

Gemeinde

Landsberied

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bauleitplan

Flächennutzungsplan 12. Änderung Seniorenzentrum

Planung

PV Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung

Schyschka

Aktenzeichen

LAR 1-10

Plandatum

02.09.2026 (Entwurf)



Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	3
2.	Einleitung.....	4
2.1	Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz	4
2.2	Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	5
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	8
3.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....	8
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung).....	9
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	9
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	10
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	10
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	10
4.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	10
4.1	Schutzgut Boden	11
4.2	Schutzgut Fläche	13
4.3	Schutzgut Wasser.....	14
4.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	14
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt	15
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	17
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)	18
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	19
4.9	Wechselwirkungen.....	20
5.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	21
6.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	21
6.1	Vermeidung und Minimierung	21
6.2	Ausgleich	21
6.3	Maßnahmen des Artenschutzes	22
7.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	22
8.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	22
9.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	23
10.	Quellenverzeichnis	24

1. Zusammenfassung

Die Gemeinde Landsberied beabsichtigt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Seniorenzentrums zu schaffen. Das Vorhaben liegt im südwestlichen Bereich von Landsberied zwischen dem Sportplatz im Westen sowie der Wohnbebauung nördlich der Römerstraße im Osten. Planungsrechtlich sind die Flächen des Plangebietes dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Zur Baurechtschaffung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans i.V.m. der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

Städtebauliches Ziel des Bauleitplans ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Senioren in ortszentraler Lage.

Gegenstand dieses Umweltberichtes ist die 12. Änderung des Flächennutzungsplanes. Der Änderungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 0,7 ha.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden, Fläche, Wasser, Klima und Luft (mit Klimaschutz und Klimaanpassung), Arten und Biotope, Landschaftsbild sowie Mensch (Immissionsschutz und Erholung) und Kultur- und Sachgüter dargestellt und die voraussichtlichen Wechselwirkungen und Umweltrisiken beschrieben.

Erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Luft und Klima, Mensch sowie Kultur- und Sachgüter sind bei Umsetzung des Vorhabens nicht zu erwarten.

Schutzgut	Bedeutung des Gebietes	Erheblichkeit der Auswirkung
Boden	Mittel bis hoch	Mittel
Fläche	Mittel	Mittel
Wasser	Gering	Gering
Luft und Klima, Klimaschutz und Klimaanpassung	Mittel	Gering
Arten, Biotope und biologische Vielfalt	Mittel	Gering bis mittel
Orts- und Landschaftsbild	Mittel	Gering
Mensch	Mittel	Gering
Kultur- und Sachgüter	Mittel	Gering

Durch Bebauung und Versiegelung von Grünland und Gehölzen gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren. Auch die damit verbundenen Funktionen der lokalen Kaltluftproduktion und der Bindung von Treibhausgasen gehen verloren. Aufgrund der Lage des Vorhabens außerhalb klimatisch sensibler Bereiche und der geringen Bedeutung als Ausgleichsraum für den angrenzenden Wirkraum ist jedoch mit keinen negativen Auswirkungen auf das Gelände- bzw. Lokalklima zu rechnen.

Zudem führt die bauliche Nachverdichtung zu einer besseren Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur. Die Schließung von Lücken in einem verkehrstechnisch erschlossenen und weitestgehend von bestehender Bebauung umgebenen Gebiet macht darüber hinaus aufwendige Maßnahmen der Neuerschließung andernorts

überflüssig und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich. Trotz der günstigen Lage erhöht sich durch die Planung die Flächeninanspruchnahme unbebauter Freiflächen und wird durch seine Bauweise das Ortsbild neu prägen.

Auch gehen durch den Verlust der Gehölze Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten (Star und Feldsperling) verloren. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher zu vermeiden, sind auf verbindlicher Bebauungsplan-Ebene Artenschutzmaßnahmen umzusetzen.

Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben negative Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt. Um diese zu kompensieren, sind auf Ebene des Bebauungsplans naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Die hierfür vorgesehene Fläche mit dem Entwicklungsziel wird im Laufe des Verfahrens ergänzt.

2. Einleitung

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens ist für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

2.1 Inhalt und Ziel der Planung, Flächenbilanz

Städtebauliches Ziel des Bauleitplanung ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Senioren in ortszentraler Lage. Hierfür soll ein Seniorenzentrum als Pflegeheim mit Tagespflege und betreutem Wohnen errichtet werden. Der ca. 0,7 ha große Änderungsbereich liegt im südwestlichen Bereich von Landsberied zwischen dem Sportplatz im Westen sowie der Wohnbebauung nördlich der Römerstraße im Osten.

Folgende Grundstücke liegen innerhalb des Änderungsbereichs:

- Fl.Nrn. 71 TF, 71/7 TF und 1122 TF, alle Gemarkung Landsberied

Mit der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Seniorenzentrum dargestellt. Die Darstellung des Sondergebiets schließt dabei unmittelbar an die Darstellung des Wohngebiets der Grundstücke Fl.Nr. 71/6 und 71/7 an. Nach Norden erfolgt die Darstellung einer Grünfläche als Ortsrandeingrünung. Die Eingrünung entlang des neuen Ortsrandes wird somit gewährleistet.

Der Großteil der zu überplanenden Flächen wird im Bestand als Grünlandfläche genutzt, im Westen ist eine Hecke mit Straßenbäumen vorhanden.



Abb. 1: Gegenüberstellung der bisherigen (li.) und neuen (re.) Darstellung im FNP ohne Maßstab.

Im Änderungsgebiet der 12. FNP-Änderung ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in ha	Fläche in %
Sondergebiet	0,7	96
Grünfläche	0,0	4
Geltungsbereich	0,7	100

2.2 Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Nachfolgend werden tabellarisch die Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes gelistet. Es wird *entweder* ihre Berücksichtigung in der Planung (mit Verweis auf den jeweiligen Eintrag zum Schutzgut) beschrieben *oder* begründet, warum dieses Thema durch die Planung nicht betroffen ist.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)

Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Artenschutz	☒	Berücksichtigung: siehe Punkt 4.5 „Schutzgut Arten und Biotope“ und Punkt 6.3 „Maßnahmen des Artenschutzes“.
Artenschutzkartierung	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.5 „Arten und Biotope, biologische Vielfalt“.
Biotopverbund	☒	Berücksichtigung: siehe Punkt 4.5 „Schutzgut Arten und Biotope“.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Vermeidung und Minimierung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild, Verringerung der Umweltauswirkungen	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.1 „Vermeidung und Minimierung“.
Ausgleich von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 6.2 „Ausgleich“
Bodenschutz/ Erhalt von Bodenfunktionen	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.1 „Schutzgut Boden“
Flächensparen und Vermeidung von Zersiedelung	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.2 „Schutzgut Fläche“
Hochwasserschutz und Schutz vor Gefahren durch Oberflächenwasser	☐	Begründung: Im Änderungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit Schicht- und Hang(austritts)wasser und wild abfließendem Oberflächenwasser (verursacht durch starke Niederschläge) ist aufgrund der topografischen Verhältnisse nicht zu rechnen (keine Geländeerinne, keine Hanglage oder Lage am Hangfuß). Gemäß BayernAtlas des Bay. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Überschwemmungsgebieten, Hochwasserrisikogebieten, Hochwasserentstehungsgebieten oder Wassersensiblen Bereichen. Es erfolgt keine Beanspruchung von Auen. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Niederschlagswassers ist gewährleistet. Die Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut (Stand Nov. 2025) zeigt weder Abflusslinien noch potentielle Aufstaubereiche innerhalb des Geltungsbereichs an.
Schutz von Trinkwasser und Grundwasser	☐	Begründung: Gemäß BayernAtlas des Bay. Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat befindet sich das Plangebiet nicht im Umgriff von Wassersensiblen Bereichen. Trinkwasserschutzgebiete und Heilquellenschutzgebiete liegen gemäß UmweltAtlas Bayern Themenkarte „Gewässerbewirtschaftung“ ebenfalls nicht innerhalb des Änderungsbereiches. Gemäß Standortkundlicher Bodenkarte handelt es sich nicht um keinen von Grundwasser geprägten Boden, die Grundwasserstände sind i.d.R. über 3 m unter Gelände gemessen. Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter sind im Umgriff nicht vorhanden.
Klimaschutz	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“
Anpassung an den Klimawandel	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.4 „Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel“.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Regionaler Grünzug	☐	Begründung: nicht vorhanden
Regionales Trenngrün	☐	Begründung: nicht vorhanden
Schutz und Entwicklung des Landschaftsbildes	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.6 „Schutzgut Orts- und Landschaftsbild“.
landschaftliches Vorbehaltsgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
Immissionsschutz	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.7 „Schutzgut Mensch“.
Altlasten	☐	Begründung: nicht vorhanden
Bannwald, Schutzwald, Naturwald oder Wald mit Funktionen gemäß Wald-funktionsplanung	☐	Begründung: nicht vorhanden
Natura 2000-Gebiete (FFH-Gebiete, Vogel-schutzgebiete)	☐	Begründung: nicht vorhanden
Naturschutzge-biet	☐	Begründung: nicht vorhanden
Nationalpark	☐	Begründung: nicht vorhanden
Naturdenkmal	☐	Begründung: nicht vorhanden
Landschafts-schutzgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
geschützter Landschaftsbe-standteil	☐	Begründung: nicht vorhanden
gesetzlich ge-schützte Biotop	☐	Begründung: nicht vorhanden
Erhalt, Entwick-lung und Vernet-zung schutzwür-diger Biotop	☐	Begründung: nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsak-ten der Europäi-schen Union fest-gelegten Umwelt-qualitätsnormen bereits über-schritten sind	☐	Begründung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit wer-den im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.

Vorgaben, Ziele und Grundsätze des Umweltschutzes mit Bezug zur Bauleitplanung gemäß Fachgesetzen, Verordnungen, Richtlinien, technischen Regelwerken, Normen, übergeordneten Planungen (Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan, Flächennutzungsplan) und Fachplanungen (Landschaftsentwicklungskonzept, Landschaftsplan, Arten- und Biotopschutzprogramm, Artenschutzkartierung) (siehe Quellenverzeichnis)		
Vorgabe, Ziel, Grundsatz	betroffen	Begründung/ Berücksichtigung
Erholung	☐	Begründung: Überplanung privater Grundstücke angebunden an den Hauptort, keine Unterbrechung von Wegeverbindungen mit Bedeutung für die Erholungsnutzung, kein Erholungsraum mit hervorragender Bedeutung gemäß Landschaftsentwicklungskonzept.
Ökoflächenkataster	☐	Begründung: nicht vorhanden
Denkmalschutz, Schutz des kulturellen Erbes	☒	Berücksichtigung: siehe unter Punkt 4.8 „Schutzgut Kultur- und Sachgüter“.

2.3 Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping)

Zusammenfassung von Punkt 2.2 und Festlegung des Untersuchungsaufwandes:

Schutzgut	Betroffenheit	Begründung
Boden	☒	• unversiegelte Fläche • Verlust von Landwirtschaftsfläche und Heckenstruktur
Fläche	☒	• Flächeninanspruchnahme von Grünlandfläche und Hecke • Lage zwischen Sportplatz und Wohnbebauung • Kein bestehendes Baurecht
Wasser	☐	Keine hydrologisch wirksamen Elemente.
Luft und Klima	☒	• Überplanung einer unbebauten Grünlandfläche • Entfall von Gehölzen
Arten und Biotope und biologische Vielfalt	☒	• Vorkommen von planungsrelevanten Arten
Orts- und Landschaftsbild	☒	• Anbindung an bestehende Bebauung, jedoch teilweise einsehbare Freifläche mit Wirkung auf das Ortsbild
Mensch	☒	• Nahbereich zu Wohngebäuden und Sportplatz mit Gaststätte • Landwirtschaftliche Flächen angrenzend • Emissionen ausgehend vom Sportplatz
Kultur- und Sachgüter	☒	• Bodendenkmal vorhanden

3. Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt

Im Folgenden (Ziffern 3, 4 und 6 des Umweltberichts) werden die umweltrelevanten Faktoren des Vorhabens einschließlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Verrin-

gerung von schädlichen Umweltauswirkungen beschrieben und die Schutzgüter benannt, für die sich aufgrund der Beschaffenheit des Vorhabens erhebliche negative Auswirkungen ergeben (Wie ist das Vorhaben beschaffen und wie wirkt es auf die Umwelt?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Auf Ebene der Flächennutzungsplanung können nur die erheblichen Umweltauswirkungen geprüft werden, die durch die Darstellungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Die Prüfung liegt dem Informationsstand zum Zeitpunkt der Erstellung des gegenständlichen Umweltberichtes zugrunde. Für konkretere Angaben und Ausführungstiefe wird auf nachgeordnete Planungsebenen verwiesen.

Im gegenständlichen Umweltbericht werden alle Informationen behandelt, die der Gemeinde im Rahmen der Planaufstellung bezüglich möglicher Umweltauswirkungen bekannt sind. Die Tiefe und der Detaillierungsgrad zur Beurteilung der potenziellen Umweltauswirkungen sind für die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung ausreichend.

Insbesondere werden gemäß Anlage 1 Nr. 2 b) Punkte cc) bis ff) sowie hh) zum BauGB folgende Einschätzungen getroffen:

3.1 Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)

Das Änderungsgebiet liegt angrenzend zum Sportplatz. Eine Gaststätte ist dort vorhanden. Von einer Beeinträchtigung durch Lärm im Hinblick auf die vorhandenen Nutzungen inkl. der verkehrlichen Auswirkungen ist auszugehen.

Das Änderungsgebiet soll als Standort für ein neues Seniorenzentrum genutzt werden. In der Umgebung befindet sich eine Sportanlage mit mehreren Fußballfeldern, Tennisplätzen, einer Stockschißbahn sowie eine Dorfwirtschaft mit einer Freischankfläche, Veranstaltungsräumen, einer Kegelbahn und einem Schützenverein. Da eine konkrete Planung auf Ebene der 12. FNP-Änderung für das Seniorenzentrum nicht vorliegt, ist eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung auf Grundlage konkreter Planungen durchzuführen. Es wird hierfür auf die nachfolgende Bebauungsplan-Ebene verwiesen.

3.2 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

In dem geplanten Seniorenzentrum sollen eine Tagespflege und betreutes Wohnen errichtet werden. Anfallender Abfall umfasst grundsätzlich häuslichen und medizinischen Abfall. Sofern es sich bei dem medizinischen Abfall um ungefährliches Material handelt, können diese im Restmüll entsorgt werden. Im Falle von gesonderten Abfällen wie infektiöse oder gefährliche Abfälle sind diese ggf. gesondert zu entsorgen.

Die Müllentsorgung im Plangebiet ist gesichert.

3.3 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Für den Betrieb des geplanten Seniorenzentrums kommen nach gegenständlichem Kenntnisstand ortsübliche Stoffe und Energieformen zum Einsatz. Die konkrete Energieversorgung ist noch nicht abschließend geklärt und Gegenstand weiterer Prüfungen.

Eine Nutzung umweltgefährdender Stoffe findet nicht statt.

3.4 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Umweltrisiken der Planung für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt sind durch die Änderung der FNP-Darstellung in ein SO und die Art des Vorhabens (Seniorenzentrum) nicht zu erwarten.

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor. Störfallbetriebe (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG) in der näheren Umgebung sind nicht bekannt.

3.5 Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben

Negative Umweltauswirkungen können sich anhäufen durch Planungen in vorbelasteten Bereichen oder im Nahbereich von Vorhaben mit ähnlichen Umweltauswirkungen.

Weder im Plangebiet selbst noch in der näheren Umgebung sind Vorhaben mit umweltkritischen Auswirkungen geplant oder umgesetzt.

4. Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Im Folgenden wird der Untersuchungsraum mittels einer Aufteilung in Schutzgüter in seinem Bestand charakterisiert und bewertet. Anschließend wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes im Untersuchungsraum unter Einwirkung des Vorhabens erstellt (Wie ist der Untersuchungsraum beschaffen und wie reagiert er auf das Vorhaben?). Die Tiefe der Aussagen richtet sich dabei nach der Planungsebene und den verfügbaren Informationen über das Vorhaben.

Abgrenzung des Untersuchungsraumes:

Es werden die Teilflächen näher betrachtet, für die durch Umwidmung der Flächendarstellung erhebliche negative Umweltauswirkungen vorbereitet werden, welche gemäß rechtswirksamem Flächennutzungsplan nicht zu erwarten sind. Keine Gegenstände der Betrachtung sind die geplanten Ausgleichsmaßnahmen sowie Flächen, die von Flächen für die Landwirtschaft zu Grünflächen geändert werden.

Im Folgenden wird das gegenständliche Plangebiet sowie der Bereich näher betrachtet, der durch das Vorhaben potenziell direkt und/ oder indirekt betroffen sein könnte.

Durch das Vorhaben wird eine landwirtschaftliche Fläche und eine Grünfläche (Ortsrandeingrünung) zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“. Nach Norden hin ist eine Ortsrandeingrünung als Übergang in die freie Landschaft vorgesehen.

Abschichtung Untersuchungsumfang:

Um Wiederholungen zu vermeiden, werden im Umweltbericht nur die Schutzgüter betrachtet, die gemäß Scoping (siehe 2.3) durch das Vorhaben betroffen sind. Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen des Vorhabens werden zusammenschauend betrachtet und soweit vorhanden und erkennbar beschrieben. Irrelevant sind Auswirkungen, die durch andere vollständig überlagert werden, z.B. die baubedingte Nutzung von Flächen als Lagerplatz für Baumaterialien, die gemäß Planung versiegelt werden.

4.1 Schutzgut Boden

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden sind Retentionsvermögen, Rückhaltevermögen, Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion, Ertragsfähigkeit, Lebensraumfunktion und seine Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie die Veränderung der organischen Substanz, Bodenerosion, Bodenverdichtung und die Bodenversiegelung.

Beschreibung:

Im Änderungsgebiet kommt gemäß Standortkundlicher Bodenkarte im Maßstab 1:50.000 ausschließlich die Bodentypen Parabraunerde (22b) vor. Bei der Bodenart handelt es sich um einen mittel- bis tiefgründigen Schotterverwitterungsboden auf meist hochglazialen Schotterflächen. Der Boden weist eine hohe bis mittlere Durchlässigkeit, ein geringes Filtervermögen und eine mittlere Sorptionskapazität auf.

Die Fläche wird derzeit überwiegend als Grünlandfläche in intensiver Bewirtschaftungsform genutzt, im Westen ist eine mesophile Heckenstruktur mit Straßenbäumen vorhanden.



Abb. 2: Blick von Süden nach Norden auf das Plangebiet. Quelle: Aufnahme PV März 2025.

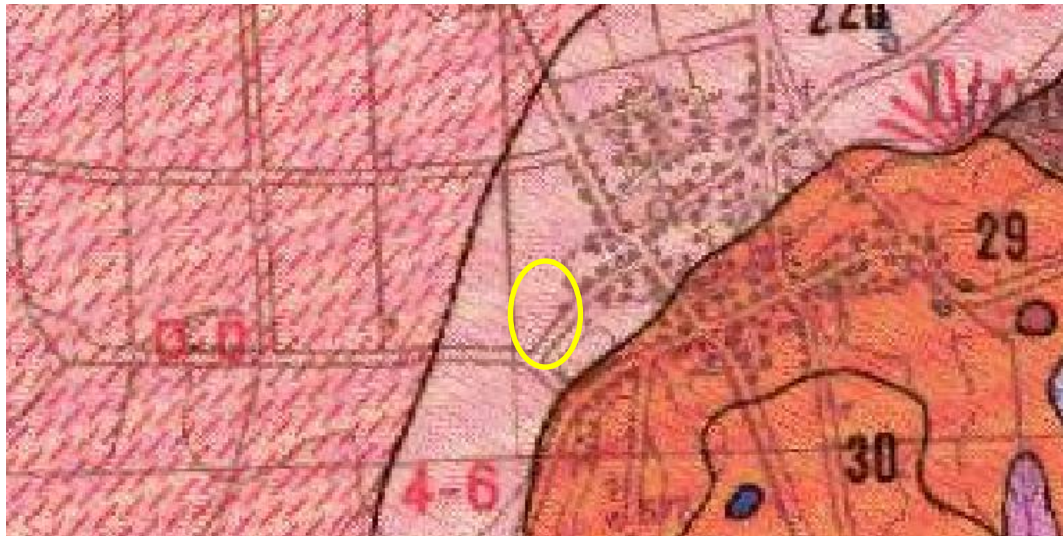


Abb. 3: Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg mit schematischer Lage Plangebiet (gelb); Quelle Fachdaten: © Bayerisches LfU; Quelle Hintergrundkarten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie, GeoBasis-DE / BKG, EuroGeographics, CORINE Land Cover; Abrufstand Oktober 2025.

Gemäß Bodenschätzungskarte wird das Plangebiet als Fläche definiert, die als Grünland genutzt. Sie wird einer guten Zustandsstufe mit einer guten Ertragsfähigkeit und guten Wasserverhältnissen zugeordnet. Die Grünlandzahl liegt mit 56 höher als der landkreisweite Durchschnittswert mit 44.

Im Bereich der vorhandenen Gehölze ist von einem naturnäheren Bodenaufbau auszugehen.

Bewertung:

Es handelt sich um einen anthropogen überprägten, durch landwirtschaftliche Nutzung in seinem natürlichen Aufbau veränderten Boden. Die Bodenfunktionen sind jedoch weitgehend intakt, sodass eine mittlere Bedeutung vorliegt.

Aufgrund hoher bis mittlerer Durchlässigkeit, geringem Filtervermögen, mittlerer Sorptionsfähigkeit und fehlender Prägung durch Grundwasser ist von einer mittleren Empfindlichkeit gegenüber möglichen Stoffeinträgen auszugehen.

Gleichwohl wird nach gegenwärtigem Planungsstand nicht damit gerechnet, dass durch das Vorhaben erhöhte Risiken durch Eintrag bodenverändernder und grundwasserverunreinigender Stoffe ausgehen.

Für die Landwirtschaft hat der Boden aufgrund der Ertragsklasse und der günstigen Erzeugungsbedingungen eine hohe Bedeutung.

Im Bereich der Gehölzflächen ist ein naturnaher Bodenaufbau anzunehmen. Hier liegen keine Störungen durch Einträge von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln oder durch mechanisches Bearbeiten vor. Versickerungsfähigkeit, Grundwasserneubildungs- und -reinigungsfunktion sowie Lebensraumfunktion und Ertragsfähigkeit sind ungemindert. Diesen Böden kommt eine hohe Bedeutung zu.

Auswirkungen der 12. FNP-Änderung auf das Schutzgut:

Die FNP-Änderung ermöglicht keine Nutzung, von der schädliche Stoffeinträge in den Boden ausgehen.

Durch Bebauung und Versiegelung gehen wichtige Bodenfunktionen wie Grundwasserneubildung, Ertragsfähigkeit und Lebensraumfunktion verloren. Durch Überbauung anthropogen überprägter Böden kommt es zu negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. Die Versiegelung von naturnahen Böden führt zu negativen Auswirkungen hoher Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden. **In Summe ergeben sich durch die FNP-Änderung Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auf das Schutzgut Boden.**

Um den Verlust dieser qualitativ hochwertigen landwirtschaftlichen Fläche zu minimieren, wird darauf hingewiesen, den Oberboden abzutragen und auf ertragsärmere Standorte zu verteilen.

Die beschriebenen Auswirkungen können durch die Berücksichtigung bestimmter Maßnahmen auf Bebauungsplanebene teilweise minimiert werden (z.B. Verwendung von versickerungsfähigen Belägen, Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers). So können die Restversickerung des Bodens unterstützen.

4.2 Schutzgut Fläche

Wichtige Merkmale für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Fläche sind der Flächenverbrauch und die Zerschneidung von Flächen.

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet ist ca. 0,7 ha groß und befindet sich planungsrechtlich im Außenbereich nach § 35 BauGB. Das Gebiet liegt im Südwesten von Landsberied

nördlich der Römerstraße zwischen dem Sportplatz im Westen sowie der Wohnbebauung im Osten. Auf dem westlich gelegenen Areal des Sportplatzes befindet sich zusätzlich zu den sportlichen Anlagen eine Gaststätte. Südwestlich des Änderungsgebietes befinden sich weitere Anlagen des Sportplatzes, südlich eine eingeschossige Flüchtlingsunterkunft in Containerbauweise. Nördlich setzt sich landwirtschaftliche Nutzfläche vor.

Bewertung:

Die unbebaute Fläche liegt innerhalb eines Siedlungsgefüges zwischen Wohnbebauung im Osten und sport- und freizeitliche Nutzungen im Westen. Durch die Änderung entfällt landwirtschaftliche Fläche und eine Grünfläche (Ortsrandeingrünung) zugunsten des Sondergebietes. Durch die Lage findet ein Lückenschluss an den bestehenden Siedlungskörper mit einer vorhandenen Erschließungssituation statt. Aufgrund der bereits im Süden und Westen führt die Bebauung zu einer besseren Ausnutzung der örtlichen Infrastruktur und vermeidet doppelte Erschließungen. Eine Zerschneidung von Flächen ergibt sich nicht, da die Änderung das gewidmete Bauland kompakt integriert.

Auswirkungen der 12. FNP-Änderung auf das Schutzgut:

Die Schließung von Lücken in einem verkehrstechnisch erschlossenen und weitestgehend von bestehender Bebauung umgebenen Gebiet macht aufwendige Maßnahmen der Neuerschließung andernorts überflüssig und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich. Trotz der günstigen Lage erhöht sich durch die Planung die Flächeninanspruchnahme unbebauter Freiflächen.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind daher Maßnahmen zur Flächeneffizienz und Bodenschonung zu berücksichtigen.

Durch das Vorhaben ergeben sich somit insgesamt Auswirkungen **mittlerer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Fläche.

4.3 Schutzgut Wasser

Das Schutzgut Wasser ist nicht betroffen.

4.4 Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Klima und Luft sind wichtige Merkmale die Luftqualität, die Topographie des überplanten Geländes sowie seine Nutzungsformen, ferner die durch das Vorhaben evtl. mit verstärkten Veränderungen des Klimas, z. B. durch Treibhausgasemissionen, Veränderung des Kleinklimas am Standort.

Beschreibung:

Im Änderungsbereich des Vorhabens befindet sich überwiegend Grünland, im Westen verläuft eine Gehölzreihe einseitig des Verkehrsweges Schlagweg, im Nordosten des Plangebietes stehen außerdem vereinzelt Gehölze und einzelne Bäume sind entlang des Römerweges vorhanden.

Das Plangebiet ist topographisch relativ eben. Klimatisch wirksame Elemente, wie z.B. Kaltluftabflussbahnen, befinden sich nicht im Geltungsbereich. Gemäß der Planungshinweiskarte vom LfU wird das Plangebiet gegenwärtig als Ausgleichsraum mit einer geringen Bedeutung für die Entlastung des Wirkraumes bewertet. Die Wirkräume (i.d.R. bebaute Flächen mit einer Wohn-/ Schlaffunktion) werden umliegend den Belastungsstufen 1 und 2 zugeordnet, demnach Flächen mit einer günstigen humanbioklimatischen Situation bzw. weniger günstigen, aber keine ungünstige humanbioklimatischen Situation. Die Fließrichtung der Kaltluft verläuft grundsätzlich von Süden nach Norden.



Abb. 4: Ausschnitt aus der Planungshinweiskarte mit Lage Plangebiet. Quelle: LfU, Abrufstand November 2025.

Das Änderungsgebiet liegt im Hauptort von Landsberied und grenzt nach Osten, Süden und Westen an einen integrierten Siedlungsbestand an. Hierdurch ist die Verkehrsinfrastruktur einschließlich technischer Erschließung bereits vorhanden. Gleichzeitig werden keine klimatisch wirksamen Flächen wie Retentionsflächen, grundwasser-geprägte Böden oder Kaltluftentstehungsgebiete beansprucht.

Bewertung:

Versiegelte und bebaute Flächen wirken sich negativ auf das Mikroklima aus, da sie sich bei Sonneneinstrahlung stark erhitzen und hierdurch den bioklimatischen Ausgleich mindern und das Mikroklima verändern.

Grünflächen können ab einer Flächengröße von einem halben bis einem Hektar klimatisch ausgleichende Wirkungen im Siedlungszusammenhang entfalten und zu einer Verbesserung des innerörtlichen Klimas beitragen, da sich diese tagsüber geringer erhitzen als versiegelte Flächen und nachts rascher abkühlen.

Im Hinblick auf den Klimaschutz ist der Erhalt von Grünland von mittlerer bis hoher Bedeutung. Grünland fungiert außerdem als Senke für Treibhausgase wie CO₂ und N₂O.

Gehölzflächen wirken sich positiv bezüglich Immissionsschutz und Luftregeneration aufgrund schalladsorbierender und luftreinigender Eigenschaften aus und haben hohe Bedeutung bezüglich der Bindung von Treibhausgasen.

Auswirkungen der 12. FNP-Änderung auf das Schutzgut:

Durch die Änderung von Flächen für die Landwirtschaft und Grünfläche (Ortsrandeingußung) zu Sondergebiet kommt es zu einem Verlust von Grünland und Gehölzen. Die damit verbundenen Funktionen der lokalen Kaltluftproduktion und der Bindung von Treibhausgasen gehen verloren. Aufgrund der Lage des Vorhabens außerhalb klimatisch sensibler Bereiche und der geringen Bedeutung als Ausgleichsraum für den angrenzenden Wirkraum ist jedoch mit keinen negativen Auswirkungen auf das Gelände- bzw. Lokalklima zu rechnen.

Gleichzeitig vermeidet die Lage an einen bestehenden Siedlungskörper aufwendige Maßnahmen zur Neuerschließung und erweist sich in diesem Zusammenhang als ökonomisch und klimafreundlich.

Auf Ebene des Bebauungsplanes sind weitere Maßnahmen zur Klimaanpassung wie Baumpflanzungen und Bodenschonung zu berücksichtigen.

Durch das Vorhaben kommt es folglich zu negativen Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Klima und Luft.

4.5 Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt

Für die 12. FNP-Änderung ist eine artenschutzrechtliche Übersichtsbegehung durchgeführt worden.

Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Arten und Biotope sind wichtige Merkmale die Naturnähe und die Artenvielfalt im Änderungsbereich des Vorhabens und dessen räumlichen Zusammenhang.

Beschreibung:

Innerhalb des Änderungsbereichs befindet sich im Westen entlang des Schlagweges

eine Baumreihe durchsetzt mit Sträuchern. Diese befinden sich im Bereich der vorgesehenen Straßenverbreiterung. Eine weitere Baumreihe, jedoch ohne Sträucher durchsetzt, ist im südlichen Plangebiet entlang der Römerstraße vorhanden. Diese Bäume befinden sich auf dem gemeindlichen Grundstück als straßenbegleitende Gehölze der Römerstraße. Im nordöstlichen Planbereich stehen außerdem vereinzelt weitere Gehölze.

Die übrige Fläche des Änderungsgebietes wird als Grünland genutzt. Im Geltungsbereich und seiner näheren Umgebung sind weder Schutzgebiete (FFH-Gebiete, Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete) vorhanden noch sind Biotope ausgewiesen.

Am 05.03.2025 wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung für den Änderungsbereich und seine nähere Umgebung durchgeführt.



Abb. 5: Baum-/Heckenstruktur am westlichen Rand des Planungsgebietes (li.), Einzelaufnahmen von Bäumen mit Nistkästen im nordöstlichen Plangebiet (mi., re.). Quelle: © Aufnahmen PV im März 2025.

Bewertung:

Im Ergebnis konnten als planungsrelevante Arten während der Begehung mehrere Feldsperlinge und Stare nachgewiesen werden. An Einzelbäumen im östlichen Änderungsgebiet waren außerdem insgesamt drei Nistkästen angebracht. Beide Vogelarten nutzten vorwiegend die vorhandenen Gehölze, darunter sowohl die westliche Baum-/Strauchreihe als auch die Einzelgehölze im Nordosten. Vereinzelt waren Stare auf der Grünlandfläche auf Nahrungssuche. Die Grünlandfläche war zum Zeitpunkt der Begehung kurzgehalten und intensiv genutzt, eine floristische Artenvielfalt war zum Zeitpunkt der Begehung nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Bodenbrütern konnte im Rahmen der Begehung aufgrund der intensiven Nutzung, der Nähe zum Siedlungsbereich und Freizeitlichen Angebote (regelmäßige Störungen, Prädatoren-Druck) sowie den vorhandenen Gehölzstrukturen (Einhaltung Mindestabstand) als unwahrscheinlich beurteilt werden.

Aufgrund der linearen Ausprägung kann eine Nutzung der Gehölzreihe entlang des Krippeweges als Jagd-/Leitstruktur durch Fledermäuse hingegen nicht ausgeschlossen werden. Zwar lassen sich Fledermausquartiere im Änderungsbereich mangels geeigneter Mikrohabitate in den Gehölzen mit hoher Sicherheit ausschließen, jedoch liegen im näheren Umfeld, insbesondere im östlichen Siedlungsbereich, bereits gesicherte Nachweise von Fledermausvorkommen vor (Datenbankabruf Cadenza, Stand September 2026).

Da auf vertiefte faunistische Erfassungen zur genauen Raumnutzung von planungsrelevanten Arten verzichtet wurde, sind entsprechende Vermeidungs- bzw. CEF-Maßnahmen auf Ebene des Bebauungsplanes umzusetzen, um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollumfänglich zu vermeiden.

Auswirkungen der 12. FNP-Änderung auf das Schutzgut sowie auf besonders geschützte Arten:

Der Änderungsbereich wird gegenwärtig anthropogen überprägt. Die intensiv bewirtschaftete Grünlandfläche weist nach derzeitigem Kenntnisstand eine geringe Artenvielfalt auf, dient jedoch nachgewiesenen Arten wie dem Star zumindest als Teilnahrunghabitat. Ökologisch wertgebend sind die westliche Baum- und Strauchreihe sowie die einzelnen Gehölze, in denen sich unter anderem durch angebrachte Nistkästen Fortpflanzungsstätten für Höhlenbrüter befinden.

Auf nachfolgender Bebauungsplan-Ebene müssen die negativen Auswirkungen auf den Artenschutz adäquat (z. B. CEF-Maßnahmen, Vermeidungsmaßnahmen) berücksichtigt werden.

Durch die 12. FNP-Änderung Vorhaben ergeben sich somit insgesamt Auswirkungen **mittlerer bis geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Arten, und Biotope, biologische Vielfalt.

4.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Landschaftsbild sind wichtige Merkmale die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft.

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet wird der Naturraum-Einheit „Fürstenfeldbrucker Hügelland“ gemäß von Meynen & Schmithüsen 1953-62 zugerechnet.

Gemäß Landschaftssteckbrief (5000 „Fürstenfeldbrucker Hügelland“) des Bundesamtes für Naturschutz ist der Landschaftstyp eine ackergeprägte, offene Kulturlandschaft. Die Landschaft ist hierbei lediglich von geringerer naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die flachwellige Rißmoränenlandschaft mit Höhen zwischen 550 m und 600 m ü. NN unterscheidet sich deutlich von der stark bewegten südlich angrenzenden Jungmoränenlandschaft. Die Kuppen der hauptsächlich agrarisch genutzten Landschaft sind von Nadelforsten bedeckt, Grünland befindet sich in der Mitte und am südlichen Rand des Hügellandes, das bei Haspelmoor und Jesenwang auch größere Niedermoorkomplexe aufweist. Im Vergleich zu den westlich angrenzenden Landsberger Platten ist der Wald- und Grünlandanteil deutlich höher.

Die ackerbauliche Nutzung ist vorherrschend.

Die Niedermoorkomplexe und kleinere Abbaustellen sind von Bedeutung. Außerdem sind Wachtel- und Schleiereulenvorkommen zu nennen.

Der Änderungsbereich ist weitgehend eben. Strukturgebende Elemente mit belebender Wirkung für das Landschaftsbild stellen die über das Plangebiet verteilten Gehölze dar. Hierbei sind in der näheren Umgebung weitere Hecken-/ Feldgehölzstrukturen vorhanden. Sowohl die Grünlandfläche des Änderungsbereiches als auch die

nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind struktur- und artenarm. Die im FNP dargestellte Ortsrandeingrünung ist nicht vorhanden.

Bewertung:

Die intensive Nutzung als Grünland und das flache Gelände ist charakteristisch für die umliegende Landschaft. Das Erscheinungsbild des Änderungsgebietes wird wesentlich von den bestehenden Gehölzen geprägt, die vornehmlich entlang der Verkehrswege vorhanden sind. Zwischen der Bebauung und der freien Landschaft ist kein sanfter Übergang bzw. klare Trennung in Form einer Begrünung vorhanden.

Auswirkungen der 12. FNP-Änderung auf das Schutzgut:

Durch die 12. FNP-Änderung werden planungsrechtlich die Voraussetzungen für eine Überbauung der bislang unbebauten Grünfläche und dem Verlust der Gehölze geschaffen. Das Seniorenzentrum wird hinsichtlich seiner Nutzung gegenüber dem Bestand abweichen und dadurch das Ortsbild neu prägen. Die Auswirkungen wirken sich vor allem im örtlichen Siedlungsbereich aus und entfalten keine Fernwirkung. Eine bauliche Einbindung in das Ortsbild ist auf nachfolgender Bebauungsplan-Ebene zu berücksichtigen.

Unter der Voraussetzung einer adäquaten Eingrünung ist insgesamt mit negativen Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild zu rechnen.

4.7 Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Mensch sind wichtige Kriterien die Erholungsqualität der Landschaft sowie gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Beschreibung:

Erholung: Erholungs- bzw. freizeitlich genutzte Flächen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden.

Immissionsschutz:

Landwirtschaft

Im Norden des Vorhabens grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Es sind Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen von den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen mit Auswirkungen auf das Änderungsgebiet, auch abends und nachts sowie an Sonn- und Feiertagen, zu erwarten.

Östlich des Vorhabens befindet sich auf dem Grundstück Fl.Nr. 71 in relativer Nähe zum Vorhaben eine Stallung für Geflügel. Dort werden in begrenzter Anzahl (weniger als 100 Stück) Enten, Gänse und Puten gehalten.

Aufgrund der Nähe zu Sport- und Freizeitanlagen, dem Dorfwirt, den vorhandenen Parkplätzen sowie den Verkehrsrgeräuschen sind Emissionen näher zu untersuchen. Da auf Ebene der 12. FNP-Änderung noch keine konkrete Planung vorliegt, ist der Immissionsschutz auf Ebene des Bebauungsplanes im Rahmen einer Schallimmissionschutztechnischen Untersuchung verbindlich zu regeln.

Luftreinhaltung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Änderungsgebiet nach gegenständlichem Kenntnisstand nicht überschritten.

Bewertung:

Immissionsschutz:

Landwirtschaft

Die von den angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Lärm-, Staub- und Geruchsbelästigungen entsprechen einer gängigen landwirtschaftlichen Praxis und sind zu tolerieren.

Gemäß Vorabstimmung mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Fürstenfeldbruck ist hinsichtlich des geplanten Abstandes des Seniorenzentrums von ca. 55 Meter zu den Stallungen mit der Geflügelhaltung von keinen unzumutbaren Geruchsmissionen auszugehen, auch unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung aus Süd-Westen.

Luftreinhaltung: Es handelt sich um ein gut durchlüftetes Gebiet in freier Landschaft.

Auswirkungen der 12. FNP-Änderung auf das Schutzgut:

Immissionsschutz: Die Anforderungen der entsprechenden Regelwerke sind im Rahmen einer Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung zu prüfen. Es wird auf den Bebauungsplan verwiesen.

Insgesamt ist unter Einhaltung von immissionsrelevanten Maßgaben mit negativen Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Mensch zu rechnen.

4.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Für die Beurteilung der Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind wichtige Kriterien die Auswirkungen auf historisch, architektonisch oder archäologisch bedeutende Stätten und Bauwerke und auf Kulturlandschaften.

Beschreibung:

Das Bodendenkmal „Straße der römischen Kaiserzeit mit begleitenden Materialentnahmegruben, Teilstück der Trasse Augsburg-Salzburg“ (D-1-7833-0001) verläuft im südlichen Bereich des Plangebiets. Bei Bauvorhaben ist daher von archäologischen Fundstellen auszugehen.



Abb. 6: Bau- und Bodendenkmäler im Bereich des Plangebiets (blau, schematisch), ohne Maßstab, Quelle: BayernAtlas, © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 13.02.2025.

Baudenkmäler befinden sich nicht im Umgriff des Änderungsgebietes.

Bewertung:

Bodendenkmäler sind von hoher kulturhistorischer Bedeutung. Die Zerstörung von Bodendenkmälern ohne vorherige fachkundige Grabung ist unzulässig.

Auswirkungen der 12. FNP-Änderung auf das Schutzgut:

Bodendenkmal:

Treten bei Grabungsarbeiten archäologische Funde zutage, sind negative Auswirkungen auf das vorhandene Bodendenkmal nur auszuschließen, wenn die Funde durch Fachkundige gesichert und dokumentiert werden.

Für Bodeneingriffe im Bereich von Bodendenkmälern ist eine denkmalschutzrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 BayDSchG erforderlich.

Unter Einhaltung der denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis ist mit negativen Auswirkungen **geringer Erheblichkeit** auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu rechnen.

4.9 Wechselwirkungen

Beschreibung:

Bei der Bewertung der Umweltauswirkungen des Vorhabens sind Abhängigkeiten zwischen den einzelnen Schutzgütern zu nennen, die innerhalb der räumlichen Funktionsbeziehung planungsrelevant sein können.

Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern treten im Wesentlichen zwischen Arten und Biotope und den abiotischen Standortfaktoren Boden, Wasser und Klima auf.

Prognose:**Boden – Wasser – Klima:**

Durch die Neuausweisung und Überbauung derzeit unversiegelter Grünlandflächen geht die natürliche Bodenfunktion als Wasserspeicher und Versickerungsraum verloren. Dies führt zu einem erhöhten oberflächigen Regenwasserabfluss und verringert lokal die Grundwasserneubildung. Die Reduzierung der Bodenfeuchte und der Entfall der Kaltluftproduktion der Grünlandfläche können sich in Kombination leicht auf das Mikroklima auswirken (Verringerung der lokalen Verdunstungskälte).

Flächeninanspruchnahme – Mensch – Tiere:

Die bauliche Inanspruchnahme führt zur Konzentration einer Einrichtung sozialer Nutzung (Pflegebetrieb, Tagespflege, Logistik). Die entstehenden Emissionen (Schall durch Fahrzeugverkehr und Haustechnik sowie Licht durch Außenbeleuchtung) wirken auf das Schutzgut Mensch (Nachbarschaft) und das Schutzgut Tiere (Nachtaktivität von Fledermäusen/Insekten). Durch den Einsatz zielgerichteter Beleuchtungskonzepte und schallschutztechnischer Vorgaben könne diese Wechselwirkungen jedoch auf ein umwelt- und nachbarschaftsverträgliches Maß gemindert werden. Es wird hierfür auf die Bebauungsplan-Ebene verwiesen.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der 12. FNP-Änderung können die rechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Seniorenzentrums nicht geschaffen werden. Hierdurch kann dringend benötigter Wohnraum für eine wachsende Bevölkerungsgruppe nichts ortsnahe gedeckt werden. Der Änderungsbereich wird bei Nichtdurchführung weiterhin als Intensivgrünland genutzt, die vorhandene Begrünung bleibt erhalten.

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen**6.1 Vermeidung und Minimierung**

Auf Ebene des Flächennutzungsplans wird durch die Umwidmung von Fläche für die Landwirtschaft und einer Grünfläche (Ortsrandeingrünung) zu Sondergebiet (SO) eine klar abgrenzbare Fläche zur Entwicklung des geplanten Seniorenzentrums geschaffen.

Allgemein können auf Ebene des Bebauungsplans geeignete Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs festgesetzt werden. Hierdurch können die Eingriffsschwere reduziert und der Kompensationsfaktor verringert werden.

6.2 Ausgleich

Die Inhalte der 12. Änderung des FNP beziehen sich auf die neue Darstellung eines Sondergebietes für ein geplantes Seniorenzentrum.

Zur Kompensation der Eingriffe sind Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft auf einer Ausgleichsfläche erforderlich. Nach

einer überschlägigen Berechnung nach dem Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 wird für den gesamten Änderungsbereich zum Zeitpunkt der Erstellung des Umweltberichtes ein Kompensationsbedarf zwischen 8.000 und 10.000 Wertpunkten erforderlich. Der genaue Kompensationsflächenbedarf wird auf Ebene des Bebauungsplans in Abhängigkeit vom Umfang der Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen und vom Maß der Nutzung und der damit verbundenen Intensität des Eingriffs bestimmt.

Auf gegenständlicher Planungsebene ist noch nicht bekannt, auf welchen Flächen der Ausgleich erbracht werden soll. Es wird daher auf die nachfolgende Bebauungsplan-Ebene verwiesen.

6.3 Maßnahmen des Artenschutzes

Konkrete Maßnahmen zum Artenschutz (Vermeidungs-, Artenschutzmaßnahmen) sind abzuleiten und im verbindlichen Bebauungsplan zu berücksichtigen.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten

Dem gewählten Standort ging im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans eine Alternativenprüfung von insgesamt 10 potentiellen Standorten voraus. Die Standorte wurden dabei hinsichtlich der Kriterien Flächengröße, Baurecht, Erschließung, Sonstiges und Eigentum/Verfügbarkeit analysiert. Die Standorte wurden anschließend im Rahmen einer Gemeinderatsklausur bewertet. Die konkreten Standortalternativen sind der Begründung zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen.

8. Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Im vorliegenden Umweltbericht wird eine Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter, die durch das Vorhaben betroffen sein können, durchgeführt. Die Darstellung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Für die Bewertung war die Ausgleichbarkeit von Auswirkungen ein wichtiger Indikator.

Die Beurteilung der Aspekte des Umweltschutzes zum Zeitpunkt der 12. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort.

Als Grundlage für die Darstellungen wurden verwendet:

- UmweltAtlas Bayern: Boden
- Bodenschätzungs-Übersichtskarte von Bayern M 1:25.000
- Standortkundliche Bodenkarte M 1:50.000
- Landwirtschaftliche Standortkartierung
- UmweltAtlas Bayern: Gewässerbewirtschaftung
- BayernAtlas: Naturgefahren
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web+)
- Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Fürstentum

- Landschaftssteckbrief 5000 „Fürstenfeldbrucker Hügelland“ des Bundesamtes für Naturschutz
- Bayerischer Denkmal-Atlas
- Rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Landsberied
- Regionalplan Region München
- Landesentwicklungsprogramm Bayern

Sonstige Gutachten und Fachplanungen wurden im Rahmen der 12. Änderung des FNP nicht erstellt.

Kenntnislücken:

Zum Zeitpunkt der Erstellung des gegenständlichen Umweltberichtes lagen folgende Gutachten und Fachplanungen nicht vor. *Eine abschließende Prüfung aller umwelt-relevanten Beeinträchtigungen und Auswirkungen kann erst mit dem Vorliegen dieser Informationen erfolgen. Diese sind spätestens im Zuge der Bebauungsplan-Ebene zu berücksichtigen:*

Schallimmissionstechnische Untersuchung

Verkehrsuntersuchung

Vorhaben- und Erschließungsplan

9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Konkrete Maßnahmen zum Artenschutz sind noch nicht bekannt. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind entsprechende Maßnahmen auf der Bebauungsplan-Ebene zu berücksichtigen.

Gemeinde

Landsberied, den

.....
Andrea Schweitzer, Erste Bürgermeisterin

10. Quellenverzeichnis

Fachinformationen

BayLfD (2026) Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: **Bayerischer Denkmal-Atlas**, <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html>, Abrufstand: Juli 2026

BayLfL Bayerische Landesanstalt für Landwirtschaft: **Landwirtschaftliche Standortkartierung**

BayLfU (2026) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz** - Online-Viewer (FIN-Web+), Abrufstand: August 2026

BayLfU (2026) Bayerisches Landesamt für Umwelt: **UmweltAtlas Bayern**: Themenbereiche „Boden“, „Geologie“, „Gewässerbewirtschaftung“, Abrufstand: August 2026

BayStMFH (2026) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: **BayernAtlas**: Themenbereiche „Planen und Bauen“, „Umwelt“, „Naturgefahren“, Abrufstand: August 2026

BayStMLU (1999) Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen: **Arten- und Biotopschutzprogramm** des Landkreises Fürstentum Bruck vom März 1999, http://www.lfu.bayern.de/natur/absp_daten/index.htm

BayStMWBV (2021) Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: **Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“**, Stand: Dez. 2021

BfN Bundesamt für Naturschutz: **Landschaftssteckbriefe**, Abrufstand: Juli 2025

(Übergeordnete) Planungen und Sonstiges:

BayStMFLH (2013/2018/2020/2023) Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: **Landesentwicklungsprogramm Bayern** vom 01.09.2013 und Teilfortschreibungen vom 01.03.2018, 01.01.2020 und 01.06.2023, München

REGIONALER PLANUNGSVERBAND REGION MÜNCHEN (2019): **Regionalplan** Region München, Region 14, in Kraft getreten am 01.04.2019 (Gesamtfortschreibung)

Fachgesetze, Verordnungen, Richtlinien, technische Regelwerke, Normen

BRD: **Bundes-Bodenschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten)

BRD: **Bundes-Immissionsschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge)

BRD: **Bundesnaturschutzgesetz** (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege)

BRD: **Wasserhaushaltsgesetz** (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts)

FREISTAAT BAYERN: **Bayerisches Bodenschutzgesetz** (BayBodSchG)

FREISTAAT BAYERN: **Bayerisches Denkmalschutzgesetz** (Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler)

FREISTAAT BAYERN: **Bayerisches Naturschutzgesetz** (BayNatSchG)