- Teil C -

Gemeinde Prittriching

Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan „St.-Jakob-Straße“

- VORENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit vorläufigem Umweltbericht

vom 26.06.2025

Arnold Consult AG

Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass für die Planung ... 4

2. Beschreibung des Plangebietes ... 5

2.1 Lage und Geltungsbereich ... 5
2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse ... 5
2.3 Topographie und Vegetation ... 6
2.4 Geologie und Hydrologie ... 6
2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen ... 8

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation ... 8

3.1 Regional- und Landesplanung ... 8
3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan ... 11
3.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne ... 12

4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung ... 12

4.1 Ziele der Planung ... 12
4.2 Plankonzept ... 13
4.3 Art der baulichen Nutzung ... 13
4.4 Maß der baulichen Nutzung ... 14
4.5 Sonstige Festsetzungen ... 14
4.5.1 Höhenlage, Bezugspunkte ... 14
4.5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen ... 15
4.5.3 Anzahl der Wohnungen, Mindestgrundstücksgröße ... 16
4.5.4 Gestaltungsfestsetzungen, Werbeanlagen, Einfriedung ... 16
4.6 Grünordnung ... 17
4.7 Verkehrliche Erschließung ... 18
4.7.1 Ruhender Verkehr ... 18
4.7.2 Fuß- und Radwegeverbindungen ... 18

5. Ver- und Entsorgung ... 18

5.1 Wasserversorgung ... 18
5.2 Abwasserentsorgung ... 19
5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung ... 19
5.4 Stromversorgung ... 19
5.5 Fernmeldeanlagen ... 20
5.6 Abfallbeseitigung ... 20

6. Umweltbericht ... 20

6.1 Einleitung ... 20
6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung ... 20
6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung ... 21

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden 21
6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) 21
6.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 21
6.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung 22
6.2.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen 29
6.2.5 Kumulative Auswirkungen 29
6.2.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind 30
6.2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen 30
6.2.8 Naturschutz (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) 31
6.3 Artenschutzrechtliche Beurteilung 33
6.3.1 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten 33
6.4 Zusätzliche Angaben 34
6.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben 34
6.4.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) 35
6.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 35

7. Städtebauliche Statistik 36

8. In-Kraft-Treten 36

Begründung mit vorläufigem Umweltbericht zum Bebauungsplan „St-Jakob-Straße“, der Gemeinde Prittriching in der Fassung vom 26.06.2025 (Vorentwurf).

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

In der Gemeinde Prittriching besteht infolge von Auflockerungs- und Erneuerungsbestrebungen sowie Bevölkerungswachstum etc. nach wie vor eine starke Nachfrage nach neuen Wohnbauflächen, insbesondere im Bereich von Grundstücken für eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern. Wie die baulichen Entwicklungen der vergangenen Jahre auf den innerörtlichen Nachverdichtungspotenzialen gezeigt haben, kann dieser Art von eher kleinteiliger Bebauung aus verschiedensten Gründen auf den innerörtlichen Potenzialen nur bedingt Rechnung getragen werden. Aus diesen Gründen sieht sich die Gemeinde Prittriching vor die Aufgabe gestellt, fortlaufend neue für Wohnzwecke zu nutzende Areale im Gemeindegebiet auszuweisen, um den diesbezüglich vorliegenden konstant hohen Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, entsprechen zu können. Bei dem überplanten Areal handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen nördlich der Bgm.-Franz Ditsch-Straße sowie westlich der Hauptstraße. Mit der Planung von neuen Wohnbaugrundstücken für Einzel- bzw. Doppelhausbebauung in Verbindung mit einer Eingrünung der Wohnbauflächen soll ein städtebaulich klar strukturierter Abschluss der dort bereits bestehenden baulichen Strukturen geschaffen werden.

Nachdem das Plangebiet im Westen der Ortslage Prittriching im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbauflächen die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Auf Grundlage eines in Abstimmung mit der Gemeinde entwickelten Planungskonzeptes wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ausgearbeitet.

Für die langfristige Sicherung der geplanten wohnbaulichen Strukturen 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 soll der Bebauungsplan „St-Jakob-Straße“ aufgestellt werden.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes „St.-Jakob-Straße“ befindet sich im südwestlichen Teil der Ortslage Prittriching und liegt nördlich der Bgm.-Franz Ditsch-Straße sowie westlich der Hauptstraße. Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Flur Nr. 66/1 und 1932/5 (St.-Jakob-Straße) sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 66, 67 und 30 (verlorener Bach), jeweils Gemarkung Prittriching.

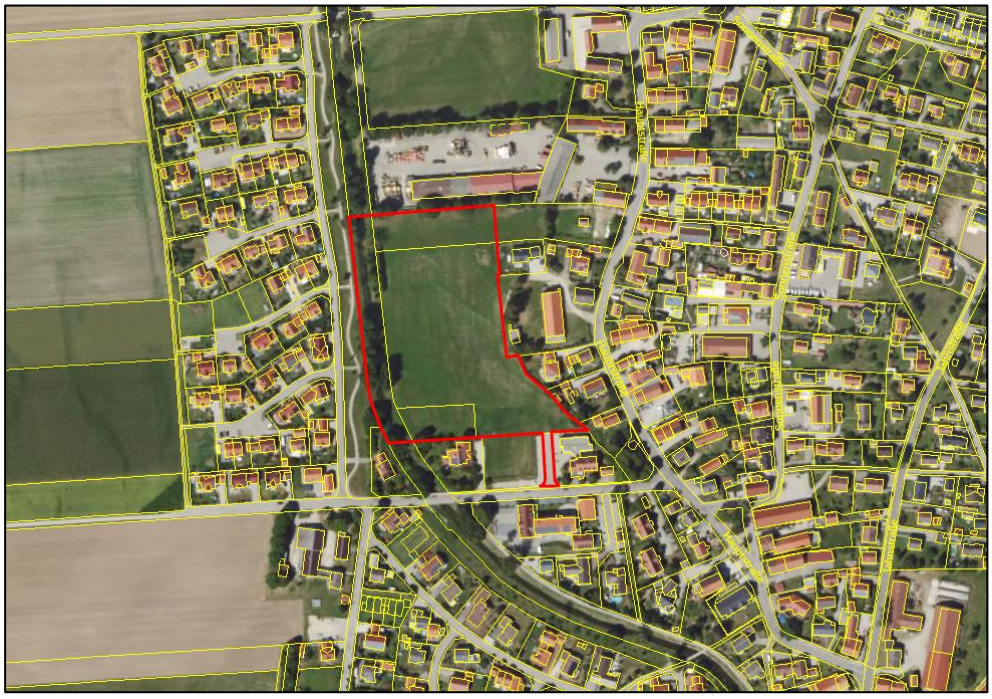

Abb. 1: Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Umgriff des Bebauungsplanes „St.-Jakob-Straße“ beträgt ca. 2,24 ha. Davon entfallen ca. 1,31 ha auf das geplante allgemeine Wohngebiet, ca. 0,41 ha auf die bestehenden und neu geplanten Verkehrsflächen, ca. 0,45 ha auf die geplanten öffentlichen Grünflächen und ca. 0,07 ha auf die Wasserflächen des verlorenen Bachs. Die überplanten Grundstücke befinden sich bereits im Eigentum der Gemeinde bzw. hat diese eine entsprechende Kaufoption auf diese.

2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Gebiet liegt innerhalb der naturräumlichen Haupteinheit der Donau-Iller Lech-Platten. Das Areal ist nahezu eben und besitzt ein mittleres Höhenniveau von 536,5 m ü. NN.

Das überplante Areal wird aktuell größtenteils noch landwirtschaftlich bewirtschaftet. Im westlichen Randbereich verläuft zudem der verlorene Bach. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich in diesem Bereich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Lediglich entlang des verlorenen Bachs haben sich dichte Gehölzstrukturen entwickelt.

2.4 Geologie und Hydrologie

Geologisch betrachtet liegt das Plangebiet im Bereich von Flussschotter aus dem mittelholozän (Mittlere Postglazialterrasse 1). Hier ist fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) zu finden.

Konkrete Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für den Planbereich nicht vor.

Im westlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich mit dem verlorenen Bach ein Oberflächengewässer. Zudem befindet sich das Plangebiet derzeit noch im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ_{100} des verlorenen Bachs. Die zwischenzeitlich ausgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen in Prittriching sind in der Berechnung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes jedoch noch nicht berücksichtigt. Auf Grundlage der umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen wurde das Überschwemmungsgebiet des „Verlorenen Baches“ neu berechnet. Die Ergebnisse hierzu wurden in einem Antrag auf Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zusammengefasst. Nähere Angaben zur Methodik der Berechnung, Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes etc. sind den Antragsunterlagen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim zu entnehmen.

Der Antrag des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim auf Festsetzung des Überschwemmungsgebiets im Bereich der Gemeinden Penzing, Prittriching, Scheuring und Weil im Landkreis Landsberg am Lech war im Zeitraum vom 26.09.2022 – 25.10.2022 im Rahmen einer Öffentlichkeitsbeteiligung für jedermann einsehbar. Im Rahmen dieses Antrags wurden die neuen Überschwemmungsgebietsgrenzen ermittelt und zeichnerisch dargestellt. Die Ermittlung der Überschwemmungsgrenzen basiert auf einer stationären, zweidimensionalen Wasserspiegelberechnung. Das aus den hydraulischen Berechnungen gewonnene Überschwemmungsgebiet ist in den Detailkarten

des Antrags im Maßstab M = 1 : 2.500 flächig hellblau abgesetzt und mit Begrenzungslinie dargestellt. Aus diesen Karten wird ersichtlich, dass das Plangebiet künftig nur noch im westlichen Randbereich vom künftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des verlorenen Bachs (HQ_{100}) teilweise tangiert wird.

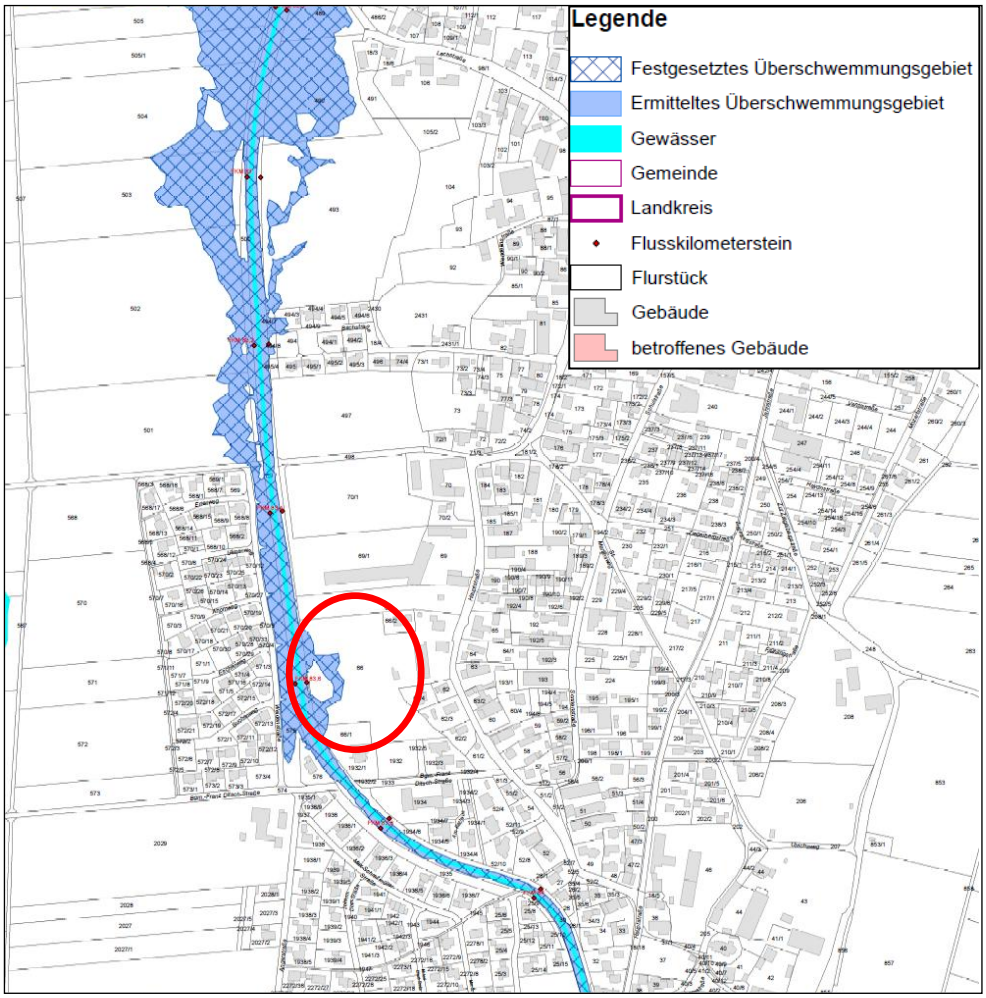

Abb. 2: Auszug Detailkarte K50 des Antrags auf Festsetzung des Überschwemmungsgebiets im Bereich der Gemeinden Penzing, Prittriching, Scheuring und Weil im Landkreis Landsberg am Lech (© Wasserwirtschaftsamt Weilheim)

Bezogen auf dieses festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde für das Plangebiet bereits der Retentionsraumverlust, welcher durch die Bebauung entsteht, berechnet. Dabei ist mit einem Verlust von ca. 120 m³ Retentionsvolumen zu rechnen. Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen die Grünflächen entlang des verlorenen Bachs als Mulde ausgebildet werden, wodurch neuer Retentionsraum mindestens in dem erforderlichen Volumen (mindestens 120 m³) entsteht und der Retentionsraumverlust damit ausgeglichen werden kann. Mit diesem Retentionsausgliche können trotz der teilweisen Lage des Plangebiets im künftig festgesetzten

Überschwemmungsgebiet des verlorenen Bachs nachteilige Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung wirksam vermieden werden.

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

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die angrenzende Nachbarschaft an die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegende geplante Wohnbaufläche ist durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen geprägt:

- Im Westen durch baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching und darauffolgend landwirtschaftliche Flächen,
- Im Süden durch die BGM.-Franz Ditsch-Straße und weitere bauliche Strukturen und den verlorenen Bach,
- Im Osten durch baulichen Strukturen der Ortslage Prittriching,
- Im Norden durch Lagerhallen und intensiv genutztes Grünland.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) liegt die Gemeinde Prittriching in der Region 14 (Region München) zwischen den Mittelzentren Königsbrunn, Fürstenfeldbruck und Schwabmünchen im allgemeinen ländlichen Raum.

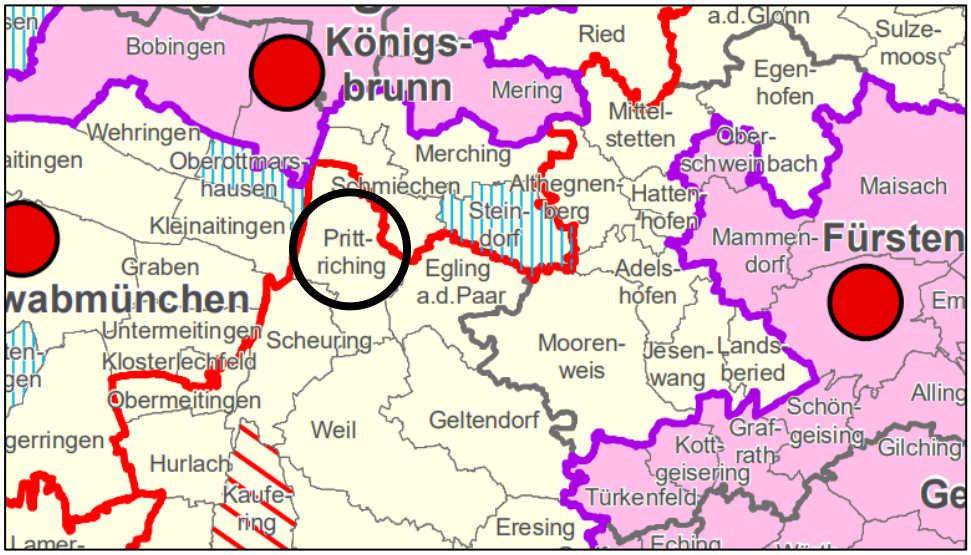

Abb. 3: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Nach Grundsatz (G) 3.1 Abs. 2 LEP *sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*

Nach Grundsatz (G) 3.3 Abs. 1 LEP *sollen eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden.*

Nach Ziel (Z) 3.3 Abs. 2 LEP *sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Im Regionalplan München (Region 14) ist die Gemeinde Prittriching als Grundzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

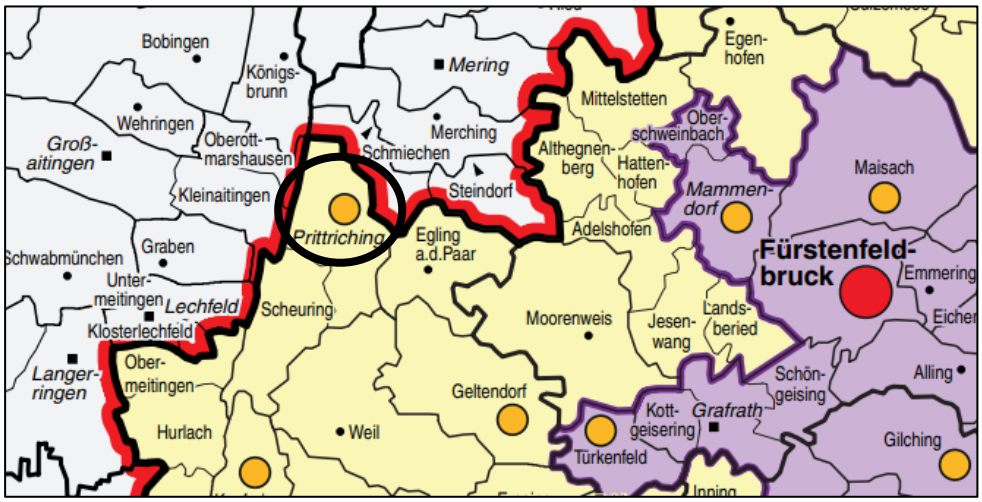

Abb. 4: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“, Regionalplan München (Region 14)

Nach den Vorgaben des Regionalplanes München (Region 14) …

… *soll die Siedlungsentwicklung flächensparend erfolgen (B II G 1.2 RP 14),*

… *soll eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ein allgemeingültiges Planungsprinzip sein und in allen Gemeinden zulässig sein (B II Z 2.2 RP 14),*

… *sollen bei der Siedlungsentwicklung die Möglichkeiten der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden (B II Z 4.1 RP 14).*

Wohnbauliche Entwicklung / Bevölkerungsentwicklung / Flächenbedarf

In den vergangenen 5 Jahren haben sich etwa 3 ha an neuen Wohnbauflächen in der Gemeinde Prittriching entwickelt.

Übersicht der wohnbaulichen Entwicklung der letzten 5 Jahre			
Flächen für Wohnen	***Gemeinde Prittriching***	***Landkreis Landsberg am Lech***	***Regierungsbezirk Oberbayern***
31.12.2018	56 ha	2.472 ha	61.967 ha
31.12.2020	56 ha	2.508 ha	62.673 ha
31.12.2023	59 ha	2.627 ha	63.883 ha

Tab. 1: Entwicklung der Wohnbauflächen im Zeitraum 2018 bis 2023, © Bayerisches Landesamt für Statistik

Nach den Zahlen des Bayerischen Landesamtes für Statistik hat die Entwicklung der Wohnbauflächen im Gemeindegebiet Prittriching in den letzten 5 Jahren um ca. 5,3 % zugenommen (jährliche Zunahme ca. 1,06 %). Im gleichen Zeitraum fand auch im Landkreis Landsberg am Lech eine Zunahme der Wohnbauflächen um ca. 6,3 % statt, während die Zunahme im Regierungsbezirk Oberbayern bei ca. 3,1 % lag.

Übersicht der Bevölkerungsentwicklung der letzten 10 Jahre			
Bevölkerungszahl	***Gemeinde Prittriching***	***Landkreis Landsberg am Lech***	***Regierungsbezirk Oberbayern***
31.12.2013	2.453 EW	114.926 EW	4.469.342 EW
31.12.2018	2.496 EW	120.071 EW	4.686.163 EW
31.12.2023	2.606 EW	120.966 EW	4.726.101 EW

Tab. 2: Entwicklung der Bevölkerung im Zeitraum 2013 bis 2023, © Bayerisches Landesamt für Statistik

Die Entwicklung der Bevölkerung der Gemeinde Prittriching hat in den letzten 10 Jahren um ca. 6,2 % zugenommen (jährliche Zunahme ca. 0,62 %). Im Landkreis Landsberg am Lech lag die Bevölkerungszunahme in diesem Zeitraum bei etwa 5,3 %, während im Regierungsbezirk Schwaben eine Bevölkerungszunahme von ca. 5,7 % zu verzeichnen war.

Die Entwicklung von Wohnbaufläche hat damit in der Gemeinde Prittriching in den letzten 5 Jahren etwas weniger zugenommen als im Landkreis Landsberg am Lech. Die Entwicklung der Bevölkerung in den letzten 10 Jahren liegt in der Gemeinde Prittriching jedoch über dem Niveau des Landkreises Landsberg am Lech und dem des gesamten Regierungsbezirkes Oberbayern. Nach den Ergebnissen der aktuellen Bevölkerungsvorausberechnungen des Bayerischen Landesamtes für Statistik wird die Einwohnerzahl Bayerns bis zum Jahr 2041 weiter zunehmen. Für den Regierungsbezirk Oberbayern geht das Landesamt dabei von einer mittleren Zunahme um ca. 7,7 % aus. Für den Landkreis Landsberg am Lech wird dabei ebenfalls von einer Zunahme von 7,7 % ausgegangen. Unter der Annahme eines stetigen und jährlichen Bevölkerungswachstums von ca. 0,62 % wird die Bevölkerung in Prittriching um ca. 11,2 % bis zum Jahr 2041 steigen. Bezogen auf den Einwohnerstand am 31.12.2023 (2.606 EW) bedeutet dies für die Gemeinde Prittriching eine Zunahme um weitere ca. 292 Einwohner bis zum Jahr 2041 (gesamt ca. 2.898 EW). Bei einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von ca. 2,2 Personen pro Wohneinheit / Haushalt, bedeutet dies einen Bedarf von etwa 133 neuen Wohneinheiten bis zum Jahr 2041 für die Gemeinde Prittriching. Mit der aktuellen Planung kann in der Ortslage Prittriching ein weiterer Baustein zur Deckung dieses Bedarfs geschaffen werden.

Infolge der aktuellen Situation (steigende Zinsen, hohe Energiekosten, hohe Baupreise etc.) ist die Zahl der in der Gemeinde vorliegenden Anfragen nach Wohnraum und Wohnbauflächen in letzter Zeit zwar generell etwas zurückgegangen, es liegen aber immer noch zahlreiche Anfragen nach Wohnraum in der Gemeindeverwaltung vor.

Zusammenfassung

Aus den vorgenannten Gründen trägt die geplante wohnbauliche Entwicklung im Westen der Ortslage Prittriching, nördlich der Bgm.-Franz Ditsch-Straße den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes München (RP 14) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Planung aus Sicht der Gemeinde demnach nicht entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

In der am 29.04.2025 festgestellten 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Prittriching sind die überplanten Flächen bereits als „Wohnbaufläche / Planung“ ausgewiesen. Die Randbereiche des verlorenen Bachs werden zudem als Grünflächen dargestellt. Der Bebauungsplan „St.-Jakob-Straße“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB künftig aus den Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prittriching entwickelt werden.

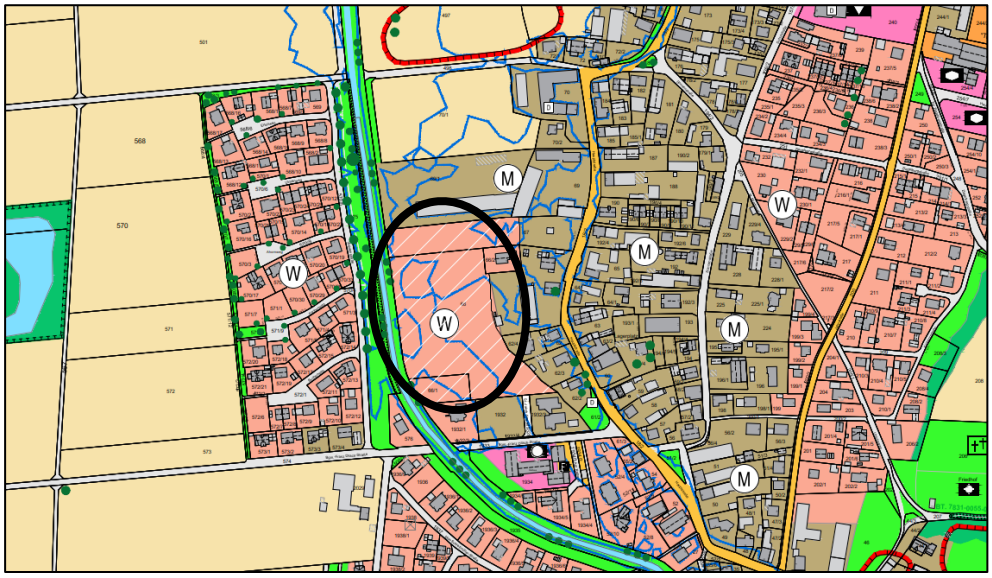

Abb. 5: Auszug aus der am 29.04.2025 festgestellten 6.Änderung des FNP der Gemeinde Prittriching

3.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne

Die überplanten bislang baulich noch ungenutzten Flächen der Grundstücke Flur Nr. 66/1 und 1932/5 (St.-Jakob-Straße) sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 66, 67 und 30 (verlorener Bach) im Westen der Ortslage Prittriching, nördlich der Bgm.-Franz Ditsch-Straße sind planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten wohnbaulichen oder sonstigen Nutzung besteht für das Plangebiet bislang noch nicht.

4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ziele der Planung

Das Planungskonzept sieht im Westen der Ortslage Prittriching nördlich der Bgm.-Franz Ditsch-Straße eine wohnbauliche Entwicklung mit Einzel- bzw. Doppelhausbebauung vor. Das neue Wohngebiet greift dabei die Bestandsbebauung im Osten, Süden und Westen des Plangebietes auf. Mit der vorliegenden Planung soll dem dringenden Bedarf an neuen Wohnbauflächen Rechnung getragen und eine städtebaulich ansprechende Fortführung der wohnbaulichen Strukturen im Westen der Ortslage Prittriching gewährleistet werden.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Wohngebäude ist für den motorisierten Individualverkehr über eine neue Ringstraße vorgesehen, die im Süden in die Bgm.-Franz Ditsch-Straße einmündet. Im Bereich der neuen östlich gelegenen randlichen Grünflächen sind mehrere neu zu pflanzende Bäume vorgesehen. Außerdem sind auf den Baugrundstücken selbst weitere Baumpflanzungen geplant. Zudem ist im westlichen Randbereich eine großzügige Grünfläche, die als Mulde ausgebildet werden soll, geplant. Dadurch kann neuer Retentionsraum für das vorläufig gesicherte Überschwemmungsgebiet HQ_{100} des verlorenen Bachs gesichert werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der im Westen der Ortslage Prittriching bereits bestehenden Wohnbauflächen sichergestellt werden.

4.2 Plankonzept

Der Bebauungsplan basiert auf den Vorgaben eines in Abstimmung mit der Gemeinde entwickelten städtebaulichen Konzeptes vom September 2022. Das Plankonzept dieses städtebaulichen Entwurfes fungierte als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „St.-Jakob-Straße“.

Abb. 6: Bebauungskonzept „St.-Jakob-Straße“ vom September 2022

Das Plankonzept wurde zwischenzeitlich nochmals modifiziert. Demnach wurden die Verkehrsflächen im Bebauungsplan hinsichtlich der Breite etwas reduziert, um den Flächenverbrauch und die Versiegelungsflächen zu verringern. Zudem wurden die Grünflächen am westlichen Randbereich verbreitert und sollen künftig als neuer Retentionsraum dienen.

4.3 Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der umzusetzenden Vollgeschosse, der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) ausreichend bestimmt.

Die für die überplanten Flächen getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,3) gewährleisten künftig eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung im Westen der Ortslage Prittriching im Anschluss an bereits vorhandene wohnbauliche Strukturen. Der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (Orientierungswert GRZ 0,4) wird künftig dabei sogar noch deutlich unterschritten. Dadurch kann eine angemessene bauliche Dichte für die Ergänzung der Wohnbebauung im Westen von Prittriching sichergestellt werden, die auch dem Aspekt einer möglichst flächensparenden Siedlungsform in gewissem Maße Rechnung trägt. Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden. Dies ist städtebaulich dadurch begründbar, dass die GRZ für die Hauptgebäude im neuen Wohngebiet unter dem Orientierungswert nach § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete (GRZ 0,4) festgesetzt ist.

Die in den einzelnen Baufeldern jeweils festgesetzten Gebäudetypen (mit Vorgaben zur Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachform/-neigung, Anzahl der Vollgeschosse, etc.) bieten künftig eine hohe Flexibilität für die Bauherren.

Die für das Plangebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen letztlich eine städtebaulich verträgliche, der Lage im westlichen Teil der Ortslage Prittriching angemessene bauliche Dichte innerhalb des neuen Wohngebietes sicher, die eine städtebaulich verträgliche Integration in die umliegenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Prittriching ermöglicht.

4.5 Sonstige Festsetzungen

4.5.1 Höhenlage, Bezugspunkte

Durch die Festsetzung zur Höhenlage neuer Gebäude wird in erster Linie den topographischen Gegebenheiten vor Ort Rechnung getragen. Mit den Festsetzungen zum Höhenbezug (Bezug auf Straßen-/ Gehweghinterkante) der Erdgeschossrohfußböden für die privaten Baugrundstücke kann sichergestellt werden, dass die topographischen Verhältnisse im Plangebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten

Gebäude in den Hangbereich noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

4.5.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Mit dieser Vorgabe kann eine zu starke bauliche Verdichtung der überplanten Flächen durch zu lange und damit untypische Gebäudestrukturen wirksam vermieden werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Plangebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden weitestgehend großzügig gefasst, so dass den künftigen Bauherren auch noch eine gewisse Flexibilität bei der genauen lagemäßigen Verortung der neuen Gebäude verbleibt. Zu dicht an den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an bestehenden Nachbargrundstücken ausgerichtete Gebäudestrukturen können mit den gewählten Baugrenzen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, sind als ein Gebäude profilgleich zu gestalten, um eine ungleichmäßige, gestalterisch störende Gebäudestruktur zu vermeiden.

Für die mögliche Ausbildung der neuen Wohngebäude werden grundsätzlich zwei unterschiedliche Gebäudetypen festgesetzt:

<u>Typ A (steilgeneigtes Dach)</u>

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.

<u>Typ B (flachgeneigtes Dach)</u>

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.

Durch die Konzipierung der Haustypen wird sichergestellt, dass im gesamten Plangebiet Häuser mit unterschiedlicher Dachneigung und Geschossigkeit grundsätzlich möglich sind, die Höhenausbildung und Kubaturen sowie die Dachform der Gebäude jedoch letztlich ein überwiegend einheitliches Siedlungsbild ergeben, welches sich im Wesentlichen an dem bereits vorhandenen Bestand der Wohnbebauung in den umliegenden Baugebieten orientiert.

Um insbesondere bei der Höhenentwicklung neuer Gebäude ein weitestgehend einheitliches Höhenniveau gewährleisten zu können, wird die maximale Gebäudeoberkante (OK) für die Gebäudetypen auf jeweils 9,50 m festgesetzt.

Mit den getroffenen Vorgaben (Haustypen, GRZ etc.) wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Siedlung einpasst.

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO ist im Plangebiet textlich festgesetzt. Somit kann den gesetzlichen Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten und in Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden entsprochen und auch künftig gesunde Wohnverhältnisse in diesem Bereich der Ortslage Prittriching sichergestellt werden.

4.5.3 Anzahl der Wohnungen, Mindestgrundstücksgröße

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

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Massierung der Bebauung durch mehr als zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der Gebietsstruktur (Erhöhung Stellplatzbedarf, etc.) verhindert werden.

4.5.4 Gestaltungsfestsetzungen, Werbeanlagen, Einfriedung

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ausschließlich bei dem Gebäudetyp A zulässig, da diese bei Gebäuden mit einer flacheren Dachneigung gestalterisch nicht ansprechend in die Dachfläche integriert werden können. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Traufline heraustretend) sind im allgemeinen Wohngebiet generell zulässig.

Zudem dürfen Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen errichtet werden. Damit können die Dächer auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Nutzung für solare Energiegewinnung etc.) leisten.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Einfriedung der neu entstehenden Wohngrundstücke soll trotz Wahrung der Privatsphäre eine gewisse Offenheit im Bereich der Freiräume um die neuen Wohngebäude sichergestellt werden. Zu massive Abschottungen durch Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen oder Gabionen werden aus diesem Grund grundsätzlich ausgeschlossen. Bei der Errichtung von Einfriedungen dürfen keine Sockel errichtet werden. Somit kann auch nach der baulichen Nutzung des überplanten Areals noch ein Mindestmaß an Durchlässigkeit für Kleintiere etc. von den neuen privaten

Gartenflächen zu den umliegenden Grünstrukturen / Freiräumen und zwischen den privaten Grundstücken gewährleistet werden.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung des geplanten Wohngebietes im Westen der Ortslage Prittriching gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können. Nachdem derartige Anlagen in einem Wohngebiet ohnehin nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind, sollen sich Werbeanlagen der Architektur der geplanten Wohngebäude deutlich unterordnen.

Durch die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen sollen ortsbildstörende Einrichtungen (Masten, etc.) ausgeschlossen und eine möglichst hohe Qualität des Ortsbildes von Prittriching sichergestellt werden.

4.6 Grünordnung

Um eine verträgliche Einbindung des neuen Wohnquartiers in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen und eine gewisse Minimierung der Fernwirkung der neuen Baustrukturen gewährleisten zu können, werden Mindestvorgaben zur Durch- und Eingrünung der privaten Wohngrundstücke getroffen. So sollen auf den privaten Wohngrundstücke je angefangener 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter heimischer Baum gepflanzt werden. Zudem sind am östlichen Randbereich Grünflächen mit weiteren zu pflanzenden Bäumen vorgesehen. Im westlichen Randbereich soll künftig eine großzügige Grünfläche als Mulde entstehen, die als Retentionsraum und Puffer zum verlorenen Bach dient. Die bestehenden Bäume entlang des verlorenen Bachs sind in der Planzeichnung (Teil A) als „zu erhalten“ festgesetzt. Damit können diese bereits bestehenden Gehölzstrukturen im Plangebiet geschützt und erhalten werden.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen dürfen keine künstlichen Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) verwendet werden. Aus diesen Gründen ist auch die Anlage von reinen geschotterten Steingärten etc. unzulässig. Das Grundgerüst der öffentlichen und privaten Durchgrünung setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Mit den im Wohngebiet neu entstehenden Grün- und Gehölzstrukturen können auf den bislang gehölzfreien landwirtschaftlich genutzten Flächen auch neue Habitatstrukturen für verschiedenste, siedlungstypische Arten (Insekten, Vögel, Kleinlebewesen etc.) geschaffen werden.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes für den motorisierten Individualverkehr wird künftig über die bereits bestehende St.-Jakob-Straße gewährleistet, welche in die unmittelbar südlich verlaufende Bgm.-Franz Ditsch-Straße mündet. Die interne Erschließung des neuen Wohnquartiers wird über eine neue öffentliche Erschließungsstraße abgewickelt, die im Ringstraßensystem an die St.-Jakob-Straße bzw. Bgm.-Franz Ditsch-Straße anschließt.

4.7.1 Ruhender Verkehr

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl im Plangebiet gilt grundsätzlich die Stellplatzsatzung (KfzAbS) der Gemeinde Prittriching in der jeweils gültigen Fassung. Um eine ungeordnete Ausbildung und Verortung von Garagen und Carport auf den Wohngrundstücken vermeiden zu können, dürfen diese nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden. Im Zusammenhang mit einigen ergänzenden öffentlichen Stellplätzen innerhalb der neuen Erschließungsstraße kann dem zu erwartenden Stellplatzbedarf im neuen Wohnquartier künftig angemessen Rechnung getragen werden.

4.7.2 Fuß- und Radwegeverbindungen

Über die Anbindungen an die St.-Jakob-Straße sowie die Bgm.-Franz Ditsch-Straße ist eine angemessene Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des neuen Wohngebiets kann über das in der Bgm.-Franz Ditsch-Straße bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen, das innerhalb der neuen Erschließungsstraßen weiter fortgeführt werden soll. Von diesem neuen Netz aus können dann die erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) direkt zu den neu geplanten Wohngebäuden geführt werden.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung des Plangebietes kann über den in der Bgm.-Franz Ditsch-Straße bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden. Von diesem Netz aus werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlüsse etc.) zu den künftigen Wohngebäuden geführt.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagwasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten generell die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung muss demzufolge das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Privatgrundstücken sowie wild auf den Grundstücken abfließendes Niederschlags-/Hangwasser auf den privaten Grundstücken vor Ort über die belebte Bodenzone oder bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung gebracht werden. In diesem Zusammenhang ist der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung, durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge und durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu minimieren.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung der neuen Wohngebäude kann durch das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt werden, das innerhalb der neuen Verkehrsflächen (Ringstraßen) erweitert werden muss.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des neuen Wohngebietes wird über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgers gewährleistet.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Bgm.-Franz Ditsch-Straße in Verbindung mit der im Plangebiet neu geplanten Erschließungsstraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech durchgeführt. Am Abholtag müssen die Müllbehältnisse am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

6. Umweltbericht

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

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der aktuelle, derzeit noch vorläufige Umweltbericht wird im weiteren Verfahren durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen und weiterer ggf. vorliegender umweltrelevanter Informationen (Gutachten etc.) inhaltlich fortgeschrieben und ergänzt.

6.1 Einleitung

6.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „St.-Jakob-Straße“ sollen die

planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine wohnbauliche Nutzung auf den überplanten Flächen im bisherigen Außenbereich im Westen der Ortslage Prittriching geschaffen werden. Hierfür erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Weitere Ausführungen hierzu sind Pkt. 1 „Anlass für die Planung“ und Pkt. 4 „Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“ zu entnehmen.

6.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Das Plangebiet liegt derzeit noch im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ_{100} des verlorenen Bachs, jedoch ist der Umgriff dieses Gebiets in Zukunft nicht mehr maßgebend, da das Überschwemmungsgebiet des „Verlorenen Baches“ neu berechnet wurde. Das Plangebiet wird künftig nur noch im westlichen Randbereich vom künftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des verlorenen Bachs (HQ_{100}) teilweise tangiert.

Abgesehen von den vorgenannten Umweltzielen im Planbereich sind neben den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben sind für das Plangebiet im Fachrecht nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung ermittelt wurden

6.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Siehe hierzu Kapitel 2. „Beschreibung des Plangebietes“.

6.2.2 Voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Großteil des überplanten Areals weiterhin intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Eine wohnbauliche Nutzung des Areals wäre ohne die Aufstellung des Bebauungsplanes „St.-Jakob-Straße“ aufgrund der Lage der Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB planungsrechtlich nicht zulässig. Der Umweltzustand der überplanten Flächen verbliebe wahrscheinlich im Status quo.

6.2.3 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung werden die bisher vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen nördlich der Bgm.-Franz Ditsch-Straße für eine wohnbauliche Nutzung erschlossen. Es werden siedlungstypische, eher kleinteilige Wohngebäude gebaut und diese mit neuen Erschließungs- und Frei-/Grünanlagen umgeben. Die Grünflächen im westlichen Randbereich des Plangebiets werden künftig in einen eher naturnahen Zustand zurückgeführt und fungieren multifunktional als Sickerflächen/Retentionsraum sowie als Puffer zum verlorenen Bach.

Durch die Entwicklung des Plangebietes als Wohngebiet kann dringend benötigter Wohnraum, vor allem für junge, einheimische Familien geschaffen werden.

Nachfolgend werden in einer ersten allgemeinen Abschätzung mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Wohnbebauung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt:

<u>Schutzgut Mensch</u>

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Im Plangebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen in östlicher, südlicher sowie westlicher Nachbarschaft des Planbereiches.

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Plangebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Lärm, Geruch, Staub) der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Diese gehen jedoch nicht über das Maß hinaus, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist.

Auswirkungen:

Mit der Planung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden, vielmehr kann ein neues Wohngebiet geschaffen werden, dass sich städtebaulich gut an die angrenzenden Siedlungsgebiete von Prittriching angliedert und mit diesen angemessen vernetzt wird. Eine gute Wohnumfeldsituation wird durch die neuen Erschließungsstrukturen (Ringstraße) und die Freiraumgestaltung (Grünflächen, Gärten für Bewohner etc.) geschaffen. Die neu zu entwickelnden Grünstrukturen und -vernetzungen werden die Erholungs- und Freizeitfunktion des neuen Wohngebiets zusätzlich stärken. Es

werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Entwicklung zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Der Großteil der überplanten Flächen wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kaum entwickeln. Grün- und Gehölzstrukturen finden sich lediglich im westlichen Randbereich entlang des verlorenen Bachs. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens 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 Tier- und Pflanzenarten sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht. Nach derzeitigem Kenntnisstand finden sich auf den überplanten Flächen keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH- Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH- Lebensräume. Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung (Ackerbau, Beweidung) des Areals bereits nachhaltig gestört. Zudem liegt infolge der bereits in östlicher, südlicher und westlicher Nachbarschaft bestehenden wohngenutzten Bebauung bereits eine bauliche Vorprägung des überplanten Areals vor.

Auswirkungen:

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohnbauflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der überplanten bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch die auf den neuen Wohnbauflächen umzusetzenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (Randeingrünung etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt minimiert werden. Auf den randlichen Grünstrukturen können künftig weitestgehend ungestörte Lebensräume und Habitatstrukturen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen, die zudem eine wirksame ökologische Vernetzung mit den umliegenden Freiräumen gewährleisten. Infolge der vorhandenen Vorbelastung (bauliche Strukturen, Verkehrsflächen etc.) ist durch die Planung auch keine erhebliche Störung der tangierten Arten zu erwarten. Nach derzeitigem Kenntnisstand stehen

einer Umsetzung der Planung auch keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt infolge der geplanten Entwicklung neuer Wohnbauflächen.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem überplanten Areal handelt es sich überwiegend um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Acker-, Weideland) mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 2,24 ha. Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Fläche vorhanden.

Die geplante Realisierung einer Wohnbebauung an diesem Standort in Prittriching entspricht den grundsätzlichen Zielstellungen für eine maßvolle Siedlungsentwicklung der Ortslage, zu der sich die Gemeinde bereits in ihrer vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) verpflichtet hat. Sie trägt damit dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden weitestgehend Rechnung.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der Wohnbebauung im Plangebiet bedingt einen quantitativen Flächenverlust von bislang vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung mit neuen wohnbaulichen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen. Im Zuge der Überplanung des Areals können jedoch einige Flächen im Randbereich der neuen Wohnbaufläche durch Pflanzmaßnahmen qualitativ aufgewertet werden. Mit der Inanspruchnahme der im Umfeld bereits vollumfänglich vorhandenen Erschließungsstrukturen (Bgm.-Franz Ditsch-Straße, St.-Jakob-Straße, Kanäle, Leitungen etc.), kann trotz unvermeidbarem Flächenverlust, noch ein verhältnismäßig sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Plangebietes ermöglicht werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet ist bis auf die einbezogene Verkehrsfläche der St.-Jakob-Straße bislang unversiegelt und wird mehrheitlich landwirtschaftlich genutzt. Durch die mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung einhergehende Düngemittel- und Pflanzenschutzmittelzugabe kann in den entsprechenden Bereichen zumindest in den oberen Bodenschichten von Störungen der natürlichen Bodenfunktionen ausgegangen werden. Als vorherrschender Bodentyp ist im Plangebiet fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flussmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) zu finden. Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich grundsätzlich um gewachsenen Boden, der bislang vorwiegend durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt war. Durch den anthropogenen Einfluss ist der Oberbodenhorizont im Plangebiet nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich der überplanten Flächen keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt, die negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden befürchten ließen. (siehe auch Kapitel 2.4. „Geologie und Hydrologie“).

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung wird der überplante Bereich im Wesentlichen zu Wohnzwecken umgenutzt und mit Wohngebäuden sowie den zugehörigen Verkehrs- und Erschließungsanlagen über- bzw. auch teilweise unterbaut. Dabei kommt es zu Flächenversiegelungen, Eingriffen in bisher ungestörte Bodenschichten und zum Verlust von Bodenfunktionen in diesen Bereichen. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden im östlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes teilweise auch Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (Randeingrünung).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades in Zusammenhang mit der geplanten Überbauung der Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im westlichen Randbereich des Plangebiets befindet sich mit dem verlorenen Bach ein Oberflächengewässer. Zudem befindet sich das Plangebiet

derzeit noch im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet HQ_{100} des verlorenen Bachs. Die zwischenzeitlich ausgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen in Prittriching sind in der Berechnung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes jedoch noch nicht berücksichtigt. Auf Grundlage der umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen wurde das Überschwemmungsgebiet des „Verlorenen Baches“ neu berechnet. Demnach wird das Plangebiet künftig nur noch im westlichen Randbereich vom künftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des verlorenen Bachs (HQ_{100}) teilweise tangiert. Die Ergebnisse hierzu wurden in einem Antrag auf Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zusammengefasst.
(siehe auch Pkt. 2.4 „Geologie und Hydrologie“).

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Bereich der überplanten Flächen keine Altlasten bekannt, die eine Grundwassergefährdung und damit negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser befürchten ließen.

Auswirkungen:

Bei Durchführung der Planung ergeben sich im Plangebiet Änderungen im Versiegelungsgrad (neue Gebäude, Verkehrsflächen etc.), was eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat und damit zu Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser führt. Sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der künftigen privaten Grundstücke soll künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Damit sind kaum Beeinträchtigungen der lokalen Grundwasserneubildungsrate zu erwarten. Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung auch bei der geplanten wohnbaulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren. Der verlorene Bach wird durch die Planung nicht unmittelbar tangiert, da zu diesem ein großzügiger Abstand eingehalten wird und die angrenzenden Flächen als Grünflächen angelegt werden sollen.

Bezogen auf das künftig festgesetzte Überschwemmungsgebiet wurde für das Plangebiet bereits der Retentionsraumverlust, welcher durch die Bebauung entsteht, berechnet. Dabei ist mit einem Verlust von ca. 120 m³ Retentionsvolumen zu rechnen. Im Zuge der Umsetzung der Planung sollen die Grünflächen entlang des verlorenen Bachs als Mulde ausgebildet werden, wodurch neuer Retentionsraum mindestens in dem erforderlichen Volumen (mindestens 120 m³) entsteht und der Retentionsraumverlust damit ausgeglichen werden kann. Mit diesem Retentionsausgliche können trotz der teilweisen Lage des Plangebiets im künftig festgesetzten Überschwemmungsgebiet des verlorenen Bachs nachteilige Auswirkungen auf die geplante Wohnbebauung wirksam vermieden werden.

Mit den offenen nicht überbauten Flächen und der geplanten Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers können die

Auswirkungen der geplanten Wohnnutzung des Plangebietes auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der mit der geplanten Bebauung verbundenen Zunahme der Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Plangebiet nicht vorgenommen. Die bislang noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen sowie Weideflächen innerhalb des Plangebietes tragen in geringem Umfang aktuell auch zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Infolge der unmittelbar benachbarten Wohnbauflächen und Erschließungsstrukturen (Bgm.-Franz Ditsch-Straße etc.) ist diese Funktion im Plangebiet jedoch bereits nur noch sehr eingeschränkt ausgeprägt.

Auswirkungen:

Durch die Überplanung des Areals gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Durch die künftige Bebauung und Versiegelung wird sich die nächtliche Abkühlung im Plangebiet künftig reduzieren. Demgegenüber können die im Wohnquartier geplanten Gehölzanpflanzungen und der hohe Anteil an Grün- bzw. Freiflächen, welche multifunktional u. a. auch als Retentions-/Versickerungsflächen genutzt werden sollen, zu einer Verbesserung des Aufenthaltsklimas tagsüber und zu einer Reduzierung der sommerlichen Wärmebelastung führen. Infolge des vergleichsweise geringen Flächenverlustes ist bei der Planung von keinen erheblichen Auswirkungen auf die Luftzufuhr und Kaltluftentstehung für das bestehende Siedlungsgebiet Prittriching auszugehen. Aufgrund der geplanten moderaten wohnbaulichen Entwicklung in kleinteiligen Strukturen mit wenigen Wohneinheiten sind auch keine relevanten lufthygienischen Auswirkungen auf die umgebenden Siedlungsbereiche und Naturräume zu erwarten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich infolge der geplanten wohnbaulichen Nutzung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die unmittelbare Nachbarschaft des Plangebietes wird bereits durch bauliche Strukturen (Wohnbebauung, Lagerhallen etc.) geprägt. Das Plangebiet

selbst wird bislang noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Zudem befindet sich im westlichen Teil des Plangebiets der verlorene Bach mit uferbegleitenden Gehölzstrukturen und im südlichen Bereich ein Teil der bereits bestehenden St.-Jakob-Straße. Im unmittelbaren Umfeld verläuft zudem die Bgm.-Franz Ditsch-Straße. Aus den genannten Gründen bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits Vorbelastungen im Bereich des Planareals.

Auswirkungen:

Mit der wohnbaulichen Entwicklung des Plangebietes erfährt das Landschafts- bzw. Ortsbild auf den Flächen nördlich der Bgm.-Franz Ditsch-Straße sowie im Westen der Ortslage Prittriching grundsätzlich eine Veränderung. Die geplante Bebauung stellt jedoch eine schlüssige Arrondierung des bereits bestehenden Siedlungsraumes dar. Sie wird durch das verfolgte städtebauliche Konzept hinsichtlich der Kubatur und Gestaltung der geplanten Bebauung so gesteuert, dass sie verträglich in die umgebenden Bestandsstrukturen des gewachsenen Siedlungsraumes Prittriching integriert werden kann. Zu einer angemessenen Gestaltung des Wohnquartiers tragen auch die geplanten Pflanzmaßnahmen und die Randeingrünung bei. Daher ist davon auszugehen, dass sich die eher zurückhaltend geplante wohnbauliche Entwicklung verträglich in das vorherrschende Landschaft- bzw. Ortsbild im Westen von Prittriching einfügen lässt.

Ergebnis:

Im Zusammenhang mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

<u>Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter</u>

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Kulturgüter vorhanden.

Die unmittelbar im Süden des Plangebietes liegende St.-Jakob-Straße ist bereits endgültig hergestellt und erfährt im Zuge der Planung lediglich kleinere Anpassungen an die neue Erschließungssituation.

Auswirkungen:

Bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung ist eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter nach derzeitigem Kenntnisstand mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen. Die bereits bestehenden baulichen Anlagen der St.-Jakob-Straße werden im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen teilweise baulich angepasst und auf die neue Situation baulich angepasst.

Ergebnis:

Durch die geplante Nutzung und Überbauung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter Umweltauswirkungen geringerer Erheblichkeit.

6.2.4 Beschreibung und Bewertung der möglichen erheblichen bau- und betriebsbedingten Auswirkungen

6.2.4.1 Baubedingte Auswirkungen

Baubedingte Auswirkungen sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes, die voraussichtlich während der Bauphase zur Realisierung des geplanten Vorhabens auftreten und die nach Bauende wiedereingestellt bzw. beseitigt werden können. Während dieses Zeitraums kommt es vor allem durch den Transport und die Lagerung von Baumaterialien und die Arbeit der Baumaschinen auch außerhalb des Planbereiches zu folgenden erhöhten Belastungen der Umwelt:

- Vorübergehende Inanspruchnahme von nicht bebauten bzw. nicht versiegelten Flächen durch den Baustellenbetrieb,
- Bodenverdichtungen durch Lagerung von Baumaterialien, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen,
- Lärm und Erschütterungen durch Baumaschinen und Baustellenbetrieb,
- Ausstoß von Luftschadstoffen durch Baumaschinen,
- Störungen durch menschliche Aktivitäten,
- Veränderungen des natürlichen Reliefs durch die Baugruben.

6.2.4.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Auswirkungen sind dauerhafte Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes durch die (neue) Nutzung der Flächen im Plangebiet. Nennenswerte Wirkfaktoren sind im vorliegenden Fall:

- durch die beabsichtigte Wohnnutzung verursachte Emissionen wie Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen,
- durch Verkehrsaufkommen (An- und Abfahrtsverkehr der Anwohner, Besucher, Gäste, Zulieferer, Dienstleister etc.) verursachte Emissionen wie Verkehrslärm und Abgase.

6.2.5 Kumulative Auswirkungen

6.2.5.1 Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern

Die nach derzeitigem Stand relevanten Umweltauswirkungen der Planung

wurden in den vorangehenden Kapiteln schutzgutbezogen sowie bau- und betriebsbedingt analysiert. Unter bestimmten Bedingungen kann es zu Summationswirkungen kommen, so dass insgesamt eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen wäre als bei der jeweiligen Einzelbetrachtung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung (Wechselwirkung) aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen könnte.

6.2.5.2 Kumulationswirkung mit benachbarten Vorhaben und Plänen

Neben den Wechselwirkungen der planungsbedingten Umweltauswirkungen können auch benachbarte Vorhaben oder Planungen im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung durch kumulative Wirkungen zu erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen führen. Maßgeblich ist hier ein gemeinsamer Einwirkungsbereich.

Kumulationswirkungen mit benachbarten Vorhaben oder Plänen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ersichtlich.

Im Plangebiet selbst und dessen maßgeblichen Umfeld sind keine weiteren städtebaulichen Planungen oder Vorhaben bekannt bzw. vorgesehen, die im Zusammenwirken mit der vorliegenden Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

6.2.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Plangebiet und in der näheren Umgebung gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

6.2.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

Die folgende Aufstellung gibt einen Überblick, welche Maßnahmen im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung und deren Umsetzung vorgenommen werden.

<u>Schutzgut Mensch</u>

- hohe Aufenthaltsqualität durch großzügige randliche Grünbereiche und quartiersinterne Freiflächen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen im Plangebiet, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen bei Umsetzung der Wohnbauflächen entlang der Grenze des Plangebietes.
- Sicherung bestehender Biotopstrukturen im Randbereich des neuen Quartiers.

Schutzgut Fläche

- Nutzung einer randörtlichen Potenzialfläche mit bereits bestehenden baulichen Strukturen in der Nachbarschaft.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles der Wohnbauflächen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Plangebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet.
- Weitestgehende Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor Ort.

Schutzgut Luft/Klima

- Ausbildung von Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO2 - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen Wohnbauflächen.
- Vorgaben zur Eingrünung der Wohnbauflächen und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.
- funktionale und gestalterische Vernetzung mit umliegenden Siedlungsstrukturen und Freiräumen

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Zurückhaltende Anpassungsmaßnahmen an bestehenden Erschließungsstraßen (Bgm.-Franz Ditsch-Straße, St.-Jakob-Straße).
- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

6.2.8 Naturschutz (naturschutzrechtliche Eingriffsregelung)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Plangebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt.

Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die BayKompV an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich um Intensivgrünland (genutzt) (Biotop-/Nutzungstyp G11), das nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist.

Bei dem überplanten Teilbereich der St.-Jakob-Straße handelt es sich um eine bereits bestehende Verkehrsfläche, die von der Bilanzierung ausgenommen werden kann. Ebenfalls von der Bilanzierung ausgenommen wird der westlich liegende verlorene Bach mit randlichen Grünflächen und Gehölzstrukturen, da dieser Bereich keine Veränderung erfährt. Zudem werden die geplanten Grünflächen am östlichen Randbereich von der Bilanzierung ausgenommen, da diese Bereiche eine Aufwertung erfahren und von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird für das neue Wohngebiet (ca. 13.136 m²) die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 herangezogen. Für die neuen Verkehrsflächen (ca. 3.776) wird aufgrund der Vollversiegelung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 herangezogen.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

13.136 m² x 3 WP x 0,30 = 11.822 WP

3.776 m² x 3 WP x 1 = 11.328 WP

Ausgleichsbedarf gesamt:

11.822 WP + 11.328 WP = <u>23.150 WP</u>

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die letztendlich konkret umzusetzenden und dem Bebauungsplan verbindlich zuzuordnenden Ausgleichsmaßnahmen werden unter Berücksichtigung möglicher ergänzender Minimierungsmaßnahmen im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt und im Entwurf des Bebauungsplanes dann auch entsprechend berücksichtigt.

6.3 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 als intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftete Ackerfläche zu vorhandenen Siedlungsgebieten und Erschließungsstrukturen fungiert das Plangebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potenzielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumansprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase). Diese Arten besitzen die Fähigkeit, eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren zu ertragen sowie einen raschen Ortswechsel vorzunehmen. Im Zuge der Umsetzung der Planung wird auch nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potenziell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potenziell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung eher unwahrscheinlich ist, sind nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten 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.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand demnach nicht entgegen.

6.3.1 In Betracht kommende, anderweitige Planungsmöglichkeiten

6.3.1.1 Standortwahl

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Ortslage Prittriching in unmittelbarer Nachbarschaft zu bereits bestehenden Siedlungsgebieten. Die Flächen befinden sich vorwiegend im Eigentum der Gemeinde und stehen für eine Entwicklung grundsätzlich zur Verfügung. Zudem sind die überplanten Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) bereits als potenzielle Wohnbauentwicklungsflächen dargestellt.

In Innerortslagen von Prittriching stehen vorwiegend aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine Potenziale (Baulücken, leerstehende Gebäude) in

ausreichendem Umfang zur Verfügung, um den vorhandenen Bedarf an neuem Wohnraum decken zu können. Für die geplante Entwicklung von dringend benötigtem Wohnbauflächen gibt es in Prittriching keine vergleichbaren Alternativstandorte, die sowohl dem städtebaulichen Anbindegebot entsprechen und gleichzeitig eine bestehende Verkehrsanbindung sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen aufweisen.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte werden die Flächen im Westen der Ortslage Prittriching für eine Entwicklung von Wohnbauflächen herangezogen, zumal dieses Areal in Nachbarschaft zu bereits vorhandener Wohnnutzung für eine derartige Nutzung besonders geeignet ist. Die bauliche Ausprägung der anliegenden Wohngebäude kann dabei aufgegriffen und am geplanten Standort hin zum verlorenen Bach abgerundet werden.

6.3.1.2 Planvarianten

Ziel der Planung ist eine wohnbauliche Entwicklung auf bisher im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden Flächen im Westen von Prittriching. Zur Schaffung einer maßvollen Arrondierung des bestehenden Siedlungsgefüges stellen die städtebauliche Struktur der geplanten Wohngebäude sowie die Gestaltung der diese umgebenden Grün- und Freiflächen (Ortsrandeingrünung etc.) wesentliche Planungskriterien dar.

In Zusammenarbeit mit den politischen Entscheidungsträgern der Gemeinde wurden im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens verschiedene städtebauliche Planungskonzepte erarbeitet und gemeinsam diskutiert. Das letztendlich gewählte Konzept vom September 2022 bildet die Grundlage für die Erarbeitung der Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „St.-Jakob-Straße“.

6.4 Zusätzliche Angaben

6.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Die technischen Verfahren zur Ermittlung der Umweltauswirkungen entsprechen den aktuellen technischen sowie rechtlichen Standards und basieren auf dem gegenwärtigen Wissens- und Kenntnisstand. Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung 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 Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich bislang keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Möglicherweise im Verlauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens noch neu hinzukommende Erkenntnisse (Fachgutachten, umweltrelevante Stellungnahmen etc.) werden bei der Fortschreibung des Umweltberichtes für den Entwurf des Bebauungsplanes dann auch entsprechend berücksichtigt.

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

Das genaue Konzept für das ggf. durchzuführende Monitoring wird im weiteren Verfahren unter Mitwirkung der zuständigen Fachbehörden erarbeitet.

6.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einer etwa 2,24 ha umfassenden, bisher vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche im Westen der Ortslage Prittriching soll eine Wohnbaufläche planungsrechtlich gesichert werden. Mit der Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im Bebauungsplan „St.-Jakob-Straße“ soll nördlich der Bgm.-Franz Ditsch-Straße ein modernes, ländlich geprägtes Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern entstehen. Zudem werden im Bebauungsplan die für die Erschließung und Vernetzung des neuen Wohnquartiers erforderlichen Verkehrs- und Grünflächen festgelegt.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals insbesondere infolge der Neubebauung (Gebäude, Verkehrsflächen etc.) bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit der Realisierung der wohnbaulichen Nutzung eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit teilweise nachteiligen

Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch eine naturschutzfachliche Aufwertung der neuen Wohnbauflächen durch Baumpflanzungen sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Niederschlagswasserversickerung über private Grundstücke, etc.) können die Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf die Umwelt weiter minimiert werden.

Darüber hinaus werden zusätzlich im weiteren Verfahren naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von 23.150 WP zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung auf externen Ausgleichsflächen umgesetzt und dem Bebauungsplan planungsrechtlich verbindlich zugeordnet.

Der Umsetzung der Planung stehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

7. Städtebauliche Statistik

Fläche	**Gesamter Geltungsbereich**	
	in ha	**in %**
Bauflächen	**1,31**	**58,5**
- Allgemeine Wohngebiete (WA 1 bis WA 6)	1,31	58,5
Verkehrsflächen	**0,37**	**16,5**
- Verkehrsflächen, öffentlich	0,37	16,5
Grün- und Freiflächen	**0,49**	**21,9**
- Grünflächen, öffentlich	0,17	7,6
- Grünflächen, Retentionsraum	0,32	14,3
Sonstige Flächen	**0,07**	**3,1**
- Wasserflächen des verlorenen Bachs	0,07	3,1
Gesamtfläche	**2,24**	**100,0**

8. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „St.-Jakob-Straße“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 26.06.2025

Arnold Consult AG