

Gemeinde

Landsberied

Verwaltungsgemeinschaft Mammendorf
Lkr. Fürstenfeldbruck

Vorhabenbezogener
Bebauungsplan

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 2-24

Plandatum

02.09.2026 (Vorentwurf)



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	6
2.3	Festlegung des Untersuchungsrahmens (Scoping).....	9
3.	Merkmale des Vorhabens mit Wirkung auf die Umwelt.....	9
3.1	Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlung)	10
3.2	Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung.....	11
3.3	Eingesetzte Stoffe und Techniken.....	11
3.4	Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen.....	11
3.5	Kumulierung von Umweltauswirkungen mit benachbarten Vorhaben.....	12
4.	Merkmale des Untersuchungsraumes (Schutzgüter), Bestandsaufnahme derzeitiger Umweltzustand (Basisszenario), Bewertung und Prognose der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	12
4.1	Schutzgut Boden	12
4.2	Schutzgut Fläche	15
4.3	Schutzgut Wasser.....	16
4.4	Schutzgut Luft und Klima, Klimaschutz und Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	16
4.5	Schutzgut Arten und Biotope, biologische Vielfalt	18
4.6	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild	21
4.7	Schutzgut Mensch (Immissionsschutz, Luftreinhaltung, Freizeit und Erholung)	22
4.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	24
4.9	Wechselwirkungen.....	25
5.	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung	26
6.	Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen	26
6.1	Vermeidung und Minimierung	26
6.2	Ausgleich	27
6.3	Maßnahmen des Artenschutzes	29
7.	Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.....	29
8.	Beschreibung der Methodik, Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	30
9.	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)	31
10.	Quellenverzeichnis	32

1. Zusammenfassung

Inhalt und Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Bestreben der Gemeinde Landsberied, dringend benötigten Wohnraum für Senioren in ortszentraler Lage zu schaffen. Damit möchte die Gemeinde den Herausforderungen des demographischen Wandels begegnen und ein attraktives Angebot für Senioren schaffen. Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Seniorenzentrums als Pflegeheim mit einer Tagespflege sowie betreutem Wohnen. Das Vorhaben soll im südwestlichen Bereich von Landsberied auf den Grundstücken mit den Flurnummern (Fl.Nrn.) 71TF, 148/7TF, 1121TF und 1122TF, alle Gemarkung Landberied, umgesetzt werden.

Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von rund 0,78 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 klima-

freundlich. 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 im Bebauungsplan 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 Bauleitplans ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für Senioren in ortszentraler Lage. Hierfür soll ein Seniorenzentrum als Pflegeheim mit Tagespflege und betreutem Wohnen mit 70 Zimmern/Betten, 25 Wohnungen sowie 25 Pflegeplätzen der Tagespflege errichtet werden. Das Vorhaben liegt im südwestlichen Bereich von Landsberied zwischen dem Sportplatz im Westen sowie der Wohnbebauung nördlich der Römerstraße im Osten. Die Geschossigkeit des Pflegeheims inkl. betreutem Wohnen weist III-Geschosse auf, wobei das oberste Geschoss als zurückversetztes Staffelgeschoss ausgebildet ist. Die im Südosten des Plangebiets vorgesehene Tagespflege sowie der südliche Bereich des Pflegeheims weist I-Geschoss auf.

Für das Vorhaben werden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes i.V.m. der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, da sich die Flächen des Plangebiets planungsrechtlich im Außenbereich gem. § 35 BauGB befinden. Gegenstand dieses Umweltberichtes ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Seniorenzentrum“. Die Erschließung erfolgt über die südlich bzw. westlich angrenzenden öffentlichen Straßen (Römerstraße bzw. Schlagweg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 0,78 ha.



Abb. 1: Plangebiet mit schematischer Darstellung (rot), ohne Maßstab. Datenquelle: BayernAtlas © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Oktober 2025.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, zur baulichen Gestaltung, zu Werbeanlagen und Verkehrsflächen, Grünordnung und Artenschutz, Immissionsschutz sowie den naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Im Plangebiet ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung	Fläche in m²	Fläche in %
Sondergebiet	6.134	78
Öffentliche Verkehrsfläche	1.419	18
Private Grünfläche	263	3
Geltungsbereich (exkl. Ausgleichsfläche)	7.816	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“.
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 Plangebiet 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 Geländerinne, 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.

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
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 Geltungsbereiches. 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“.
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
Naturschutzgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden
Nationalpark	☐	Begründung: nicht vorhanden
Naturdenkmal	☐	Begründung: nicht vorhanden
Landschafts-schutzgebiet	☐	Begründung: nicht vorhanden

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
geschützter Landschaftsbestandteil	☐	Begründung: nicht vorhanden
gesetzlich geschützte Biotope	☐	Begründung: nicht vorhanden
Erhalt, Entwicklung und Vernetzung schutzwürdiger Biotope	☐	Begründung: nicht vorhanden
Gebiete, in denen die in Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Umweltqualitätsnormen bereits überschritten sind	☐	Begründung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet auch mit Umsetzung des Vorhabens nicht überschritten.
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 • Flächeninanspruchnahme durch den Bebauungsplan • Verlust von Landwirtschaftsfläche und Heckenstruktur
Fläche	☒	• 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, darunter Feldsperlinge und Stare
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 Verringerung 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.

Die erheblichen Umweltauswirkungen werden soweit geprüft, wie sie im vorhabenbezogenen Bebauungsplan behandelt werden und durch die Festsetzungen des Plans hinreichend absehbar sind. Dabei werden lediglich regelmäßig anzunehmende Auswirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse.

Der Bebauungsplan basiert auf den Vorplanungen und bildet den maximalen Rahmen für eine entsprechende Genehmigungsplanung, sodass die möglichen Umweltauswirkungen relativ genau umrissen werden.

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 Plangebiet 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 Plangebiet soll als Standort für ein neues Seniorenzentrum genutzt werden. In der Umgebung befindet sich eine Sportanlage mit mehreren Fußballfeldern, Tennisplätzen, einer Stockschießenbahn sowie eine Dorfwirtschaft mit einer Freischankfläche, Veranstaltungsräumen, einer Kegelbahn und einem Schützenverein. Die konkrete Planung für das Seniorenzentrum wurde vom Architekturbüro Thinius im Auftrag der Schellmann Immobilien GmbH erstellt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Planungen und der umliegenden Nutzungen wurde vom Büro iFB Sorge eine schallimmissionsschutztechnische Untersuchung durchgeführt (Berichtnr. 16921.1).

Folgende Fragestellungen wurden untersucht:

- Auf das Plangebiet einwirkende Sport- und Freizeitanlagen
- Auf das Plangebiet einwirkende Gewerbe Geräuschemissionen (Gaststätte)
- Vom Parkplatz des Bauvorhabens zu erwartende Gewerbe Geräuschemissionen auf die Umgebung
- Auf das Plangebiet einwirkende Verkehrsgeräuschemissionen
- Auswirkung der durch das Vorhaben bewirkten Verkehrsgeräuschemissionen im Umfeld des Plangebiets

Die Untersuchungsergebnisse wurden auf der Grundlage der Planungen vom Stand März 2024 dargestellt und nach dem jeweils anzuwendenden Regelwerk/Verfahren beurteilt. Sofern Lärmkonflikte zu erwarten sind, zeigt der Bericht grundsätzlich geeignete Maßnahmen auf, um diese zu bewältigen. Weiterhin wurden im Gutachten Vorschläge für die textlichen Festsetzungen und Hinweise angegeben.

Dazu wurde in Abstimmung mit den Projektbeteiligten sowie dem Landratsamt Fürstentfeldbruck festgesetzt, welchen Nutzungen die Stellplätze östlich des Dorfwirts zuzuordnen sind.

Zusammenfassend kommt das Gutachten vom 12.05.2026 zum Ergebnis, dass die Anforderungen der entsprechenden Regelwerke unter Berücksichtigung der Berechnungsvoraussetzungen sowie von entsprechenden Maßnahmen in allen untersuchten Situationen eingehalten werden. Zu den beschriebenen Maßnahmen zählen:

Zeichnerische Festsetzungen:

- Die in der Anlage 67 der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung (Berichtnr. 16921.1) gekennzeichneten Stellplätze sind im zeichnerischen Teil zu markieren.

Textliche Festsetzungen:

- Die Nutzung der in der Anlage 67 gekennzeichneten Stellplätze des Seniorenzentrums ist im Beurteilungszeitraum nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) nicht zulässig.
- Bei der Aufstellung und dem Betrieb von ins Freie abstrahlenden technischen Anlagen (z.B. Anlagen der Energieversorgung wie Wärmepumpen, Anlagen der Klimatisierung und Belüftung etc.) ist zu beachten, dass durch die Summe aller

schallabstrahlenden Quellen am nächstgelegenen Wohnhaus/Gebäude tags ein Beurteilungspegel von 49 dB(A) bzw. nachts von 34 dB(A) nicht überschritten werden darf.

Eine erhebliche Wärme- oder Strahlungsemission wird mit der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht einhergehen.

3.2 Abfallerzeugung, -entsorgung und -verwertung

In dem geplanten Seniorenzentrum sollen eine Tagespflege und betreutes Wohnen mit 70 Zimmern/Betten und 25 Wohnungen sowie 25 Pflegeplätze der Tagespflege 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 (Pflegeheim, Tagespflege und betreutes Wohnen) kommen im wesentlichen Rahmen ortsübliche Stoffe und Energieformen zum Einsatz. Die konkrete Energieversorgung ist noch nicht abschließend geklärt und Gegenstand weiterer Prüfungen.

Wasser wird ausschließlich als Trinkwasser aus dem öffentlichen Netz bezogen und überwiegend im Sanitär- und Küchenbereich genutzt; die Abwasserbeseitigung erfolgt ordnungsgemäß über die kommunale Kanalisation. Gefährdende Stoffe treten in haushaltsüblichen Mengen auf, etwa in Form von Reinigungs-, Desinfektions- und Pflegemitteln für den Hygiene- und Versorgungsbetrieb. Gefährliche Abfälle beschränken sich auf die typischen Abläufe einer sozialen Einrichtung, die fachgerechte entsorgt werden.

Eine Nutzung umweltgefährdender Stoffe findet nicht statt.

3.4 Anfälligkeit des Vorhabens für schwere Unfälle und Katastrophen

Bei der Bewertung von Umweltrisiken ist die Anfälligkeit der nach dem Bauleitplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen oder die Nähe des Plangebietes zu einem solchen Vorhaben entscheidend, z.B. Störfallbetriebe / Betriebe, die mit gefährlichen Stoffen umgehen (Störfallverordnung, Seveso III-Richtlinie, § 50 BImSchG).

Aufgrund der Beschaffenheit und der Lage des Vorhabens liegt keine Anfälligkeit für schwere Unfälle und Katastrophen vor.

Im Umkreis von 3 km zu dem geplanten Vorhaben ist kein Störfallbetrieb gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG bekannt. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

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 umweltschweren 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:

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 Grünlandfläche zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Seniorenzentrum“. Nach Norden hin ist eine Ortsrandeingußung 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 Plangebiet 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.

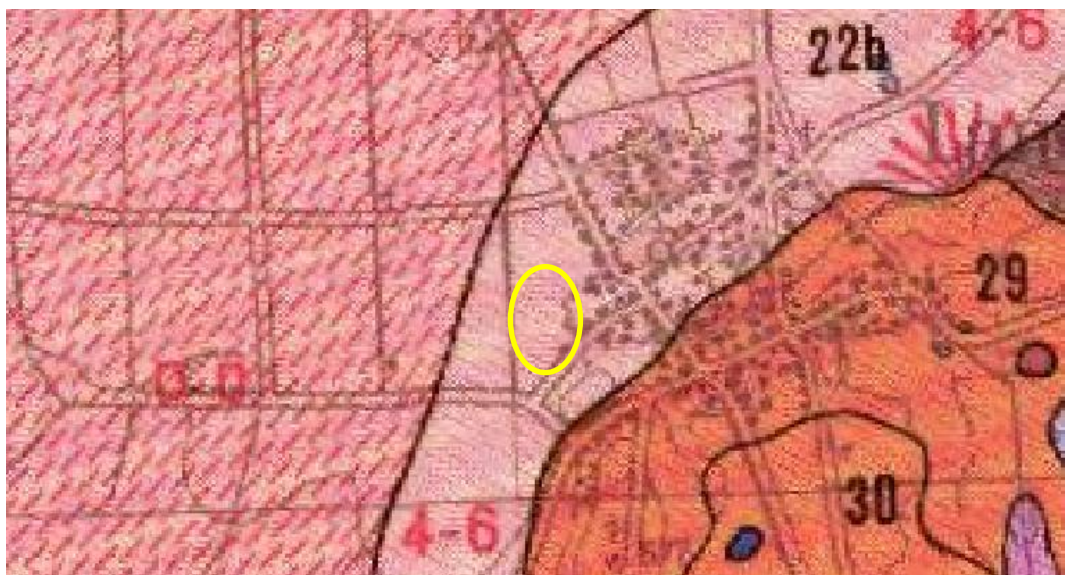


Abb. 3: Ausschnitt Standortkundliche Bodenkarte 1:50.000, München-Augsburg mit schematischer Lage Plangebiet (gelb); Quelle Fachdaten: © Bayerisches LfU; Quelle Hintergrundkarten: ©

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 des Vorhabens auf das Schutzgut:

Bei Umsetzung des Vorhabens kommen keine überwachungsbedürftigen und grundwassergefährdenden Stoffe zum Einsatz. Von schädlichen Stoffeinträgen in den Boden ist daher nicht auszugehen.

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.

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

Baubedingt kann es zur Bodenverdichtung durch Baufahrzeuge kommen. Bei Ausubarbeiten und Bodenabtrag wird der natürliche Bodenaufbau durch Umlagerungen zerstört. Durch die Baustelleneinrichtung kann es zur temporären Versiegelung kommen.

Anlagebedingt kommt es zu negativen Auswirkungen auf die Versickerungsfähigkeit durch die Versiegelung des Bodens.

Betriebsbedingt kommt es zu keinen Stoffeinträgen in den Boden.

Diese Verluste werden durch die Verwendung versickerungsfähiger Beläge für Zufahrten minimiert und durch Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft auf dafür bereitgestellten Ausgleichsflächen kompensiert. Im Norden ist außerdem eine Ortsrandeingrünung durch eine mesophile Wildgehölzhecke vorgesehen.

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

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 Plangebiet ist 7.816 m² 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 Plangebiets 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 geplante Bebauung findet demnach ein Lückenschluss an den bestehenden Siedlungskörper statt. Aufgrund der bereits vorhandenen Erschließungssituation im Süden und Westen führt die Bebauung zu einer besseren Ausnutzung der örtlichen Infrastruktur und vermeidet doppelte Erschließungen. Durch eine dreigeschossige Bauweise soll außerdem die überplante Fläche möglichst effizient genutzt werden. Die gewachsene Siedlungsstruktur kann insgesamt gewahrt bleiben ohne unmittelbar in die freie Landschaft einzugreifen.

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Durch das Vorhaben 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.

Eine Zerschneidung der Landschaft kann wiederum durch die Anbindung an ein Siedlungsgefüge vermieden werden. Das Siedlungsbild wird sich hingegen stark verändern, die lineare Heckenstruktur kann bei dem Vorhaben nicht erhalten bleiben, stattdessen wird eine Ortsrandeingrünung im Norden entstehen und die Bauweise hebt sich durch eine Dreigeschossigkeit vom Baubestand ab.

Zu temporären Zerschneidungen kann es hingegen während der Bauphase durch die Baustelleneinrichtung (Bauzäune) kommen. Außerdem kann es temporär zu einer

höheren Inanspruchnahme von Flächen durch Baustelleneinrichtung oder Lagerung von Material kommen.

Anlagebedingt kommt es zur Versiegelung von bislang unbebauten Flächen.

Betriebsbedingt ist mit einer Zunahme des Verkehrs zu rechnen.

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 Geltungsbereich 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 Plangebiet 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, grundwassergeprägte 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 des Vorhabens auf das Schutzgut:

Durch das geplante Vorhaben 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.

Zur Klimaanpassung berücksichtigt der Bebauungsplan eine adäquate Grünordnung mit der Pflanzung sowohl einer Wildgehölzhecke und Baumpflanzungen in einer Mindestpflanzqualität als auch ist eine extensive Gründachbegrünung vorgesehen. Hierdurch kann der Verlust der bestehenden Gehölze einschließlich ihrer positiven bioklimatischen Funktionen langfristig kompensiert werden.

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

Beschreibung:

Innerhalb des Geltungsbereichs 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 Plangebietes 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 Geltungsbereich 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 Plangebiet 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, Prädatorendruck) 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 Geltungsbereich 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 2025).

Als potenzielles Quartier im direkten Umfeld konnte lediglich eine tiefe Stammspalte in einer Linde innerhalb der angrenzenden Baumreihe identifiziert werden. Da sich dieser Baum außerhalb des Geltungsbereiches befindet, bleibt er nach aktuellem Planungsstand von den Eingriffen unberührt.

Da auf vertiefte faunistische Erfassungen zur genauen Raumnutzung durch Fledermäuse verzichtet wurde, werden im Sinne des Vorsorgeprinzips entsprechende Vermeidungsmaßnahmen in die Planung integriert. Dies betrifft sowohl den Erhalt oder Ersatz der Jagdstruktur für Fledermäuse als auch artspezifische Maßnahmen für Feldsperling und Star. Durch diese Maßnahmenkonzeption wird sichergestellt, dass das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG vollumfänglich vermieden wird.

Folgende Wirkungen können von dem Vorhaben ausgehen:

Baubedingt:

- Temporäre Staub- und Lärmbelastungen sowie Erschütterungen während Baufeldräumung
- Abgasemissionen und Lichtimmissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr
- Entfernung und Verlust der Vegetationsbestände
- Visuelle, akustische und olfaktorische Störreize können zu Störungen, Beunruhigung und Vergrämung führen

Anlagebedingt:

- Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie Nahrungshabitaten
- Trenn- und Zerschneidungswirkung durch Verlust der Gehölze

Betriebsbedingt:

- Versiegelung bislang unbebauter Fläche
- Störung durch nächtliche Beleuchtung
- Visuelle, akustische und anthropogene Störreize

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut sowie auf besonders geschützte Arten:

Der Geltungsbereich 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 Teilnahungshabitat. Ökologisch wertgebend sind die westliche Baum- und Strauchreihe sowie die einzelnen Gehölze, in denen sich unter anderem durch angebrachte Nistkästen Fortpflanzungsstätten für Höhlenbrüter befinden.

Durch die Realisierung des Vorhabens kann der Großteil des Gehölzbestandes nicht erhalten werden, wodurch Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Vogelarten verloren gehen. Da im räumlichen Umfeld weitere lineare Gehölzstrukturen angrenzen, ist der Verlust der Gehölze im Geltungsbereich als Teilverlust eines übergeordneten Lebensraumkomplexes zu bewerten.

Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sicher zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan ein zielgerichtetes Maßnahmenkonzept fest:

- **Vermeidungsmaßnahmen:** Festsetzung der Gehölzrodungen sowie der Entnahme vorhandener Nistkästen ausschließlich außerhalb der Vogelbrut- und Aufzuchtzeiten (1. Oktober bis 28. Februar) sowie Vorgaben zur Vermeidung von Vogelschlag an Glasflächen. Zur Minderung von Beeinträchtigungen nachtaktiver Insekten, Vögel und Fledermäuse werden zudem verbindliche Anforderungen an eine insekten- und fledermausfreundliche Außenbeleuchtung integriert.
- **Artenschutzmaßnahmen:** Unmittelbar nach Beendigung der Bauarbeiten sind insgesamt 16 Vogelkästen (12 Sperlingskästen, 4 Starenkästen) an geeigneten Bereichen im Geltungsbereich anzubringen.
- **Kompensation und Habitataufwertung:** Der Verlust der Gehölzstrukturen wird durch eine durchgrünte Ortsrandeingrünung sowie verbindliche Pflanzgebote heimischer Gehölze in definierter Mindestqualität kompensiert. Zudem verbessert die festgesetzte extensive Dachbegrünung das Nahrungsangebot für insektenfressende Vogel- und Fledermausarten.

Durch die Kombination dieser Vermeidungs-, Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen bleibt die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt. Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden somit nicht erfüllt.

Durch das 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 Plangebiet 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 Geltungsbereich des Vorhabens 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 Geltungsbereiches als auch die nördlich bzw. nordwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind struktur- und artenarm. Eine Ortsrandeingrünung in Abgrenzung zwischen Wohnbebauung und freier Landschaft ist bislang fehlend.

Bewertung:

Die intensive Nutzung als Grünland und das flache Gelände ist charakteristisch für die umliegende Landschaft. Das Erscheinungsbild des Plangebietes 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 des Vorhabens auf das Schutzgut:

Durch das Vorhaben kommt es zu einer Überbauung der bislang unbebauten Grünfläche und dem Verlust der Gehölze. Das Seniorenzentrum wird hinsichtlich seiner Nutzung und den geplanten Baukörpern einschließlich Geschossigkeit 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 im Wesentlichen durch neue Baumpflanzungen im Süden und Westen geplant. Der Großteil der vorhandenen Baumreihe entlang der südlichen Römerstraße wird erhalten, wodurch zusätzliche Baumpflanzungen das Straßenbild stärker begrünen und hierdurch auch zur Klimaanpas-

sung beitragen. Außerdem schafft eine Ortsrandeingrünung im Norden erstmalig einen begrünten Übergang zwischen Bebauung und angrenzenden unbebauten Landschaften.

Insgesamt ist daher 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 Geltungsbereich 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 Plangebiet, 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.

Geräusche von Sport- und Freizeitanlagen

In Abstimmung mit den Projektbeteiligten und dem Landratsamt Fürstenfeldbruck wurde der kritische Zeitraum, Sonn-/Feiertags innerhalb der Ruhezeit von 13:00 bis 15:00 Uhr, betrachtet. Dabei wurde zugrunde gelegt, dass alle westlich angrenzenden sport- und freizeitlichen Anlagen gleichzeitig über den gesamten Beurteilungszeitraum genutzt werden. Auch die der Sportnutzung zugeordneten Parkplätze des Dorfwirts waren Gegenstand der Untersuchung.

Gewerbegeräusche

Die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschimmissionen der Freischankfläche des Dorfwirts sowie die dazugehörigen Parkplatzflächen werden der gewerblichen Nutzung zugeordnet.

Verkehrsgeräusche

Zur Ermittlung des Verkehrsaufkommens wurden durch das Ingenieurbüro Obermeyer videobasierte Zählungen an den maßgebenden Straßenzügen durchgeführt. In dem Endbericht vom 25.02.2026 sind folgende Werte zu entnehmen:

- Römerstraße: 550 Kfz-Fahrten / 24 Stunden (5 SV-Fahrten / 24 Stunden)
- Schlagweg: 190 Kfz-Fahrten / 24 Stunden (5 SV-Fahrten / 24 Stunden)
- Am Buchteil: 330 Kfz-Fahrten / 24 Stunden (5 SV-Fahrten / 24 Stunden)

Luftreinhaltung: Immissionsgrenzwerte bezüglich Luftreinheit werden im Plangebiet nicht überschritten.

Bewertung:

Erholung: Im Plangebiet befinden sich keine Flächen mit Erholungswert.

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.

Geräusche von Sport- und Freizeitanlagen

Die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV sowie das Spitzenpegelkriterium werden an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten. *Die Immissionsorte sind der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung (Berichtnr. 16921.1) des Büros iFB vom 12.05.2026 zu entnehmen.*

Gewerbegeräusche

Die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm sowie das Spitzenpegelkriterium werden an allen Immissionsorten im Plangebiet eingehalten. *Die Immissionsorte sind der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung (Berichtnr. 16921.1) des Büros iFB vom 12.05.2026 zu entnehmen.*

Verkehrsgeräusche

Die zwischen dem Nullfall und dem Planfall ermittelte Pegeldifferenz beträgt am Immissionsort 1 bis zu 1,2 dB und ist damit noch nicht wesentlich (< 3 dB). An den anderen Immissionsorten liegen die Pegeldifferenzen ebenfalls bei maximal 1,2 dB.

Auf Grundlage der zum Zeitpunkt der Erstellung der Schallimmissionsschutztechnischen Untersuchung gültigen Rechtsprechung ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens auch die Situation im Umfeld zu betrachten. Hierfür sind je nach Höhe einer festgestellten Überschreitung mögliche Schutzmaßnahmen zu prüfen und abzuwägen. Die Gemeinde Landsberied hat hierzu abgewogen, die im Gutachten vorgeschlagenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in die Planunterlagen aufzunehmen (siehe Kap. 3.1 Emissionen).

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

Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut:

Erholung: Ohne Auswirkungen.

Immissionsschutz: Die Anforderungen der entsprechenden Regelwerke können unter Berücksichtigung der Berechnungsvoraussetzungen sowie den umzusetzenden Maßnahmen in allen untersuchten Situationen eingehalten werden. Für weitere Details wird auf die Schallimmissionsschutztechnische Untersuchung verwiesen.

Luftreinhaltung: Das geplante Seniorenzentrum generiert einen erhöhten Individualverkehr. Der vom IB Obermeyer durchgeführte Verkehrszählung prognostiziert für den Planfall 2040 durch das geplante Seniorenzentrum ein zusätzliches Verkehrsaufkommen an den drei untersuchten Straßen von 240 Kfz-Fahrten / 24 Stunden. Die Belastungen durch verkehrsbedingte Abgase im Plangebiet werden hierdurch nur geringfügig erhöht. Die Luftqualität insgesamt verschlechtert sich aufgrund der günstigen Lage nicht.

Folgende Wirkungen können von dem Vorhaben ausgehen:

Baubedingt:

- Temporäre Staub- und Lärmbelastungen sowie Erschütterungen während Baufeldräumung
- Abgasemissionen und Lichtimmissionen durch Baumaschinen und Baustellenverkehr
- Bei bestimmten Arbeiten ist auch eine kurzzeitige Geruchsbelastung möglich (Asphaltarbeiten).

Anlagebedingt:

- Visuelle Veränderung: Überbauung der derzeitigen Grünland- und Gehölzfläche durch die Baukörper des Seniorenzentrums

Betriebsbedingt:

- Verkehrslärm & Zu- / Abfahrtsverkehr: Leicht erhöhtes Aufkommen von Ziel- und Quellverkehr durch Personal, Besucher, Lieferdienste sowie den Bring- und Holverkehr der Tagespflege
- Auswirkung der Außen- und Wegebeleuchtung auf die unmittelbare Nachbarschaft

Insgesamt ist unter Einhaltung von immissionsrelevanten Maßnahmen 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 Plangebietes.

Bewertung:

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

Auswirkungen des Vorhabens 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 werden diese Wechselwirkungen jedoch auf ein umwelt- und nachbarschaftsverträgliches Maß gemindert.

5. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens 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.

Bei Nichtumsetzung des Vorhabens wird das Flurstück weiterhin als Intensivgrünland genutzt, die vorhandene Begrünung bleibt erhalten.

6. Vermeidungs-, Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen

6.1 Vermeidung und Minimierung

Durch folgende Maßnahmen lassen sich die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt verringern:

- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- Einfriedungen in einer Mindesthöhe zum Erhalt von Wechselbeziehungen für Kleintiere
- Dachbegrünung zur Regulierung des Kleinklimas und des Wasserhaushaltes
- Ortsrandeingrünung
- Durchgrünung durch Baumpflanzungen in Mindestpflanzqualitäten
- Insekten- und fledermausfreundliches Beleuchtungssystem

6.2 Ausgleich

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Als Grundlage für die Bemessung des Eingriffs und die Ermittlung des naturschutzfachlichen Ausgleichs wird der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr vom 15.12.2021 herangezogen, der einer fachlichen und rechtlich abgesicherten Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung dient. Folgende Schritte zur Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich sieht der Leitfaden vor.

Schritt 1: Bestandserfassung und –bewertung

Die Bestandserfassung und –bewertung erfolgt anhand vorhandener Unterlagen sowie eigener Erhebung (Begehung des Plangebietes und der näheren Umgebung am 05.03.2025).

Maßgebend für die Erfassung und Bewertung ist der tatsächliche Zustand der Schutzgüter im Untersuchungsraum (Einflussbereich des Vorhabens/ Eingriffsfläche) vor dem Eingriff (Ausgangszustand). Die Schutzgüter sind Arten und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild.

Die Bedeutung des jeweiligen Schutzgutes lässt sich anhand der wesentlichen wertbestimmenden Merkmale und Ausprägungen in die Kategorien gering (Wertpunkte 1 bis 5), mittel (Wertpunkte 6 bis 10) und hoch (Wertpunkte 11 bis 15) einteilen. Die Einstufung und Vergabe der Wertpunkte (WP) erfolgt durch Zuweisung des Schutzgutes Arten und Lebensräume entsprechend seiner Merkmale und Ausprägungen zu einem der Biotop- und Nutzungstypen (BNT) gemäß Anlage 1 des Leitfadens (Biotopwertliste).

Als Eingriffsfläche wird der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans abzüglich der bestehenden Verkehrsfläche festgelegt.

Im Zuge des geplanten Vorhabens werden 7.816 m² Fläche überplant, wovon es sich bei 1.162 m² um bestehende Verkehrsfläche handelt. Abzüglich der Verkehrsfläche ergibt sich demnach insgesamt ein Eingriffsbereich mit einer Flächengröße von 6.654 m². Der überwiegende Eingriffsbereich mit einer Fläche von 6.044 m² entfallen auf artenarmes, intensives Grünland, dies entspricht dem Biotop- und Nutzungstyp G11 Intensivgrünland und wird mit 3 Wertpunkten kategorisiert. Im Westen verläuft eine Baumreihe, die mit Sträuchern durchsetzt ist. Gemäß dem Biotop- und Nutzungstyp liegt in diesem Fall eine Mischform aus Feldgehölzen und mesophilen Gebüsch vor. Aufgrund der Durchsetzung mit ausschließlich einer heimischen Baumart (Linde) und einer Breite von < 10 m, wird der Biotoptyp B112 „mesophiles Gebüsch/ Hecken“ gewählt. Dieser Biotoptyp weist eine Wertigkeit von 10 Wertpunkten auf und umfasst eine Fläche von 550 m². Außerdem sind insgesamt vier heimische Einzelbäume im Eingriffsbereich betroffen, die nicht erhalten werden können. Drei davon stehen im Nordosten auf der Fläche des intensiven Grünlandes und ein Baum steht entlang der Römerstraße im Süden. Alle Bäume befinden sich in mittlerer Ausprägung und entsprechen dem Biotoptyp B312 „Einzelbäume / Baumreihen / Baumgruppen mit überwiegend einheimischen, standortgerechten Arten, mittlere Ausprägung“ (9 Wertpunkte). Die Fläche der Einzelbäume wird mit Kronen- und Wurzelbereich unter Berücksichtigung von Luftbildaufnahmen auf eine Größe von jeweils 15 m² festgesetzt, bei vier Bäumen demnach eine Fläche von insgesamt 60 m².

Die im Untersuchungsraum erfassten Biotop- und Nutzungstypen mit ihren zugehörigen Wertpunkten und Flächengrößen sind in der weiter unten folgenden Tabelle 1 in den Spalten eins bis drei gelistet.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Eingriffsschwere wird ermittelt, indem die möglichen Auswirkungen des Eingriffs auf die Funktions- und Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts und das Landschaftsbild prognostiziert werden. Die Erheblichkeit der Beeinträchtigung ist von der Intensität des Eingriffs, also der Stärke, Dauer und Reichweite der Wirkungen und von der Empfindlichkeit der betroffenen Schutzgüter abhängig.

Bei Eingriffen in die Gruppe der **Biotop- und Nutzungstypen mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung** leitet sich die Schwere der Beeinträchtigungen (Beeinträchtigungsfaktor) aus dem Maß der baulichen Nutzung ab, welches sich überschlägig in der Grundflächenzahl (GRZ) bzw. dem Verhältnis zwischen festgesetzter Grundfläche und Größe des Baugrundstückes ausdrückt. Für das Sondergebiet wird eine Grundfläche von 3.000 m² festgesetzt, hieraus ergibt sich eine Gesamt-Grundflächenzahl von 0,45 (3.000 m² / 6.654 m²).

Die ermittelte Eingriffsschwere (Beeinträchtigungsfaktor) ist in der weiter unten folgenden Tabelle 1 im Schritt 2, in der Spalte vier gelistet.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs und des Planungsfaktors

Vor der Ermittlung des Ausgleichsbedarfs wird geprüft, ob Beeinträchtigungen durch Vorkehrungen soweit wie möglich vermieden werden können. Soweit Vermeidungsmaßnahmen vorgesehen sind, können sie über einen Planungsfaktor durch Abschläge beim ermittelten Ausgleichsbedarf berücksichtigt werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung eines Eingriffs gemäß Tabelle 2.2 der Anlage 2 des Leitfadens werden festgesetzt:

Schutzgut Arten und Lebensräume

Maßnahme	Anrechnung Planungsfaktor (in Prozent)
Dauerhafte Begrünung von Flachdächern	5
Biodiversität durch Schaffung von differenzierten Grünräumen, hier durch Festsetzung eines Biodiversitäts-Gründaches	2, da nur anteilig von Gesamtbegrünung geregelt
Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen durch insektenfreundliche Leuchtmittel	5
Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge	3, da unter Berücksichtigung von Barrierefreiheit nicht vollständig innerhalb des Eingriffsbereiches umsetzbar
	Gesamtsumme: 15 %

Aufgrund oben genannter Maßnahmen zur Vermeidung des Eingriffs kann ein Planungsfaktor von bis zu 15 % berücksichtigt werden.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

Wertpunkte BNT x Eingriffsfläche x Beeinträchtigungsfaktor – Planungsfaktor = Ausgleichsbedarf

Tab. 1: Zusammenfassung mit Gesamtüberblick zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfes.

Schritt 1				Schritt 2	Schritt 3	Ergebnis
Bedeutung Schutzgüter, Biotop-, Nutzungstypen	Wertpunkte	Eingriffsfläche m ²		Eingriffs-schwere	Planungs-faktor	Ausgleichs-bedarf (WP)
BNT geringer Bedeutung G11 Intensivgrünland	3	6.044 m ²		GRZ 0,45	15 %	6.935
BNT mittlerer Bedeutung 4 x B312 Einzelbäume, mittlere Ausprägung	9	60 m ²		GRZ 0,45	15 %	207
BNT mittlerer Bedeutung B112 mesophiles Gebüsch	10	550 m ²		GRZ 0,45	15 %	2.104

Es ergibt sich eine Summe des Ausgleichsbedarfs in Wertpunkten von **9.246**.

Schritt 4 und 5: Maßnahmenkonzept/ Bestimmung des Umfangs und Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen

Der naturschutzrechtliche Ausgleichsflächenbedarf wird mit einer konkreten Flächenzuordnung einschließlich Lageplan als Teilgeltungsbereich und dem Entwicklungsziel im Laufe des Verfahrens ergänzt.

6.3 Maßnahmen des Artenschutzes

Durch die Kombination von Vermeidungs-, Artenschutz- und Ausgleichsmaßnahmen bleibt die ökologische Funktionalität der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt.

Unter anderem ist das Anbringen von Nistkästen, ein fledermaus- und insektenfreundliches Beleuchtungssystem und Maßnahmen gegen Vogelschlag umzusetzen.

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 Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt durch Auswertung vorhandener Unterlagen und eine Bestandsaufnahme vor Ort. Eine Begehung des Plangebietes war ausreichend, da im Hinblick auf mögliche Konflikte mit dem Artenschutz im weiteren Planungsprozess eine worst-case-Betrachtung zugrunde gelegt wurde.

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

Folgende Gutachten, Fachplanungen und Entwurfsplanungen wurden im Rahmen der Planung erstellt bzw. zugrunde gelegt:

Schallimmissionstechnische Untersuchung: iFB Sorge Ingenieure für Bauphysik, Bericht 16921.1 vom 12.05.2026

Verkehrsuntersuchung: OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, projekt-Nr. 30784.25 vom 25.02.2026.

Vorhaben- und Erschließungsplan: Architekturbüro Thinius im Auftrag der Schellmann GmbH & Co. KG vom 02.09.2026.

Kenntnislücken:

Es liegen keine gesonderten Fachgutachten zu den Boden- und den Wasserverhältnissen vor. Trotz fehlender Hinweise aus den Fachdaten können Abweichungen vor Ort nicht ausgeschlossen werden, die Auswirkungen auf die Versickerungsmöglichkeiten von Niederschlagswasser oder auf Fließwege bei Starkregen haben können bzw. sich potenzielle Fließwege durch die geplante Bebauung verändern.

Auch liegen keine vertieften artenschutzrechtlichen Untersuchungen für das Plangebiet vor, sodass eine tatsächliche Nutzung bzw. Funktion der Gehölze insbesondere von Fledermäusen nicht abschließend geklärt ist. Um artenschutzrechtliche Konflikte zu überwinden, wurde für diesen Fall die Worst-Case-Betrachtung zugrunde gelegt.

9. Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen (Monitoring)

Die Flächen für Ausgleichsmaßnahmen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Gesonderte Maßnahmen zur Überwachung der Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Die Gemeinde prüft die Umsetzung und Wirksamkeit der Vermeidungs- und Artenschutzmaßnahmen im Plangebiet. Die Gemeinde zieht bei einem notwendigen Abweichen (z.B. hinsichtlich der geregelten Rodungszeiten) oder bei unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen Fachleute für Fledermäuse und Vogelkundler hinzu.

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)