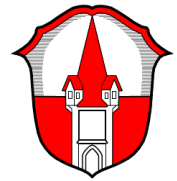


- Teil C -

Gemeinde Prittriching
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan „Bachanger II“

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 29.07.2021

Fassung vom:
29.04.2025
31.07.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

C.1.	Anlass der Planung.....	4
C.2.	Beschreibung des Plangebietes	7
C.2.1.	Lage und Geltungsbereich.....	7
C.2.2.	Größe	8
C.2.3.	Topographie und Vegetation	9
C.2.4.	Geologie und Hydrologie	9
C.3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	13
C.3.1.	Landesplanung	13
C.3.2.	Regionalplanung.....	14
C.3.3.	Planungsalternativen	15
C.3.4.	Darstellung im Flächennutzungsplan.....	17
C.3.5.	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	18
C.3.6.	Umliegende Strukturen und Nutzungen.....	18
C.4.	Ziele der Planung.....	18
C.4.1.	Planungskonzept	19
C.4.2.	Art der baulichen Nutzung	20
C.4.3.	Maß der baulichen Nutzung.....	20
C.4.4.	Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen	21
C.4.5.	Begründung weiterer Festsetzungen	23
C.4.6.	Grünordnung	24
C.4.7.	Verkehrliche Erschließung.....	25
C.5.	Ver- und Entsorgung	26
C.5.1.	Wasserversorgung.....	26
C.5.2.	Abwasserentsorgung	26
C.5.3.	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung.....	26
C.5.4.	Stromversorgung	28
C.5.5.	Heizenergieversorgung.....	29
C.5.6.	Fernmeldeanlagen.....	29
C.5.7.	Abfallbeseitigung	29
C.5.8.	Erschließungsträger.....	30
C.6.	Umweltbericht	30
C.6.1.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	30
C.6.2.	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	31
C.6.3.	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen ...	31
C.6.4.	Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	40
C.6.5.	Kumulative Auswirkungen	41

C.6.6.	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind.....	42
C.6.7.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	42
C.6.8.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	42
C.6.8.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter.....	42
C.6.8.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)	43
C.6.9.	Artenschutzrechtliche Beurteilung	48
C.6.10.	Planungsalternativen	50
C.6.11.	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	50
C.6.12.	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	51
C.6.13.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	52
C.7.	Altlasten, Abfall.....	52
C.8.	Denkmalschutz	53
C.9.	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	54
C.10.	Städtebauliche Statistik.....	54
C.11.	In-Kraft-Treten	55

Anlagen 1-4

C. Begründung mit Umweltbericht

zum Bebauungsplan „Bachanger II“ der Gemeinde Prittriching vom
31.07.2025.

Entwurfsverfasser: ARNOLD CONSULT AG
 Bahnhofstraße 141
 86438 Kissing

C.1. Anlass der Planung

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

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

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

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

Anhand der vorliegenden Einwohnerzahlen wurde eine überschlägige Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten für das Gemeindegebiet Prittriching durchgeführt. Hierzu wurde eine überdurchschnittliche Anzahl von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit zugrunde gelegt (Durchschnitt in Bayern ca. 2,0 Ew./Wohneinheit), da im Plangebiet neben den vorgesehenen kleineren Wohnungen in den Baufeldern 33, 34 und 35 vorwiegend Häuser für Familien mit Kindern entstehen sollen. Unter der Annahme eines stetigen und jährlichen Bevölkerungswachstums von ca. 0,8 %, was im Hinblick auf die Entwicklung in den letzten Jahren als angemessen angesehen werden kann, wird die Bevölkerung in Prittriching um ca. 20 Einwohner pro Jahr zunehmen. Diese Zunahme entspricht einem Bedarf von 8 Wohneinheiten pro Jahr (20 Ew./Jahr: 2,5 Ew./Wohneinheit). Perspektivisch betrachtet sieht sich die Gemeinde Prittriching vor die Aufgabe gestellt, für die nächsten 10-15 Jahre der Nachfrage nach ca. 100 neuen Wohneinheiten Rechnung zu tragen.

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

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

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

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

Aus diesen Gründen sieht sich die Gemeinde Prittriching vor die Aufgabe gestellt, neue für Wohnzwecke zu nutzende Areale im Gemeindegebiet

auszuweisen, um den diesbezüglich vorliegenden konstant hohen Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, entsprechen zu können.

Unabhängig davon ist die Gemeinde stets bestrebt auch Baulücken und leerstehende Gebäude im Innerort einer baulichen Nutzung zu Wohnzwecken zuzuführen. Insofern wird auch den Belangen des Flächensparens Rechnung getragen. Die in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete entlang der Scheuringer Straße weisen die grundsätzliche Eignung für eine Entwicklung bzw. Erweiterung von Wohnbauflächen auf. Demzufolge soll die weitere Entwicklung von Wohnbebauung auch in diesem Bereich der Ortslage Winkl vorgenommen werden. Um den vorliegenden Nachfragen nach Wohnbauflächen Rechnung tragen zu können, sollen die unmittelbar nordwestlich des Wohngebietes „Bachanger I“ anschließenden landwirtschaftlichen Flächen, die sich bereits im Eigentum der Gemeinde Prittriching befinden, für eine Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Es wurde überschlägig ermittelt, welche Anzahl an Wohneinheiten mit der Planung perspektivisch zur Verfügung gestellt werden kann. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bachanger II“ beträgt ca. 3,10 ha. Im vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet werden ca. 71 % der Gesamtfläche tatsächlich für privaten Wohnungsbau herangezogen (siehe Pkt. C.10 Städtebauliche Statistik). Ca. 29 % der Fläche werden für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen zur Verfügung gestellt. Im vorliegenden Fall würde dies einer tatsächlich für Wohnbebauung nutzbaren Fläche von ca. 2,20 ha entsprechen. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von knapp 600 m² für die Gebiete WA 2 und WA 3 (19.000 m² WA / 32 Grundstücke) und unter der Annahme, dass in diesen Bereichen (WA 2 und WA 3) pro Baugrundstück vorwiegend Häuser mit einer Wohneinheit (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte) errichtet werden, können ca. 32 Wohnbaugrundstücke und somit Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Zudem werden im Bereich WA 1 (Baufelder 33, 34 und 35) mindestens 15 und maximal 24 weitere, kleinräumigere Wohneinheiten zur Verfügung gestellt, mit welchen dem Belang des Flächensparens in besonderem Maße Rechnung getragen werden kann. Demzufolge wird mit der vorliegenden Planung Wohnbauland für ca. 130 Einwohner neu geschaffen (47-56 Wohnungen x 2,5 Ew./ Wohneinheit).

Ein Bevölkerungswachstum von 20 Ew./Jahr zugrunde gelegt wird durch die Ausweisung des Baugebietes „Bachanger II“ dem in Prittriching vorhandenen Bedarf an ca. 100 Wohneinheiten für die nächsten 10-15 Jahre somit nur zu einem gewissen Teil Rechnung getragen.

Der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Prittriching aufgrund von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen der heimischen Bevölkerung, die bei der Bedarfsermittlung nicht berücksichtigt wurde, kann ggf. durch Nachverdichtung und Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale Rechnung getragen

werden, da die Baulücken innerhalb der Ortslage vorwiegend für die Nachkommen der heimischen Bevölkerung zurückgehalten werden.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Prittriching ist daher darauf ausgelegt, für die nächsten 15-20 Jahre (Bedarf bis zu ca. 160 Wohneinheiten) zum einen durch die schrittweise Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen im Hauptort Prittriching (siehe Anlage 1-4), zum anderen durch die Ausweisung von neuen Wohnbauflächen (Baugebiet „Bachanger II“, ca. 47-56 Wohneinheiten), Wohnraum für die stetig wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Aus vorgenannten Gründen ist es für die Gemeinde zwingend und zeitnah erforderlich neues Wohnbauland auszuweisen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der grundsätzlichen Eignung des überplanten Areals soll eine Erweiterung der Wohnbebauung am nordwestlichen Ortsrand von Winkl erfolgen.

Das Plangebiet ist im zwischenzeitlich festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching (6. Änderung) bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Nachdem die überplanten Flächen im Nordwesten der Ortslage Winkl dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzurechnen sind, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Wohnbebauung die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Für die langfristige Sicherung der geplanten Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzrechtlichen Anforderungen an diesen Bereich hat der Gemeinderat Prittriching die Aufstellung des Bebauungsplans „Bachanger II“ beschlossen.

C.2. Beschreibung des Plangebietes

C.2.1. Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans „Bachanger II“ befindet sich im Nordwesten der Ortslage Winkl und umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1901 und 1902 sowie Teilflächen der Grundstücke Flur Nr. 998 (landwirtschaftlicher Weg) und 1012/3 (Scheuringer Straße), jeweils Gemarkung Winkl, unmittelbar an der westlichen Grenze des Gemeindegebietes Prittriching. Die überplanten Grundstücke Flur Nr. 1901 und 1902 der Gemarkung Winkl waren bis zu der seit 01.01.2019 rechtsverbindlichen „Verordnung zur Änderung des Gebietes der Gemeinden

Prittriching und Scheuring, beide Landkreis Landsberg am Lech“ noch ein Teil des Gemeindegebietes Scheuring.



Luftbild Lage Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2025

Im Osten schließt das Areal unmittelbar an das bestehende Baugebiet „Bachanger I“ an. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes verläuft die Scheuringer Straße.

C.2.2. Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplans „Bachanger II“ beträgt ca. 3,10 ha. Davon entfallen ca. 2,17 ha auf das geplante allgemeine Wohngebiet, ca. 0,46 ha auf öffentliche Verkehrsflächen und ca. 0,47 ha auf öffentliche Grünflächen.

C.2.3. Topographie und Vegetation

Das überplante Areal liegt auf einem mittleren Höhengniveau von ca. 543,7 m ü. NN und ist nahezu eben.

Landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen haben sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des überplanten Areals bislang nicht entwickelt.

C.2.4. Geologie und Hydrologie

Geologische Verhältnisse:

Nach der Geologischen Karte von Bayern stehen im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen Quartäre Böden in Form von Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel, an. Als Bodentypen sind fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonsandskies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment, meist tiefreichend humos, anzutreffen.

Im Zuge der Erkundungsarbeiten (BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN, Crystal Geotechnik GmbH, Projekt Nr. B211493 vom 21.01.2022) wurden bei der Kleinbohrung im Straßenbereich unter dem Asphalt oberflächennah Straßentragschichten aus sandigen, schluffigen Kiesen als Auffüllungen erkundet. Abseits der Scheuringer Straße standen oberflächlich sandig-schluffige Mutterböden an. Darunter wurden dann untergeordnet geringmächtige, tendenziell feinkornreiche, kiesige oder sandige bzw. auch schluffige Decklagen, meist jedoch bereits quartäre $\pm$ schluffige, $\pm$ sandige Kiese erkundet. Bei diesen Kiesen könnte es sich sowohl um Bachablagerungen als auch um Schmelzwasserschotter handeln. Aufgrund der ähnlichen bodenmechanischen Zusammensetzung dieser Kiese konnte jedoch vorliegend keine Abgrenzung erfolgen, sodass diese nachfolgend vereinfachend als quartäre Kiese bezeichnet und einem gemeinsamen Homogenbereich zugeordnet werden. In den verrohrten Aufschlussbohrungen wurden ab einer Tiefe von 6,1 – 6,9 m unter Gelände tertiäre Sedimente in Form von $\pm$ schluffigen Tonen sowie untergeordnet in Form von schluffigen Sanden erbohrt.

Basierend auf den Kleinbohrungen und den verrohrten Aufschlussbohrungen sowie den allgemeinen Kenntnissen lässt sich der Untergrund im Untersuchungsgebiet bis in den erkundeten Tiefenbereich daher wie folgt beschreiben.

Oberboden – Homogenbereich O1

In den Kleinbohrungen SDB 1 bis SDB 8 wurden ab Geländeoberkante bis in eine Tiefe von maximal 0,90 m unter GOK Mutterböden in Form teils schwach

kiesigen, humosen, schwach bis stark sandigen Schluffen und humosen, schwach kiesigen, Schluff-Sand-Gemischen erkundet. Diese lagen gemäß der Ansprache vor Ort jeweils in einer weichen Konsistenz vor.

Auch in den verrohrten Aufschlussbohrungen B 1 bis B 3 wurden ab Geländeoberkante bis in eine Tiefe von maximal 0,40 m unter GOK Mutterböden erkundet. Diese sind bodenmechanisch als humose, schluffige Sande zu beschreiben, die gemäß den Erkenntnissen während dem Bohrvorgang in einer etwa lockeren Lagerung vorliegen.

Auffüllungen – Homogenbereich A1

In der Kleinbohrung SDB 9, welche in der Scheuringer Straße abgeteuft wurde, wurde unter der Asphaltschicht mit ca. 6 cm Stärke ein Auffüllhorizont in Form von schluffigen, sandigen Kiesen (Straßentragschicht) erkundet. Die Lagerungsdichte ist nach dem Bohrfortschritt als dicht anzunehmen.

Decklagen – Homogenbereiche B1.1 bis B1.3

In den Kleinbohrungen SDB 3, SDB 4 und SDB 9 sowie den verrohrten Aufschlussbohrungen B 2 und B 3 wurden unter dem Oberboden bzw. den Auffüllungen geringmächtige, tendenziell feinkornreiche bzw. bindige Decklagen erkundet.

Bei den Kleinbohrungen SDB 3 und SDB 9 liegen diese Decklagen in Form von teils tonigen, sandigen, stark schluffigen Kiesen (Homogenbereich B1.1) vor. Diese feinkornreichen Kiese wurden bis in eine Tiefe von 0,9 m bzw. 1,4 m in mitteldichter bis dichter Lagerung erbohrt. In diesen Kiesen wurden bei der SDB 3 Wiesen kalklagen festgestellt.

In der Kleinbohrung SDB 4 sind die Decklagen bodenmechanisch als sandige, kiesige, tonige Schluffe (Homogenbereich B1.2) zu beschreiben. Diese Schluffe weisen gemäß der Ansprache vor Ort und im Labor eine weiche Konsistenz auf.

Auch in den verrohrten Aufschlussbohrungen B 2 und B 3 wurden Decklagen erbohrt. Diese gemischtkörnigen Decklagen liegen bis in eine Tiefe von 0,4 bzw. 0,5 m in Form von locker gelagerten, schluffigen bis stark schluffigen Sanden (Homogenbereich B1.3) vor.

Quartäre Kiese – Homogenbereich B2

Unterhalb der beschriebenen und abgegrenzten Mutterböden sowie untergeordnet der Auffüllungen oder Decklagen wurden gemäß den Schlagzahlen n10 der schweren Rammsondierungen teils im Obersten noch locker gelagerte, meist bereits mitteldicht und ab etwa 2 - 3 m unter GOK dicht bis sehr dicht gelagerte, quartäre Kiese erkundet. Bei diesen handelte es sich bodenmechanisch um untergeordnet schwach sandige, überwiegend sandige, teils auch stark sandige, meist schwach schluffige bis schluffige, untergeordnet auch stark schluffige Kiese.

Tertiär – Homogenbereiche B3 und B4

In den tieferreichenden, verrohrten Aufschlussbohrungen wurden im Tiefsten, ab einer Bohrtiefe von 6,1 bis 6,9 m unter GOK, tertiäre Sedimente erbohrt.

Diese tertiären Sedimente sind untergeordnet als dicht gelagerte, schluffige Sande zu beschreiben. Entsprechende Schichten wurden vorliegend lediglich in der Bohrung B 1 bis in eine Tiefe von 6,7 m unter GOK erkundet.

Überwiegend wurden die tertiären Sedimente bis zur jeweiligen Bohrendteufe der Bohrungen in Form von schwach bis stark schluffigen Tonen erbohrt. Diese Tone weisen gemäß der Ansprache vor Ort im Oberen noch eine weiche bis steife, im Tieferen dann eine halbfeste Konsistenz auf. Die Tone weisen teils Kalkkonkretionen und Tonstein auf.

Die qualitative Beurteilung der erkundeten Böden bzgl. Bautechnik und Bodenmechanik sind dem o.g. Baugrundgutachten zu entnehmen.

Hydrologische Verhältnisse:

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten im Oktober und Dezember 2021 wurde ein geschlossener Grundwasserspiegel bei einer Bohrtiefe von ca. 0,65 bis 1,74 m unter GOK (ca. 542,53 – 543,12 mNHN) in allen Aufschlüssen angetroffen.

Der Beuerbach führte zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten im Oktober 2021 Wasser bei 543,22 – 543,60 mNHN, der verlorene Bach bei etwa 543,00 mNHN. Im Dezember 2021 wurden im Beuerbach mit 543,09 – 543,28 mNHN etwas niedrigere Wasserstände festgestellt, während der verlorene Bach etwa auf gleicher Höhe wie im Oktober 2021 Wasser führte.

Gemäß dem Themenbereich Naturgefahren des UmweltAtlas Bayern liegt das Untersuchungsgebiet in keinem Überschwemmungsgebiet, allerdings in einem wassersensiblen Bereich. Wassersensible Bereiche sind Gebiete, die durch den Einfluss von Wasser geprägt sind. Hier kann es durch z.B. hoch anstehendes Grundwasser oder durch über die Ufer tretende Bäche / Flüsse zu Überschwemmungen und Überflutungen kommen. Im Unterschied zu den Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen aber kein definiertes Risiko (Jährlichkeit des Abflusses) angegeben werden und es gibt keine rechtlichen Vorgaben im Sinne des Hochwasserschutzes (Nutzungsbeschränkungen und Verbote).

Gemäß den Grundwassergleichen ist im Bereich des Baugebietes bei etwa 540 – 541 mNN und somit niedriger als vorliegend erkundet mit Grundwasser zu rechnen. Die Grundwasserfließrichtung ist hier etwa nach Norden gerichtet und das Grundwassergefälle beträgt ca. 0,3 %. Im Bereich des Baugebietes konnte demgegenüber, anhand der Aufschlüsse, eine nordnordwestliche Grundwasserfließrichtung und ein Grundwassergefälle von etwa 0,4 % festgestellt werden.

In etwa 1,7 km Entfernung, nordwestlich des Untersuchungsgebietes, ist eine Grundwassermessstelle des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU)

installiert. Die Station „SCHEURING 983“ liegt auf einer Höhe von 545,50 mNN und damit ca. 0,7 – 2,0 m höher als das Untersuchungsgebiet. Der seit 1984 eingemessene Grundwasserstand liegt hier im Mittel bei ca. 540,08 mNN (MW; ca. 5,42 m unter GOK), während zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung im Oktober 2021 mit 539,88 – 539,89 mNN ein um etwa 0,2 m niedrigerer Grundwasserstand vorlag. Im Dezember 2021 lag mit 539,72 – 539,73 mNN ein um nochmals etwa 0,2 m niedrigerer Grundwasserstand vor. Der höchste je gemessene Grundwasserspiegel (HHW) lag bei 541,07 mNN und wurde im Jahr 1999 gemessen, während der niedrigste je gemessene Grundwasserspiegel (NNW) bei 539,58 mNN lag (HHW – NNW = 1,49 m; HHW – MW = 0,99 m). Entsprechend ist hier mit mittleren Schwankungsbreiten des Grundwassers sowie oberflächennahen Grundwasserständen zu rechnen.

Da das zu untersuchende Gebiet in unmittelbarer Nähe zum verlorenen Bach liegt, ist davon auszugehen, dass das Grundwasser noch zusätzlich von den Wasserständen dieses Fließgewässers mit beeinflusst wird.

In etwa 1,0 km Entfernung, südöstlich des Untersuchungsgebietes, ist ein Pegel des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) installiert. Die Pegelnullpunkthöhe der Messstelle „Winkl / Verlorener Bach“ liegt auf einer Höhe von 546,27 mNN. Der seit 1997 eingemessene Wasserstand liegt hier im Sommer und Winter im Mittel bei ca. 546,64 mNN (MW; 0,37 m über dem Pegelnullpunkt), womit hier zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung im Oktober 2021 mit 546,57 – 546,77 mNN ein etwa mittlerer Wasserstand vorlag. Im Dezember 2021 lag mit 546,61 – 546,64 mNN ebenfalls ein etwa mittlerer Wasserstand vor. Der höchste, je gemessene Wasserspiegel (HW) lag hier bei 547,55 mNN und wurde im Jahr 2006 gemessen, während der niedrigste, hier je gemessene Wasserspiegel (NNW) bei 546,52 mNN lag. Entsprechend ist mit niedrigeren Schwankungsbreiten des Wasserspiegels des verlorenen Bachs im Vergleich zum Grundwasserspiegel zu rechnen.

Bezugnehmend auf die vorstehenden Erläuterungen wird vom Gutachter empfohlen, einen Bemessungswasserstand für den Bauzustand bei 543,8 mNN zu berücksichtigen.

Für die Festlegung des Bemessungswasserstandes für das HHW im Baugebiet ist ein Sicherheitszuschlag von etwa 0,3 m auf die Differenz zwischen HHW und den im Dezember 2021 erkundeten Wasserständen der Grundwassermessstelle SCHEURING 983 zu berücksichtigen, so dass sich ein Bemessungswasserstand für das HHW im Baugebiet von im Mittel 544,5 mNN ergibt, der dann 0,3 m unter Geländeoberkante bzw. bis zu 1,0 m über Geländeoberkante (nach den vorliegend ausgeführten Einmessungen der Erkundungspunkte) zu liegen kommt.

Der Vollständigkeit halber muss noch darauf hingewiesen werden, dass das Auftreten auch von höheren Wasserständen als der vorher genannte Bemessungswasserstand für den Bauzustand bis hin zum Bemessungswasserstand für das HHW während der Bauzeit nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt bzw. liegen keine Altlastenverdachtsflächen vor.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt im Plangebiet kein Boden mit sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG vor.

C.3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

C.3.1. Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP Stand 2023) liegt die Gemeinde Prittriching in der Region 14 (München) im Allgemeinen ländlichen Raum.

Nach dem LEP 2023 sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten:

1.1.1 (Z): *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.*

1.1.3 (G): *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

3.1.1 (G): *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung der natürlichen Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden.*

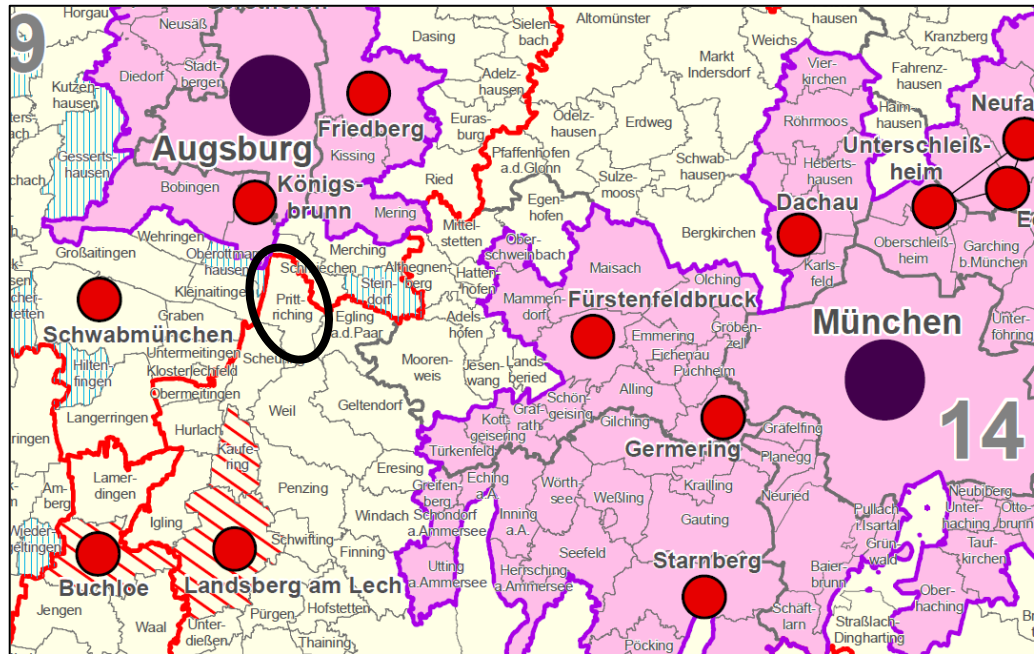
Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.1.2 (G): *Zur nachhaltigen Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Mobilitätsansprüchen der Bevölkerung sowie neuen Mobilitätsformen sollen regionale oder interkommunale abgestimmte Mobilitätskonzepte erstellt werden.*

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen soll vorhandene oder zu schaffende Anschlüsse an das öffentliche Verkehrsnetz berücksichtigen.

3.2 (Z): *In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.*

- 3.3 (G): *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- 3.3 (Z): *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]*



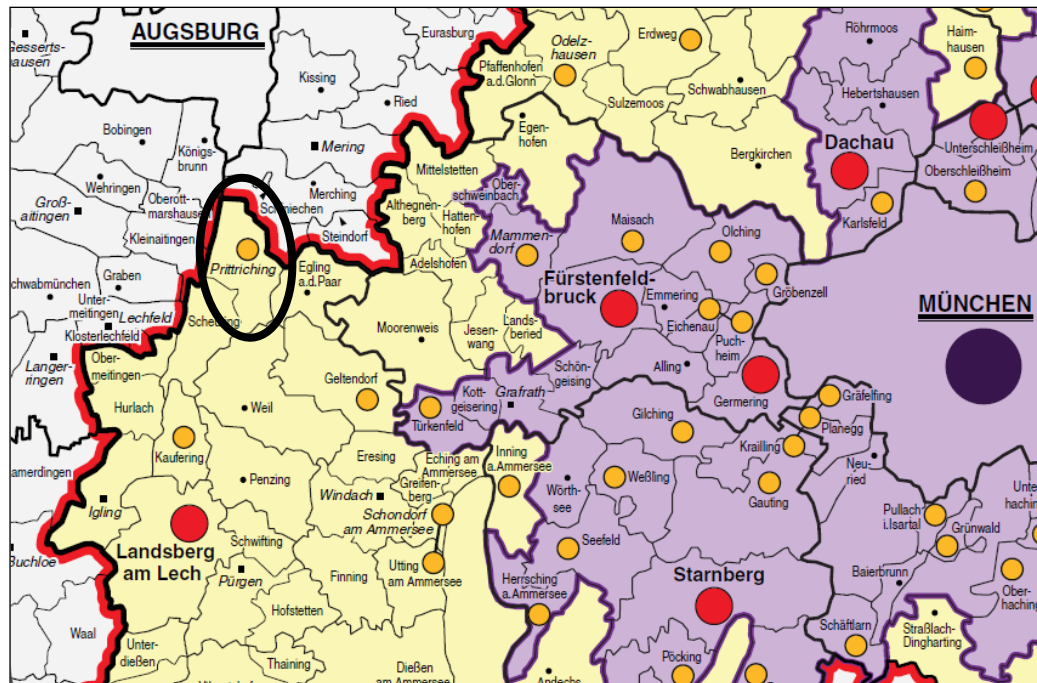
Auszug Strukturkarte LEP Bayern (Stand 15.11.2022), © Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie

C.3.2. Regionalplanung

Die Gemeinde Prittriching liegt im äußersten Norden des Landkreises Landshut und zählt als Grundzentrum zum Allgemeinen ländlichen Raum. Nach dem Regionalplan der Region 14 (München) sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Z 2.2: *Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinde zulässig.*
- Z 2.3: *In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.*
- Z 4.1: *Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.*

Das Plangebiet liegt gemäß Karte 2 des Regionalplanes der Region 14 am überörtlichen und regionalen Biotopverbundsystem entlang des Verlorenen Baches.



Auszug Karte 1 Raumstruktur RP 14, © Regionaler Planungsverband München, 2019

Das Plangebiet befindet sich zudem teilweise im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet „Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen (03.1)“.

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

Durch die Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung sowie von Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen wurde den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Gestaltung der geplanten Wohnbauflächen besonderes Gewicht beigemessen.

Die geplante Siedlungsentwicklung steht den vorgenannten Erfordernissen der Raumordnung nicht grundsätzlich entgegen.

C.3.3. Planungsalternativen

In Ziffer C.1 „Anlass der Planung“ ist ausführlich beschrieben, inwieweit sich der Bedarf an Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes von Prittriching entwickelt hat.

Neben den allgemeinen Anfragen nach Baugrundstücken liegen auch zahlreiche Anfragen von jungen Familien und bereits Ansässigen (Auflockerungsbedarf, Erweiterungsbestrebungen, etc.) nach neuen Bauflächen vor, denen innerhalb der in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete (z.B. „Bachanger I“, „Mühlanger“, „Leitenberg I“) nicht mehr Rechnung getragen werden kann. Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Auch wenn die Gemeinde die jeweiligen Eigentümer bereits sensibilisiert hat, sind in Prittriching und speziell im Ortsteil Winkl keine Innerortspotentiale im erforderlichen Umfang verfügbar. Da die wenigen Baulücken innerhalb der Ortslage vorwiegend für die Nachkommen der heimischen Bevölkerung zurückgehalten werden, kann kurzfristig keine Nachverdichtung bzw. Nutzung der Innerortspotentiale erfolgen (vgl. Anlage 1-4).

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ein Verlust von landwirtschaftlichen Flächen einhergeht. Wie bereits erläutert, stehen derzeit im Gemeindegebiet jedoch keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung, um den stetig wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Die in Vergangenheit planungsrechtlich gesicherten Wohngebiete sind mit Ausnahme von einzelnen Restparzellen bereits an Bauwerber mit konkreten Bauabsichten veräußert und zu einem großen Teil auch bereits realisiert. Die Gemeinde hat demnach keinen Zugriff auf diese Grundstücke. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die nicht bebauten Grundstücke mittelfristig ebenfalls einer baulichen Nutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden.

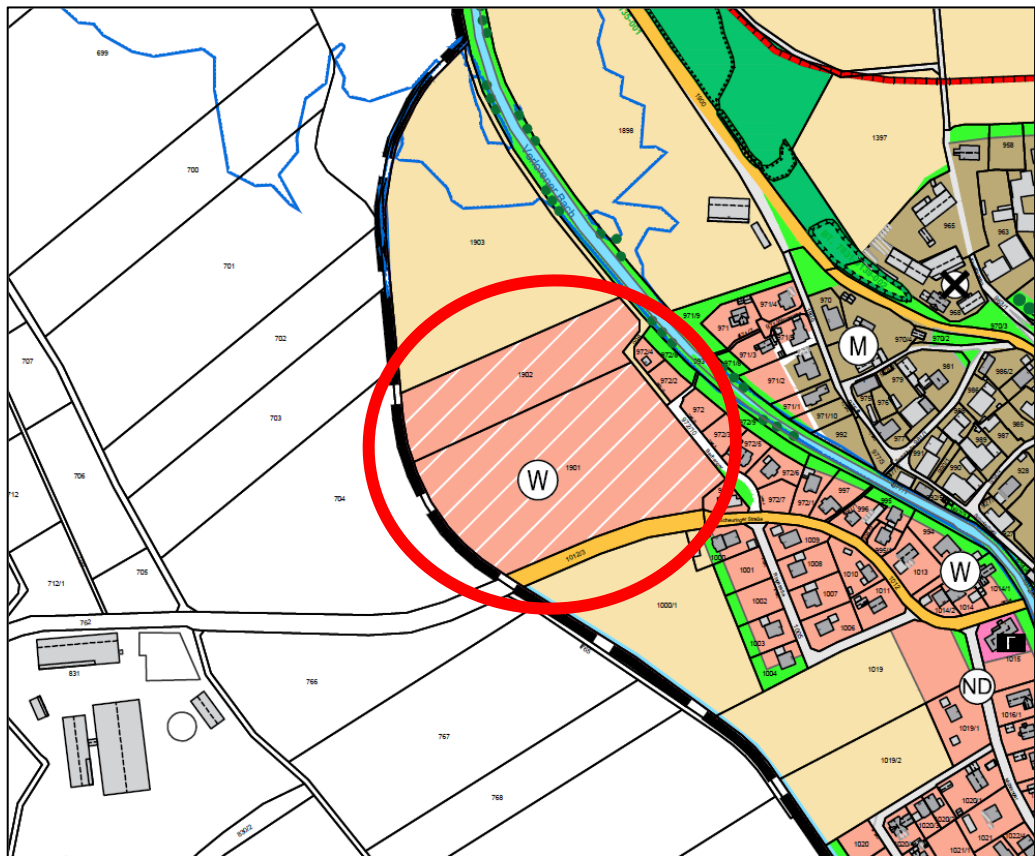
Um dennoch eine möglichst nachhaltige Siedlungsentwicklung für die kommenden Jahre gewährleisten zu können, sollen die Flächen westlich des Baugebietes „Bachanger I“ für eine Wohnbebauung herangezogen werden. Hier soll eine angemessene bauliche Entwicklung innerhalb des neuen Quartiers entstehen, mit dem in vergleichsweise lockerer Bauweise mit dem Ortsbild verträglicher Wohnraum zu Verfügung gestellt werden kann.

Die Gemeinde ist durchaus auch bestrebt und setzt sich damit auseinander, kompaktere Wohnformen mit kleineren, flächensparenden Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen. In diesem Zuge ist in den Baufeldern 33, 34 und 35 (WA 1) eine Mehrfamilienhausbebauung bis zu 8 Wohneinheiten vorgesehen. In der vorliegenden Planung (vorwiegend Einzel-/ Doppelhausbebauung) handelt es sich jedoch um den Ortsrand einer Gemeinde im ländlichen Raum, an dem eine verdichtete Bauweise (z.B. Reihenhausbauweise, etc.) einerseits aus Gründen der mangelnden Nachfrage, jedoch andererseits auch aus städtebaulichen bzw. gestalterischen Gründen von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht ist. Mit der

Festsetzung von möglichen Doppelhäusern im zentralen Bereich des Plangebietes (WA 2) sowie von Mehrfamilienhäusern mit mindestens 5 und maximal 8 Wohnungen in den Baufeldern 33, 34 und 35 (WA 1) kann den Anforderungen an eine flächensparende Siedlungsentwicklung in gewissem Maße Rechnung getragen werden. Insgesamt betrachtet soll der ländliche Ortsbildcharakter des Ortsteils Winkl jedoch beibehalten werden.

C.3.4. Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist in der seit 29.04.2025 festgestellten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt.



Auszug Planzeichnung der seit 29.04.2025 festgestellten 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

Der Bebauungsplan „Bachanger II“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zukünftig aus den Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Prittriching entwickelt werden.

C.3.5. Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Für das überplante Areal liegt bislang noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die überplanten Grundstücke sind planungsrechtlich derzeit als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Bachanger II“ wird eine Wohnbebauung mit den erforderlichen Erschließungsstrukturen nördlich der Scheuringer Straße und westlich der Straße „Bachanger“ planungsrechtlich gesichert.

C.3.6. Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die geplanten Wohnbauflächen angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch folgende Strukturen und Nutzungen:

- Im Osten durch das bestehende Baugebiet „Bachanger I“ und die bestehende Wohnbebauung entlang der Scheuringer Straße mit unterschiedlichen, vorwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden.
- Im Nordosten durch den Bachlauf des „Verlorenen Baches“
- Im Norden und Süden durch auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.
- Im Westen durch einen Landwirtschaftlichen Anwandweg und darüber hinaus ebenfalls durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

C.4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohnquartiers am westlichen Rand der Ortslage Winkl im Anschluss an das angrenzende Baugebiet „Bachanger I“.

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

Der Gemeinderat Prittriching hat sich in den letzten Jahren mit der Frage des künftigen Wohnraumbedarfs beschäftigt und dazu eine Wohnraumstrategie entwickelt. Dies beinhaltet eine differenzierte Angebotsentwicklung, die sowohl die

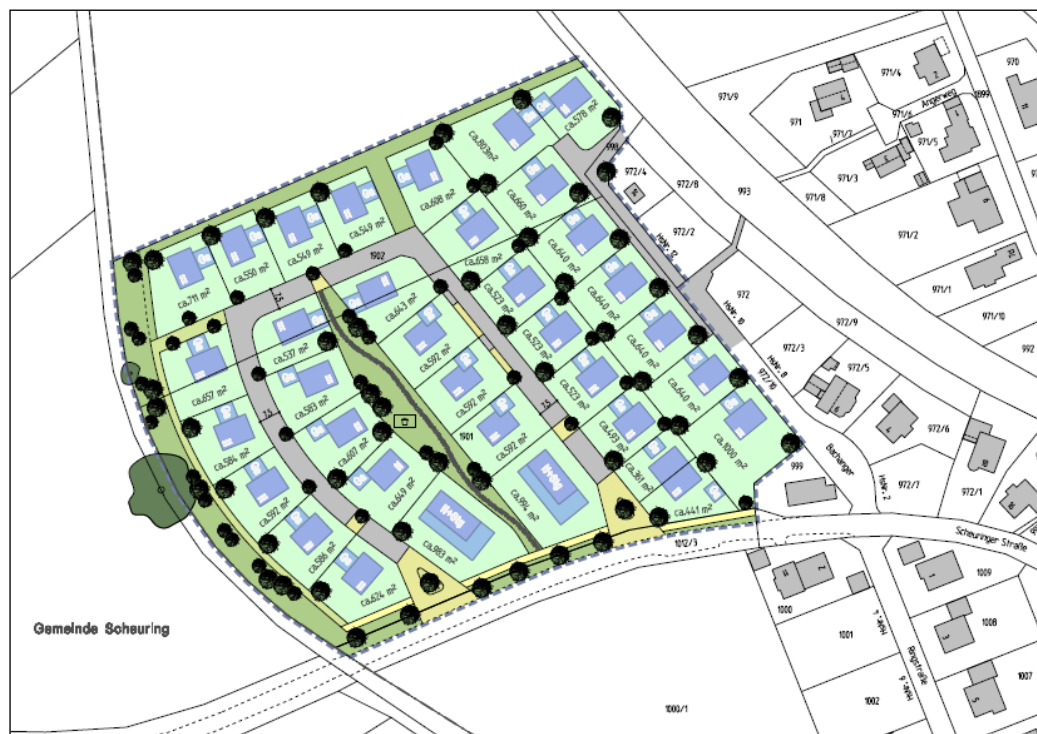
Schaffung von Bauflächen insbesondere für die Zielgruppe von Familien als auch die gezielte Entwicklung von Wohnangeboten vorsieht.

C.4.1. Planungskonzept

Der Bebauungsplan basiert grundsätzlich auf den Vorgaben eines städtebaulichen Konzeptes der Arnold Consult AG. Das Plankonzept dieses städtebaulichen Entwurfes wurde als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplans „Bachanger II“ herangezogen.

Das Plankonzept sieht auf dem Areal nördlich der Scheuringer Straße und westlich Straße „Bachanger“ ein neues Wohnquartier mit insgesamt 35 neuen Baugrundstücken unterschiedlicher Ausprägung für private Bauwerber vor (vorwiegend Einzel- bzw. Doppelhäuser; 3 Mehrfamilienhäuser).

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft ist entlang der nördlichen und westlichen Begrenzung des Plangebietes eine öffentliche Randeingrünung mit Baumpflanzungen vorgesehen. Im zentralen Bereich des Quartiers kann durch eine öffentliche Grünfläche mit Baumpflanzungen, welche teilweise als Spielplatz angelegt werden soll, eine hohe Aufenthaltsqualität für die neuen Bewohner geschaffen werden.



Auszug Bebauungskonzept der Arnold Consult AG

Das Planungskonzept wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens nochmals fortgeschrieben und konkretisiert.

Die Haupteerschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt durch eine Anbindung an die Scheuringer Straße. Von dieser Anbindung können die Grundstücke im Inneren des Baugebietes über eine neu anzulegende, zentrale Erschließungsstraße erreicht werden. Die einzelnen Grundstücke werden über eine neue Ringerschließung erschlossen. Die Grundstücke im Osten des geplanten Baugebietes werden unmittelbar über die Straße „Bachanger“ erschlossen.

Mit den im neuen Wohnquartier getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann am nordwestlichen Ortsrand von Winkl eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sichergestellt werden.

C.4.2. Art der baulichen Nutzung

Für den gesamten Planbereich ist entsprechend der geplanten Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug.

C.4.3. Maß der baulichen Nutzung

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, dass sich die geplante Wohnnutzung bestmöglich in die bestehenden Baustrukturen am nordwestlichen Ortsrand von Winkl einpasst und ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen der geplanten baulichen Entwicklung und den bereits vorhandenen Wohnbaustrukturen der Umgebung gewährleistet werden kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch Vorgaben zur maximal zulässigen Grundflächenzahl und die Festsetzung von drei Gebäudetypen (mit Vorgaben zur Wandhöhe, Gebäudeoberkante, Dachform/-neigung, Anzahl der Vollgeschosse, etc.) ausreichend bestimmt.

Die auf den weitestgehend großzügig geschnittenen Baugrundstücken des neuen Wohnquartiers getroffenen Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ 0,30) stellen künftig eine weitestgehend lockere bis mäßige Bebauung am Übergang zur freien Landschaft bzw. im Innern des neuen Wohnquartiers sicher (WA 2 und WA 3). Für die vorgesehenen Mehrfamilienhäuser (WA 1) in den südlichen

Bereichen des Quartiers an der Scheuringer Straße wird eine kompaktere Bebauung ermöglicht (GRZ 0,40).

Die in den textlichen Festsetzungen ermöglichte Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundflächen der Garagen, Stellplätze, etc. um bis zu 100 %, statt der in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten 50 %, ist städtebaulich dadurch begründbar, dass die GRZ für die Hauptgebäude im neuen Wohngebiet vorwiegend lediglich 0,30 beträgt. Die in § 17 Abs. 1 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglichen Orientierungswerte (GRZ 0,4) werden lediglich im Bereich in den Baufeldern 33, 34 und 35 (WA 1; Mehrfamilienhäuser) erreicht. Trotz der gewählten weitestgehend lockeren bis mäßigen Überbaubarkeit soll aber die Möglichkeit der Errichtung von üblichen Nebenanlagen im neuen Wohngebiet nicht zu stark eingeschränkt werden, zumal einige Gebäude auch mit längeren Garagenzufahrtsbereichen, etc. versehen werden müssen. Mit der getroffenen Regelung zur Überschreitungsmöglichkeit kann der Flächenanteil für Nebenanlagen, usw. im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO sinnvoll erweitert werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Plangebiet ergebende Gesamt-GRZ liegt immer noch auf dem Niveau des Maßes, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglich wäre. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die Dichte, Gestaltung und Durchgrünung des neuen Wohngebietes sind durch die festgesetzte Überschreitungsmöglichkeit demzufolge nicht zu erwarten.

C.4.4. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Mit deren Abgrenzung wird insbesondere im Bereich der neuen Erschließungsstraße eine an die Straßenführung räumlich angepasste Stellung der künftigen Wohngebäude ermöglicht. 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.

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

Typ A (steilgeneigtes Dach)

Für den Gebäudetyp A gilt eine Wandhöhe von maximal 4,20 m und eine Gebäudeoberkante von maximal 9,50 m. Die Dächer der Hauptgebäude sind als steilgeneigte Satteldächer bzw. versetzt angeordnete Pultdächer mit einer

Dachneigung von 38° bis 45° zu erstellen. Es sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig.

Typ B (flachgeneigtes Dach)

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

Typ C (Mehrfamilienhaus)

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

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 A und B auf jeweils 9,50 m festgesetzt. Um den Anforderungen zur Errichtung von kleineren Wohneinheiten in den geplanten Mehrfamilienhäusern an der Scheuringer Straße Rechnung tragen zu können, wird für den Bereich WA 1 (Baufelder 33, 34 und 35) eine maximale Gebäudeoberkante (OK) von 10,50 m zugelassen.

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

Im Plangebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise. Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt. Somit kann den gesetzlichen Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der geplanten Wohngebäude entsprochen und gesunde Wohnverhältnisse im neuen Wohngebiet sichergestellt werden.

C.4.5. Begründung weiterer Festsetzungen

C.4.5.1. Erdgeschossrohfußbodenhöhe

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. Zudem kann sichergestellt werden, dass das komplexe Entwässerungskonzept topographisch auch entsprechend umgesetzt werden kann.

C.4.5.2. Dachgestaltung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Werbeanlagen

Um eine landschaftlich verträgliche Arrondierung der im unmittelbaren Umfeld bereits bestehenden Wohnbaustrukturen sicherzustellen und durch das neue Wohnquartier eine sich in das Landschaftsbild einfügende neue nordwestliche Ortsgrenze zu gewährleisten, wird eine relativ einheitliche Gestaltung der neuen Wohngebäude angestrebt.

Bei den angebotenen Gestaltungsoptionen werden für die Siedlungsstruktur der Umgebung typische Gestaltungsqualitäten aufgegriffen. Letztlich gewährleisten die Vorgaben zur Dachgestaltung eine relativ hohe architektonische Gestaltungsvielfalt bei den neuen Wohngebäuden und Garagen innerhalb des künftigen Wohnquartiers. Zudem ist mit diesen Festsetzungen die Nutzung solarer Energien grundsätzlich umsetzbar und seitens der Gemeinde auch ausdrücklich erwünscht.

Um eine Beeinträchtigung des künftigen Ortsbildes vermeiden zu können, wird die energietechnische und auch fernmeldetechnische Erschließung des gesamten neuen Wohnquartiers ausschließlich über Erdkabel zugelassen.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung der geplanten Wohnbebauung am nordwestlichen Ortseingang von Winkl zu gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können.

C.4.5.3. Mindestgrundstücksgröße, Anzahl der Wohnungen

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 Masierung 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. Um auch die Bereitstellung kleinräumigerer Wohneinheiten zu ermöglichen, werden für die Baufelder 33, 34 und 35 (WA 1) mindestens 5 und maximal 8 Wohnungen zugelassen.

C.4.5.3. Immissionsschutz

Durch die Regelung zur Schalleistung bei der Errichtung von Wärmepumpen können im gesamten Plangebiet diesbezüglich gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Südöstlich des Plangebietes auf Fl. Nr. 1000/1 befindet sich ein ca. 25 m langes und ca. 8 m breites Gärfuttersilo für Grünfutter- oder Maissilage. Um schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen auf das neu geplante Wohngebiet zu verhindern, ist ein Mindestabstand von 25 m zwischen dem am nächsten zum Fahrsilo gelegenen Baufeld 31 und dem Rand des Fahrsilos einzuhalten. In der Planzeichnung (Teil A) ist hierzu eine entsprechende Kennzeichnung enthalten.

C.4.6. Grünordnung

Das neu geplante Wohngebiet stellt künftig den Ortsrand im Nordwesten von Winkl dar. Um eine verträgliche Einbindung des neuen Wohnquartiers in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen und zu einer wesentlichen Minimierung von möglicherweise störenden Fernwirkungen der neuen Baustrukturen am Ortsrand beizutragen, sollen am insbesondere am westlichen Rand als Eingrünung für das neue Baugebiet öffentliche Grünstreifen mit Gehölzstrukturen aus verschiedenen heimischen Laubbäumen entstehen. Durch diese Maßnahmen im öffentlichen Bereich in Kombination mit den privaten Pflanzmaßnahmen innerhalb der privaten Baugrundstücke kann eine dem geplanten Baugebiet angemessene Randeingrünung geschaffen werden. Durch die aufgelockerte Randeingrünung kann zudem eine Verzahnung mit der Architektur der Gebäude am künftigen Ortsrand von Winkl erzielt werden.

Im Rahmen der Umsetzung dieser Pflanzungen sind die auf der Fläche geplanten Bäume und Sträucher in Wuchshöhe und Form so zu wählen, dass eine Beeinträchtigung der landwirtschaftlichen Nutzung auf den benachbarten Flächen ausgeschlossen werden kann.

Um auch eine Mindestdurchgrünung der privaten Wohngrundstücke erzielen zu können, wird für diese die Anpflanzung mindestens eines Baumes je 300 m² angefangener Grundstücksfläche gefordert.

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.

C.4.7. Verkehrliche Erschließung

C.4.8.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die verkehrliche Erschließung des neuen Wohnquartiers für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird durch Anbindung an die unmittelbar südlich verlaufende „Scheuringer Straße“ sichergestellt. Über diese besteht in westlicher Richtung eine Verbindung nach Scheuring sowie in östlicher Richtung zum Ortszentrum von Winkl und im weiteren Verlauf zum Hauptort Prittriching.

Die interne Erschließung des neuen Wohnquartiers wird über eine neue öffentliche Erschließungsstraße abgewickelt, die im Ringstraßensystem an die Scheuringer Straße anschließt. Die Grundstücke im Osten des geplanten Baugebietes werden unmittelbar über die Straße „Bachanger“ erschlossen.

C.4.8.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Bewohner, Besucher) in dem Wohnquartier soll auf den privaten Grundstücken mittels Garagen und/oder (überdachten) Stellplätzen erfolgen. In den Bereichen WA 1 (Mehrfamilienhäuser) ist unter der Voraussetzung der technischen Umsetzbarkeit auch die Errichtung von Tiefgaragen zulässig. Dabei sind die Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Prittriching zu beachten. Im Zusammenhang mit einigen ergänzenden öffentlichen Stellplätzen innerhalb der neuen Erschließungsstraße kann dem zu erwartenden Stellplatzbedarf im neuen Wohnquartier künftig angemessen Rechnung getragen werden.

C.4.8.3 Fußgänger und Radfahrer

Über die Anbindungen an die Scheuringer Straße sowie die Straße „Bachanger“ ist eine angemessene Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gesichert.

C.4.8.4 ÖPNV

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz der Landsberger Verkehrsgemeinschaft (LVG). An der Scheuringer Straße befindet sich die Bushaltestelle „Winkl, Scheuringer Str.“ der Regionalbuslinie 70, über welche eine Verbindung u.a. nach Norden in den Hauptort Prittriching sowie im weiteren Verlauf nach Mering bzw. nach Süden in Richtung Kaufering/Landsberg am Lech mit Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn besteht.

C.5. Ver- und Entsorgung

C.5.1. Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das bereits anliegende Versorgungsnetz des örtlichen Wasserversorgers, das innerhalb der neuen Erschließungsstraße fortgeführt werden kann.

Im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung ist in Abstimmung mit dem Kreisbrandrat eine ausreichende Löschwasserversorgung (Grundschutz) über die zentrale Wasserversorgung und ein in den neuen Verkehrsflächen auszubildendes Hydrantennetz sicherzustellen.

C.5.2. Abwasserentsorgung

Das Schmutzwasser der Privatgrundstücke wird über die bestehende Kanalisation in der Scheuringer Straße abgeleitet. Die Konkretisierung der Entwässerungsanlagen erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungsplanung.

Die Kläranlage kann die Abwassermengen aus dem neu geplanten Wohnquartier nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend reinigen.

C.5.3. Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

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

zur Versickerung von Niederschlagswasser“ der Abwassertechnischen Vereinigung e. V. anzuwenden.

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

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

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

Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall empfohlen.

Entwässerungskonzept

Das Oberflächenwasser soll über offene Mulden mit einer Breite von 3,0 m parallel zur Fahrbahn versickern. Im Bereich der Grundstückszufahrten werden die Mulden mittels Rohrleitungen miteinander verbunden. Mittels Sickertests soll die Sickerfähigkeit des Untergrunds im Zuge der Ausführung überprüft bzw. sofern erforderlich durch Bodenaustausch sichergestellt werden. Die Höhen der Mulden sollen so gestaltet werden, dass Notüberläufe nach Norden und Westen aus dem bebauten Gebiet heraus entstehen. Der begrünte Aufenthaltsbereich im Zentrum des Baugebietes soll ebenfalls mittels Notüberläufen einbezogen werden und als multifunktionale, zusätzliche Reserve im Starkregenfall dienen. Die parallel zur Fahrbahn angebrachten Mulden sollen in den Privatgrundstücken liegen und sind von den Anliegern zu unterhalten. Zäune müssen ohne Sockel gestaltet werden, sodass das Niederschlagswasser von der öffentlichen Fahrbahn in die Mulden ablaufen kann. Eine Vorreinigung wird mittels belebter Oberbodenzone in den Mulden berücksichtigt. Wegen der hohen Grundwasserstände wird das Niveau der geplanten Straße im Baugebiet um etwa 1,2 – 1,5 m über das Urgelände angehoben. Die Gebäude sollen sich anschließend am Fahrbahnniveau orientieren.

Zum Entwässerungskonzept wird in technischer Hinsicht auf Folgendes hingewiesen:

- Die Unterhaltung der Mulden, der Rohreinläufe, der Notüberläufe etc. muss klar geregelt werden. Diese Aufgabe kann aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes dauerhaft nur von der Gemeinde erbracht werden.
- Das Entwässerungssystem muss für Unterhaltsarbeiten zugänglich sein. Es muss auch ausreichend Arbeitsraum zur Verfügung stehen.
- Rohreinläufe können schnell durch Grasschnitt, Laub, Hagel etc. verstopft werden. Bei intensiven Regenfällen fließt das Wasser dann oberflächlich dem Gefälle folgend und sammelt sich an tieferliegenden Punkten. U.a. deshalb ist es erforderlich die Fließwege bei Überflutung zu ermitteln und dauerhaft von Abflusshindernissen (Zäune, Gartenhäuser etc.) freizuhalten.

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

C.5.4. Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers, das innerhalb der neuen Erschließungsstraße fortgeführt werden soll.

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich wird auf die im Plangebiet verlaufende 20-kV-Kabelleitung PR121 der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) hingewiesen. Weiter befinden sich mehrere 1-kV-Kabelleitungen in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Elektrifizierungskonzept (mit Trafostation)

Eine gesicherte Stromversorgung des geplanten Baugebietes ist nur nach Errichtung einer neuen Trafostation gewährleistet. Den Standort der vorgesehenen Kompakt-Trafostation (Außenabmessungen: Länge/Breite/Höhe ca. 3,00 m/1,50 m/1,80 m) ergibt sich in der weiteren Planungsphase. Der Platzbedarf und der genaue Standort für die Trafostation mit entsprechendem Umgriff (ca. 25 m²) wird im Zuge der nachfolgenden Erschließungsplanung entsprechend umgesetzt. Die Transformatorstation mit dazugehörigem 20-kV-Kabel soll durch eine Dienstbarkeit zugunsten der LVN gesichert werden.

Die Einbindung der neuen Trafostation in das Mittelspannungsnetz erfolgt über eine neue 20-kV-Kabelleitung. Die genaue Festlegung der Kabeltrasse ergibt sich erst im Rahmen der Projektierung. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Kabeltrassen und ist von einer Bepflanzung freizuhalten.

Die geplanten Neubauten werden über Erdkabel angeschlossen. Die genauen Trassen der Niederspannungskabel können erst festgelegt werden, wenn die endgültige Parzellierung der Grundstücke bekannt ist. Die geplanten Stromkabel werden möglichst in öffentlichen Verkehrsflächen verlegt.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen der LVN sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Zu gegebener Zeit ist mit der LVN-Betriebsstelle Königsbrunn Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Königsbrunn

Nibelungenstraße 16

86343 Königsbrunn

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank

Tel.: 08231-6039-11

E-Mail: florian.frank@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

C.5.5. Heizenergieversorgung

Die Heizenergieversorgung wird durch den örtlichen Versorgungsträger fortgeführt und übernommen.

C.5.6. Fernmeldeanlagen

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

C.5.7. Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die Scheuringer Straße und die neu geplante Erschließungsstraße bzw. über die Straße „Bachanger“ sichergestellt

werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech durchgeführt.

C.5.8. Erschließungsträger

Die Erschließung des neuen Wohnquartiers erfolgt vollständig durch die Gemeinde Prittriching.

C.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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der aktuelle Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen ausgearbeitet.

C.6.1. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen nördlich der Scheuringer Straße soll dem im Gemeindegebiet Prittriching vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen und eine sinnvolle Ergänzung der bereits im Nordwesten von Winkl vorhandenen wohnbaulichen Strukturen sichergestellt werden. Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit wohnbaulichen Gebäudestrukturen vorgesehen, die einen verträglichen Übergang zwischen der bereits in östlicher Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung sicherstellen. Weitere Ausführungen hierzu sind Pkt. C.1 „Anlass der Planung“ und Pkt. C.4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

C.6.2. Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Das Plangebiet befindet sich am Rande des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen (03.1)“, wird jedoch von diesem nicht unmittelbar tangiert.

Abgesehen von 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.

C.6.3. Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung dargestellt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Zudem sind mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen grundsätzlich Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) verbunden, die jedoch nicht über das Maß hinausgehen, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist.

Im Plangebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen unmittelbar östlich des Plangebietes entlang der Scheuringer Straße.

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärm- oder Geruchsimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Immissionsschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Durch die Regelung zur Schalleistung bei der Errichtung von Wärmepumpen können im gesamten Plangebiet diesbezüglich gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

Südöstlich des Plangebietes auf Fl. Nr. 1000/1 befindet sich ein ca. 25 m langes und ca. 8 m breites Gärfuttersilo für Grünfutter- oder Maissilage. Um schädliche Umwelteinwirkungen in Form von erheblichen Geruchsbelästigungen auf das neu geplante Wohngebiet zu verhindern, ist ein Mindestabstand von 25 m zwischen dem am nächsten zum Fahrsilo gelegenen Baufeld 31 und dem Rand des Fahrsilos einzuhalten. In der Planzeichnung (Teil A) ist hierzu eine entsprechende Kennzeichnung enthalten.

Auswirkungen:

Mit der Planung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen vielmehr kann das Angebot an Wohnbauflächen nachhaltig erhöht werden. Es werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den geplanten Wohnbauflächen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

Die überplanten, intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger grundsätzlich als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich im Umfeld der Siedlungsbereiche etabliert und mit den benachbarten Wohnnutzungen bereits arrangiert haben, so dass deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Feldhasen, Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren und Einflüsse ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich, zumal im unmittelbaren Umfeld auch noch ausreichend Ersatzlebensräume zur Verfügung stehen. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten des Plangebietes durch die

bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung in der näheren Umgebung sowie die umliegenden Verkehrsflächen zum Großteil bereits nachhaltig gestört.

Zur konkreten Ermittlung und Beurteilung der im Vorhabengebiet und dessen relevantem Umfeld vorhandenen Strukturen und Artvorkommen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro AGL-Schwaben - Büro für Landschaftsökologie, Egling an der Paar, durchgeführt (Bericht „Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Bachanger II“, Bericht vom 18.10.2023, mit Ausführungen zu Faunistischen Kartierungen mit Schwerpunkt auf Bodenbrüter sowie zur artenschutzrechtlichen Beurteilung).

Infolge der Inanspruchnahme der Fläche und der Betroffenheit von Offenlandbiotoptypen ist der Verlust von Lebensräumen, also auch von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, grundsätzlich nicht auszuschließen. Baubedingt sind Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Grundsätzlich sind auch Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen nicht auszuschließen. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote wurden in der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) demzufolge verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt (Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit (Vögel) „V1“, Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit „V2“, Insektenfreundliche Beleuchtung „V3“) die im Bebauungsplan „Bachanger II“ auch entsprechend berücksichtigt und festgesetzt sind. Ergänzend werden für die Feldlerche vorgezogene, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen: Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 960, Gemarkung Prittriching; Teilplan 3, Flächengröße ca. 6.000 m²) festgelegt und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit musste in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf eine Fläche zurückgegriffen werden, die sich in mehr als 2 km Entfernung zum Plangebiet befindet. Aufgrund dieser Entfernung wurde für das vorgefundene Feldlerchenpaar für die CEF-Maßnahme ein Aufschlag von 20 % und somit eine Flächengröße von 0,6 ha angesetzt (eigentlich 0,5 ha pro Feldlerchenpaar erforderlich). Der unmittelbar an das Grundstück Fl. Nr. 960 angrenzende landwirtschaftliche Weg wird ausschließlich von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt und ist somit äußerst geringfügig frequentiert. Von Radfahrern und Wanderern wird vorwiegend der in der Nähe verlaufende asphaltierte Radweg benutzt. Somit sind regelmäßige Beeinträchtigungen durch Radverkehr weitestgehend auszuschließen.

Bei allen vom Vorhaben betroffenen Arten wurde unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen dargelegt, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt, der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische

Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden. Demnach sind keine Verbotstatbestände des §44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für eine der Arten erfüllt.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen Nutzung nur eingeschränkt entwickeln. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände durch die Planung betroffen. Die aus der geplanten gewerblichen Bebauung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope.

Es finden sich keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensräume.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung der Flächen und einer damit verbundenen Überbauung und Versiegelung gehen landwirtschaftliche Nutzflächen dauerhaft verloren. Nachdem im Gemeindegebiet keine geeigneten Alternativstandorte für die dringend benötigte bauliche Entwicklung vorhanden sind, erhält der Belang der Siedlungsentwicklung seitens der Gemeinde bei der Planung eine höhere Gewichtung als der Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die mit der geplanten Überbauung und Versiegelung des Plangebietes einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von externen Flächen, die im weiteren Verfahren noch festgelegt werden, angemessen kompensiert werden.

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Gebäude und Nutzflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der überplanten, bislang vorwiegend 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, Durchgrünung, Pflanzgebote, Baumpflanzungen etc.) können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt verringert 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.

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 (Ackerfläche). Das Plangebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 3,10 ha. Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Fläche vorhanden.

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 und im zentralen Bereich der neuen Wohnbaufläche durch Pflanzmaßnahmen qualitativ aufgewertet werden. Mit der Inanspruchnahme der im Umfeld bereits vollumfänglich vorhandenen Erschließungsstrukturen (Kanäle, Leitungen etc.), kann trotz unvermeidbarem Flächenverlust, noch ein verhältnismäßig sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Plangebietes ermöglicht werden. Letztlich räumt die Gemeinde Prittriching im Rahmen seiner bauleitplanerischen Abwägung im vorliegenden Fall den sozialen Aspekten der Planung (Entwicklung benötigter Wohnbauflächen) einen höheren Stellenwert ein als den landwirtschaftlichen Belangen des Plangebietes.

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

Ergebnis:

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

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Nach der Geologischen Karte von Bayern stehen im Untersuchungsgebiet im Wesentlichen Quartäre Böden in Form von Sand und Kies, z. T. unter Flusslehm oder Flussmergel, an. Als Bodentypen sind fast ausschließlich Gley-Pararendzina und Pararendzina-Gley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonsandsandkies (Schotter), gering verbreitet aus Talsediment, meist tiefreichend humos, anzutreffen.

Das Plangebiet befindet sich an der westlichen Grenze des hydrogeologischen Teilraumes „Süddeutsches Moränenland“.

Die Beschreibung der Untergrundverhältnisse sowie die Ergebnisse der Untersuchungen im Plangebiet (BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN, Crystal Geotechnik GmbH, Projekt Nr. B211493 vom 21.01.2022) sind dem Pkt. C.2.4 der Begründung bzw. dem Gesamtdokument zur Baugrunderkundung zu entnehmen.

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Planbereich derzeit nicht bekannt.

Auswirkungen:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird das Schutzgut Boden infolge der geplanten wohnbaulichen Nutzung grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden im Plangebietes teilweise auch Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (Randeingrünung, Grünflächen).

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:

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet grenzt im Nordosten jedoch an den Verlorenen Bach mit uferbegleitenden Gehölzstrukturen an. Aufgrund der Gewässernähe ist von einem hohen Grundwasserstand auszugehen.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten im Oktober und Dezember 2021 wurde ein geschlossener Grundwasserspiegel bei einer Bohrtiefe von ca. 0,65 bis 1,74 m unter GOK (ca. 542,53 – 543,12 mNHN) in allen Aufschlüssen angetroffen.

Der Beuerbach führte zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten im Oktober 2021 Wasser bei 543,22 – 543,60 mNHN, der verlorene Bach bei etwa 543,00 mNHN. Im Dezember 2021 wurden im Beuerbach mit 543,09 – 543,28 mNHN etwas niedrigere Wasserstände festgestellt, während der verlorene Bach etwa auf gleicher Höhe wie im Oktober 2021 Wasser führte.

Das Plangebiet wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von ermittelten, vorläufig gesicherten oder festgesetzten Überschwemmungsgebieten tangiert. Das geplante Wohnbaugebiet befindet sich jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Diese Gebiete sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der Moore, Auen, Gleye und Kolluvien abgegrenzt. Sie kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch: über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein häufiges oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken. An kleineren Gewässern, an denen keine Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen vorliegen, kann die Darstellung der wassersensiblen Bereiche Hinweise auf mögliche Überschwemmungen und hohe Grundwasserstände geben und somit zur Abschätzung der Hochwassergefahr herangezogen werden.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Weitere Ausführungen hierzu sind der BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN der Crystal Geotechnik GmbH, Projekt Nr. B211493 vom 21.01.2022 bzw. Ziffer C.2.4 der Begründung zu entnehmen.

Auswirkungen:

Durch die auf dem überplanten Areal vorgesehene wohnbauliche Nutzung mit zugehörigen Gebäudestrukturen und sonstigen Erschließungslagen erfolgt grundsätzlich eine Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat. Sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der künftigen privaten Grundstücke soll künftig über offene Mulden vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung bei der geplanten wohnbaulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Die an das Plangebiet angrenzenden Oberflächengewässer (Verlorener Bach, Beurerbach) werden durch die Planung nicht unmittelbar tangiert.

Mit den geplanten offenen Flächen im Bereich der randlichen Grünflächen 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 innerhalb des Plangebietes tragen in geringem Umfang aktuell auch zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Infolge der unmittelbar benachbarten Wohnbauflächen und Erschließungsstrukturen ist diese Funktion im Plangebiet jedoch bereits nur noch eingeschränkt ausgeprägt.

Auswirkungen:

Durch die Überplanung des Areals gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Infolge der Randlage des Areals, umgeben von bereits vorhandener, baulicher Nutzung ist diese Funktion im Plangebiet nur von geringer Bedeutung. Die geplanten randlichen Grünstrukturen, Grünflächen und ergänzenden Baumpflanzungen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten können. Sämtliche Dachflächen im künftigen Wohngebiet sind auf eine Nutzung erneuerbarer Energie ausgelegt, wodurch eine Verringerung klimaschädlicher Treibhausgasemissionen ermöglicht werden kann.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich infolge der geplanten Wohn- und sonstigen Nutzung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Beschreibung:

Bei dem Plangebiet handelt es sich um landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen ohne wesentlichen Gehölzbestand. Das Plangebiet befindet sich am Rande des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Verlorener Bach mit angrenzenden Tälern und Hanglagen (03.1)“, wird jedoch von diesem nicht unmittelbar tangiert. Die unmittelbare Nachbarschaft des Planareals wird in erster Linie durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, Verkehrsflächen sowie die bereits vorhandenen Wohngebiete am „Bachanger“ und entlang der „Scheuringer Straße“ inkl. der hier bereits vorhandenen Gebäudestrukturen geprägt. Durch die benachbarten baulichen Strukturen und Verkehrswege weist das Plangebiet im Status quo

bereits eine gewisse bauliche Vorprägung auf. Besonders markante oder geschützte Landschaftsbestandteile sind auf den überplanten Flächen nicht vorhanden.

Aus den genannten Gründen bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits entsprechende Vorbelastungen im Bereich des Planareals.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung des Wohngebietes wird das Erscheinungsbild der bisher vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche künftig verändert. Mit den vorgegebenen Ein- / Durchgrünungsmaßnahmen, den gestalterischen Festsetzungen und der Höhenbeschränkung neuer baulicher Anlagen kann auch künftig bei baulicher Nutzung des Plangebietes eine verträgliche Einbindung in den in der Umgebung bereits vorhandenen Baubestand sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind an dem bereits vorbelasteten und baulich vorgeprägten Standort infolge der Realisierung einer Bebauung nicht zu befürchten, zumal das Areal bereits von ähnlich gestalteten Gebäudestrukturen umgeben ist, die das Landschaftsbild in diesem Bereich von Winkl bereits nachhaltig prägen.

Ergebnis:

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

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Bereich des Plangebietes selbst und auch in der weiteren Umgebung sind keine Bodendenkmäler bekannt. Funde und Befunde im Umgriff des Plangebietes können jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

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

Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter ist auf der Fläche des Plangebietes bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Durch den Bau der neuen Erschließungsstraße werden die vorhandenen Verkehrsflächen im Zuge der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung teilweise eine geringe bauliche Veränderung / Anpassung erfahren, daher wird das Schutzgut sonstige Sachgüter durch die Planung geringfügig tangiert.

Ergebnis:

Durch die geplante wohnbauliche Nutzung und Überbauung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der Wohnbauflächen im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals, insbesondere aufgrund der deutlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei einigen Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

C.6.4. Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des Plangebietes (randliche Grünflächen etc.) vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen umliegender Vegetation führen. (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Baustellenbereich einstellen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen*)
- Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten.
(*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß entsorgt

werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Generell werden bei einer baulichen Entwicklung des Gebiets die angrenzenden und auch bereits bestehenden Nutzungen durch weiteres Verkehrsaufkommen und sonstigen Lärm- und Bewegungsunruhe der zukünftigen Nutzer belastet. (Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt)
- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung etc.) neuer Gebäude und Straße werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Plangebiet zwar künftig ändern, wegen der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptverkehrsstraßen und bereits vorhandenen Wohngebäuden wird sich aber keine wesentliche Intensivierung von Lichtimmissionen einstellen. (Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt)
- Durch die Bewohner bzw. Nutzer der neuen Gebäude im allgemeinen Wohngebiet fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Sonstige kritische oder belastete Abfälle oder Abfallprodukte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. (Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

C.6.5. Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln wurden die nach derzeitigem Kenntnisstand relevanten Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im Planbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen, nachdem einzelne Beeinträchtigungen nicht entsprechend hoch prognostiziert werden.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der geplanten wohnbaulichen Nutzung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben / Planungen in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbe-
reich zu prüfen. Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind nach
derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt,
die im Zusammenwirken mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung des Plange-
bietes zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

C.6.6. Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Plangebiet keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Derartige Betriebe sind auch nicht geplant. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Auch im näheren Umfeld des Plangebietes ist kein Störfallbetrieb vorhanden, so dass auch hier keine diesbezüglichen Risiken bestehen.

C.6.7. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden (Ackerfläche). Eine Entwicklung von Wohnbauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Bei Beibehaltung dieser landwirtschaftlichen Nutzung wäre eine Entwicklung von Gehölzstrukturen im künftigen Randbereich des Plangebietes nicht zu erwarten.

C.6.8. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

C.6.8.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen und Anlage extensiver Grünstrukturen in den Randbereichen der Wohnbauflächen zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes und eines wirksamen Puffers zu benachbarten Biotopstrukturen.

- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen bei Umsetzung der Wohnbauflächen entlang der Grenze des Plangebietes.
- Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles der Wohnbauflächen.
- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Plangebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet.

Schutzgut Luft/Klima

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

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

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

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

C.6.8.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB 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 5 Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Die Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT) geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt anhand einer vereinfachten Erfassung mit den Listen 1a und 1b der Anlage 1 und einer pauschalierten Bewertung mit 3 bzw. 8 Wertpunkten.

Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich größtenteils um bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die als BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einzustufen und damit pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten sind. Bei den überplanten Teilbereichen der „Scheuringer Straße“ und der Straße „Bachanger“ handelt es sich um bereits vollversiegelte Verkehrsflächen, die von der Bilanzierung ausgenommen und mit 0 Wertpunkten bewertet werden können. Ebenfalls von der Bilanzierung ausgenommen werden die in der Planung festgesetzten öffentlichen Grünflächen, da in diesen Bereichen kein zusätzlicher Eingriff in Natur und Landschaft, sondern eher eine naturschutzfachliche Aufwertung durch Extensivierung erfolgt.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird für das neue Wohngebiet (ca. 21.740 m²) die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der jeweiligen Bauflächen (WA1, WA2, WA3) herangezogen. Für WA1 gilt dabei eine GRZ von 0,40 und für WA2/WA3 gilt eine GRZ von 0,30. Für die neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (interne Erschließungsstruktur inkl. Gehwege; ca. 3.220 m²) wird ein Faktor von 1,0 angesetzt, da hier eine vollständige Versiegelung erfolgt.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf kann bei Maßnahmen ggf. entsprechend Anlage 2, Tabelle 2.2 des Leitfadens um einen Planungsfaktor bis zu 20% reduziert werden. Voraussetzung ist, dass diese Vermeidungsmaßnahmen rechtlich verbindlich gesichert sind (z.B. festgesetzt nach § 9 BauGB oder vertraglich vereinbart nach § 11 BauGB). Im vorliegenden Bebauungsplan „Bachanger II“ sind im Randbereich entlang der westlichen Grenze sowie im zentralen Bereich des Plangebietes Pflanzgebote zur Ausbildung einer Ein- und Durchgrünung aus freiwachsenden Gehölzen unterschiedlicher Ausprägung festgesetzt. Somit kann ein verträglicher Übergang zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen gewährleistet werden. Dadurch kann auch die biologische Vielfalt und Vernetzungsfunktion zum freien Landschaftsraum gestärkt werden. Zudem wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Straßenbeleuchtung und die Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen zum Schutz von Insekten auf das notwendige Mindestmaß anzupassen ist und „insektenfreundliche“ Leuchtmittel zu verwenden sind.

Maßnahmen Vermeidung im BP „Bachanger II“ (Planungsfaktor):

- extensiv gestaltete Pflanz-/Grünflächen zur Vernetzung von Grünstrukturen 5 %
 - Insektenfreundliche Beleuchtung 5 %
- 10 %

Mit den vorgenannten im Bebauungsplan verbindlich festgelegten Maßnahmen kann für die vorliegende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung demzufolge ein Planungsfaktor von 10 % in Ansatz gebracht.

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

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	–	Planungsfaktor
------------------	---	-----------------	---	---------------------------------------	---	---	---	----------------

Ausgleichsbedarf neues Allgemeines Wohngebiet (WA):

$$3.010 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,40 = 3.612 \text{ WP (WA1)}$$

$$18.730 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,30 = 16.857 \text{ WP (WA2 und WA 3)}$$

Ausgleichsbedarf neue öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Fußwege):

$$3.220 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 1,0 = 9.660 \text{ WP}$$

Ausgleichsbedarf gesamt (abzüglich Planungsfaktor):

$$(3.612 \text{ WP} + 16.857 \text{ WP} + 9.660 \text{ WP}) - 10\% = 30.129 \text{ WP} - 3.013 = \underline{\underline{27.116 \text{ WP}}}$$

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen entsprechend, wobei an dieser Stelle keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der BNT vorgenommen wird. Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Nachdem für das Plangebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Durch- und Eingrünung, Insektenfreundliche Beleuchtung etc.), keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die dem vorliegenden Bebauungsplan „Bachanger II“ dann verbindlich zugeordnet werden müssen. Hierzu steht eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2086, Gemarkung Prittriching, etwa 2,7 km nordwestlich des Eingriffs, zur Verfügung.

Diese Fläche befindet sich in östlicher Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebietes „Lechtal-Nord“ sowie des Fauna-Flora-Habitatgebietes (FFH-Gebiet) „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“. Die betreffende Fläche wird derzeit teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Im östlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 2086 sind bereits mehrere Teilflächen als Ausgleichsfläche (Ökofläche) für die Bebauungspläne „Am Verlorenen Bach I“, „Am Verlorenen Bach II“, „Am Verlorenen Bach III“, „Leitenberg I“ und „Mischgebiet Au“ festgelegt. Der westliche Teil liegt im Schutzgebiet für den Brunnen 2 des Trinkwasserschutzgebietes Prittriching. Die gesamte Umgebung liegt innerhalb des Grundwassererkundungsgebietes Scheuring (Scheuring GW-Erk. Gebiet).

Beim Bestand innerhalb der geplanten Ausgleichsfläche handelt es sich um bislang intensiv genutztes Grünland (ca. 3.390 m²), das als BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einzustufen und gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist. Als **Ausgangszustand** für die externe Ausgleichsfläche sind somit insgesamt **10.170 WP** (3.390 m² x 3 WP) in die Bilanzierung einzustellen.

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche (Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2086, Gemarkung Prittriching, ca. 3.390 m², Teilplan 2) ist eine Umwandlung von bestehendem Intensivgrünland in eine artenreiche magere Flachland-Mähwiese vorgesehen.

Maßnahmen:

- A1- Als Flächenvorbereitung sind die anzusäenden Bereiche der Fläche (= ca. 3.390 m²) in den nächsten 3-5 zunächst auszuhagern (3-5 Schnitte pro Jahr, ab Mitte/Ende Mai).
- A2- Danach ist die Grasnarbe auf den Flächen streifenweise zu fräsen (ca. 20 % der Fläche). Im Anschluss daran ist eine Neuansaat mit geeignetem Saatgut (z.B. Rieger-Hoffmann-Mischung) durchzuführen. Für die Einsaat ist autochthones Saatgut im Sinne von RegioSaatgut zu verwenden. Die Ansaatmischung hat aus dem Ursprungsgebiet 16 zu stammen.
- A3- Die Fläche ist auf Dauer zu erhalten, zu fördern und zu pflegen. Drei Jahre nach der Saatgutübertragung ist ein weiterer Ortstermin mit der uNB zu vereinbaren und das weitere Vorgehen (ggf. Umstellung Pflege, erneute Saatgutübertragung zur Herstellung des Zielzustandes) abzustimmen.

Pflegemaßnahmen:

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

- Mahd des Wiesenbereiches in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Das anfallende Mähgut ist von der Fläche zu entfernen und abzufahren. Im ersten Jahr nach der Ansaat sind mind. drei Schröpfschnitte vorzusehen, um unerwünschten Aufwuchs zu unterdrücken.
- Das Aufkommen von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widersprechen, ist zu unterbinden.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

Die Erstmaßnahmen sind Ende Juli im Jahr bzw. im ersten Jahr nach der Bau-
feldfreimachung bei geeigneten Boden-/Ansaatbedingungen und Verfügbarkeit
von Pflanz- und Saatgut umzusetzen. Geeignete, schonende Maßnahmen zur
Unterdrückung unerwünschten Aufwuchses (Zwischenbegrünung, Schwarzbra-
che etc.) vor der Umsetzung der eigentlichen Maßnahmen sind vorzusehen.

Gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-
KompV) ist die Maßnahme nach Abschlag eines Wertpunktes (Timelag) mit 11
Wertpunkten (WP) zu bewerten (Code G214).

Somit ergibt sich nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen (Herstellung
einer artenreichen mageren Flachland-Mähwiese) auf der überplanten externen
Ausgleichsfläche ein **Prognosezustand** von insgesamt **37.290 WP** (3.390 m² x
11 WP).

Schritt 5: Umfang, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Die geplanten Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Arten und Lebensräume
decken auch den Ausgleichsbedarf für die Beeinträchtigungen der Funktionen
der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen ab. Der
Ausgleichsumfang für flächenbezogen bewertbare Merkmale und Ausprägun-
gen des Schutzguts Arten und Lebensräume erfolgt in Wertpunkten gemäß der
Berechnungsformel in der folgenden Matrix.

Ausgleichsumfang	=	Fläche	×	Prognosezustand nach Entwicklungszeit*	-	Ausgangszustand
------------------	---	--------	---	--	---	-----------------

Somit ergibt sich durch die vorgesehenen naturschutzfachlichen Aufwertungs-
maßnahmen ein Ausgleichsumfang von **27.120 WP** (37.290 WP – 10.170 WP).

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf (Schritt 3) wird dem durch die Auf-
wertung der Maßnahmenflächen rechnerisch ermittelten Ausgleichsumfang
(Schritt 5) anhand einer Wertpunktebilanz der BNT bilanzierend

gegenübergestellt (vgl. Anlage 1 zur Begründung). Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 27.116 WP (vgl. Schritt 3) kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen somit kompensiert werden. Weitere externe naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen sind für die Aufstellung des Bebauungsplans „Bachanger II“ daher nicht erforderlich.

Sollte sich die Ausgleichsfläche nicht wie gewünscht entwickeln, muss in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde entsprechend ein anderer Biotop- und Nutzungstyp angesetzt und nachbilanziert werden.

C.6.9. 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 bewirtschaftete Ackerfläche im Randbereich zu vorhandenen Siedlungsgebieten und Erschließungsstrukturen fungiert das Plangebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potentielles) 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 Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten 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.

Zur konkreten Ermittlung und Beurteilung der im Vorhabengebiet und dessen relevantem Umfeld vorhandenen Strukturen und Artvorkommen wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durch das Büro AGL-Schwaben - Büro für Landschaftsökologie, Egling an der Paar, eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt (Bericht „Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan

„Bachanger II“, Bericht vom 18.10.2023, mit Ausführungen zu Faunistischen Kartierungen mit Schwerpunkt auf Bodenbrüter sowie zur artenschutzrechtlichen Beurteilung).

Infolge der Inanspruchnahme der Fläche und der Betroffenheit von Offenlandbiotoptypen ist der Verlust von Lebensräumen, also auch von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, grundsätzlich nicht auszuschließen. Baubedingt sind Lärm-, Staub- und Schadstoffimmissionen zu erwarten. Grundsätzlich sind auch Zerschneidungseffekte und Barrierewirkungen nicht auszuschließen. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote wurden in der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) demzufolge verschiedene Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen festgelegt (Bautätigkeit außerhalb der Brutzeit (Vögel) „V1“, Rodung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit „V2“, Insektenfreundliche Beleuchtung „V3“) die im Bebauungsplan „Bachanger II“ auch entsprechend berücksichtigt und festgesetzt sind. Ergänzend werden für die Feldlerche vorgezogene, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen: Ackerbrache mit integrierten Blühstreifen auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 960, Gemarkung Prittriching; Teilplan 3, Flächengröße ca. 6.000 m²) festgelegt und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet. Aufgrund der fehlenden Flächenverfügbarkeit musste in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf eine Fläche zurückgegriffen werden, die sich in mehr als 2 km Entfernung zum Plangebiet befindet. Aufgrund dieser Entfernung wurde für das vorgefundene Feldlerchenpaar für die CEF-Maßnahme ein Aufschlag von 20 % und somit eine Flächengröße von 0,6 ha angesetzt (eigentlich 0,5 ha pro Feldlerchenpaar erforderlich). Der unmittelbar an das Grundstück Fl. Nr. 960 angrenzende landwirtschaftliche Weg wird ausschließlich von landwirtschaftlichen Fahrzeugen genutzt und ist somit äußerst geringfügig frequentiert. Von Radfahrern und Wanderern wird vorwiegend der in der Nähe verlaufende asphaltierte Radweg benutzt. Somit sind regelmäßige Beeinträchtigungen durch Radverkehr weitestgehend auszuschließen.

Bei allen vom Vorhaben betroffenen Arten wurde unter Einbeziehung der vorgesehenen Maßnahmen dargelegt, dass der derzeitige günstige Erhaltungszustand gewahrt bleibt, der jetzige ungünstige Erhaltungszustand nicht weiter verschlechtert wird und eine Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes nicht erschwert wird. Anderweitig zumutbare Alternativen (Standort- und technische Alternativen), die zu einer geringeren Betroffenheit gemeinschaftsrechtlich geschützter Tier- und Pflanzenarten führen würden, sind nicht vorhanden. Demnach sind keine Verbotstatbestände des §44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für eine der Arten erfüllt.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nachzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

C.6.10. Planungsalternativen

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen am Rande der Ortslage Winkl werden für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen, um dem hohen Bedarf von Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen. Das Areal ist für eine Entwicklung von wohnbaulichen Flächen aufgrund der verkehrsgünstigen Randlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Verkehrswegen (Scheuringer Straße Straße) und bereits bestehenden Wohngebieten im Osten des Plangebietes in besonderem Maße geeignet.

Des Weiteren ist der für wohnbauliche Zwecke vorgesehene Teil des Plangebietes auch bereits als „Wohnbaufläche“ im festgestellten Flächennutzungsplan (6. Änderung) der Gemeinde Prittriching ausgewiesen. Somit ist auf dieser Fläche bereits eine wohnbauliche Entwicklung in gewissem Umfang vorgesehen.

Bezüglich der Bedarfsermittlung und Nachverdichtungsmöglichkeiten sowie Planungsalternativen wird auf Pkt. C.1 und C.3 verwiesen.

C.6.11. Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art bzw. aus dem ursprünglichen Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB 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.

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

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 26.08.2021, mit Hinweisen zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen (Verkehrslärm, Geruch).
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 13.08.2021, mit Hinweisen zu Emissionen aus dem an das Plangebiet angrenzenden Gär-futtersilo (Geruch) und zum Erfordernis zur Einhaltung eines Mindestabstandes zwischen Wohngebäuden und Silo; Erfordernis einer Festsetzung zur Lärmbegrenzung von

Luftwärmepumpen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 16.08.2021 und 01.07.2025, mit Anmerkungen zu möglichen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Prüfung artenschutzrechtlicher Belange (saP) insb. bzgl. Feldlerche mit entsprechenden Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen erforderlich); Anmerkungen zur Durchlässigkeit bei Einfriedungen für Kleinsäuger und zu insektenfreundlicher Beleuchtung.
- AGL-Schwaben - Büro für Landschaftsökologie, Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Bachanger II“, Bericht vom 18.10.2023, mit Ausführungen zu Faunistischen Kartierungen mit Schwerpunkt auf Bodenbrüter sowie zur artenschutzrechtlichen Beurteilung derer; Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für Feldlerche erforderlich; unter Berücksichtigung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände des §44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG erfüllt.

Schutzgut Boden/Wasser:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 10.08.2021 und 09.05.2025, mit einem Hinweis zur Altlastensituation und zur Vorgehensweise bei Auffinden von Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit.
- Crystal Geotechnik GmbH, BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN, vom 21.01.2022, mit Ausführungen und Angaben der hydrologischen und geologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet inkl. Anmerkungen zur Bauausführung/Gründung sowie zur Beschreibung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 08.09.2021 und 05.06.2025, mit fachlichen Bedenken, Anforderungen, Informationen und Empfehlungen zu oberirdischen Gewässern (Verlorener Bach und Beurerbach unmittelbar angrenzend), zu möglichen Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, zum Grundwasser (oberflächennahes Grundwasser zu vermuten), zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz, zur Wasserversorgung, zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung (Erschließungskonzeption für die Niederschlagswasserentsorgung erforderlich).

C.6.12. 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.

Die Umsetzung der im Wohngebiet vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen sowie der externen Ausgleichsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme der Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Gehölz- und Grünstrukturen im Plangebiet sowie im Bereich der Ausgleichsfläche ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

C.6.13. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einer etwa 3,10 ha umfassenden, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Ackerfläche) im Nordwesten der Ortslage Winkl sollen eine Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert werden. 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 infolge der wohnbaulichen Entwicklung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, 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 nachteiligen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch eine naturschutzfachliche Aufwertung der Randbereiche (Gehölzstrukturen, Grünflächen) der neuen Wohnbauflächen durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Niederschlagswasserversickerung über private Grundstücke, etc.) können die Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf die Umwelt weiter minimiert werden.

Für unvermeidbare Eingriffe der Planung in Boden, Natur und Landschaft werden externe naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen dem Bebauungsplan planungsrechtlich verbindlich zugeordnet und durch konkret vorgegebene Ausgleichsmaßnahmen ökologisch aufgewertet.

In Verbindung mit den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

C.7. Altlasten, Abfall

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Landsberg am Lech (Bodenschutzrecht) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen können. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Dateninformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplans 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 so sind diese gemäß § 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. 30 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.

C.8. Denkmalschutz

Das Plangebiet berührt nach heutigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung der Planung innerhalb des Plangebietes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

C.9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Bundeswehr

Für das Plangebiet sind von militärischen Liegenschaften (Flugplatz Lechfeld) ausgehende Lärmimmissionen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu erwarten.

Der Immissionsrichtwert nach TA Lärm beträgt für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden in Industriegebieten und damit auch für militärische Liegenschaften der Bundeswehr bei Tag und in der Nacht 65 dB (A).

Es wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die von militärischen Liegenschaften ausgehenden Emissionen beziehen, nicht anerkannt werden.

Bei Änderung der Bauhöhe, des Bautyps oder der Standortkoordinaten ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr erneut zu beteiligen.

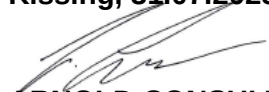
C.10. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	2,17	70,0
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,17	70,0
Verkehrsflächen	0,46	14,8
- Öffentliche Verkehrsflächen	0,46	14,8
Grünflächen	0,47	15,2
- Öffentliche Grünflächen	0,47	15,2
Gesamtfläche	3,10	100,0

C.11. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Bachanger II“ tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit der orts-
üblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 31.07.2025



ARNOLD CONSULT AG

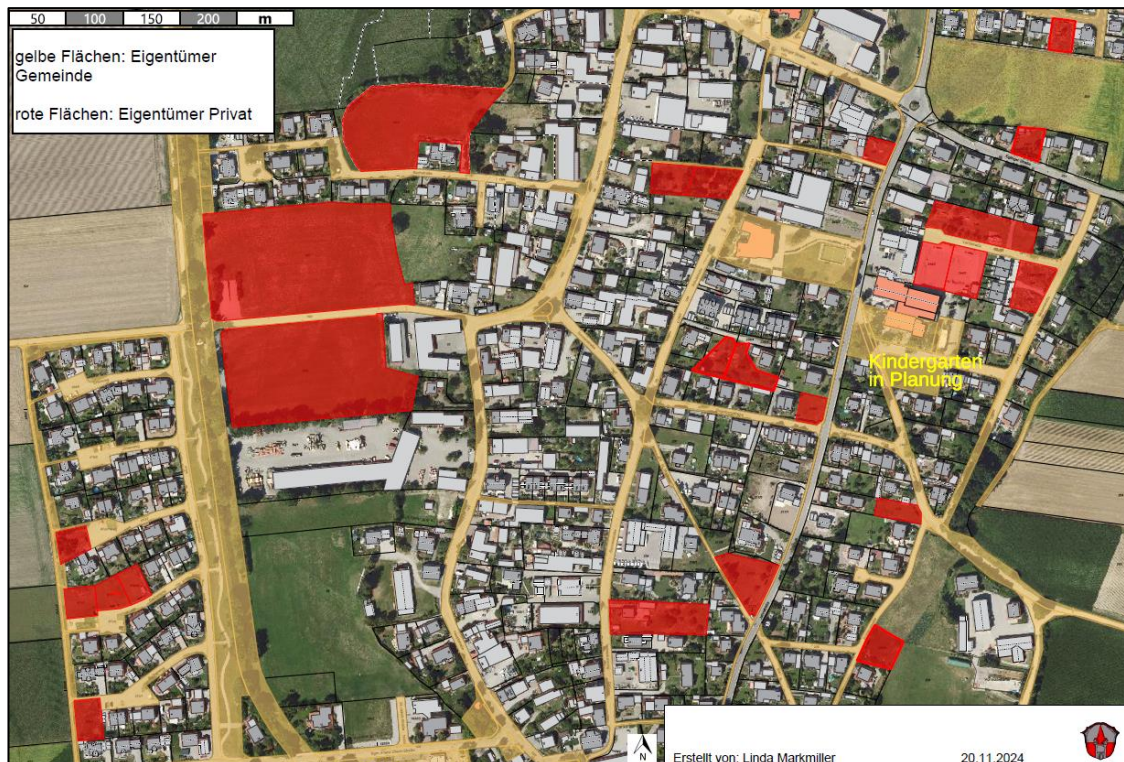
Anlagen 1-4

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

Anlage 1: Prittriching Süd



Anlage 2: Prittriching Mitte



Anlage 3: Prittriching Nord



Anlage 4: Ortsteil Winkl

