

**Stadt Landsberg am Lech**

**BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN  
NR. 1410 - "SONDERGEBIET RUETHENFESTVEREIN**

**Umweltbericht**

in der Fassung vom 15.02.2023  
zum SATZUNGSBESCHLUSS 26.04.2023

**AGL**



**Arbeitsgruppe für Landnutzungsplanung**

Gehmweg 1  
82433 Bad Kohlgrub

office@agl-proebstl.de  
Tel.: 08845 75 72 630

Bearbeitung: Prof. Dr. Ulrike Pröbstl- Haider, Dipl. Ing. Maja Niemeyer

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTE UMWELTRELEVANTE ZIELE UND IHRER BEGRÜNDUNG</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS MIT VORAUSSICHTLICHER ENTWICKLUNG OHNE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (BASISSZENARIO) SOWIE PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG</b>	<b>7</b>
<b>3.1</b>	<b>Schutzgut Fläche</b>	<b>9</b>
<b>3.2</b>	<b>Schutzgut Boden</b>	<b>10</b>
<b>3.3</b>	<b>Schutzgut Wasser</b>	<b>11</b>
<b>3.4</b>	<b>Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt</b>	<b>12</b>
<b>3.5</b>	<b>Schutzgut Klima / -wandel</b>	<b>14</b>
<b>3.6</b>	<b>Schutzgut Menschliche Gesundheit</b>	<b>15</b>
<b>3.7</b>	<b>Schutzgut Kulturelles Erbe</b>	<b>17</b>
<b>3.8</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</b>	<b>19</b>
<b>3.8.1</b>	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung	19
<b>3.8.2</b>	Maßnahmen zum Ausgleich	20
<b>3.9</b>	<b>Alternative Planungsmöglichkeiten</b>	<b>24</b>
<b>3.10</b>	<b>Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten</b>	<b>25</b>
<b>3.11</b>	<b>Monitoring</b>	<b>26</b>
<b>3.12</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>27</b>
<b>4</b>	<b>LITERATUR</b>	<b>29</b>

## 1 KURZDARSTELLUNG DER WICHTIGSTEN ZIELE DES BAULEITPLANS

Das Ruethenfest, bei dem die historischen Ereignisse der Stadt Landsberg am Lech unter reger Beteiligung der Bevölkerung dargestellt und vermittelt werden, benötigt einen neuen Standort.

Der neue Standort soll neben den alle 4 Jahre stattfindenden Aktivitäten auch für Nutzungen wie beispielsweise Instandhaltungsmaßnahmen an Gespannen und Kostümen Flächen zur Verfügung stellen.

Folgende Planungsziele werden mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1410 „Sondergebiet Ruethenfestverein“ verfolgt:

- Entwicklung eines Sondergebietes zur Schaffung eines Standortes zur Unterbringung von Gespannen und temporären Unterbringung von Pferden (alle 4 Jahre) mit den zugehörigen Nebenräumen und -flächen für das Ruethenfest
- Entwicklung eines qualitativvollen Stadtrandes mit entsprechenden Grün- und Freiflächen
- Sicherung einer ressourcenschonenden Erschließung
- Nutzung der Potentiale erneuerbarer Energien



Abb. 1 Ausschnitt Topographische Karte mit Abgrenzung des Geltungsbereiches





Abb. 2 aktueller Luftbildausschnitt (Quelle: BayernAtlas, 2022)



Abb. 3 Bebauungsplanentwurf, Stand August 2022

## 2 DARSTELLUNG DER IN FACHGESETZEN UND FACHPLÄNEN FESTGELEGTEN UMWELTRELEVANTEN ZIELE UND IHRER BEGRÜNDUNG

### Umweltrelevante Ziele der Fachgesetze

Gemäß § 1 (5) **BauGB** sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, soziale Bodennutzung gewährleisten.

In § 1 (6) verweist das BauGB auf das Anstreben einer angemessenen Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Weiterhin ist mit Grund- und Boden sparsam umzugehen (§ 1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

### Aussagen in Fachplänen

#### Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), Stand 2020

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Das LEP enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Alle öffentlichen Stellen und auch private Planungsträger, die öffentliche Aufgaben wahrnehmen, sind bei ihren Planungen zwingend an die als Rechtsverordnung erlassenen Ziele gebunden. Kommunen haben ihre Bauleitplanung an diese Ziele anzupassen.

Der LEP enthält in seinem Leitbild eine Vision „Bayern 2025“ mit folgenden allgemeinen Zielen:

- Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen in allen Teilräumen
- Attraktive Lebens- und Arbeitsräume in allen Regionen
- Räumlich ausgewogene, polyzentrale Entwicklung
- Flächendeckend leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur
- Klimaschutz und –anpassungsmaßnahmen
- Nachhaltige und leistungsfähige Energieinfrastruktur
- Vielfältige Regionen, Städte, Dörfer und Landschaften
- Maßvolle Flächeninanspruchnahme

Die Stadt Landsberg am Lech wird im Landesentwicklungsprogramm Bayern als zentraler Ort (Mittelzentrum) im Allgemeinen ländlichen Raum definiert.

Im Rahmen des Landesentwicklungsprogramms ist zunächst bei allen Planungsvorhaben der Grundsatz 3.1 - Flächensparen einschlägig:

- „Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.“
- In Ziel 6.2. gibt das LEP die Vorgabe, „erneuerbare Energien sind verstärkt [...] zu nutzen.“

- Darüber hinaus ist „die Pflege von Kunst und Kultur [...] für Bayern als Kulturstaat von besonderem öffentlichem Interesse. Es ist deshalb erforderlich, ein vielfältiges Angebot an Einrichtungen der Kunst und Kultur [...] in allen Teilräumen vorzuhalten.“ (vgl. 8.4.2. (B))

Im **Baugesetzbuch (BauGB)**, aber auch in der **Bodenschutzgesetzgebung**, wird u.a. ein flächensparendes Bauen als wichtiges Ziel vorgesehen. Für die Weiterentwicklung einer Stadt/ Gemeinde sollten die Möglichkeiten zur Nachverdichtung und Innenentwicklung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vorgezogen werden.

Das BauGB stellt in §1 (6) eine anzustrebende angemessene Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes dar, weiterhin ist mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a). Zu berücksichtigen ist auch die Vorgabe der **Naturschutzgesetzgebung**, Eingriffe in den Naturhaushalt zu vermeiden und auszugleichen (BNatSchG).

Gemäß dem **Regionalplan 14 München** ist die Stadt Landsberg am Lech ein Mittelzentrum.

In Karte 3 „Landschaft und Erholung“ (Regionalplan München) sind keine konkreten umweltrelevanten Ziele aus regionalplanerischer Sicht für das Planungsgebiet formuliert. Der Geltungsbereich ist demnach von Siedlungsflächen umgeben. Der gesamte Siedlungsbereich der Stadt Landsberg und dessen Umgebung liegt im Erholungsraum „17-Südliches Lechtal und Moränenhügelland zwischen Lech und Ammersee mit Windachtal“ sowie im regionalen Grünzug „1-Lechtal“.

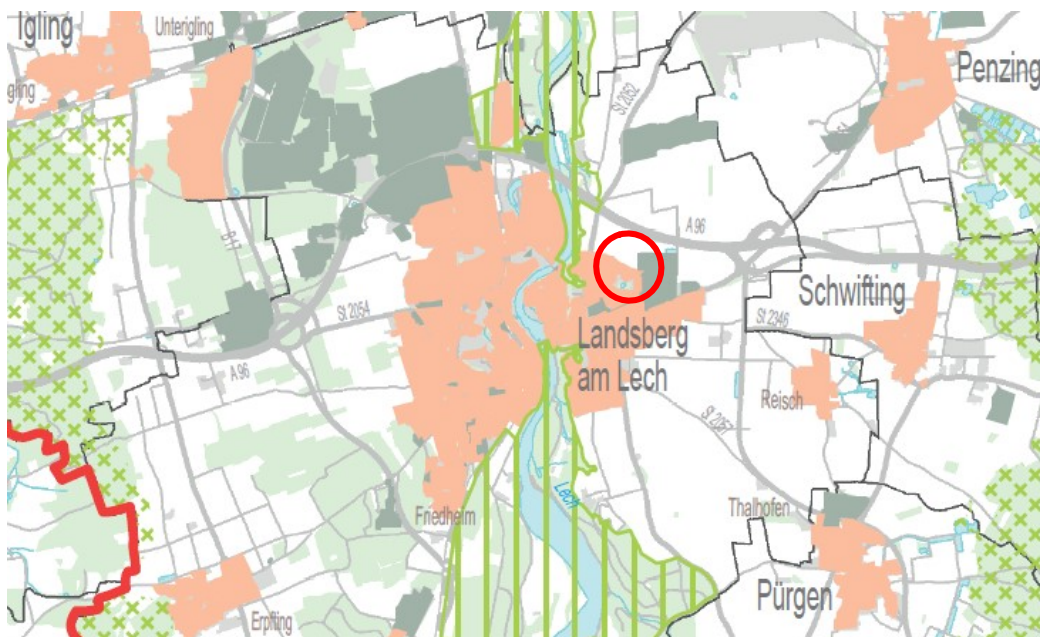


Abb. 4 Ausschnitt Karte 3 „Landschaft und Erholung“, Regionalplan 14 München)

Folgende allgemeinen Ziele und Grundsätze des Regionalplans 14 München sind für den Geltungsbereich zu berücksichtigen.

#### Teil B I Fachliche Ziele und Grundsätze zu Arten- und Lebensräumen

- Die noch vorhandenen hochwertigen Gewässerlebensräume, Auenlebensräume, Streuwiesen, Nass- und Feuchtwiesen, Trockenrasen, Waldlebensräume, Gehölzstrukturen sowie Moorlebensräume sollen erhalten, gepflegt und vernetzt entwickelt werden.

### Teil B II Fachliche Ziele und Grundsätze zur Siedlungsentwicklung:

- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung soll erreicht werden.
- In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.
- Die Nutzung bestehender Flächenpotentiale für eine stärkere Siedlungsentwicklung ist vorrangig auf zu Fuß oder mit dem Rad erreichbare Haltepunkte des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV), bei angemessen verdichteter Bebauung, zu konzentrieren.
- 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 darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.
- Landschaftsbildprägende Strukturen, insbesondere Rodungsinseln, Hangkanten, Steilhänge, Waldränder, Feucht- und Überschwemmungsgebiete, sind zu erhalten.
- Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen.

### Teil B V Fachliche Ziele und Grundsätze zu Freizeit- und Erholungseinrichtungen:

- Rad- und Wanderwege für naturbezogene Erholung sind auszubauen.
- 17- Südliches Lechtal und Moränenhügelland zwischen Lech und Ammersee mit Windachtal → In diesen Erholungsräumen sollen Naherholungsprojekte gefördert und die touristischen Angebote besser vermarktet und in Wert gesetzt werden.

## **3 BESCHREIBUNG DES DERZEITIGEN UMWELTZUSTANDS MIT VORAUS-SICHTLICHER ENTWICKLUNG OHNE DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG (BASISSZENARIO) SOWIE PROGNOSE DES UMWELTZUSTANDS BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG**

Die nachfolgenden Darlegungen lehnen sich an den Vorgaben für die Erstellung eines Umweltberichts an.

Gemäß Anlage 1 Abs. 2b zum § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c BauGB ist der Schwerpunkt der erforderlichen Untersuchungen im Umweltbericht auf die möglichen erheblichen Auswirkungen der geplanten Vorhaben einzugehen. In der nachfolgenden Tabelle wird dargestellt, wo unter Berücksichtigung der vorangegangenen Beschreibung des Vorhabens sowie des Eingriffsgebiets erhebliche Auswirkungen zu erwarten sind. Die darauffolgende Prüfung im Hinblick auf die Entwicklung des Umweltzustands greift dann ausschließlich diese erheblichen Auswirkungen auf und zeigt, welche Möglichkeiten zur Vermeidung und Verminderung erforderlich werden.

Die Beschreibung möglicher Auswirkungen erfolgt wie bisher verbal-argumentativ und unterscheidet bau-, anlage- und betriebsbedingte Aspekte. Bei den anlagenbedingten Auswirkungen wird unter anderem auf die erforderlichen Prüfinhalte „nachhaltige Verfügbarkeit“ und „Inanspruchnahme“ eingegangen, die sich je nach Vorhaben deutlich unterscheiden können. In-



samt zeigt die Übersicht, dass überwiegend anlagebedingte Effekte auftreten und nur mit kurzfristigen baubedingten Wirkungen zu rechnen ist. Auch Risiken, deren Darstellung vom Baugesetz Novelle 2017 (vgl. Anlage) gefordert sind, sind nicht zu erwarten.

Die Ergebnisse werden anschließend bezogen auf die einzelnen Schutzgüter erläutert.

Wirkungen		Schutzgüter	Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit Erholung	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)	
						Tiere	Pflanzen				
<b>Anlagebedingte Auswirkungen</b>	Inanspruchnahme									Land-schaftsbild	
	Nachhaltige Verfügbarkeit										
<b>Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen</b>	Emissionen	Schadstoffe	bau.								
			betr.								
		Lärm	bau.				K			K	
			betr.								
		Erschütterung	bau.				K			K	
			betr.								
		Licht	bau.								
			betr.								
	Wärme	bau.									
		betr.									
	Strahlung	bau.									
		betr.									
	Belästigung, Störung	bau.				K	K	K	K		
		betr.									
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.								
			betr.								
	Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.								
			betr.								
Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.									
		betr.									
<b>Zusammenfassung</b>								K	K	Land-schaftsbild	

**Legende:**

- direkte oder indirekte Wirkungen hoher Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen mittlerer Erheblichkeit
- direkte oder indirekte Wirkungen geringer Erheblichkeit
- keine direkten oder indirekten Wirkungen

**Hervorhebungen in den Feldern vermitteln ggf. folgende Zusatzinformationen:**  
 S = sekundäre Wirkungen,  
 G = grenzüberschreitende Wirkungen,  
 K = nur kurzfristige, vorübergehenden Wirkungen,  
 L = langfristige Wirkungen,  
 + = positive Wirkung



Tab. 1 Relevanzmatrix zur Ermittlung der Erheblichkeit möglicher Umweltauswirkungen (gemäß Anforderungen von Anlage nach BauGB Novelle 2017)

### 3.1 Schutzgut Fläche

#### Basisszenario

Das eigentliche Stadtgebiet von Landsberg wird vom Lech durchflossen. Die bauliche Entwicklung wird hier somit durch die wasserrechtlichen sowie naturschutzfachlichen Vorgaben der zu erhaltenden Landschaftsschutzgebiete und regionalen Grünzüge eingeschränkt.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen stieg in den letzten Jahren kontinuierlich an. Wie in den umliegenden Städten und Gemeinden auch, kann aktuell der Bedarf kaum gedeckt werden.

Die Böden im Landsberger Stadtgebiet sind in der Regel tiefgründig und für die Landwirtschaft ertragreich. Daher kommt der Erhaltung landwirtschaftlicher Böden eine besondere Bedeutung zu.

Im Stadtgebiet konkurrieren somit die verschiedenen Nutzungen um Flächenbedarf für den Ausbau von Wohn- und Gewerbegebiete mit den dazu erforderlichen Infrastrukturen (Straßen, Versorgungseinrichtungen etc.), nach landwirtschaftlichen Nutzflächen für die Versorgung der Bevölkerung sowie Natur- und Wasserschutz für die Erhaltung regionaler und überregionaler Verbundachsen miteinander.

Flächen für die Siedlungsentwicklung sind im Stadtgebiet deshalb nur begrenzt verfügbar.

#### Auswirkungen

Im Rahmen der Bauleitplanung sollen die baurechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Gebäuden für den überregional bedeutsamen Ruethenfestverein geschaffen werden. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha, von denen ca. 0,54 ha landwirtschaftliche Ackerfläche und ca. 0,17 ha als Ausgleichsfläche festgesetzt werden.

Das geplante Gebäude mit den dazugehörigen Außenanlagen mit Stell- und Lagerplätzen wird über die bestehende Spitalfeldstraße erschlossen.

Die Versiegelungen werden auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt. Für den Betriebsablauf werden Befestigungen im Bereich der Zufahrtswege allerdings unumgänglich sein.

In Bezug auf die Flächeninanspruchnahme ist daher mit **mittleren** Auswirkungen zu rechnen.

## 3.2 Schutzgut Boden

### Basisszenario

Die Grundlagen für dieses Schutzgut basieren auf der geologischen Situation und der Bodenbildung. Der Geltungsbereich ist naturräumlich der Haupteinheit „Fürstenfeldbrucker Hügelland“ zugeordnet.

Der östliche Bereich des Planungsgebietes liegt laut Geologischer Karte Bayern M 1:500.000 im Bereich der geologischen Einheit Löß, Lößlehm, Decklehm, z.T. Fließerde. Westlich grenzt die Einheit Altmoräne mit Endmoränenzügen an. Laut Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 handelt es sich bei den anstehenden Böden um Löß- und Lößlehm. Diese sind in Bayern weit verbreitet und damit auch nachhaltig verfügbar. Das Retentionsvermögen dieser Böden ist nicht optimal.

Erkenntnisse über altlasten- oder bodenschutzrechtlich relevanten Vornutzungen liegen derzeit nicht vor.

Die Böden werden ackerbaulich genutzt. Ohne die Planung wird die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung in diesen Bereichen voraussichtlich weiter fortgeführt. Je nach Nutzungsintensität ist dabei eine weitere Anreicherung von Dünger oder auch Pflanzenschutzmitteln im Boden nicht auszuschließen.

Topographie: das Gelände ist weitgehend eben.

### Auswirkungen

Im Rahmen der Baumaßnahmen entstehen Eingriffe durch den Abtrag des Oberbodens sowie dem Bau von Fundamenten und Tragschichten. Ein Eingriff in tiefere Bodenschichten in Form von Untergeschossen ist nicht vorgesehen. Dadurch wird das natürliche Bodengefüge sowie die Funktionsfähigkeit des Bodens im Hinblick auf das Puffer- und Filtervermögen weitgehend zerstört. Aufgrund des zulässigen mittleren Versiegelungsgrads ist mit großflächigen Eingriffen zu rechnen, auch wenn in Folge der festgesetzten Grünflächen zumindest Teilbereiche ohne Beeinträchtigungen verbleiben. In Folge der genannten Erosionsgefährdung ist insbesondere während der Bauphase, wenn Rohboden unbefestigt und unbegrünt offen liegt, bei Starkregen vor Abtrag zu schützen. **Baubedingt** sind die Auswirkungen für das Schutzgut Boden deshalb als **mittel erheblich** zu bewerten.

In Bezug auf die anlagenbedingten Auswirkungen ist vor allem der Versiegelungsgrad maßgeblich, da sich im Bereich versiegelter Flächen die natürlichen Bodenfunktionen im Boden auch nach Beendigung der Bauphase nicht mehr regenerieren können. Der zulässige mittlere Versiegelungsgrad lässt anlagenbedingt deshalb mittlere Beeinträchtigungen erwarten. Eingriffsmindernd wirken hier die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen. In Anbetracht der festgesetzten maximal zulässigen GRZ auf dem Baugrundstück von 0,4 sowie dem damit verbundenen maßvollen mittleren bzw. höheren Versiegelungsgrad und möglicher Vermeidungsmaßnahmen sind die anlagebedingten Auswirkungen als **mittel erheblich** einzustufen.

Zusätzliche Belastungen für das Schutzgut Boden entstehen ggf. in den Randbereichen der Straßen und Stellflächen durch Stoffeinträge (Tausalze, Abrieb von Reifen u.a.) sowie ggf. durch Lagerung von Material in offenen Bereichen. Diese temporär betriebsbedingten Auswirkungen werden jedoch insgesamt als **gering erheblich** eingestuft.

### 3.3 Schutzgut Wasser

#### Basisszenario

##### *Oberflächenwasser*

Oberflächengewässer wie Seen, Flüsse oder Bäche sind durch die Planungen nicht betroffen.

##### *Schicht- und Grundwasser*

Im Zuge des Baus des westlich angrenzenden Einkaufszentrums wurden Baugrunduntersuchungen (2005) durchgeführt. Hier wurde bis in 10 m Tiefe kein Grundwasser erschlossen.

Um eine oberflächennahe Versickerung von Niederschlagswasser zu ermöglichen ist ein Regenwasserrückhalt in Form von Mulden vorgesehen. Beim Rückhalt von Niederschlagswasser in Mulden ist zudem davon auszugehen, dass ein erhöhter Anteil des aufkommenden Wassers einer oberflächigen Verdunstung zugeführt wird.

Kann die Flächenversickerung oder das Anlegen von Sickermulden aus Platzgründen nicht verwirklicht werden, so ist die linienförmige Versickerung über Rigolen oder Sickerrohre anzustreben. Die punktuelle Versickerung über Sickerschächte ist nur anzuwenden, wenn zwingende Gründe eine der vorgenannten Lösungen ausschließen.

#### Auswirkungen

Da keine Baumaßnahmen in tiefer liegenden Bodenschichten (z.B. Unterkellerung) stattfinden und der Grundwasserabstand ausreichend ist, sind keine Beeinträchtigungen wasserführender Schichten zu erwarten. Es sind insgesamt **geringe baubedingte** Beeinträchtigungen für das Grundwasser anzunehmen.

Bezogen auf die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ist vor allem die Höhe des Versiegelungsgrads maßgeblich, da eine Reduzierung des Bodenversickerungspotentials ebenso Einfluss auf die Grundwasserneubildung hat. Wie bereits zum Schutzgut Boden erläutert, wird ein maßvoller Anstieg des Versiegelungsgrads (maximal zulässige GRZ von 0,4) angestrebt. Es verbleiben zudem im Gebiet durch die wasserdurchlässige Ausbildung der Oberflächenbeläge (z.B. bei Stellplätzen) ausreichende Flächen, die eine ausgleichende Funktion übernehmen können. Eine weitere mögliche Vermeidungsmaßnahme stellt die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser vor Ort dar. Eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate kann somit vermieden werden. Aufgrund des angestrebten Versiegelungsgrades und möglicher Vermeidungsmaßnahmen werden die Auswirkungen als **gering erheblich** bewertet.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind vor allem bei laufendem Betrieb vorrangig, wie z.B. beim Lagern oder Transportieren. Aufgrund der geplanten Nutzung kann es zur Verwendung von wassergefährdeten Stoffen (Öl, Benzin, u.ä.) kommen. Bei regulärem Betrieb ist dabei allerdings nicht mit Schädigungen zu rechnen.

Wie zuerst zum Schutzgut Boden erläutert, ist ebenfalls im Winter durch den Eintrag von Streusalzen eine Verunreinigung des Tauwassers und somit auch des Bodenwassers möglich. Nachdem diesbezüglich jedoch Vermeidungsmaßnahmen möglich sind, werden die betriebsbedingten Auswirkungen als **gering erheblich** eingestuft.

### 3.4 Schutzgut Pflanzen, Tiere und Biologische Vielfalt

#### Basisszenario



Abb. 5 aktueller Luftbildausschnitt (Quelle: BayernAtlas, 2022)

Die Fläche ist durch große, intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerland) charakterisiert. Zwischen der bestehenden Wohnbebauung im Süden und dem Grundstück verläuft ein ca. 9 m breiter städtischer Grünlandstreifen mit vereinzelt Gehölzaufwuchs bestehend u.a. aus Linden und Spitzahorn jungen Alters mit geringen Stammumfängen.

Innerhalb des Planungsgebietes sind weder Schutzgebiete noch amtlich kartierte Biotope vorhanden. Auch die Artenschutzkartierung (ASK) zeigt für das Planungsgebiet keine wertvollen Lebensräume auf. Die Fläche zählt gemäß den Aussagen des Regionalplans München auch nicht zum landschaftlichen Vorbehaltsgebiet.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Relevanzprüfung (AGL, 20.05.2021) wurde die Fläche auf das Vorkommen bzw. die Betroffenheit von Fledermäusen, Kriechtieren, Insekten und Brutvögel hin untersucht. Dabei stellte sich heraus, dass die Fläche für Fledermäuse weder als Nahrungs- und Jagdraum noch als Sommer- oder Zugquartiere durch fehlende Strukturen geeignet ist. Auch für Zauneidechse und Schlingnatter sowie die Tiergruppe Lurche fehlen geeignete Strukturen. Im Hinblick auf Brutvögel ist die Fläche selbst nur für Nestbrüter aus dem angrenzenden Gehölzwall als Nahrungsraum von Bedeutung.

Eine Betroffenheit von potentiell vorkommenden Bodenbrütern (Feldlerche) kann bei Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen und Umsetzung der im Bebauungsplan vorgesehenen Grünordnung keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu erwarten sind.



Die Biologische Vielfalt ist derzeit somit als sehr gering einzustufen. Ohne eine Extensivierung der landwirtschaftlichen Nutzung würde sich daran mittelfristig auch nichts ändern.



Abb. 6 Blick von der nord-östlichen Ecke Grundstücksgrenze Richtung Südwesten



Abb. 7 Gehölzstreifen entlang des Lärmschutzzauns an der Grenze zum Fachmarktzentrum

### Auswirkungen

Baubedingt geht eine intensiv genutzte landwirtschaftliche Fläche verloren. Während der Bauphase kommt es zu Erschütterungen, Staubentwicklung und Baulärm, der sich negativ auf die angrenzenden Lebensraumstrukturen auswirken könnte. In den angrenzenden genannten Gehölzflächen ist ausschließlich mit Arten mit geringem Störimpfinden zu rechnen. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Bauphase zeitlich begrenzt ist. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen für die Feldlerche, werden deshalb **geringe baubedingte Beeinträchtigungen** für das Schutzgut Pflanzen und Tiere erwartet.



Durch das neue Gebäude mit seinen zugehörigen Erschließungsflächen entfällt dauerhaft Ackerland mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die Eingriffe führen hier nur geringfügig zu dauerhaften Verlusten von potentiellen Lebensräumen für weit verbreitete Vogelarten, auch für in der offenen Flur jagende Greifvögel, die jedoch in angrenzende Flächen ausweichen können. Im Rahmen der Grünordnung ist eine Eingrünung des Planungsgebietes mit Gehölzen im Norden vorgesehen, die unter Berücksichtigung einer angepassten Artenauswahl, neue Lebensräume für siedlungsbegleitende Tierarten bilden können. Dadurch kann im Gebiet eine Strukturanreicherung gesichert werden (vgl. dazu Kapitel 5.4.1). Eine Beeinträchtigung der Funktionalität der vorkommenden Populationen wird insgesamt in Folge der Planungen nicht erwartet. Anlagebedingt sind deshalb maximal **gering erhebliche** Auswirkungen zu erwarten.

Betriebsbedingt sind Beunruhigungen bestehender angrenzender sowie der geplanten Lebensräume durch den Betrieb selbst sowie durch den Ziel- und Quellverkehr zu erwarten. Wie aus anderen Gebieten bekannt ist, ist hier jedoch an einer raschen Gewöhnung der relevanten Tierarten (v.a. Vögel) auszugehen, zumal vor allem mit der Ansiedlung von siedlungsbegleitenden Arten zu rechnen, die bereits eine geringe Störanfälligkeit aufweisen. Unter Berücksichtigung des Ausgangszustands werden deshalb auch **betriebsbedingt keine wesentlichen Beeinträchtigungen** erwartet.

### 3.5 Schutzgut Klima / -wandel

Im Zusammenhang mit dem Klimawandel werden zum einen die Effekte betrachtet, die sich durch Folgeeffekte des Klimawandels auf die betrachtete Fläche auswirken können. Dazu gehören zum Beispiel zunehmende Effekte durch Starkregenereignisse und lokale Unwetter, Zunahme von Hitzeperioden u. ä. Zum anderen werden hier die Beiträge der Planung im Hinblick auf den Klimawandel betrachtet. Ziel ist es, zu analysieren, ob und gegebenenfalls wie die Planung bzw. die festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen negative Effekte auf das globale Klima reduzieren können. Dies ist zum Beispiel dann der Fall, wenn der Versiegelungsgrad und die Flächenaufheizung durch Dachbegrünungen, Übershirmung mit Großbäumen ganz oder teilweise kompensiert werden kann. Dazu kann auch eine multifunktionelle Flächennutzung beitragen, die temporär befahrbare bzw. erforderliche Flächen klimaneutral als Schotterrasen ausbildet.

#### Basisszenario

Die mittlere jährliche Niederschlagshöhe beträgt 950 - 1100 mm, wobei die höchsten monatlichen Niederschlagssummen im Juli anfallen. Als Jahremitteltemperatur werden 8°C angegeben. (Quelle: Klimaatlas von Bayern). Die Freiflächen stellen Kaltluftentstehungsgebiete dar, die eine wichtige Bedeutung für die Frischluftzufuhr der südlich angrenzenden Siedlungsflächen haben

Die lufthygienische Situation wird allgemein von den Schadstoffimmissionen und -emissionen des Umfeldes sowie Staub- und Geruchsbelastungen und deren Kombination durch die Autobahn im Norden bestimmt.

### Auswirkungen

Im Zuge der Baumaßnahmen (Gebäude, Erschließungsstraße und die Anlage der Stellplätze) kommt es zu Belastungen durch Staubentwicklung sowie den An- und Abtransport von Baustoffen. Aufgrund der zeitlichen Begrenzung dieser klimatischen Beeinträchtigungen auf die **Bauphase**, kann von Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** ausgegangen werden.

Durch den Bau von Gebäuden und Erschließungsflächen sind Ackerflächen mit vorwiegend geringer Klimafunktion betroffen, bei denen durch die Versiegelung ihre kleinklimatische Funktion verloren geht. Eine Verminderung der Frischluftproduktion ist jedoch nur geringfügig zu erwarten. Eine erhöhte Wärmeabstrahlung wird durch neu versiegelte Flächen hervorgerufen. Darüber hinaus bleiben im umliegenden Gebiet großflächige Freiflächen erhalten, die eine ausgleichende Funktion einnehmen können. Durch die geplanten Grünflächen ist eine Vermeidung von klimatischen Beeinträchtigungen möglich ist. Daher werden die anlagebedingten Auswirkungen auf das Klima als **gering erheblich** eingestuft.

Belastungen ergeben sich somit maximal durch die voraussichtliche Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs. Es ist mit einem Anstieg der Frequentierung der Zufahrten durch An- und Zulieferung zu rechnen. Die **betriebsbedingten Auswirkungen** werden deshalb ebenfalls als **gering erheblich** bewertet.

## **3.6 Schutzgut Menschliche Gesundheit**

### *Lärm und Verkehrsbelastung*

#### Basisszenario

Die schalltechnische Vorbelastung bzw. Gesamtsituation wird maßgeblich durch Straßenverkehr, insbesondere der Bundesautobahn A 96 bestimmt. Ferner ist eine gewerbliche Vorbelastung durch bestehende Betriebe und Anlagen vorhanden (z.B. Fachmarktzentrum inkl. Kundenparkplätze und Anlieferzonen). Im Süden des Plan-/ Baugebietes (ca. 200 m Luftlinie) befindet sich eine Grünanlage mit entsprechenden Sport-/ Freizeitmöglichkeiten (u.a. Spielplätze innerhalb des sogenannten Quartiersparks), die jedoch für die herangezogenen maßgeblichen Immissionsorte zur Beurteilung der schalltechnischen Situation durch die o.g. Planungen des Ruethenfestvereins eher untergeordnet sind.

Zur Ermittlung der Schallimmissionen wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung durch hcon hils consult (Stand 12.04.2022) erstellt.

Dabei wurden mehrere Nutzungsszenarien untersucht, die jeweils verschiedene Zeiträume und Zeiten und die daraus zu erwartenden Geräuschemissionen (Prognose) beurteilen.

#### **Kultur- und Freizeitlärm**

**Nutzungsszenario A** - *werktags - außerhalb der Ruhezeiten zw. 8.00-20.00 Uhr sowie innerhalb der Ruhezeit am Abend zw. 20.00-22.00 Uhr*

Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen (Prognose) erfolgt für die zugrundeliegende Planung in Verbindung mit dem vorgelegten Nutzungskonzept *werktags in den o.g. Zeiträumen unter jeweils hoher Auslastung*.

→ Bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch den Betrieb der geplanten Kultur- und Freizeiteinrichtung im Nutzungsszenario A werden tagsüber die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß 18. BImSchV (werktags; außerhalb der Ruhezeit 8-20 Uhr, abendli-

che Ruhezeit 20-22 Uhr) [2] in der Nachbarschaft jeweils eingehalten bzw. um mindestens 1 dB(A) unterschritten werden.

### **Nutzungsszenario B - werktags - außerhalb der Ruhezeiten zw. 8.00-20.00 Uhr**

Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen (Prognose) erfolgt für die zugrundeliegende Planung in Verbindung mit dem vorgelegten Nutzungskonzept *werktags (hier: Freitag vor dem Festwochenende)* im o.g. Beurteilungszeitraum unter hoher Auslastung.

→ Bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch den Betrieb der vorgesehenen Kultur- und Freizeiteinrichtung im Nutzungsszenario B tagsüber werden die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß 18. BImSchV (*werktags; außerhalb der Ruhezeit 8-20 Uhr*) in der Nachbarschaft eingehalten bzw. um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden.

### **Nutzungsszenario C - Sonntag - nachts zw. 22.00-7.00 Uhr (lauteste Nachtstunde, z.B. 5-6 Uhr) + am Morgen innerhalb der Ruhezeit zw. 7.00-9.00 Uhr + außerhalb der Ruhezeit zw. 9.00-13.00 Uhr und 15.00 bis 20.00 Uhr**

In Nutzungsszenario C wird besonders berücksichtigt, dass es sich bei dem Veranstaltungsbetrieb um eine „seltenes Ereignis“ handelt, da das Ruethenfest nur alle vier Jahre und somit weniger als 18 Kalendertag pro Jahr durchgeführt wird. Im Hinblick auf den Lärmvorsorge- und Vermeidungsgedanken erfolgte die schalltechnische Beurteilung des Veranstaltungsbetriebs jedoch nicht als „seltenes Ereignis“ sondern anhand der (strengerer) gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte für Sonn- und Feiertage nach § 2, Abs. 2 der 18. BImSchV.

Die Beurteilung der zu erwartenden Geräuschemissionen (Prognose) erfolgt für die zugrundeliegende Planung in Verbindung mit dem vorgelegten Nutzungskonzept *werktags* in den o.g. Zeiträumen unter jeweils hoher Auslastung.

→ Bei Betrachtung der Zusatzbelastung durch den Betrieb der geplanten Kultur- und Freizeiteinrichtung im Nutzungsszenario C sowohl tagsüber als auch nachts werden die gebietsspezifischen Immissionsrichtwerte (IRW) gemäß 18. BImSchV (*Sonntag; innerhalb der morgendlichen Ruhezeit 7-9 Uhr, außerhalb der Ruhezeit 9-13 Uhr + 15-20 Uhr und lauteste Nachtstunde 5-6 Uhr*) in der Nachbarschaft jeweils eingehalten bzw. tagsüber um mindestens 3 dB(A), nachts um mindestens 17 dB(A) unterschritten werden.

### **Immissionen aus anlagenbezogenem Verkehr auf öffentlichen Straßen**

Das erhöhte Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Verkehrsflächen (auf die Spitalfeldstraße und Am Kornfeld) durch den der Anlage zuzuordnenden Verkehr (sog. anlagenbezogener Verkehr) ist zu untersuchen bzw. zu bewerten.

→ Die zusätzliche Belastung durch den zuzuordnenden An- und Abfahrverkehr der geplanten Kultur- und Freizeitanlage (sog. anlagenbezogener Verkehr) führt tagsüber zu keiner nennenswerten Erhöhung des Beurteilungspegels auf umliegenden öffentlichen Verkehrswegen ( $\leq 1$  dB(A)) und zu keiner Überschreitung der gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte (IGW) nach 16. BImSchV [3].

### Auswirkungen

Durch die Baumaßnahmen zu Gebäuden, privaten Zufahrten und Stellflächen ist während der Bauzeit mit temporären Lärmbelastungen durch Baustellenfahrzeuge und Baumaschinen zu rechnen. Die als Folge der Bauvorhaben entstehenden Lärmbeeinträchtigungen bedeuten für die Anlieger Störungen. Nachdem diese Belastungen jedoch auf die Bauphase beschränkt sind, werden die *baubedingten Auswirkungen* als **gering erheblich** eingestuft.

Mit den durch das Schallschutzgutachten vorgeschlagenen Auflagen für den Baugenehmigungsbescheid und den Hinweisen zum Schallschutz kann sichergestellt werden, dass den schallimmissionsrechtlichen Anforderungen an die zukünftige Bebauung und den damit verbundenen Kultur- und Freizeitlärm, zur Erhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in der direkten Umgebung Rechnung getragen wird.

Die *anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen* werden daher insgesamt als **gering erheblich** eingestuft.

### *Erholungseignung*

#### Basisszenario

Die Flächen des Geltungsbereiches haben keine direkte Bedeutung für die Naherholung. Der Geltungsbereich selbst ist durch Ackerfläche bestimmt und eignet sich daher nicht als Erholungsbereich. Der Lärm und die Geruchsbelastung der Autobahn sowie des nahe liegenden Einkaufszentrum sind zusätzliche Ausschlussfaktoren für eine Nutzung aus der Sicht der Erholung. Die Feldwege werden gelegentlich von nahe wohnenden Hundebesitzern oder Joggern genutzt.

### Auswirkungen

Durch die fehlende Erholungsnutzung und die bestehende Vorbelastung durch die Autobahn und bestehende Gewerbeanlagen ist insgesamt von *geringen* Auswirkungen auszugehen.

## **3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe**

### Basisszenario

#### *Bau- und Bodendenkmäler*

Im Geltungsbereich kommen keine lokal bedeutsamen Bau- und Bodendenkmäler vor:

#### *Landschaftsbild*

Das Landschaftsbild gestaltet sich im Geltungsbereich hauptsächlich durch große, ebene Acker- und Grünlandflächen.

Beeinträchtigt wird das Landschaftsbild durch die nördlich angrenzende sichtbare Autobahn und das vorhandene Einkaufszentrum sowie weitere Gewerbeflächen mit den dazugehörigen Gewerbegebäuden.

Es ist von einem relativ stark vorbelasteten Landschaftsbild auszugehen.

## Auswirkungen

### *Bau- und Bodendenkmäler*

Mit Beeinträchtigungen der Bodendenkmäler ist nicht zu rechnen.

### *Landschaftsbild*

Während der Bauphase ist mit visuellen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch Baukräne, Maschinen, Materiallagerungen und -transporte zu rechnen. Diese sind jedoch zeitlich begrenzt. Aufgrund des erhöhten Versiegelungsgrades mit entsprechenden Baumaßnahmen sind die baubedingten Auswirkungen jedoch als **mittel erheblich** einzustufen.

In Berücksichtigung der Möglichkeit für Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Eingrünung im Norden, konkrete Baum- und Strauchpflanzungen mit Mindestpflanzqualitäten) zur Einbindung des neuen Gebäudekomplexes in das Landschaftsbild und in Anbetracht der bestehenden Vorbelastungen (Einkaufszentrum, Autobahn) ist mit **mittel erheblichen** Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaftsbild zu rechnen.

Durch die Nutzung des neuen Gebäudekomplexes hauptsächlich alle vier Jahre ist in diesem Zeitraum mit einem Anstieg des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Betriebsbedingt wird daher das Landschaftsbild vor allem durch den Quell- und Zielverkehr beeinflusst, der jedoch aufgrund der Vorbelastungen und der zeitlichen Begrenztheit als **gering erheblich** zu bewerten ist.

### **Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

Im direkten Umfeld sind keine weiteren Baugebiete oder andere Vorhaben geplant, die eine kumulierende Wirkung haben könnten.



### **3.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

#### **3.8.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Die folgenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Bebauungsplanes zu entnehmen:

##### Schutzgüter Fläche/ Boden / Wasser / Klima

- Festsetzung einer max. GRZ von max. 0,4

##### Schutzgut Wasser

- Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser über Rigolensysteme
- Wasserdurchlässige Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen

##### Schutzgut Pflanzen, Tiere und biologische Vielfalt

- Festsetzung insektenfreundlicher Leuchtmittel ohne Streulicht in den Himmel zur Vermeidung einer Lockwirkung auf Insekten sowie einer Störwirkung für Vögel
- Verwendung von ausschließlich heimischen und standortgerechten Gehölzen sowie Obstgehölzen

##### Schutzgut Landschaftsbild

- Beschränkung von Abgrabungen und Aufschüttungen

### 3.8.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gem. BauGB § 1 Abs. 6 Ziffer 7 BauGB die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Ausgleichs wendet die Stadt Landsberg am Lech die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit der Natur und Landschaft mit Ergänzung 2021“ an.

#### Ermittlung des Ausgleichsbedarf

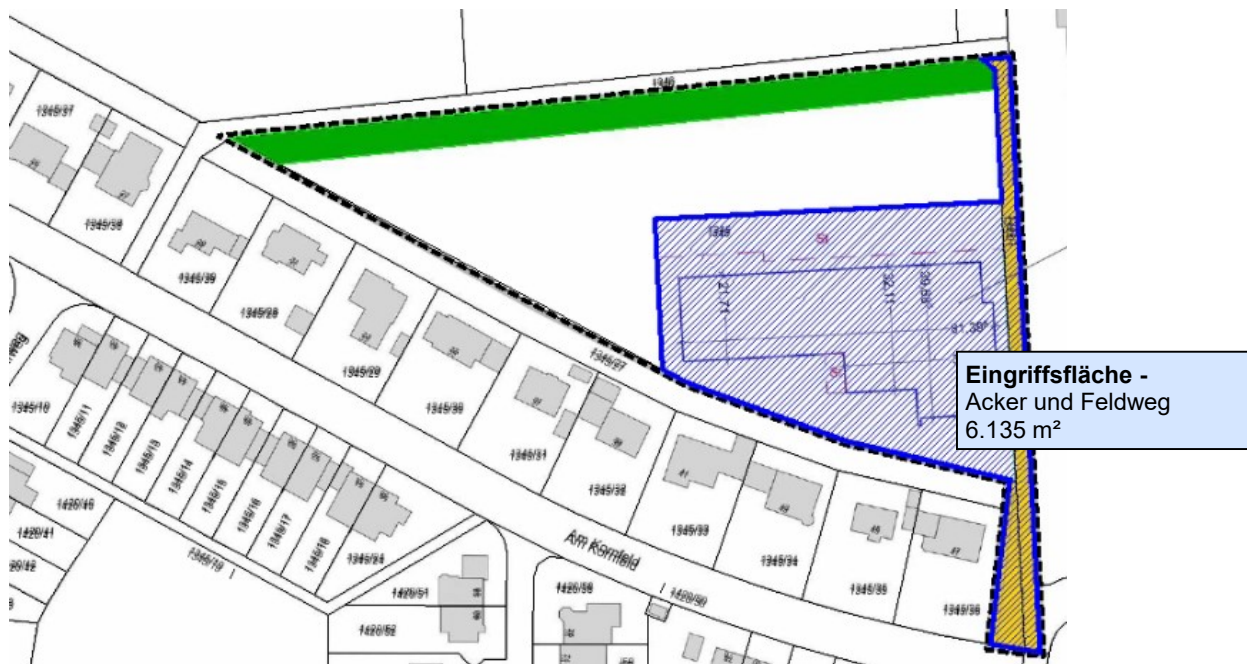


Abb. 8 Eingriffsfläche

Ausgangszustand Biotop- und Nutzungstyp (BNT)	Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere GRZ	Ausgleichsbedarf in Wertpunkten WP	Planungsfaktor
BNT <i>geringer</i> Bedeutung					
intensiv bewirtschafteter Acker (A11) Wirtschaftsweg, gescho- ttert (V32)	3	6.135	0,40	7.362	abzüglich 10 % 736 WP
Ausgleichsbedarf gesamt				6.626 Wertpunkte	

Tab. 2 Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Der Gesamtausgleichsbedarf beträgt 7.362 Wertpunkte. Da bei der Planung Vermeidungsmaßnahmen berücksichtigt werden, können zusätzlich 10 % Planungsfaktor abgezogen werden.

Der Abzug der **10% Planungsfaktor** begründet sich folgendermaßen:

- Gliederung der Stellplätze durch heimische Bäume
- Wasserdurchlässige Ausbildung der Stellplätze

**Ausgleichsbedarf =**

**3** Wertpunkte BNT x **6.135** m<sup>2</sup> Eingriffsfläche x **0,4** Beeinträchtigungsfaktor /GRZ) – **10 % (736** WP) Planungsfaktor

**= 6.626 Wertpunkte**

Für die Schaffung von Baurecht im Planungsgebiet ist somit eine Ausgleichsfläche unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen mit einer Wertigkeit von **6.626 Wertpunkten** notwendig.

**Ausgleichsfläche:**

Ausgangszustand:

**1.743** m<sup>2</sup> x 2 WP für A11- Acker = 3.486 WP

Zielzustand:

**1.743** m<sup>2</sup> x (7 WP für B116- Gebüsch und Hecken - 1 WP (Abzug wegen langer Entwicklungszeiträume) = 10.458 WP

Bewertung der Maßnahme:

Ziel 10.458 WP – Ausgang 3.496 WP

**= 6.972 Wertpunkte**

Ausgangszustand			Fachliche Vorgaben		Bewertung					Ergebnis
Gesamt-/Teilflächen in m <sup>2</sup>	Ausgangszustand mit Ziffer für Biotop-/Nutzungstyp	Grundwert nach Biotopwertliste	Biotoptyp nach forstfachlicher Begutachtung	Grundwert nach Biotopwertliste	Zielzustand		Grundwert nach Biotopwertliste	Abzug wegen langer Entwicklungszeiträume	Aufwertung durch Kompensationsmaßnahme	Kompensationsfläche x Wertpunkte = <b>Kompensationsumfang in Wertpunkten</b>
					nach Wertetabelle mit Ziffer für Biotop-/Nutzungstyp	nach LRT				
1	2	3	4	5	6	7	8	9		
1.743	A11	2	-	-	B116	-	7	1	7- 1-2 = 4	6.972

Tab. 3 Berechnung der Ausgleichsmaßnahme

Im Bebauungsplan wird eine Ausgleichsfläche mit einer Gesamtgröße von 1.743 m<sup>2</sup> festgesetzt, auf der eine Feldhecke aus Bienennähr- und Wildobstgehölzen gepflanzt werden soll. Die Anpflanzung hat eine Breite von 9,0 m, so dass ein gestufter Gehölzrand mit Saumgesellschaften möglich wird. Der Ausgangszustand der Ausgleichsfläche ist Ackerland.

Folgende Maßnahmen sind durchzuführen:

#### Herstellungsmaßnahmen

- Vorbereitung der Pflanzfläche gemäß DIN 18915
- Anpflanzung einer vierreihigen Heckenpflanzung mit einem Baumanteil von 10%. Davon sollten mindestens 5% Bäume 1. Wuchsordnung und 5% Bäume 2. Wuchsordnung enthalten sein. Die Mindestqualität für Bäume und Sträucher ist Ziffer 5.1 der Festsetzungen zu entnehmen.
- Die Ränder der Pflanzfläche sind unregelmäßig gebuchtet auszuführen. Die Einzelsträucher sind im Dreiecksverband im Raster von 1,5 x 1,5m zu pflanzen. Dabei sind immer 3 bis 5 Sträucher gleicher Art in Gruppen zu pflanzen.
- Es sind ausschließlich autochthone Gehölze zu verwenden.
- Die Pflanzfläche ist durch Zäunung 5 Jahre vor Wildverbiß zu schützen. Die Bäume sind mit einer Pflanzenverankerung (z. B. Pfahl-Dreibock mit Lattenrahmen) sowie mit einem Verdunstungsschutz (z. B. Schilfrohrmatte) zu versehen.
- Die verbleibenden Saumflächen sind mit einer autochthonen Saummischung mit einem Blumen- und Kräuteranteil von mind. 30% einzusäen.
- Errichten von größeren Steinhäufen als Verstecke für Kleintiere.

#### Pflegemaßnahmen

- Die Gehölzfläche kann abschnittsweise durch auf Stock setzen gepflegt und verjüngt werden. Dabei sind die Bäume als Überhälter stehen zu lassen. Der Rückschnitt kann frühestens nach einer Entwicklungsdauer von 20 Jahren begonnen werden. Die zurückgeschnittenen Abschnitte dürfen eine Gesamtlänge von 20 m nicht überschreiten. Zwischen den Pflegezeiträumen einzelner Abschnitte müssen mindestens 5 Jahre liegen, damit immer ein ausreichend lichter Bestand für Vögel und Kleinlebewesen vorhanden ist.
- Die randlichen Säume sind maximal 2-3mal jährlich zu mähen, erster Mahdtermin nach dem 15. Juni eines jeden Jahres. Das Schnittgut ist abzuräumen (Kompostierung oder Grüngutentsorgung).
- Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln und Düngern ist unzulässig.

#### Monitoring:

- Die Entwicklung der Fläche ist nach der Herstellung und vor Ablauf der Gewährleistung für die Pflanzmaßnahmen nach 4 Jahren zu überprüfen und ggf. Nachpflanzungen vorzunehmen.

Die Ausgleichsfläche befindet sich im Besitz der Stadt Landsberg am Lech. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsfläche erfolgt über die Festsetzung im Bebauungsplan.

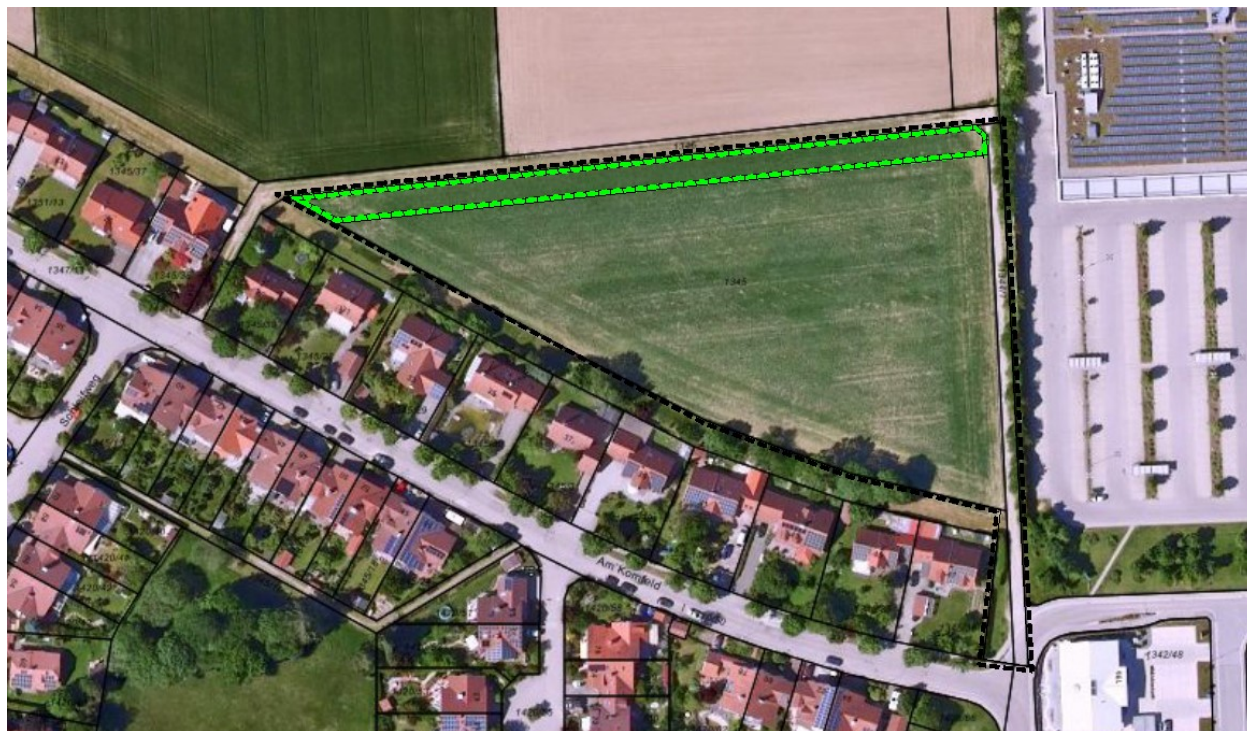


Abb. 9 Lage der Ausgleichsfläche auf einer Teilfläche von Fl. Nr. 1345, Gemarkung Landsberg am Lech, mit Abgrenzung der Teilfläche grün umgrenzt im Luftbild



### 3.9 Alternative Planungsmöglichkeiten

Nachdem für die Unterbringung des Ruethenfestvereins ein neuer Standort zu entwickeln war, um am bisherigen Standort die erforderliche Erweiterung der Grundschule Katharinenvorstadt realisieren zu können, wurde eine Standortuntersuchung und Prüfung von Standortalternativen durchgeführt (Stand 04.08.2017). Der neue Standort sollte neben den alle 4 Jahre stattfindenden Aktivitäten auch für Nutzungen wie beispielsweise Instandhaltungsmaßnahmen an Gespannen und Kostümen Flächen zur Verfügung stellen.

Insbesondere geprüft wurden die Nachbarschaft mit der bestehenden Wohnnutzung, eine angemessene Erreichbarkeit des Aufstellortes mit den Zugpferden und die Nähe von Übernachtungsmöglichkeiten im Agrarbildungszentrum an der Epfenhauser Straße.



Abb. 10 Lageplan der im Zuge der Standortanalyse untersuchten Standorte (Quelle: Stadt Landsberg, 04.08.2017)

Eine Unterbringung des Ruethenfestvereins auf dem Gelände mit der Flur-Nr. 1345, Gemarkung 9033 Landsberg am Lech westlich des Fachmarktzentrum (FMZ) ist laut durchgeführter Standortanalyse die zielführendste Variante.

An diesem Standort, der hinter der Wohnbebauung Am Kornfeld und westlich des Parkplatzes des Fachmarktzentrum liegt, kann entsprechend der erforderlichen Größe, Verfügbarkeit und Erschließung ein eingeschossiger Neubau mit Halle, Stallungen und den notwendigen Nebenräumen errichtet werden.

Vier Standorte wurden untersucht:

	Bezeichnung	Fläche in m <sup>2</sup>	FNP	BP	Entfernung Aufstellfläche Spöttinger Straße	Entfernung Unterkunft Agrar- Bildungszentrum
1.	Am Kornfeld	12.467	Außen- bereich Landwirt- schaft	-	PKW: 3,0 km/ 11 min	PKW: 1,1 km/ 3 min
					zu Fuß: 2,4 km/ 32 min	zu Fuß: 1,1 km/ 12 min
2.	Schleifweg	10.446	Grünflä- che	X	PKW: 2,6 km/ 10 min	PKW: 0,5 km/ 2 min
					zu Fuß: 2,0 km/ 27 min	zu Fuß: 0,5 km/ 5 min
3.	Hunger- bachweg/ 	16.468	Parkplatz SO Temp- oräre Ver- anstaltung	X	Zu Fuß: 0,1 km/ 1 min	PKW: 2,3 km/ 10 min
						zu Fuß: 1,6 km/ 22 min
4.	Schwiftinger Feld	27.640	Außen- Bereich, Landwirt- schaft	-	PKW: 3,5 km/ 11 min	PKW: 1,6 km/ 5 min
					zu Fuß: 3,0 km/ 40 min	zu Fuß: 1,6 km/ 20 min

Die Standorte 2 bis 4 entfielen aufgrund der fehlenden Verfügbarkeit bzw. der geringen Größe der Flächen (Standorte 2 und 4), der Offenhaltung möglicher Erweiterungen von Sportplatzanlagen (Standort Nr. 3) oder aufgrund der zu weiten Entfernung zur Unterkunft bzw. zum Aufstellort (Standort 4).

### 3.10 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Für die Beurteilung der Auswirkungen wurde eine verbal-argumentative Bewertung mit den drei Stufen der Erheblichkeit herangezogen. Der Bestandsaufnahme und Bewertung der Auswirkungen standen folgende Materialien zur Verfügung.

- Bayerischer Leitfaden „Der Umweltbericht in der Praxis“
- Regionalplan München
- Fachinformation Natur (Fin-Web), Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Ein Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (2021)
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Umweltatlas Bayern Themen Geologie und Boden, Bayerisches Landesamts für Umwelt
- Schalltechnische Untersuchung: hcon hils consult, 12.04.2022

Neben der Auswertung der Geländebegänge, Bestandsaufnahmen wurden weitere Inhalte verschiedenen öffentlich zugänglichen Online-Informationendiensten wie z.B. dem GeoFachdaten-Atlas (BIS-BY), dem Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur) oder dem BayernViewer-Denkmal entnommen.

Bei der Analyse der Schutzgüter und der Bewertung traten Schwierigkeiten in Bezug auf das Schutzgut Wasser auf, da keine genauen Angaben zum Grundwasserstand vorliegen.

### **3.11 Monitoring**

Empfohlen wird ein Monitoring der Ausgleichsfläche: Dabei ist zunächst die ordnungsgemäße Pflanzmaßnahme und Anwuchspflege zu dokumentieren, die nach 4 Jahren abgeschlossen ist. In diesem Zusammenhang können u.a. noch Nachpflanzungen ausgefallener Gehölze eingefordert werden oder die Anlage von Steinhäufen und Schutzmaßnahmen überprüft werden.

Anschließend sind in dem für die Refinanzierung relevanten Entwicklungszeitraum von 20 Jahren zwei weitere Überwachungstermine anzusetzen. Dabei ist die Zusammensetzung der Hecke mit Bäumen und Sträuchern entsprechend den Festsetzungen zu überprüfen nach 10 Jahren und nach 15 Jahren zu dokumentieren. Die Dokumentation mit Artenlisten und Bildmaterial ist jeweils der Unteren Naturschutzbehörde vorzulegen. Nach ca. 20 Jahren ist von einer Herstellung auszugehen und ggf. eine mögliche Förderung der weiteren Pflege zu prüfen. Falls beim Monitoring Fehlentwicklung oder Ausfall einzelner Arten festgestellt werden sind gemeinsam mit der Unteren Naturschutzbehörde Maßnahmen zur Abhilfe festzulegen.

Eine Grunddienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern ist durch die rechtliche Sicherung durch Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Ausgleichsfläche ist jedoch dem Ökoflächenkataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt zu melden.

### 3.12 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Aufstellung des Bebauungsplans soll Baurecht für ein Sondergebiet „Ruethenfestverein“ schaffen, in dem mit der Errichtung eines Gebäudekomplexes u.a. die Unterbringung von Gepanzen und temporärer Unterbringung von Pferden (alle 4 Jahre) mit den zugehörigen Nebenräumen und -flächen für das Ruethenfest verbunden ist.

Der Umweltbericht hat die Aufgabe, dazu beizutragen, dass zur wirksamen Umweltvorsorge die Auswirkungen auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Nachfolgend wird die Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammengefasst.

Schutzgüter		Fläche	Boden	Wasser	Biolog. Vielfalt		Klima/wandel	Menschl. Gesundheit Erholung	Kulturelles Erbe (Bau-, Bodendenkmäler, Landschaftsbild)
					Tiere	Pflanzen			
Wirkungen									
Anlagebedingte Auswirkungen	Inanspruchnahme								Land-schaftsbild
	Nachhaltige Verfügbarkeit								
Bau- und betriebsbedingte Auswirkungen	Emissionen	Schadstoffe	bau.						
			betr.						
		Lärm	bau.			K			K
			betr.						
		Erschütterung	bau.			K			K
			betr.						
		Licht	bau.						
			betr.						
		Wärme	bau.						
	betr.								
	Strahlung	bau.							
		betr.							
	Belästigung, Störung	bau.				K	K	K	K
		betr.							
	Risiken	Risiko von Unfällen und Katastrophe	bau.						
			betr.						
	Abfall	Belastung durch Abfall einschl. Beseitigung u. Verwertung	bau.						
			betr.						
Technik, Stoffe	Belastung durch eingesetzte Technik u. Stoffe	bau.							
		betr.							
Zusammenfassung							K	K	Land-schaftsbild

Abb. 11 Zusammenfassende Übersicht zur Erheblichkeit der Auswirkungen

Aufgrund der voraussichtlichen mittel erheblichen baubedingten Eingriffe in den Boden sowie die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich werden die Auswirkungen auf die **Schutzgüter Fläche und Boden** als mittel erheblich eingestuft.

Für die übrigen Schutzgüter sind dagegen nur geringe bis mittlere Auswirkungen zu erwarten.

Das **Schutzgut Wasser** ist nur wenig betroffen, da keine Oberflächengewässer im Planungsgebiet vorhanden sind, das Grundwasser voraussichtlich einen ausreichenden Geschütztheitsgrad aufweist und das anfallende Niederschlagswasser weiterhin auf dem Grundstück versickert werden kann.

Das **Schutzgut Tiere, Pflanzen und Biologische Vielfalt** wird ebenfalls nur gering beeinträchtigt, da im Erweiterungsgebiet keine naturschutzfachlich hochwertigen Flächen betroffen sind.

In Bezug auf das **Schutzgut Klima sowie Menschliche Gesundheit** sind vor allem während der Bauphase temporäre Belastungen durch Staub und Baumaschinen relevant. Die betriebsbedingten Verkehrsbewegungen beschränken sich auf den An- und Abfahrverkehr der geplanten Kultur- und Freizeitanlage alle vier Jahre über einen begrenzten Zeitraum von ca. vier Wochen und stellen somit keine erhebliche Belastung im angrenzenden Wohngebiet dar.

Das **Schutzgut Kulturelles Erbe** umfasst die Themen Landschaftsbild sowie Bau- und Bodendenkmäler. Für das Landschaftsbild ergeben sich Beeinträchtigungen durch die bauliche Erweiterung am Ortsrand, die aber durch die geplante Ortsrandeingrünung gemindert werden kann.

Die Ausgleichsermittlung beruht auf dem bayerischen Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft- 2021". Der **Ausgleichsbedarf** wird innerhalb des Geltungsbereiches durch eine Ortsrandeingrünung durch eine breite Feldhecke im Geltungsbereich auf einer Teilfläche Fl. Nr. 1345 erbracht.

Das **Monitoring** betrifft die Wirksamkeit der grünordnerischen Maßnahmen insbesondere der Ortsrandbegrünung und Einbindung in das Landschaftsbild.

Bad Kohlgrub, den 30.05.2023



Prof. Dr. Ulrike Pröbstl-Haider

## 4 LITERATUR

BAUGESETZBUCH in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE (HRSG.), BayernViewer-Denkmal

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (HRSG.), Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELTSCHUTZ (HRSG.), 2001, Eingriff auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, Augsburg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), Landesentwicklungsprogramm Bayern 01.03.2018, URL: <http://www.landesentwicklung-bayern.de/> [Stand: 06.2020]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN UND FÜR HEIMAT (HRSG.), BayernAtlas, URL: <https://geoportal.bayern.de> [Stand: 06.2020]

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (HRSG.) 2021, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung- Ein Leitfaden

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND VERBRAUCHERSCHUTZ (Hrsg.), 2007, Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, 2. Auflage, München

BUSSE, J., DIRNBERGER, F., PRÖBSTL, U., SCHMID, W., 2013, Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung – Ratgeber für Planer und Verwaltung, erweiterte Fassung, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN, -URL: <http://www.region-muenchen.de/> [Stand: 06.2020]