen Wasserbilanz zum un bebauten Zustand zu achten (vgl. Arbeitsblatt DWA-A 102-1 und 2 / BWK-A 3-1 und 2 sowie DWA-M 102-4 / BWK-A 3-4). Daher sollte das Niederschlagswasser nach Möglichkeit ortsnahe versickert werden, sofern dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

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

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

2.6 Grundwasser

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

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

3. Zusammenfassung

Gegen den Flächennutzungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden.

Auf Grund der Menge an zusammengeführten Bereichen, wird eine detailliertere Beurteilung für die unterschiedlichen Flächen/Nutzungen jeweils im Rahmen der Beteiligung zur Aufstellung der einzelnen Bebauungspläne abgegeben werden.

11. Bürger

Textauszug des Schreibens vom 19.09.2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Einwände möchte ich Ihnen kundtun:

Einspruch gegen Ausweisung als Mischgebiet statt Dorfgebiet

In der Lindenstraße, Hattenhofener Straße und Kapellenweg sind 10 aktive landwirtschaftliche Betriebe mit Hofstellen, wovon 2 Betriebe mit Tierhaltung sind. Durch die Umwandlung als Mischgebiet entsteht starke Einschränkung hinsichtlich Abstände und Bewirtschaftung der Hofstellen mit Tierhaltung.

Einwand für Grundstücke 935 und 1301

Diese Flächen werden gemeinsam als landwirtschaftliche Hofstelle genutzt.

Die eingezeichnete Grünfläche wird nicht akzeptiert, da es als Zufahrt für Erntearbeiten, Befüllen der Fahrsilos und Entleerung der Güllegruben zu Rangier- und Abladestelle benötigt wird. Die Dimensionen der landwirtschaftlichen Geräte haben sich in den letzten Jahrzehnten enorm vergrößert, dass somit das Rangieren/Zu- und Abfahrt zur Lindenstr. nicht mehr möglich ist, gegenüber früher.

Auf dem Grundstück 935 befindet sich eine Zisterne mit einem Volumen von ca. 60 m³ angrenzend zum Grundstück 1303. Der Zugang zum Wasserbehälter ist nur über Grundstück 1303 möglich. Dies soll im Flächennutzungsplan gekennzeichnet werden.

Einwand gegen die Beschreibung westl. von 935 und 1301 gelegenes Biotop 1191/1 ist falsch. Die Grünfläche soll für 1193/1 erhalten. Die Deklaration als Mischgebiet hat überhaupt nichts mit der Lindenstraße 9 zu tun. (Seite 46 von 77)

Einwand zu Grundstück 1297

Das eingefriedete Grundstück ist über 50 Jahre als Gemüsegarten mit Bienenhaus genutzt worden.

Durch Krankheit und Ableben von Johann Högenauer sen. 2017 wird der Garten seitdem nicht mehr genutzt. Aufgrund Erbschaftsschwierigkeiten / Steuergründe – wurde die Pflege als Garten vernachlässigt und von Hundebesitzer als öffentliches Hundeklo benutzt. Dies bestreiten die gestellten Hundebesitzer „Hund war nur hinter einer Katze her“.

Das Grundstück wird offiziell als Lindenstraße 10 geführt. Hierfür wurden Kanalanschlussgebühren für einen Bauplatz berechnet, ferner wird jährlich Grundsteuer bezahlt sowie für den Wasseranschluss die Gebühren. Es ist alles bis auf dem Stromanschluss vorhanden.

Ich bitte um Aufnahme ins Dorfgebiet des Grundstück Nr. 1297 (Gleichberechtigung gegenüber Lindenstr. 4 und 8)

Ich bitte um Kenntnisnahme und Abänderung des Flächennutzungsplans. Für Rückfragen können Sie mich gerne kontaktieren.

Behördenbeteiligung vom 16.12.2024 bis 24.01.2025:

2. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde

Textauszug des Schreibens vom 06.02.2025 (Az.: 1734-62.2/Wo-Natur)

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können (z. B. Landschafts- oder Wasserschutzgebietsverordnungen)

Einwendungen

Artenschutz:

Auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sind artenschutzrechtliche Vermeidungs- sowie vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festzusetzen, um Verbortstatbestände nach § 44 BNatSchG ausschließen zu können.

Regionalplan:

Der Änderungsbereich 25 des Flächennutzungsplans, in dem Wohnbauflächen geplant werden, liegt im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet („Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen (03.1)“). Die Ausweisung von landschaftlichen Vorbehaltsgebieten dient laut Regionalplan dazu, den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege besonderes Gewicht beizumessen. Im Regionalplan München (Region 14) stehen folgende Grundsätze:

G 1.2.1 In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden. G

1.2.2.03.1 Im landschaftlichen Vorbehaltsgebiet Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen ist auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahme hinzuwirken:

- Wiederherstellung feuchter Standorte
- Sicherung und Entwicklung des naturnahen Bachlaufs
- Sicherung und Entwicklung der Niedermoorkerne

Nach § 10 BNatSchG i.V.m. Art. 3 Abs. 1 BayLPIG sind Grundsätze der Raumordnung zu berücksichtigen.

Um die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu sichern, die Eigenart des Landschaftsbildes zu bewahren und die Erholungseignung der Landschaft zu erhalten, ist im Bereich der geplanten Wohnbauflächen (Änderungsbereich 25) besonders eine umfangreiche Durchgrünung (je 300 m² ein Baum und drei Sträucher) sowie eine umfangreiche Eingrünung mit gebietsheimischen Gehölzen umzusetzen.

3. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde

Textauszug des Schreibens vom 18.12.2024 (Az.: 1783.4/191-24/61.6)

Einwendungen

6. Änderungsbereich ehem. Kiesgruben:

Die Flächen der ehemaligen, verfüllten Gruben auf Flur Nr. 519 (Teilstück), 536, 551 (Teilstück), 552, 553, 554 (ganz), 564 und 585 sowie die entsprechenden Teilbereiche der angrenzenden Feldwege Flur Nr. 499, 530 und 538 sind im Plan noch nicht mit Nr. 15.12 PlanzVO gekennzeichnet. Anbei sind in Anlage 1 und 2 sowie 3 (Auszug aus ABuDIS) die betreffenden Bereiche in den Luftbildern von 1990 und 2003 markiert.

10. Änderungsbereich Assisi-Kapelle:

Das Grundstück der Assisi-Kapelle befindet sich nicht wie in den Ausführungen genannt auf Flur Nr. 2040/1 (Wasserwerk), sondern auf Flur Nr. 2018/1. Dies ist zu korrigieren.

Sonstige fachliche Informationen und Empfehlungen zu dem o.g. Plan.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformations-systems (ABuDIS) sind für den Landkreis Landsberg am Lech keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich der o.g. Flächennutzungsplanänderungen und des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB und § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

4. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde

Textauszug der E-Mail vom 20.12.2024

Sehr geehrte Frau,

den Anregungen mit Stellungnahme vom 23.08.23 wurde bis auf einen Änderungsbereich nachgekommen und die fachlichen Informationen wurden in die Begründung zur vorliegenden Änderungsplanung (Änderungsbereich 12 sowie 22 und 23) mit aufgenommen.

Dem Vorschlag zum Änderungsbereich 4 (Ausweisung eines Mischgebietes) wurde nicht umgesetzt. Insofern wird seitens des Immissionsschutzes nochmals hierzu auf die Stellungnahme vom 23.08.23 verwiesen. Es sollte rechtlich geprüft werden, den Bebauungsplan "Lechststraße I" zu ändern und dabei die Fl. Nr. 486/2, 486/11-14, 486/8-9 und 486 als Mischgebiet auszuweisen.

Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind der Vergangenheit wahrscheinlich nicht aufgetreten. Diese sind jedoch bei Eigentümerwechsel zu erwarten und würden zu Lasten der Feuerwehr gehen, die sich dann beim Normalbetrieb und bei Übungen einschränken müsste.

Im Übrigen werden seitens des Immissionsschutzes keine weiteren Einwendungen und Anregungen vorgebracht.

5. Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Wasserrechtsbehörde

Textauszug der E-Mail vom 17.12.2024

Sehr geehrte Frau,

wir beziehen uns wiederholt auf unsere bisherigen E-Mails und teilen Ihnen zur Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Prittriching folgendes mit:

Der Flächennutzungsplan darf für die Flurnummern, die im vorläufigen Überschwemmungsgebiet liegen, nicht dahingehend abgeändert werden, dass ein neues Baugebiet ausgewiesen wird. In vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebieten ist die Ausweisung neuer Baugebiete im Außenbereich gemäß §78 Abs. 1 Satz 1 WHG i.V.m. § 78 Abs. 8 WHG untersagt.

Auf unsere bisherigen ausführlichen Ausführungen wird verwiesen.

7. Regierung von Oberbayern, Höhere Landesplanungsbehörde

Textauszug des Schreibens vom 24.01.2025 (Gez.: ROB-2-8314.24_01_LL-20-13-10)

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Regierung von Oberbayern hat als höhere Landesplanungsbehörde bereits mit Schreiben vom 20.09.2024 zu o.g. Bauleitplanung Stellung genommen.

In diesem waren wir zu dem Ergebnis gelangt, dass die Planung den Erfordernissen der Raumordnungen entgegensteht, da ein Zielverstoß gegen das Ziel 3.3 Anbindegebot des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) für die Änderungsbereiche 8 (Wasserwerk Prittriching) und 10 (Assisi-Kapelle) festgestellt wurde. Außerdem wurde der Hinweis gegeben das für die Neuausweisung von Siedlungsflächen im Ortsteil Winkl ein Bedarfsnachweis zu führen ist, da gemäß LEP-Ziel 3.2 die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen sind. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

In der aktuell vorliegenden Fassung vom 12.12.2024 wurden die Hinweise dahingehend beachtet, dass für die Änderungsbereiche 8 und 10 die flächenhafte Darstellung als Sondergebiete zurückgenommen wurde. Die Fläche des Änderungsgebiets 8 soll künftig als „Fläche für Versorgungsanlage Wasser“ dargestellt werden, die Darstellung der Fläche des Ände-

rungsgebiets 10 erfolgt in Form einer punktuellen Kennzeichnung als „kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ mit dem Zusatz Assisi-Kapelle.

Damit wird den Belangen der Raumordnung hinsichtlich LEP-Ziel 3.3 Rechnung getragen und widerspricht diesem nicht.

Bezüglich des Bedarfsnachweises wurden die Planunterlagen durch folgende Einlassungen ergänzt.

Die Gemeinde Prittriching geht für die kommenden 10-15 Jahre von einer Bevölkerungszunahme von 0,8% im Jahr aus. Das heißt es wird von einer Bevölkerungszunahme von ca. 20 Personen/Jahr ausgegangen. Diese Bevölkerungszunahme entspricht einem Bedarf von 8 Wohneinheiten pro Jahr was in Summe über 10-15 Jahre einen Wohnbedarf von 80-100 bedeutet. Der entstehende Wohnraumbedarf soll über 3 Säulen getragen werden. Erstens eine schrittweise Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen, zweitens die vollständige Aktivierung von den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellten, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen (dieses Potential ist aber laut Planunterlagen weitestgehend ausgeschöpft) und drittens der Ausweisung und Abrundung von Wohnbauflächen.

Für den Änderungsbereich 26 wurden mit Verweis darauf, dass die beiden erst genannten Punkte nur mittelfristig zu Entlastung im Wohnungsmarkt führen im Zuge der aktuellen Planungen 2,9 ha Wohnbaufläche am Nebenort Winkl ausgewiesen.

Vor dem Hintergrund der dargelegten Bevölkerungszunahme und der Tatsache, dass Wohnbauflächen deren Realisierbarkeit nicht mehr gesehen wird im Zuge der Änderung des Flächennutzungsplans als Grünfläche bzw. landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt werden sollen, kann der Bedarfsnachweis als erbracht angesehen werden womit die Planungen dem LEP-Ziel 3.2. entsprechen. Aus landesplanerischer Gesichtspunkten wäre eine Siedlungsentwicklung am Hauptort Prittriching dennoch der am Nebenort vorzuziehen (vgl. LEP 3.1 (G))

Ergänzend möchten wir auf weitere Punkte hinweisen, die aus landesplanerischer Sicht im Zusammenhang der Neuausweisungen von Siedlungsflächen für Wohnbauzwecke relevant sind.

In den Planunterlagen wird angeführt, dass Prittriching eine relativ lockere Bebauung mit Einzelhäusern aufweist und aufgrund der Auflockerungsbestrebungen der einheimischen Bevölkerung eine konstant hohe Nachfrage nach neuem Wohnbauland v.a. durch ortsansässige Familien besteht. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die Flächensparoffensive der Bayerischen Staatsregierung (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019 an die Gemeinden in Bayern), welche die Reduzierung der Flächeninanspruchnahme und eine ressourcenschonende sowie nachhaltige – auch im Sinne des demographischen Wandels – Siedlungsentwicklung ebenfalls in den Fokus rückt.

Die Intention des Flächensparens und dessen Ziele speisen sich aus Einlassungen des LEP (vgl. LEP 1.2.2(G), LEP 3.1(G)) als auch der rechtlichen Vorgabe des Baugesetzbuchs (BauGB) §1 Abs. 5 i.V.m. §1a Abs. 2 entsprechen, in dem es heißt, „die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung (...) und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten (...).

Beispiele wie unter Wahrung des dörflichen Charakters gesellschaftlich angepasste diversifizierte Wohnraumangebote (neben dem Einfamilienhaus) welche für breite Bevölkerungsschichten finanzierbar sind, in einer Region mit hohem Wohnungsdruck und hohen Bodenpreisen durch kompakte Bauformen verwirklicht werden kann, finden sich unter: Flächensparoffensive Bayern: Praxisbeispiele (flaechensparoffensive.bayern). Darüber hinaus unterstützen wir sie bei Bedarf gerne auch persönlich mit Informationen und Beratung durch unse-

re Flächensparmanager an der Regierung von Oberbayern und stellen auf Nachfrage auch den Kontakt zu Bürgermeisterkolleginnen und -kollegen her, die positive Erfahrungen mit der Umsetzung entsprechender Modelle zum Flächensparen mittels mehrgeschossiger Bauformen und weniger restriktiver Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich Gebäudegröße und möglichen Wohneinheiten pro Gebäude gemacht haben.

Um der Problematik von Baulücken künftig vorzubeugen, empfehlen wir ausdrücklich eine planbegleitende Bauverpflichtung (bspw. in Form eines gemeindlichen Zwischenerwerbsvertrags, eines städtebaulichen Zielbindungsvertrags o.ä.) im Zuge der o.g. Planung. Zudem sollte die Gemeinde bzw. der Gemeinderat prüfen, ein solches Vorgehen zum Gegenstand eines gemeindlichen Grundsatzbeschlusses zur Baulandentwicklung zu machen.

Ergebnis

Die vorgelegte Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen. Wir regen an die gegebenen Hinweise zu prüfen und ggf. in die gemeindliche Abwägung zu stellen.

Hinweis:

Mit Blick auf die Aktualisierung unseres Raumordnungskatasters bitten wir um entsprechende Mitteilung, sobald der Flächennutzungsplan bezüglich der verfahrensgegenständlichen Änderung angepasst wird (vgl. Art. 30, 31 BayLplG).

8. Bürger 1

Textauszug des Schreibens vom 22.01.2025

EINSPRUCH gegen neuen Flächennutzungsplan – FlurstückNr. 935 und 1301 sowie 1297 (Garten)

Sehr geehrte Damen und Herren des Gemeinderates Prittriching & Winkl,

hiermit erhebe ich Einspruch gegen den geplanten Flächennutzungsplan, in dem meine oben genannten Flächen liegen.

FlurstückNr. 935 und 1301

Die Grünfläche ist Hofffläche bzw. landwirtschaftlich genutzte Fläche. Den eingezeichneten Baumbestand bitte löschen. Sollte das nicht als landw. Fläche eingezeichnet werden, muss da ein Mischgebiet sein.

Frage an den Gemeinderat: Warum sind auf allen öffentlichen Flächen, die als Grünfläche gekennzeichnet sind und Baum draufwachen, keine Bäume eingezeichnet?

FlurstückNr. 1297 (Garten)

Es ist richtig, daß es nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Es ist abgegrenzt von der restlichen Fläche.

Das im Flächennutzungsplan nicht eingezeichnete Tinyhaus ist durch den Bewuchs von oben sehr gut getarnt und nicht einsehbar. Die Grundfläche des Hauses ist in einem Flächennutzungsplan aus den 80er Jahren eingezeichnet, wie mir Herr Zeisberger bestätigen konnte. Im neuen geplanten Plan wurde es vermutlich übersehen, ich bitte um Berichtigung und Einzeichnung des Hauses.

Ferner müssen alle eingezeichneten Bäume gelöscht werden auf dieser FlächenNr. 1297

Seit es die Straßennamen in Winkl gibt, hat das Grundstück die Bezeichnung Lindenstraße 10. Wir zahlen seit Jahrzehnten Grundsteuer, Kanalanschlußgebühren sowie Trink- und Abwassergebühr. Wir haben Ihnen bereits in einem Schreiben im Herbst 2024 mitgeteilt

Ich möchte Sie hiermit nochmals bitten, meinen Einspruch anzunehmen und entsprechend den Plan abzuändern.