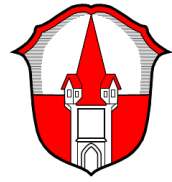


- Teil C -

Gemeinde Prittriching
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„Mischgebiet - Au“

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 04.08.2022

geändert am:
27.10.2022
06.06.2024
15.05.2025
30.07.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Planung.....	4
2.	Beschreibung des Plangebietes	5
2.1	Lage und Geltungsbereich	5
2.2	Größe, Eigentumsverhältnisse	6
2.3	Topographie und Vegetation	6
2.4	Geologie, Hydrologie und Altlasten	6
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
3.1	Regional- und Landesplanung	10
3.2	Bedarfsermittlung und Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale	12
3.2.1	Bevölkerungsentwicklung	12
3.2.2	Bedarf an Bauflächen	13
3.2.3	Deckung des Wohnraumbedarfs	14
3.2.4	Deckung des Bedarfs an gemischten und gewerblichen Bauflächen.....	15
3.3	Darstellung im Flächennutzungsplan	16
3.4	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	18
3.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	18
4.	Ziele der Planung	19
4.1	Plankonzept	19
4.2	Art der baulichen Nutzung.....	20
4.3	Maß der baulichen Nutzung	20
4.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen.....	21
4.5	Begründung weiterer Festsetzungen	21
4.5.1	Abstandsflächen.....	21
4.5.2	Höhenlage, Bezugspunkte	21
4.5.3	Gestaltungsfestsetzungen	22
4.5.4	Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen	22
4.5.5	Werbeanlagen.....	22
4.6	Grünordnung, Freiraumgestaltung	22
4.7	Immissionsschutz.....	23
4.8	Verkehr	24
4.8.1	Motorisierter Individualverkehr	24
4.8.2	Ruhender Verkehr	24
4.8.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	25
4.8.4	Öffentlicher Personennahverkehr	25
5.	Ver- und Entsorgung.....	25
5.1	Wasserversorgung	25
5.2	Abwasserentsorgung	25
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	26
5.4	Strom- und Gasversorgung	27
5.5	Fernmeldeanlagen	28
5.6	Abfallbeseitigung.....	28

6.	Umweltbericht.....	28
6.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	29
6.2	Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung.....	29
6.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .	30
6.3.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes .	30
6.3.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	30
6.4	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	39
6.4.1	Baubedingte Auswirkungen	39
6.4.2	Betriebsbedingte Auswirkungen	40
6.5	Kumulative Auswirkungen.....	41
6.5.1	Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen	41
6.5.2	Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen.....	41
6.5.3	Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind.....	41
6.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	41
6.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	42
6.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	42
6.7.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....	43
6.8	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	47
6.9	Planungsalternativen.....	49
6.10	Zusätzliche Angaben.....	50
6.10.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	50
6.10.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	51
6.10.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	51
7.	Denkmalschutz	52
8.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .	53
9.	Städtebauliche Statistik	54
10.	In-Kraft-Treten	54

Anlage 1: Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung zur Eingriffsregelung

Anlagen 2-5: Übersicht über die Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Prittriching und die Eigentumsverhältnisse

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Mischgebiet - Au“ der Gemeinde Prittriching in der Fassung vom 30.07.2025 (ENTWURF).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Planung

Im Gewerbegebiet Prittriching im Norden des Gemeindegebietes sind die in der Vergangenheit bereits für eine gewerbliche Bebauung planungsrechtlich gesicherten Grundstücksflächen zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut bzw. veräußert. Der Gemeinde liegen jedoch einige Anfragen von Gewerbebetrieben unterschiedlichster Größe vor, die eine Ansiedlung ihres Unternehmens in Prittriching anstreben. Nachdem weder in den Ortslagen, noch im bestehenden Gewerbegebiet geeignete Flächen für weitere gewerbliche Ansiedlungen vorhanden sind, sieht sich die Gemeinde Prittriching vor die dringende Aufgabe gestellt, weitere gewerbliche Bauflächen zur Deckung der vorliegenden Anfragen auszuweisen. Neben den gewerblichen Anfragen besteht in der Gemeinde Prittriching auch eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum, der ebenfalls im Plangebiet zur Verfügung gestellt werden kann.

Abgesehen von den (nicht störenden) gewerblichen Betrieben und der angestrebten Bereitstellung von Wohnraum sollen im Plangebiet auch alternative Nutzungen (z.B. gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude), für die ebenfalls bereits konkrete Anfragen vorliegen, untergebracht werden.

Die Gemeinde Prittriching möchte das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan größtenteils bereits als Baufläche dargestellte Areal nun für eine gemischte bauliche Nutzung aktivieren. Damit kann der vorhandenen Nachfrage nach den verschiedenen Nutzungen (nicht störendes Gewerbe, Wohnen, sonstige Nutzungen) in unmittelbarer Anbindung an die Jahnstraße (Kr LL 7) Rechnung getragen werden.

Nachdem das für eine bauliche Entwicklung vorgesehene Areal im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung einer gemischten Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Zudem soll zeitnah auch die Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes, in welchem für das Plangebiet Wohnbauflächen (W) ausgewiesen sind, durchgeführt werden (siehe auch Kapitel 3.3 und 3.4).

Für die langfristige Sicherung der geplanten gemischten Bebauung an dem vorgesehenen Standort östlich der Kreisstraße LL 7, 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 daher am 04.08.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet - Au“ beschlossen.

2. Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Gemeindegebietes von Prittriching.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Mischgebiet - Au“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A). Er umfasst die Grundstücke Fl. Nr. 317 und 322 (teilweise) sowie die Grundstücke Fl. Nr. 310, 311, 311/1, 311/2, 312/1, 312, 313, 314 und 315, jeweils Gemarkung Prittriching, östlich der Jahnstraße (teilweise inkl.).



Übersichtslageplan Umgriff Plangebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

2.2 Größe, Eigentumsverhältnisse

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 1,98 ha. Davon entfallen ca. 1,28 ha auf die geplanten gemischten Bauflächen (MI, einschließlich Flächen mit Pflanzbindung), ca. 0,62 ha auf bestehende und geplante öffentliche Verkehrsflächen (einschließlich Fußwege) und ca. 0,08 ha auf öffentliche Grünflächen.

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde Prittriching. Bei der überplanten Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 317 handelt es sich um Bestandteile der öffentlich gewidmeten Jahnstraße (Kreisstraße LL 7).

2.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Gelände ist relativ eben. Das mittlere Höhengniveau beträgt ca. 533,5 m ü. NN.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Die überplanten Grundstücke wurden bislang als Ackerfläche genutzt.

2.4 Geologie, Hydrologie und Altlasten

Geologische Verhältnisse:

Nach der Geologischen Karte von Bayern liegt das Plangebiet in der geologischen Einheit der hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Niederterrasse) bzw. der hydrogeologischen Einheit der Talschotter. Der Untergrund im Plangebiet ist geprägt durch quartäre Schotter-Ablagerungen mit sandigen und steinigen Kiesen (z.T. schwach schluffig).

Nach der ingenieurgeologischen Karte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegen im Plangebiet folgende Baugrundverhältnisse vor:

Baugrundtyp	Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert
Beispiele für Gesteine	Kies, Sand: Fluss-/ Schmelzwasserablagerungen, Flusssande, nichtbindige Moränenablagerungen, pyroklastische Ablagerungen
Mittlere Tragfähigkeit	mittel bis hoch
Allgemeiner Baugrundhinweis	lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Im Zuge der Erkundungsarbeiten (BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN, Crystal Geotechnik GmbH, Projekt Nr. B211492 vom 29.11.2022) standen oberflächlich schluffige Mutterböden an. Darunter wurden dann oberflächennah zunächst tendenziell schluffige, quartäre, sandige Kiese erkundet, während die im Tieferen anstehenden Kiese nur noch schwach schluffig ausgeprägt sind. 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 Schmelzwasserschotter bezeichnet und einem gemeinsamen Homogenbereich zugeordnet werden.

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

Oberboden – Homogenbereich O1

In allen Kleinbohrungen wurden ab Geländeoberkante bis in eine Tiefe von maximal 0,70 m unter GOK Mutterböden in Form meist schwach kiesigen, humosen, schwach sandigen bis sandigen Schluffen erkundet. Diese lagen gemäß der Ansprache vor Ort jeweils in einer weichen Konsistenz vor.

Schmelzwasserschotter – Homogenbereich B1

Unterhalb der beschriebenen und abgegrenzten Mutterböden wurden gemäß den Schlagzahlen n_{10} der schweren Rammsondierungen teils im Obersten noch locker gelagerte, dann mitteldicht bis dicht gelagerte, quartäre Kiese erkundet. Bei diesen handelte es sich bodenmechanisch um schwach schluffige, untergeordnet auch schluffige, sandige Kiese.

Die bodenmechanischen und bautechnischen Eigenschaften der erkundeten Böden sind dem genannten Baugrundgutachten zu entnehmen.

Hydrologische Verhältnisse:

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten im Oktober 2022 konnte in zwei Kleinbohrungen ein geschlossener Grundwasserspiegel angetroffen werden. Da das Bohrloch jedoch jeweils vor einer Messung mittels Lichtlot zugefallen war, konnte kein genauer Grundwasserstand ermittelt werden. Anhand der Bodenansprache vor Ort, der Schlagzahlen der schweren Rammsondierungen sowie weiterer Erkenntnisse während des Bohrvorgangs ist jedoch davon auszugehen, dass im Baugebiet zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung der Grundwasserstand bei etwa 4,4 m unter GOK (ca. 528,4 - 529,0 mNHN) lag.

Als nächstliegendes Gewässer fließt der Verlorene Bach etwa 550 – 650 m westlich des Baugebietes. Nach dem UmweltAtlas Bayern liegt die Bachsohle im näheren Umfeld des Baugebietes bei $\pm 533,0$ mNHN.

Gemäß den Grundwassergleichen ist im Bereich des Baugebietes bei etwa 529,5 – 530 mNN und somit etwas höher als vorliegend erkundet mit Grundwasser zu rechnen. Die Grundwasserfließrichtung ist hier etwa nach Norden gerichtet und das Grundwassergefälle beträgt ca. 0,3 %.

Da das zu untersuchende Gebiet in näherer Umgebung zum verlorenen Bach liegt, kann zudem nicht ausgeschlossen werden, dass das Grundwasser noch zusätzlich von den Wasserständen dieses Fließgewässers mit beeinflusst wird.

Um zumindest einige Hinweise zu erhalten, mit welchen Schwankungen des Grundwasserspiegels im Baugebiet zu rechnen ist, wurde der Niedrigwasser-Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hinsichtlich im Nahbereich vorhandener Grundwassermessstellen durchsucht. In etwa 4,2 – 4,3 km Entfernung, südwestlich 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. 12 - 13 m höher als das Untersuchungsgebiet. Der seit 1984 eingemessene Grundwasserstand liegt hier im Mittel bei ca. 540,07 mNN (MW; ca. 5,43 m unter GOK), während zum Zeitpunkt der Baugrunderkundung im Oktober 2022 mit 539,81 – 539,82 mNN ein um etwa 0,25 m niedrigerer Grundwasserstand vorlag. 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 zu rechnen.

Hierbei ist jedoch anzumerken, dass die Grundwassermessstelle noch innerhalb eines anderen Grundwasserleiters / Aquifers situiert ist (Grenzbereich). Bezugnehmend auf die vorstehenden Erläuterungen wird seitens des Gutachters empfohlen, einen Bemessungswasserstand für den Bauzustand bei $\pm 529,5$ mNN zu berücksichtigen.

Für die Festlegung des Bemessungswasserstandes für das HHW im Baugebiet sollte von Wasserständen nicht unterhalb von 531,00 mNN ausgegangen werden, was dann einer Kote von ± 2 m unter Geländeoberkante entspricht, sofern keine weiteren Informationen zu maßgeblichen Grundwasserständen im näheren Umfeld verfügbar sind. Grundsätzlich kann jedoch auch nicht ausgeschlossen werden, dass noch höhere Wasserstände im Baugebiet auftreten, weil vorliegend hier langfristig beobachtete Grundwasserspiegelstände nicht verfügbar sind und somit hier deutliche Unschärfen bestehen. Für diesbezüglich besonders sensible Bauwerke (z. B. nicht überbaute Tiefgaragen o. ä.) wird empfohlen, von Grundwasserständen bei Geländeoberkante auszugehen.

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.

Das Plangebiet wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten Überschwemmungsgebieten tangiert. Im äußersten Nordwesten wurde das Plangebiet noch geringfügig von dem damals vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des „Verlorenen Baches“ berührt. Die zwischenzeitlich ausgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen in Prittriching waren in der Berechnung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes jedoch noch nicht berücksichtigt. Auf Grundlage der umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen wurde das Überschwemmungsgebiet des „Verlorenen Baches“ neu berechnet. Die Ergebnisse hierzu wurden in einem Antrag auf Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zusammengefasst. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Landsberg am Lech am 27.06.2025 wurde die Überschwemmungsgebietsverordnung für das Überschwemmungsgebiet am Verlorenen Bach von Flusskilometer 79,8 bis 99,2 sowie am Röhlgraben (Wildwassergraben) von Flusskilometer 0,0 bis 3,6 auf dem Gebiet der Gemeinden Penzing, Prittriching, Scheuring und Weil im Landkreis Landsberg am Lech vom 27.06.2025 erlassen. In den Gemeinden Penzing, Prittriching, Scheuring und Weil wird das dieser Verordnung beschriebene Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Das Überschwemmungsgebiet betrifft die in der Verordnung dargestellten Flächen, die bei einem 100-jährlichen Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Durch diese Verordnung wurde auch die ursprünglich vorläufige Sicherung eines Überschwemmungsgebietes für Teilbereich des Plangebiets aufgehoben.

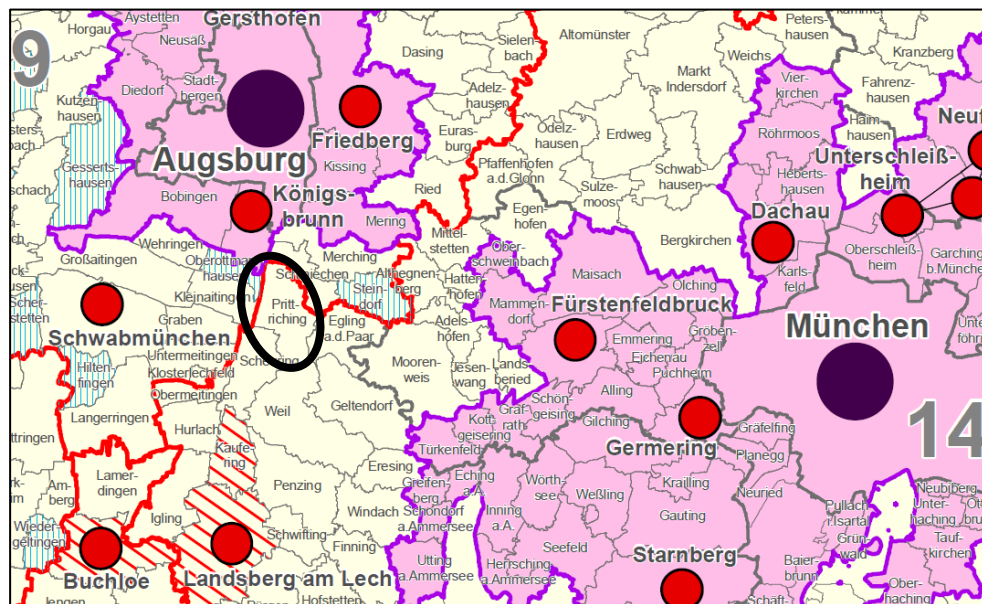
Aus den Karten der genannten Überschwemmungsgebietsverordnung wird ersichtlich, dass das Plangebiet künftig keine Hochwassergefahrenflächen (HQ_{100} ; HQ_{extrem}) oder sonstige Überschwemmungsgebiete (ermittelt, vorläufig gesichert, festgesetzt) tangiert und somit die Belange des Hochwasserschutzes der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegenstehen. Nähere Angaben zur Methodik der Berechnung, Abgrenzung des Überschwemmungsgebietes etc. sind den Antragsunterlagen des Wasserwirtschaftsamtes Weilheim zur Festsetzung des „neuen“ Überschwemmungsgebietes zu entnehmen.

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

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

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



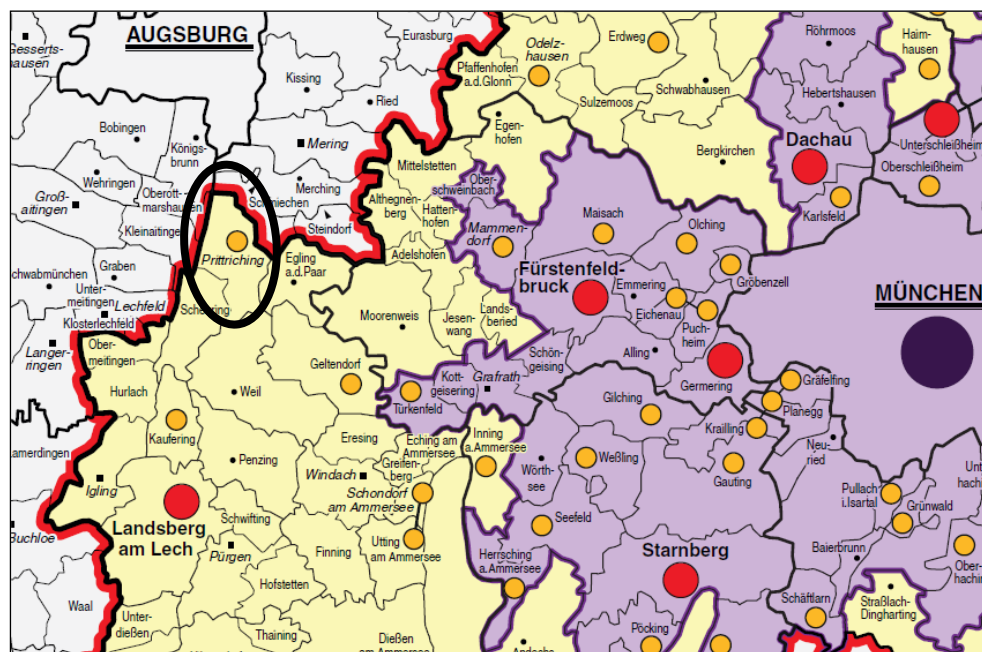
Auszug Strukturstarkarte LEP Bayern (Stand 01.03.2023), © Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat

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 mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.*
- 1.1.1 (G): *Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.*
- 1.1.3 (G): *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß reduziert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*
Bei der Inanspruchnahme von Flächen sollen Mehrfachnutzungen, die eine nachhaltige und sparsame Flächennutzung ermöglichen, verfolgt werden.

- 3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 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 [...]

Die Gemeinde Prittriching liegt im äußersten Norden des Landkreises Landsberg am Lech und zählt als Grundzentrum zum Allgemeinen ländlichen Raum.



Auszug Karte 1 Raumstruktur RP 14, © Regionaler Planungsverband München, 2022

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 im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen.
Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf
diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.*

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

3.2 Bedarfsermittlung und Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale

In den folgenden Kapiteln ist der Bedarf zur Bereitstellung von neuem Wohnraum sowie die grundsätzliche Strategie der Gemeinde zur Deckung dieses Bedarfs dargelegt. Grundsätzlich ist jedoch anzumerken, dass die überplanten Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als Bauflächen dargestellt sind und aufgrund der veränderten Nachfrage im Zuge der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes, für die bereits ein Bauleitplanverfahren eingeleitet wurde, lediglich umgewidmet werden. Zudem ist zu erwähnen, dass im Zuge dieser Gesamtfortschreibung auch noch bisher als Bauflächen dargestellte Areale zurückgenommen werden, die perspektivisch nicht zur Verfügung stehen. Somit trägt die Gemeinde in besonderem Maße dem Belang des Flächensparens Rechnung.

3.2.1 Bevölkerungsentwicklung

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.

3.2.2 Bedarf an Bauflächen

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 Prittriching aufgrund der vorwiegend charakteristischen Bebauung mit Einzelhäusern in relativ lockerer Bauweise für Familien mit Kindern einen ländlichen Charakter aufweist. 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 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 3-5). Im Ortsteil Winkl hingegen ist kein zusammenhängendes Nachverdichtungspotential vorhanden (vgl. Anlage 6).

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 3-6).

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, teilweise neue für Wohnzwecke (Bachanger II, nördlich Rathaus) bzw. gemischte Zwecke (Mischgebiet Au) 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 Ausführungen erfolgen vor dem Hintergrund, dass im Zuge der parallel im Verfahren befindlichen 6. Änderung des Flächennutzungsplanes zahlreiche, bisher als Bauflächen dargestellte Areale zurückgenommen werden, die perspektivisch für die Gemeinde nicht mehr für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen.

3.2.3 Deckung des Wohnraumbedarfs

Im Rahmen ihrer kommunalen Siedlungsentwicklung hat die Gemeinde Prittriching grundsätzlich auch die Veränderungen infolge des demographischen Wandels in ihre Entscheidungen einfließen lassen. Andererseits liegen zahlreiche Anfragen von jungen Familien und bereits Ansässigen (Auflockerungsbedarf, Erweiterungsbestrebungen, etc.) nach neuen Bauflächen für insbesondere Einzelhausbebauung vor, denen nicht mehr innerhalb der in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete Rechnung getragen werden kann.

Um trotzdem eine möglichst nachhaltige Siedlungsentwicklung für die kommenden Jahre gewährleisten zu können, sollen Flächen für eine

Wohnbebauung herangezogen werden, die bisher vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt wurden.

Die Erfüllung der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Prittriching aufgrund von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen der heimischen Bevölkerung, die bei der Bedarfsermittlung nicht explizit berücksichtigt wurde, kann zudem durch Nachverdichtung und Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale erfolgen, da die Baulücken innerhalb der Ortslage fast ausschließlich für die Nachkommen der heimischen Bevölkerung zurückgehalten werden.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Prittriching ist in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) daher darauf ausgelegt, für die nächsten 10-15 Jahre (Bedarf ca. 100 Wohneinheiten) auf folgenden Flächen Wohnraum für die stetig wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen:

1. schrittweise Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen (siehe Anlage 1-4);
2. vollständige Aktivierung von den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen (W) dargestellten, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen (Flächen bereits weitgehend ausgeschöpft);
3. Ausweisung und Abrundung von Wohnbauflächen (6. Änderung FNP; Bachanger II, nördlich Rathaus, teilweise Mischgebiet Au).

Mit den o.g. Potenzialen (1. Nachverdichtung, 2. Unbebautes Wohnbauland im FNP, 3. Ausweisung durch 6. Änd. FNP) steht grundsätzlich ausreichend Wohnbauland zur Verfügung. Hinsichtlich des Bedarfs von ca. 100 Wohneinheiten für die nächsten 10 – 15 Jahre sieht sich die Gemeinde künftig vor einer strukturierten und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung.

3.2.4 Deckung des Bedarfs an gemischten und gewerblichen Bauflächen

In der Gemeinde Prittriching sind unabhängig von der vorliegenden Planung derzeit ca. 25 Anfragen nach der Möglichkeit zur Ansiedlung gemischter bzw. gewerblicher Nutzungen vorhanden. Die Gemeinde rechnet in den kommenden Jahren auch hier mit einer stetig steigenden Nachfrage. Hierzu wurden bereits Informationsveranstaltungen für die Koordinierung der Vergabe der Grundstücke in die Wege geleitet. Die Gemeinde versucht somit, den Wünschen aller Interessenten Rechnung zu tragen.

Im bestehenden Gewerbegebiet Prittriching stehen keine Flächen mehr zur Verfügung, um den zahlreichen Anfragen entsprechend Rechnung tragen zu können.

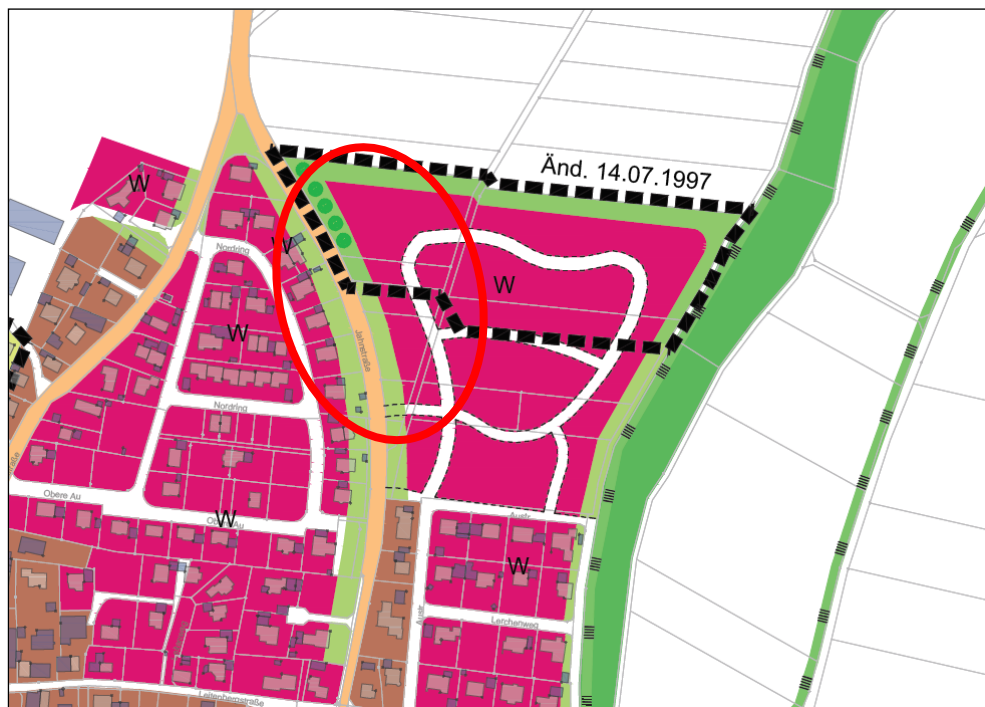


Ausschnitt Luftbild Gewerbegebiet Prittriching © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

Mit der Umwidmung von den im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen zu gemischten Bauflächen im Planbereich „Mischgebiet Au“ und deren Aktivierung über den vorliegenden Bebauungsplan kann diesen Nachfragen in besonderem Maße Rechnung getragen werden, ohne weitere Bauflächen an anderer Stelle im Gemeindegebiet neu auszuweisen. Auch hier werden die Belange des Flächensparens berücksichtigt.

3.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

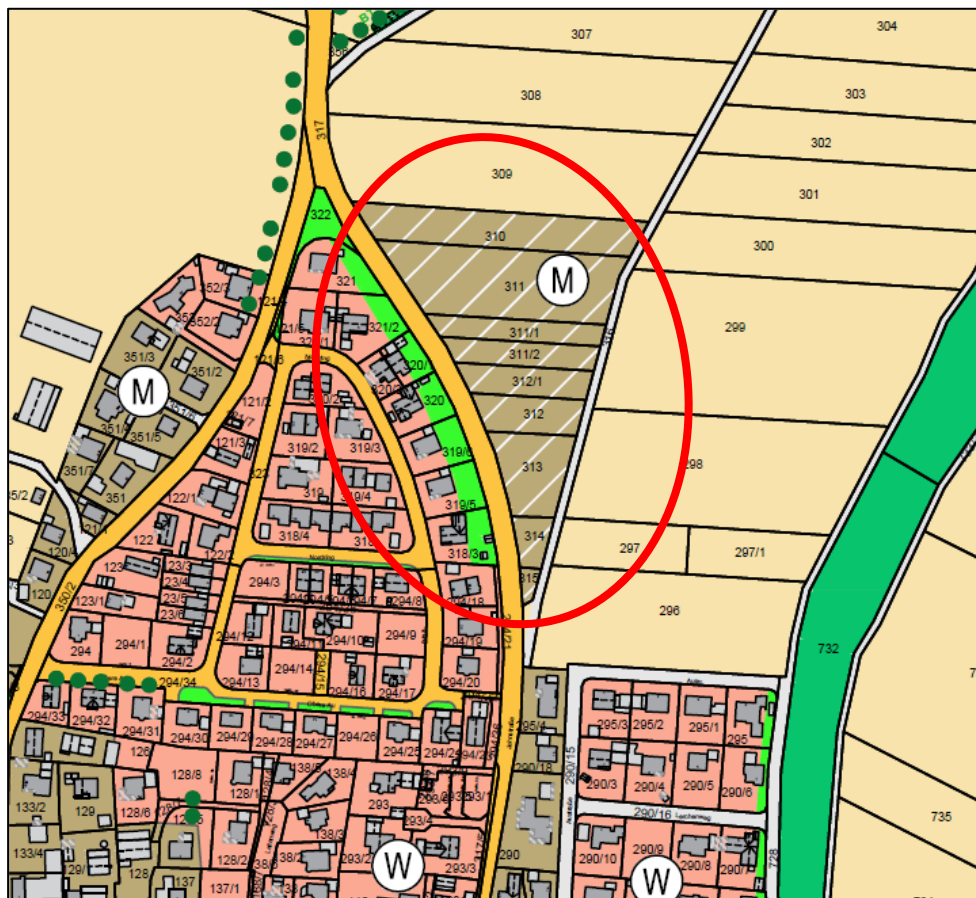
Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Prittriching ist das Plangebiet bislang größtenteils als Wohnbaufläche (W) mit randlichen Grünflächen dargestellt. Lediglich das ca. 0,32 ha (entspricht ca. 16,5 % der Gesamtfläche des Plangebietes) große Grundstück Fl. Nr. 310 im äußersten Norden des Plangebietes ist bislang noch nicht als Baufläche ausgewiesen.



Auszug (noch) rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Lage Plangebiet

Die Gemeinde Prittriching hat die 6. Änderung des wirksamen Flächennutzungsplanes seitens der Gemeinde mit dem Feststellungsbeschluss abgeschlossen. Im Zuge dieser Änderung wurde der wirksame Flächennutzungsplan entsprechend den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen der Gemeinde für das gesamte Gemeindegebiet fortgeschrieben. Dabei wurden auf mehreren Flächen im Gemeindegebiet Änderungen der verschiedenen Nutzungsarten vorgenommen, um den aktuellen Anforderungen und Bedürfnissen gerecht werden zu können. In diesem Zusammenhang werden die Flächen des vorliegenden Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Mischgebiet – Au“ am nördlichen Ortstrand von Prittriching künftig als gemischte Bauflächen („M“) dargestellt.

Aus den vorgenannten Gründen wird der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt sein und demzufolge auch der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegenstehen.



Auszug 6. Änd. FNP Prittriching

3.4 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 Bebauungsplanes „Mischgebiet - Au“ wird eine gemischte Bebauung mit den erforderlichen Erschließungsstrukturen östlich der Jahnstraße planungsrechtlich gesichert.

3.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

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

- Im Süden und Westen durch die bestehende Wohnbebauung entlang der Jahnstraße mit unterschiedlichen, vorwiegend zweigeschossigen Wohngebäuden.
- Im Norden durch auch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzte

Flächen.

- Im Osten durch einen landwirtschaftlichen Anwandweg und darüber hinaus ebenfalls durch intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen.

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung von neuen gemischten Bauflächen im Gemeindegebiet von Prittriching, um der starken Nachfrage nach derartigen Bauflächen unterschiedlichsten Zuschnitts Rechnung tragen zu können und eine sinnvolle Arrondierung der bereits vorhandenen baulichen Nutzungen jenseits der Kreisstraße LL 7 sicherstellen zu können. Für das Plangebiet ist eine Bebauung mit gemischten Gebäudestrukturen und Anlagen vorgesehen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet - Au“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung eines neuen Mischgebietes geschaffen werden, nachdem eine Entwicklung einer derartigen Nutzung an dem überplanten Standort auf Grundlage des § 35 BauGB derzeit nicht möglich ist. Zur Gewährleistung einer für alle Verkehrsteilnehmer sicheren Erschließung der geplanten Einrichtungen werden in diesem Zusammenhang die öffentlichen Verkehrsflächen der anliegenden Straße (Kreisstraße LL 7) teilweise in den Umgriff des Bebauungsplanes „Mischgebiet - Au“ mit einbezogen.

4.1 Plankonzept

Der Bebauungsplan basiert grundsätzlich auf den Vorgaben eines städtebaulichen Konzeptes, das die Gemeinde Prittriching auf Grundlage der vorhandenen Bauanfragen und dem Flächenbedarf des jeweiligen Betriebes bzw. der jeweiligen Einrichtung ausgearbeitet hat. Das Plankonzept dieses städtebaulichen Entwurfes wurde als Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes „Mischgebiet - Au“ herangezogen.

Das Plankonzept sieht auf dem Areal östlich der Jahnstraße ein neues Mischgebiet mit neuen Baugrundstücken unterschiedlicher Ausprägung für private Bauwerber vor.

Die Erschließung der privaten Baugrundstücke im neuen Mischgebiet erfolgt mit einem Erschließungsring, der an zwei Stellen an die bestehende Jahnstraße angebunden ist. Über diesen neuen Erschließungsring erfolgt die interne Erschließung der einzelnen Baugrundstücke.

Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs der geplanten gemischten Bebauung zur angrenzenden freien Landschaft hin wird in den

Randbereichen der neuen Baugrundstücke eine 5,0 m breite, private Rand-eingrünung mit Gehölzpflanzungen und extensiven Grünflächen vorgeschla-gen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Ge-bäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann eine städtebau-lich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der Bebauung in diesem Bereich der Gemeinde Prittriching sichergestellt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festset-zung als Mischgebiet gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nehmen fast vollständig Bezug auf den Nutzungskatalog des § 6 BauNVO.

Folgende Einrichtungen sind auf den geplanten gemischten Bauflächen nicht erwünscht:

- Die Errichtung einer Tankstelle ist nicht gewollt, da eine derartige Nut-zung zusätzlichen Verkehr in das Gebiet leiten würde und dadurch evtl. immissionsschutzrechtliche Konflikte mit den angrenzenden Wohnnut-zungen hervorrufen könnte.
- Die Einrichtung von Vergnügungsstätten würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelästigungen führen. Die Gemeinde will solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem die Errichtung der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten ausge-schlossen wird. Mit dem Verbot von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen etc.) sollen Konflikte durch insbesondere nächtliche Nutzer vermieden werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Mischgebiet durch die Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ, Höchstmaß), die zulässige Wand-höhe (WH, Höchstmaß) und die zulässige Firsthöhe bzw. die zulässige Ge-bäudeoberkante (FH, Höchstmaß) sowie die maximale Anzahl der Vollge-schosse ausreichend bestimmt.

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Mischgebiete festgelegten Orientie-rungswerte für die überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,6) werden inner-halb des Plangebietes durchgehend eingehalten.

Die getroffenen Vorgaben zur Höhenentwicklung (Wandhöhe, Firsthöhe bzw. Oberkante) der neuen Gebäude berücksichtigen einerseits die vorhandene Ortsrandlage, andererseits werden auch schon erste planerische Überlegungen der möglichen künftigen Betriebe und Einrichtungen berücksichtigt.

4.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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.

4.5 Begründung weiterer Festsetzungen

4.5.1 Abstandsflächen

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt, so dass auch künftig den vom Gesetzgeber definierten Anforderungen an eine ausreichende Besonnung, Belichtung und Belüftung der geplanten Gebäude und Anlagen Rechnung getragen werden kann.

4.5.2 Höhenlage, Bezugspunkte

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

Mit der gewählten Überschreitungsmöglichkeit der festgesetzten Wandhöhen (WH) durch Solaranlagen bzw. technischen Anlagen (z.B. Be- und Entlüftungseinrichtungen, etc.) kann eine angemessene Flexibilität, insbesondere für die konkrete technische Gebäudeausrüstung gewahrt werden. Mit den Vorgaben zu Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und

Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung soll eine Umsetzung derartiger Anlagen erleichtert werden.

4.5.3 Gestaltungsfestsetzungen

Die gestalterischen Festsetzungen zur Dachausbildung sind erforderlich, um eine ortstypische Gestaltung der neuen Gebäude und Anlagen gewährleisten zu können.

Die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen entspricht nicht nur aktuellen, technischen Standards, sondern kann auch ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) vermeiden. Dem Ziel einer möglichst hohen Qualität des Ortsbildes im neuen Mischgebiet trägt auch der Ausschluss von oberirdischen Öl- und Gasbehältern Rechnung.

4.5.4 Garagen und Stellplätze, Nebengebäude und Nebenanlagen

Zur Vermeidung ortsbildstörender Einbauten in den Randbereich der künftigen Baugrundstücke werden oberirdische Garagen und Carports nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen. Lediglich Nebengebäude gemäß § 14 BauNVO sowie offene, ebenerdige Stellplätze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen umgesetzt werden, nachdem es sich hierbei lediglich um untergeordnete bauliche Anlagen handelt.

4.5.5 Werbeanlagen

Die getroffenen Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen den künftigen Betrieben eine angemessene Werbeplattform ermöglichen, ohne dass eine Verunstaltung des Straßen- und Ortsbildes zu befürchten wäre. Mit den Vorgaben zu deren Größe und Lage soll verhindert werden, dass die Werbeanlagen dem geplanten Mischgebiet eine übertrieben kommerzielle Prägung verleihen und nachteilige Auswirkungen auf die umliegenden öffentlichen Verkehrsflächen ausüben. Daher werden große, aufdringliche und somit störende Formen von Werbeanlagen im Plangebiet ebenso ausgeschlossen wie Werbeanlagen mit nachteiligen Auswirkungen (Blendwirkung etc.) auf die umliegenden Verkehrswege und schutzbedürftigen Nutzungen. Zur besseren Orientierung innerhalb des Mischgebietes wird jedem Betrieb im Bereich seiner Grundstückszufahrt künftig eine freistehende Werbeanlage zugestanden.

4.6 Grünordnung, Freiraumgestaltung

Die Festsetzung von Anpflanzungen im neuen Mischgebiet dient der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen.

Um eine angemessene Durchgrünung der künftigen gemischten Bauflächen und damit eine ansprechende Gestaltung des Plangebietes zu erreichen, wird auf den privaten Grundstücken eine Mindestvorgabe für Baumpflanzungen (ein Laubbaum je angefangener 500 m² Grundstücksfläche) getroffen. Am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen wird ergänzend in den Randbereichen der künftigen Grundstücke („Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“) teilweise noch die Ausbildung von zweireihigen Gehölzstrukturen mit extensivem Unterwuchs vorgeschrieben. Neben einer Biotopvernetzung mit den angrenzenden Grünstrukturen können damit auch Rückzugs- und Habitatstrukturen für verschiedene Arten im Bereich des geplanten Mischgebietes erhalten 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.

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 standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zusammen.

4.7 Immissionsschutz

Durch die Lärmimmissionen der Kreisstraße ergeben sich gemäß einer überschlägigen Lärmprognose nach der RLS-90 (Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen) in einem Abstand von 13 m zur Straßenmitte an den Westfasaden der geplanten Gebäude im Plangebiet Außenlärmpegel von tags ca. 61 dB(A) und nachts um ca. 52 dB(A). Die Orientierungswerte werden tags um ca. 1dB(A) und nachts um ca. 2 dB(A) überschritten.

Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwand) kommen vorliegend nicht in Betracht. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sollen daher insbesondere durch Maßnahmen wie eine geeignete Grundrissorientierung oder den Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen in Verbindung mit einem entsprechenden baulichen Schallschutz gewährleistet werden. Die Schlafräume und Kinderzimmer der Gebäude mit Beurteilungspegeln

über 45 dB(A), nachts, sind zu den Außenwänden der Fassaden ohne Überschreitungen zu orientieren. Sofern eine entsprechende Grundrissorientierung nicht möglich ist, sind Schlafräume und Kinderzimmer an den Fassaden mit Beurteilungspegeln von über 45 dB(A) ausnahmsweise zulässig, wenn sie lärmabgewandt über ein zum Lüften geeignetes Fenster verfügen oder schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Grundsätzlich kann auf die Anordnung einer lärmabgewandten Lüftungsmöglichkeit bzw. den Einbau einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung verzichtet werden, wenn zentrale oder dezentrale Wohnraumlüftungsanlagen vorgesehen werden.

Bezüglich des vorherrschenden Außenlärms ergeben sich sowohl für die am Tag als auch für die in der Nacht genutzten Aufenthaltsräume, schalltechnische Anforderungen an die Umfassungsbauteile. Es gelten daher grundsätzlich die Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz können im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

4.8 Verkehr

4.8.1 Motorisierter Individualverkehr

Die verkehrliche Erschließung des neuen Mischgebietes für den MIV (motorisierter Individualverkehr) wird durch zwei Anbindungen an die „Jahnstraße“ (Kreisstraße LL 7) sichergestellt. Über diese besteht in südlicher Richtung eine Verbindung in den Hauptort und im weiteren Verlauf nach Scheuring sowie in nördlicher Richtung nach Mering.

Die interne Erschließung des neuen Mischgebietes wird über eine neue öffentliche Erschließungsstraße abgewickelt, die als Erschließungsring an die Jahnstraße anschließt. Sämtliche Grundstücke sollen über diesen neuen Erschließungsring erschlossen werden.

4.8.2 Ruhender Verkehr

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der einzelnen gewerblichen Nutzungen (einschließlich Kunden- und Besucherstellplätze) sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen umzusetzen. Die konkrete Anzahl der jeweils nachzuweisenden Stellplätze ergibt sich aus den Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Prittriching und ist abhängig von der tatsächlich umgesetzten Nutzung.

4.8.3 Fuß- und Radwegeverbindungen

Über die Anbindungen an die Jahnstraße ist eine angemessene Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger gesichert. Zudem werden mit der Planung zwei öffentliche Fußwegverbindungen nach Westen zur Hauptstraße sowie nach Osten zum unmittelbar angrenzenden landwirtschaftlichen Anwandweg planungsrechtlich gesichert.

Radfahrer werden mit dem motorisierten Individualverkehr auf den bestehenden und geplanten öffentlichen Straßenflächen mitgeführt. Eigenständige Radwege etc. sind zur Erschließung der geplanten gemischten Bauflächen nicht erforderlich.

4.8.4 Öffentlicher Personennahverkehr

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über das Busliniennetz der Landsberger Verkehrsgemeinschaft (LVG). Innerhalb der Ortslage an der Hauptstraße befindet sich die Bushaltestelle „Prittriching, Feicht“ der Regionalbuslinie 70, über welche eine Verbindung u.a. nach Norden in Richtung Mering bzw. nach Süden in Richtung Kaufering/Landsberg am Lech mit Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn besteht.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundsatz) der neuen gemischten Bauflächen kann über das in den umliegenden Straßen bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus werden die erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) zu den geplanten Grundstücken geführt bzw. innerhalb der neu geplanten öffentlichen Erschließungsstraße fortgeführt.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Ableitung des häuslichen und sonstigen Schmutzwassers aus den gemischten Bauflächen ist gesichert durch Anschlussmöglichkeit an das bereits bestehende kommunalen Kanalnetz. Die Kläranlage kann die zusätzlichen Abwassermengen nach derzeitigem Kenntnisstand ausreichend reinigen. Somit ist die Abwasserentsorgung gesichert.

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 Wasserabgabesatzung (WAS) eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang erforderlich. Der Antrag auf Befreiung ist unter Angabe der Gründe schriftlich bei der Gemeinde Prittriching einzureichen.

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

Das auf den privaten Grundstücksflächen und den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser wird über Rigolen gesammelt und vor Ort zur Versickerung gebracht. Im Untersuchungsbereich ist vorliegend eine Versickerung von Oberflächenwasser in den erkundeten Schmelzwasserschottern denkbar. Für die Kiese liegen im Rahmen der Baugrunderkundung (BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN, Crystal Geotechnik GmbH, Projekt Nr. B211492 vom 29.11.2022) insgesamt sechs

durchgeführte Siebanalysen (Kornverteilungskurven) vor, woraus auch die Durchlässigkeit über Korrelationszusammenhänge abgeschätzt bzw. berechnet werden kann. Die Dimensionierung von Versickerungsanlagen ist gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) vorzunehmen. Seitens des Gutachters erfolgt die Empfehlung für das vorliegend zu beurteilende Baugebiet von einem Bemessungsk_f-Wert von $2 \cdot 10^{-4}$ m/s auszugehen. Gemäß Arbeitsblatt DWA-A 138 ist eine Versickerung von Oberflächenwasser in Lockergesteinen mit Durchlässigkeitsbeiwerten im Bereich von $k_f = 1,0 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $k_f = 1,0 \cdot 10^{-6}$ m/s möglich.

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.

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

5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Energieversorgung wird durch das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt, das innerhalb der neu geplanten Erschließungsstraße fortgeführt werden kann.

Bestehende 20-kV/1-kV-Kabelleitungen

Im Geltungsbereich befindet sich das 20-kV-Kabel PR108 sowie mehrere 1-kV-Kabelleitungen der LEW-Verteilnetz GmbH (LVN). Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden. Der Schutzbereich der Kabelleitungen beträgt 1 m beiderseits der Trasse.

Um eine Beschädigung der Kabelleitung zu vermeiden, sind rechtzeitig vor der Aufnahme von Grabarbeiten - von der ausführenden Baufirma - die aktuellen Kabellagepläne bei der LVN-

Betriebsstelle Königsbrunn

Nibelungenstraße 16

86343 Königsbrunn

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank

Tel.: 08231-6039-11

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

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

Stromversorgung

Die elektrische Versorgung des Baugebietes ist nach Erweiterung des Versorgungsnetzes der LVN gesichert. Die Neubauten erhalten Kabelanschlüsse. Zudem wird darauf hingewiesen, dass für die elektrische Erschließung die Errichtung einer Transformatorenstation nötig ist. Der Platzbedarf für diese Station beträgt ca. 25 m². Bezüglich eines geeigneten Standortes werden entsprechende Abstimmungen im Zuge der Umsetzung der Planung erfolgen.

Allgemeines

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist rechtzeitig ein Spartengespräch anzubereiten, an dem alle Versorgungsträger teilnehmen, um die jeweiligen Leitungstrassen festzulegen.

Mit den Kabelverlegungsarbeiten, die im Zusammenhang mit dem Straßenausbau erfolgen, kann erst

nach Erfüllung nachstehender Voraussetzungen begonnen werden:

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

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

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz gewährleistet.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die bestehenden bzw. neu geplanten Erschließungsstraßen sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech durchgeführt.

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 zwingend eine

Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind 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 Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und weiterer vorliegender umweltrelevanter Informationen (Gutachten etc.) inhaltlich fortgeschrieben und ergänzt.

6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Ausweisung von gemischten Bauflächen soll dem in der Gemeinde Prittriching vorhandenen starken Bedarf an derartigen Bauflächen Rechnung getragen werden. Das Plangebiet wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO mit zugehörigen öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen planungsrechtlich gesichert. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln 1. „Anlass für die Planung“ und 4. „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

Im äußersten Nordwesten wird das Plangebiet geringfügig von dem vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des „Verlorenen Baches“ berührt.

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 davon sind neben den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht, etc.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben (siehe auch Kapitel 3.1) für das Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umwelt- auswirkungen

6.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Um- weltzustandes

Siehe hierzu Kapitel 2 „Beschreibung des Plangebietes“.

6.3.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Außer einer Entwicklung am nördlichen Ortsrand gelegenen Flächen für die geplante Entwicklung von neuen gemischten Bauflächen mit zugehörigen Erschließungsstrukturen wäre für das Plangebiet auch ein Fortbestand der landwirtschaftlichen Ackerbewirtschaftung dieser Flächen möglich. Eine andere Nutzung wäre planungsrechtlich auf den überplanten Flächen derzeit nicht möglich.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten gemischten Nutzung (Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO) im Vergleich zu einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung (Ackernutzung) auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. 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. Im Plangebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um landwirtschaftliches Ackerland handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen westlich der Jahnstraße (Kreisstraße LL 7).

Vorbelastungen durch Lärmeinwirkungen bestehen für das Schutzgut Mensch im Plangebiet im Wesentlichen durch die Verkehrsemissionen der angrenzenden Kreisstraße LL 7.

Zudem sind Emissionen (Fahrverkehr, Staub, etc.) aus den landwirtschaftlichen Nutzflächen der Umgebung zu erwarten, wobei davon auszugehen ist, dass diese nicht über das Maß hinausgehen, das im ländlichen Raum bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung üblicherweise hinzunehmen ist und somit für die geplanten gemischten Bauflächen eher unkritisch sind.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten gewerblichen Nutzung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Vielmehr wird mit der geplanten Nutzung (Mischgebiet) zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Auch werden durch die Planung keine für die Erholungsnutzung der Bevölkerung besonders wertvollen Flächen beeinträchtigt oder in Mitleidenschaft gezogen.

Grundsätzlich sind bei den geplanten gemischten Nutzungen aufgrund des gewerblichen Anteils zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich. Da es sich bei der vorliegenden Art der baulichen Nutzung um gewerbliche Betriebe handelt, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ist die Ausweisung eines Mischgebiet auch aufgrund der Ortsrandlage des überplanten Areals mit der vorhandenen Wohnnutzung jenseits der Kr LL 7 als verträglich einzustufen.

Infolge der Verkehrsräusche auf der westlich verlaufenden Kr LL 7 sind grundsätzlich verkehrslärmbedingte Immissionsbelastungen für die geplanten Gebäude zu erwarten. Daher wurden für die betroffenen Baufelder entlang der Kr LL 7 bereits passive Maßnahmen zum Immissionsschutz (Grundrissorientierung Schlaf- und Kinderzimmer etc.) ausgearbeitet und sowohl zeichnerisch als auch textlich festgesetzt, so dass für die betroffenen Baufelder gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden können (s. auch Ziffer 4.7).

Durch die teilweise notwendige Beleuchtung der geplanten gewerblichen Betriebe im Mischgebiet sowie durch Werbeanlagen können ggf. visuelle Reize entstehen, die sich aufgrund des Wohnanteils und der zu erwartenden Art der neu anzusiedelnden Betriebe im Mischgebiet, die das Wohnen nicht wesentlich stören, in Grenzen halten werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind nach dem derzeitigen Kenntnis- und Planungsstand keine Umweltauswirkungen besonderer Erheblichkeit 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 „Mischgebiet – Au“, Bericht vom 29.05.2024, mit Ausführungen zu Faunistischen Kartierungen mit Schwerpunkt auf Bodenbrüter sowie zur artenschutzrechtlichen Beurteilung, Stand 29.05.2024).

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 „Mischgebiet Au“ 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. 5.000 m²) festgelegt und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet. 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. Ca. 100 m nördlich des Plangebietes befindet sich mit einer naturnahen Hecke ein amtlich kartiertes Biotop (Biotop-Nr.: 7731-0032-001; „Hecke nördlich von Prittriching“), das jedoch von der Planung nicht tangiert wird. Negative Auswirkungen auf dieses Biotop sind demzufolge nicht zu erwarten.

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 gemischt genutzten Flächen umzusetzenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (Randeingrünung, 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:

Infolge einer Erhöhung des Versiegelungsgrades durch Gebäudestrukturen, Stellplatz- / Verkehrsflächen etc. ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem überplanten Areal handelt es sich abzüglich der bestehenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 1,55 ha.

Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der für eine gemischte Bebauung vorgesehenen Fläche vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der gemischten Bebauung im Plangebiet bedingt einen quantitativen Flächenverlust von bislang intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen (Verkehrsflächen, Stellplätze, etc.). Im Zuge der Überplanung des Areals können jedoch einige Flächen im Randbereich des neuen Mischgebietes durch Pflanzmaßnahmen qualitativ aufgewertet werden. Zudem sind die überplanten Flächen im rechtswirksamen Flächennutzungsplan fast vollständig als Bauflächen ausgewiesen.

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

Ergebnis:

Mit dem dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen ergeben sich infolge der geplanten gemischten baulichen Entwicklung für das Schutzgut Fläche Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt in der geologischen Einheit der hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Niederterrasse) bzw. der hydrogeologischen Einheit der Talschotter. Der Untergrund im Plangebiet ist geprägt durch quartäre Schotter-Ablagerungen mit sandigen und steinigen Kiesen (z.T. schwach schluffig).

Die Beschreibung der Untergrundverhältnisse sowie die Ergebnisse der Untersuchungen im Plangebiet (BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN, Crystal Geotechnik GmbH, Projekt Nr. B211492 vom 29.11.2022) sind dem Pkt. 2.4 der Begründung bzw. dem Gesamtdokument zur Baugrunderkundung zu entnehmen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen für das Plangebiet keine Hinweise auf Bodenbelastungen oder Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor.

Auswirkungen:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird das Schutzgut Boden infolge der geplanten gemischten baulichen 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 nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebiets teilweise auch Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (private Randeingrünung).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich infolge der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades durch neue Gebäude und gemischt genutzte Bauflächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Die Beschreibung der hydrogeologischen Verhältnisse (inkl. Grundwasserstand, Durchlässigkeiten, etc.) sowie die Ergebnisse der Untersuchungen im Plangebiet (BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN,

Crystal Geotechnik GmbH, Projekt Nr. B211492 vom 29.11.2022) sind dem Pkt. 2.4 der Begründung bzw. dem Gesamtdokument zur Baugrunderkundung zu entnehmen.

Das Plangebiet wird weder von Hochwassergefahrenflächen noch von festgesetzten Überschwemmungsgebieten tangiert. Im äußersten Nordwesten wurde das Plangebiet noch geringfügig von dem damals vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des „Verlorenen Baches“ berührt. Die zwischenzeitlich ausgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen in Prittriching waren in der Berechnung des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes jedoch noch nicht berücksichtigt. Auf Grundlage der umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen wurde das Überschwemmungsgebiet des „Verlorenen Baches“ neu berechnet. Die Ergebnisse hierzu wurden in einem Antrag auf Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zusammengefasst. Mit Bekanntmachung im Amtsblatt des Landkreises Landsberg am Lech am 27.06.2025 wurde die Überschwemmungsgebietsverordnung für das Überschwemmungsgebiet am Verlorenen Bach von Flusskilometer 79,8 bis 99,2 sowie am Röhlgraben (Wildwassergraben) von Flusskilometer 0,0 bis 3,6 auf dem Gebiet der Gemeinden Penzing, Prittriching, Scheuring und Weil im Landkreis Landsberg am Lech vom 27.06.2025 erlassen.

Aus den Karten der genannten Überschwemmungsgebietsverordnung wird ersichtlich, dass das Plangebiet künftig keine Hochwassergefahrenflächen (HQ₁₀₀; HQ_{extrem}) oder sonstige Überschwemmungsgebiete (ermittelt, vorläufig gesichert, festgesetzt) tangiert und somit die Belange des Hochwasserschutzes der vorliegenden Bauleitplanung nicht entgegenstehen (vgl. auch Ziffer 2.4).

Auswirkungen:

Durch die auf dem überplanten Areal vorgesehene gemischte bauliche Nutzung mit zugehörigen Gebäudestrukturen und sonstigen Erschließungsanlagen 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 Baugrundstücke soll künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung auch bei der geplanten gemischten baulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Mit den geplanten offenen Flächen im Bereich der randlichen Grünflächen und der geplanten Versickerung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers können die Auswirkungen der geplanten gemischten baulichen Nutzung des Plangebietes auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Ergebnis:

Infolge der geplanten Erhöhung des Versiegelungsgrades durch neue Gebäudestrukturen, Hof- und Verkehrsflächen etc. ergeben sich für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Das Gemeindegebiet gehört zur Klimaregion der gemäßigten Breiten. Es herrscht atlantisch maritimes Klima. Aus klimatischer Sicht sind auf der Gemarkung Prittriching keine außergewöhnlichen Verhältnisse vorhanden. Prittriching liegt im Klimabereich der Donau-Iller-Lech-Platte. Bei einer mittleren Jahreslufttemperatur zwischen 7° C bis 8° C fallen jährlich im Durchschnitt 850 bis 950 mm Niederschlag.

Das bislang noch als landwirtschaftliches Ackerland bewirtschaftete Areal trägt in geringem Umfang aktuell auch zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei, wobei diese Funktion durch die umliegenden baulichen und Infrastrukturanlagen bereits im Status quo lokal relativ eingeschränkt ist.

Auswirkungen:

Mit der geplanten gemischten baulichen Entwicklung des Plangebietes gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit potentielle Kaltluftentstehungsgebiete verloren. Infolge der entstehenden Gebäudestrukturen und sonstigen baulichen Anlagen (Straßen, Stellplätze, Hofflächen etc.) nimmt der Versiegelungsgrad im Plangebiet zu, wodurch sich kleinklimatische Aufheizeffekte einstellen werden. Wegen der Lage der überplanten Flächen, umgeben von Straßen und baulichen Strukturen (Wohnen), ist dieser Effekt im Plangebiet von relativ geringer Bedeutung.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten anteiligen gewerblichen Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei sich diese in einem vertraglichen Rahmen halten werden.

Die geplanten randlichen Grünstrukturen und ergänzenden Gehölzpflanzungen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten können. Sämtliche Dachflächen im künftigen Mischgebiet sind auf eine Nutzung erneuerbarer Energie ausgelegt, wodurch eine Verringerung klimaschädlicher Treibhausgasemissionen ermöglicht werden kann.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich mit Umsetzung der Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Landschaft

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 „Nordring“ und entlang der „Austraße“ 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.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung und Überbauung der bislang landwirtschaftlich bewirtschafteten Ackerflächen durch Wohngebäude und Gewerbeeinheiten wird das Landschaftsbild im Plangebiet grundsätzlich verändert. Andererseits kann mit den getroffenen Vorgaben zur Gestaltung und Höhenentwicklung etc. der neuen Bauten eine städtebaulich und für das Orts- / Landschaftsbild verträgliche Arrondierung der bereits am Standort vorhandenen Strukturen sichergestellt werden.

Mit den Eingrünungsmaßnahmen entlang der nördlichen und östlichen Begrenzung der neuen gemischten Bauflächen kann künftig eine verträgliche Einbindung der Bebauung in den Landschaftsraum gesichert werden.

Ergebnis:

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

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Planbereichs und in dessen näherem Umfeld keine Kulturgüter vor. Als sonstige Sachgüter ist die Verkehrsfläche der Kr LL 7 im Plangebiet vorhanden.

Auswirkungen:

Mit Umsetzung der gemischten Bebauung und Nutzung ist keine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter zu

erwarten. Die Kr LL 7 wird lediglich punktuell im Bereich neuer Erschließungsbereiche und im Bereich der geplanten Fußgängerüberquerung von der Planung tangiert. Hierbei handelt es sich jedoch ausschließlich um untergeordnete Anpassungen / Angleichungen, durch welche die Funktion der bestehenden Verkehrsflächen nicht beeinträchtigt wird.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Ergebnis:

Durch die im Plangebiet geplante gemischte bauliche Entwicklung 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 Kenntnis- / Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der gemischten Bebauung im Vergleich zu einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Ackerlandnutzung, insbesondere aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei mehreren Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6.4 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

6.4.1 Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des Plangebietes vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahr Schäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der teilweise vorhandenen Vegetation im Umfeld 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. Aufgrund der bereits vorhandenen Vorbelastungen (Verkehrsgeräusche, etc.) werden diese Auswirkungen bei einem regulären Baustellenbetrieb nur bedingt wahrnehmbar sein.

(Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen)

- Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten, der aufgrund der belasteten Verkehrswege (Kr LL 7) jedoch nur geringfügig wahrnehmbar sein wird.

(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)

6.4.2 Betriebsbedingte Auswirkungen

- Durch die neuen gemischten baulichen Nutzflächen kann es zu erhöhtem Verkehrsaufkommen und vermehrten Bewegungsunruhen in der direkten Umgebung des Plangebietes kommen.

(Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima)

- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung, Straßenbeleuchtungsanlagen, etc.) der gemischten Bauflächen werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Plangebiet künftig ändern.

(Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt)

- Auf den geplanten gemischten Bauflächen fallen Abwasser und Abfall an. Diese werden ordnungsgemäß über die gemeindliche Kanalisation bzw. durch die Entsorgungsdienste des Landkreises entsorgt.

(Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser)

6.5 Kumulative Auswirkungen

6.5.1 Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen 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.

6.5.2 Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der Planung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten gemischten baulichen Nutzung zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

6.5.3 Beschreibung von erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Im Plangebiet gibt es keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 BImSchG und der 12. BImSchV („Störfallverordnung“) als sogenannte „Störfallbetriebe“ einzuordnen sind. Auch die im Rahmen der geplanten gemischten baulichen Entwicklung des Areals vorgesehenen Nutzungen sind nicht dieser Kategorie zuzuordnen. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand ebenfalls keine Störfallbetriebe vorhanden.

6.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet auch weiterhin vorwiegend landwirtschaftlich als Ackerland genutzt werden. Eine Entwicklung von gemischten Bauflächen und zugehörigen Erschließungs- sowie

Grünstrukturen wäre aufgrund der Lage im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB hier nicht möglich. Bei Beibehaltung dieser landwirtschaftlichen Nutzung wäre eine Entwicklung von Gehölzstrukturen im künftigen Randbereich des Plangebietes ebenfalls nicht zu erwarten.

6.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden mit der Planung durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen insbesondere in den Randbereichen des Plangebietes in gewissem Umfang naturnahe Bereiche neu geschaffen. Diese Maßnahmen stellen eine partielle Verbesserung der biologischen Vielfalt des bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Areals dar. Dadurch können innerhalb des baulich geplanten Siedlungsgebietes weitestgehend ungestörte Habitatstrukturen für Tiere und Pflanzen entwickelt werden.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser, Schutzgut Fläche

Zur Förderung der Grundwasserneubildung ist sicherzustellen, dass der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge weitestmöglich minimiert wird.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden im Zuge der Planung Teilflächen im Randbereich des Plangebietes planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist. Zudem kann über diese Flächen auch das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Durch die randlichen Eingrünungsmaßnahmen kann eine verträgliche Einbindung der gewerblichen Bebauung in den Landschaftsraum und die angrenzenden Strukturen sichergestellt werden.

Darüber hinaus tragen auch die getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen Gebäude zu einer verträglichen Integration des neuen Mischgebietes in die im Norden des Gemeindegebietes Prittriching bestehende Struktur bei.

6.7.2 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 Bay-KompV 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 dem überplanten Teilbereich der „Jahnstraße“ (Kr LL 7) 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 Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird für die neuen gemischten Bauflächen (ca. 12.830 m²) die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 herangezogen. Für die neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (interner Erschließungsring sowie neu geplante Fußwege; ca. 2.390 m²) wird im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 angesetzt, da diese Flächen künftig nahezu vollständig versiegelt werden.

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 „Mischgebiet – Au“ sind im Randbereich entlang der Grenzen des Plangebietes Pflanzgebote zur Ausbildung einer Randeingrünung aus freiwachsenden Gehölzen unterschiedlicher Ausprägung auszubilden. 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 „Mischgebiet Au“ (Planungsfaktor):

- randliche, 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 Mischgebiet (MI):

$$12.830 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,6 = 23.094 \text{ WP}$$

Ausgleichsbedarf neue öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Fuß- und Gehweg):

$$2.390 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 1,0 = 7.170 \text{ WP}$$

Ausgleichsbedarf gesamt (abzüglich Planungsfaktor):

$$(23.094 \text{ WP} + 7.170 \text{ WP}) - 10\% = 30.264 \text{ WP} - 3.026 = \underline{\underline{27.238 \text{ WP}}}$$

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 „Mischgebiet – Au“ dann verbindlich zugeordnet werden müssen. Hierzu steht eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2086, Gemarkung Prittriching, etwa 3 km südwestlich des Eingriffs, zur Verfügung.

Diese Fläche befindet sich in östlicher Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebietes „Lechtal-Nord“ sowie des Fauna-Flora-Habitatgebietes (FFH-Gebiet) „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“. Die betreffende Fläche wird derzeit teilweise intensiv landwirtschaftlich genutzt (Intensivgrünland). Im östlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 2086 sind bereits vier Teilflächen als Ausgleichsfläche (Ökofläche) für die Bebauungspläne „Am Verlorenen Bach I“, „Am Verlorenen Bach II“, „Am Verlorenen Bach III“ und „Leitenberg I“ 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. 3.405 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 **10.215 WP** (3.405 m² x 3 WP) in die Bilanzierung einzustellen.

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche (Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2086, Gemarkung Prittriching, ca. 3.405 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. 3.405 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 Schröpschnitte vorzusehen, um unerwünschten Aufwuchs zu unterdrücken.
- Das Aufkommen von Neophyten und Arten, die dem Begrünungsziel widerstreben, ist zu unterbinden.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist unzulässig.

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

Gemäß Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (Bay-KompV) ist die Maßnahme nach Abschlag eines Wertpunktes 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 **37.455 WP** (3.405 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 Ausprägungen 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 Aufwertungsmaßnahmen ein Ausgleichsumfang von **27.240 WP** (37.455 WP – 10.215 WP).

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf (Schritt 3) wird dem durch die Aufwertung der Maßnahmenflächen rechnerisch ermittelten Ausgleichsumfang (Schritt 5) anhand einer Wertpunktebilanz der BNT bilanzierend gegenübergestellt (vgl. Anlage 1 zur Begründung). Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 27.232 WP (vgl. Schritt 3) kann durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen somit kompensiert werden. Weitere externe naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Mischgebiet – Au“ 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.

6.8 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 eine artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro AGL-Schwaben - Büro für Landschaftsökologie, Egling an der Paar, durchgeführt (Bericht „Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Mischgebiet – Au“, Bericht vom 29.05.2024, mit Ausführungen zu Faunistischen Kartierungen mit Schwerpunkt auf Bodenbrüter sowie zur artenschutzrechtlichen Beurteilung, Stand 29.05.2024).

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 „Mischgebiet Au“ auch entsprechend berücksichtigt und festgesetzt sind. Ergänzend werden für die Feldlerche vorgezogene, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen: Blüh- und Brachestreifen in einer Größenordnung von 5.000 m² auf einer Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 960 der Gemarkung Prittriching) festgelegt und dem Bebauungsplan verbindlich zugeordnet. 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 nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

6.9 Planungsalternativen

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen östlich der „Jahnstraße“ (Kr LL 7) im Norden der Ortslage Prittriching werden für eine gemischte bauliche Nutzung vorgesehen, um der stetig hohen Nachfrage nach derartigen Bauflächen im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen. Das Areal ist für eine Entwicklung gemischter Bauflächen aufgrund der verkehrsgünstigen Lage in einem erschlossenen Bereich in besonderem Maße geeignet. Zudem ist der Standort in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) der Gemeinde Prittriching auch bereits als Baufläche dargestellt. Mit der Umsetzung der Planung kann den kommunalen Entwicklungszielen Rechnung getragen werden. Auch unter betriebswirtschaftlichen Aspekten ist der Standort östlich der „Jahnstraße“ für eine Ansiedlung gemischter baulicher besonders geeignet, da bereits bestehende Erschließungswege und Infrastruktureinrichtungen (Kanäle, Leitungen etc.) künftig vollumfänglich genutzt werden können.

Das bereits bestehende Gewerbegebiet im Gemeindegebiet („Gewerbering“) ist bereits vollständig zu gewerblichen Zwecken baulich genutzt. An anderen Standorten im Gemeindegebiet stehen der Gemeinde derzeit keine gewerblichen Bauflächen zur Verfügung, die kurzfristig aktiviert werden könnten. Auch die in den letzten Jahren planungsrechtlich gesicherten Wohngebiete (z.B. „Leitenberg I“) sind bereits baulich genutzt bzw. vollständig veräußert. Hinsichtlich der Bedarfsermittlung und Betrachtung der Innenentwicklungspotentiale wird auf Punkt 3.2 verwiesen.

Die letztendlich gewählte Lösung wird den vorhandenen Nachfragen am besten gerecht, zumal es sich um den einzigen größeren, zusammenhängenden Standort im Gemeindegebiet handelt, an dem eine gemischte bauliche Entwicklung erfolgen kann.

Demzufolge wurde für das Plangebiet diese Variante zugrunde gelegt. Die vorgenommene Umweltprüfung beschränkt sich daher ausschließlich auf diese Nutzungsvariante. Alternativen hierzu wurden nicht untersucht.

6.10 Zusätzliche Angaben

6.10.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung wurden Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet. Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

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 Fürstentfeldbruck, E-Mail vom 29.12.2024 und 07.01.2025, mit Hinweisen zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 24.11.2022, mit Hinweisen zu Emissionen aus der an das Plangebiet angrenzenden Kreisstraße (Verkehrslärm) und zum Erfordernis passiver Schallschutzmaßnahmen für die unmittelbar an die Kreisstraße anliegenden Baugrundstücke.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 28.11.2022 und 03.07.2025, mit Anmerkungen zu möglichen artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG (Prüfung artenschutzrechtlicher Belange (saP) insb. bzgl. Feldlerche mit entsprechenden Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen erforderlich); Anmerkungen zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung, zur Ausgleichsmaßnahme und zur Grünordnung.
- AGL-Schwaben - Büro für Landschaftsökologie, Fachbeitrag Artenschutz zum Bebauungsplan „Mischgebiet – Au“, Bericht vom 29.05.2024, 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.

Schutzgut Boden:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 22.11.2022 und 07.01.2025, mit einem Hinweis zur Altlastensituation

und zur Vorgehensweise bei Auffinden von Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit.

- Crystal Geotechnik GmbH, BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN, vom 29.11.2022, mit Ausführungen und Angaben der hydrologischen und geologischen Untergrundverhältnisse im Plangebiet inkl. Anmerkungen zur Bauausführung/Gründung sowie zur Beschreibung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.

Schutzgut Wasser:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 20.12.2022 und 09.01.2025, mit fachlichen Einwendungen, Anforderungen, Informationen und Empfehlungen zur Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Verlorenen Bachs (Gewässer II. bzw. III. Ordnung), zu oberirdischen Gewässern, zu Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, zu Altlasten und Bodenschutz, zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Wasserrechtsbehörde, E-Mails vom 17.12.2024 und 02.06.2025, mit Anmerkungen zur Lage im vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebiet des Verlorenen Bachs (Gewässer II. bzw. III. Ordnung).

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, E-Mail vom 19.12.2022 und 17.12.2024, mit einem Hinweis zur erheblichen Veränderung des aus nördlicher Richtung wahrnehmbaren Ortsbildes aufgrund der Ausprägung und Höhenentwicklung neuer Gebäude.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege München, Schreiben vom 24.11.2022, mit einem Hinweis zum Erfordernis einer denkmalrechtlichen Erlaubnis für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

6.10.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

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

6.10.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einem etwa 1,98 ha umfassenden, bisher als intensive landwirtschaftliche Ackerfläche genutzten Areal im Norden der Ortslage Prittriching soll eine gemischte bauliche Nutzung planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals infolge der gemischten Bebauung 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 gemischten baulichen Nutzung eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachteiligen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch eine naturschutzfachliche Aufwertung des nördlichen und östlichen Randbereiches (Gehölzstrukturen) sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Niederschlagswasserversickerung über private Grundstücke, artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen etc.) können die Auswirkungen der geplanten gemischten Bebauung auf die Umwelt weiter minimiert werden.

Darüber hinaus werden zusätzlich noch naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen der geplanten gemischten baulichen Nutzung auf einer externen Ausgleichsfläche (Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2086, Gemarkung Prittriching, ca. 3.405 m², Teilplan 2; Herstellung einer artenreichen mageren Flachland-Mähwiese) sowie vorgezogene, artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 960, Gemarkung Prittriching, ca. 5.000 m², Teilplan 3; Blüh- und Brachestreifen) innerhalb des Gemeindegebietes Prittriching umgesetzt und dem Bebauungsplan „Mischgebiet – Au“ in Anlehnung an die Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) planungsrechtlich verbindlich zugeordnet.

Der Umsetzung der Planung stehen unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen und CEF-Maßnahmen keine artenschutzrechtlichen Belange entgegen.

7. Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen innerhalb des Plangebietes keine Kulturgüter vor. Ca. 400 - 500 m nord- bzw. südöstlich des überplanten Areals befinden sich mit einer „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, u.a. des Neolithikums, der späten Latènezeit und der römischen Kaiserzeit“ (Aktennr.: D-1-7731-0018) sowie einer „Siedlung der Bronzezeit, Töpferei und Ziegelei der römischen Kaiserzeit sowie Reihengräberfeld des frühen Mittelalters“ (Aktennr.: D-1-7731-0012) bekannte Bodendenkmäler in der weiteren Umgebung. Demzufolge können auch im Umgriff des Plangebiets weitere Funde und Befunde nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

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.

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. Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs.5 Nr. 3 BauGB zu berücksichtigen. In diesem Fall ist die untere Abfall- /Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i. V. m. Art 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art. 26 BayAbfG i. V. m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5 - 8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Untere Bodenschutzbehörde des Landratsamtes Landsberg am Lech) 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. Es

wird empfohlen, vorsorglich Bodenuntersuchungen durchzuführen. Das Landratsamt ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

9. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Baugebiete	1,28	64,6
- Mischgebiet (davon ca. 0,17 ha Flächen mit Pflanzbindung)	1,28	64,6
Verkehrsflächen	0,62	31,4
- Öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Fußweg)	0,62	31,4
Grün- und Freiflächen	0,08	4,0
- Öffentliche Grünflächen	0,08	4,0
Gesamtfläche	1,98	100,0

10. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Mischgebiet - Au“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 30.07.2025



ARNOLD CONSULT AG

Anlage 1: Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung zur Eingriffsregelung

Anlagen 2-5: Übersicht über die Innenentwicklungspotentiale in der Gemeinde Prittriching und die Eigentumsverhältnisse

Anlage 1: Vergleichende Gegenüberstellung/Bilanzierung zur Eingriffsregelung

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume				
Bezeichnung	Fläche (m²)	Bewertung (WP)	GRZ/Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
Intensiv bewirtschafteter Acker	12.830	3	0,6	23.094
Intensiv bewirtschafteter Acker	2.390	3	1,0	7.170
Summe	15.220 m²			30.264
Planungsfaktor	Begründung		Sicherung	
Flächen mit Pflanzbindungen, Pflanzgebote	Naturnahe Gestaltung durch Gehölzpflanzungen		Festsetzung im BP	
Insektenfreundliche Beleuchtung	Schutz der Biodiversität von Insekten im Plangebiet		Festsetzung im BP	
Summe (max 20%)			10 %	
Summe Ausgleichsbedarf (WP)			27.238	

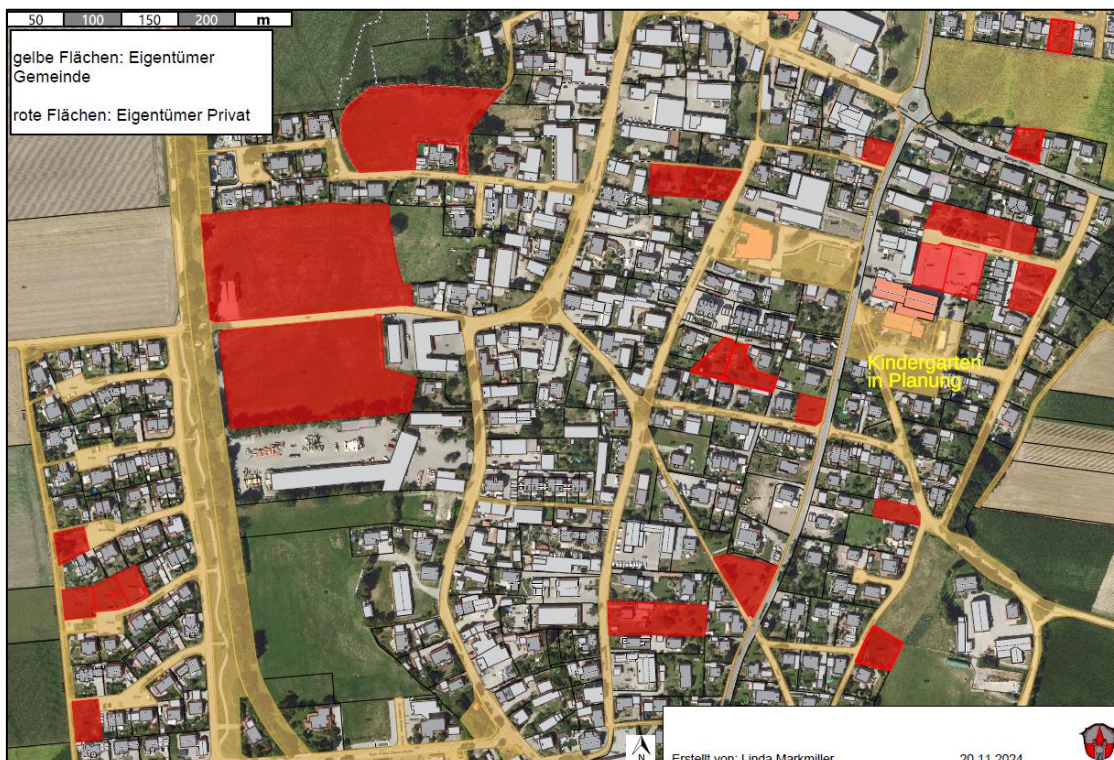
Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume										
Maßnahme Nr.	Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)*	Fläche (m²)	Aufwertung	Entsiegelungs-faktor	Ausgleichs-umfang (WP)
1	G11	Intensivgrünland	3	G214	Artenreiches Extensivgrünland	11	3.405	8	—	27.240
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten										27.240
Bilanzierung										
Summe Ausgleichsumfang			27.240							
Summe Ausgleichsbedarf			27.238							
Differenz			2							
* ggf. unter Berücksichtigung Timelag (diese Eintragung ist möglich)										

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 Winkel

