

---

# **GEMEINDE LANDENSBERG**



Landkreis Günzburg

---

## **3. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUT- ZUNGSPLANS**

Flurnummer 186 und Teilflurnummer 188

- A) PLANZEICHNUNG**
- B) BEGRÜNDUNG**
- MIT C) UMWELTBERICHT**

VORENTWURF

Fassung vom 11.09.2024

---

# **OPLA**

Büro für Ortsplanung  
und Stadtentwicklung

Otto-Lindenmeyer-Str. 15  
86153 Augsburg  
Tel: 0821 / 508 93 78 0  
Mail: [info@opla-augsburg.de](mailto:info@opla-augsburg.de)  
I-net: [www.opla-d.de](http://www.opla-d.de)

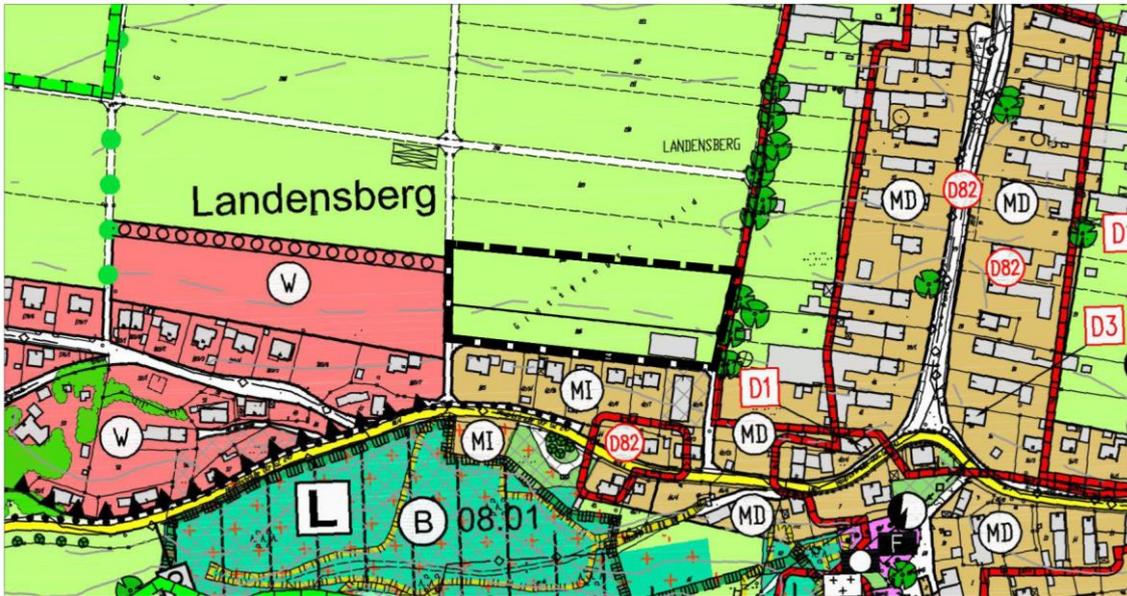
Projektnummer: 24066  
Bearbeitung: CN

## INHALTSVERZEICHNIS

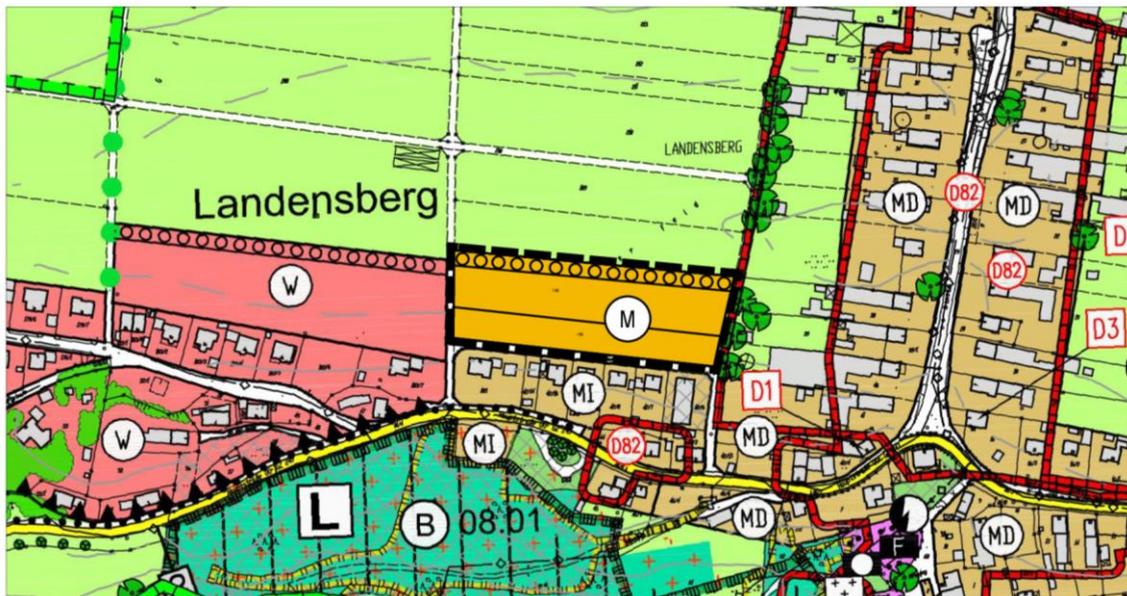
<b>A)</b>	<b>PLANZEICHNUNG M 1:5.000</b>	<b>3</b>
<b>B)</b>	<b>BEGRÜNDUNG</b>	<b>4</b>
1.	Ziele und Zwecke der Planung .....	4
2.	Beschreibung des Planbereichs .....	4
3.	Übergeordnete Planungen .....	6
4.	Umweltbelange .....	10
5.	Denkmalschutz .....	10
<b>C)</b>	<b>UMWELTBERICHT</b>	<b>11</b>
1.	Grundlagen .....	11
2.	Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung .....	12
3.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“) .....	15
4.	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	15
5.	Monitoring .....	16
6.	Beschreibung der Methodik .....	16
7.	Zusammenfassung .....	17

### A) PLANZEICHNUNG M 1:5.000

Wirksamer Flächennutzungsplan mit Änderungsbereich



### 3. Änderung des Flächennutzungsplanes



Gemischte Bauflächen



Ortsrandeingrünung



Grenze des räumlichen Änderungsbereiches

## **B) BEGRÜNDUNG**

### **1. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

---

Ziel der Planung ist es, einem ortsansässigen Betrieb Erweiterungschancen zu bieten. Die Firma Gah Elektro-Energetechnik besteht bereits seit 2013 und der Kundenstamm wächst von Jahr zu Jahr. Damit geht einher, dass die Firma mehr Platzbedarf für Auszubildende, Lager, Werkstatt, Aufenthaltsräume, Büroräume etc. braucht.

Innerhalb von Landensberg besitzt die Gemeinde Landensberg keine Flächen, die sich für die Erweiterung des Betriebes eignen würden. Vor allem östlich des Plangebietes wird die Neuausweisung von gemischten Bauflächen erschwert, da dort ein Ensemble (E-7-74-151-1) existiert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Das grundlegende Ziel ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer gemischten Baufläche für die Erweiterung des Betriebes und die Möglichkeit neuer Wohnnutzung. Damit wird unter anderem die ortsansässige Wirtschaft gestärkt.

Die Anbindung an bereits bestehende Bebauung ist im Osten und Süden gegeben. Im Westen ist eine Wohnbaufläche ausgewiesen. Durch die Ausweisung einer Ortsrandeingrünung wird zudem das Landschaftsbild nicht beeinträchtigt.

Da die Darstellungen des Flächennutzungsplans der vorgesehenen Nutzung widersprechen, wird die 3. Änderung gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Rahmen des Regelverfahrens durchgeführt, welches eine frühzeitige Unterrichtung und Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Träger öffentlicher Belange einschließt. Zusätzlich erfolgt die Erstellung eines Umweltberichts im Zuge des Verfahrens.

### **2. BESCHREIBUNG DES PLANBEREICHS**

---

#### **2.1 Räumlicher Änderungsbereich**

Der räumliche Änderungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Fläche von 10.676 m<sup>2</sup> und beinhaltet die Flurnummern 186 und die Teilflurnummer 188.

Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Gemeinde und der Gemarkung Landensberg.

## 2.2 Lage und bestehende Strukturen im Umfeld



Abbildung 1: Topographische Karte vom Plangebiet und der Umgebung, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch landwirtschaftlich genutztes Grünland
- Im Osten durch einen Weg und dahinterliegender Bebauung
- Im Süden durch die Lagerhausstraße und dahinterliegender Wohnbebauung
- Im Westen durch einen Weg und Wohnbauflächen.

## 2.3 Bestandssituation (Topografie, Vegetation, Schutzgebiete)

### 2.3.1 Topografie und Vegetation

Das Plangebiet ist überwiegend eben. Innerhalb des Änderungsbereichs befinden sich keine kartierten Biotope noch Gehölzstrukturen. Von Osten her wird das Gebiet durch eine Gehölzstruktur am Weg eingegrünt.

Das Plangebiet liegt im Naturpark der „Westlichen Wälder“ (Augsburg, ID NP-00006). Im Süden ca. 53 m vom Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Westliche Wälder“ (Augsburg, ID LSG-00417.01).

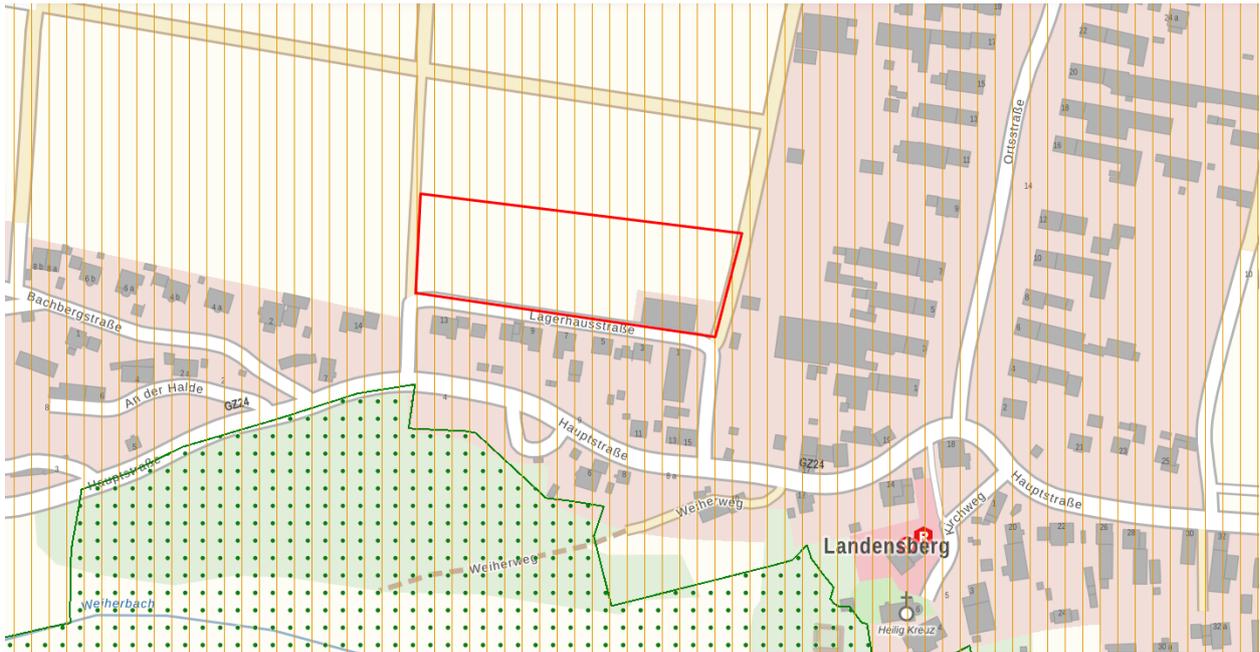


Abbildung 2: Naturpark und Landschaftsschutzgebiet „Westliche Wälder“ o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)



Abbildung 3: Luftbild vom Plangebiet (rot umrandet) mit Höhengichtlinien, o. M. (© 2024 Bayerische Vermessungsverwaltung)

Auf dem Plangebiet befindet sich im Südosten eine Halle zur Lagerung von landwirtschaftlichen Maschinen. Diese bleibt bestehen.

### 3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Die Gemeinde Landensberg befindet sich in der Region Donau-Iller im allgemeinen ländlichen Raum. Bei der Aufstellung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans sind die folgenden

Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15) einschlägig.

### 3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2023)

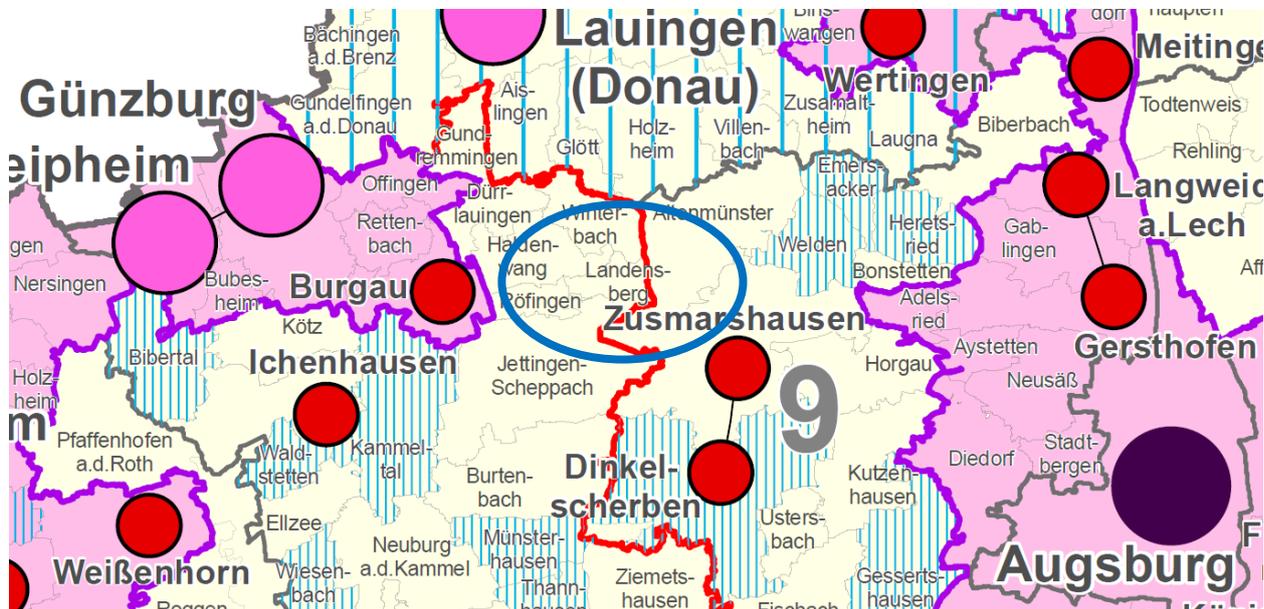


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem LEP 2023

#### 3.1.1 Grundlagen

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.“ (1.1.1 (Z))

„Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, wo zur Sicherung der Versorgung erforderlich auch digital, geschaffen oder erhalten werden.“ (1.1.1 (G))

„Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.

Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten

- zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen,
- zur Sicherung der Versorgung mit Einrichtungen der Daseinsvorsorge,
- zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen

genutzt werden.“ (1.2.2 (G))

*„Die räumliche Wettbewerbsfähigkeit Bayerns soll durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen im Wettbewerb um Unternehmen und Arbeitskräfte lagebedingte und wirtschaftsstrukturelle Defizite ausgeglichen, infrastrukturelle Nachteile abgebaut sowie vorhandene Stärken ausgebaut werden.“ (1.4.1 (G))*

### 3.1.2 Raumstruktur

*„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass*

- *er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,*
- *die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,*
- *seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,*
- *er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*
- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (2.2.5 (G))*

*„Die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des ländlichen Raums soll gestärkt und weiterentwickelt werden. Hierzu sollen*

- *günstige Standortbedingungen für die Entwicklung, Ansiedlung und Neugründung von Unternehmen sowie Voraussetzungen für hochqualifizierte Arbeits- und Ausbildungsplätze geschaffen,*
- *(...)“ (2.2.5 (G))*

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt den Grundsätzen und Zielvorgaben des LEPs in hohem Maße. Ein Widerspruch mit den Zielen und Grundsätzen des LEPs ist nicht erkennbar.

## 3.2 Regionalplan der Region Donau-Iller (RP 15)

Raumstrukturell liegt die Gemeinde Landensberg im ländlichen Raum und ist eine Gemeinde mit Eigenentwicklung („Als Gemeinden, in denen keine über die Eigenentwicklung hinausgehende Siedlungstätigkeit stattfinden soll“).

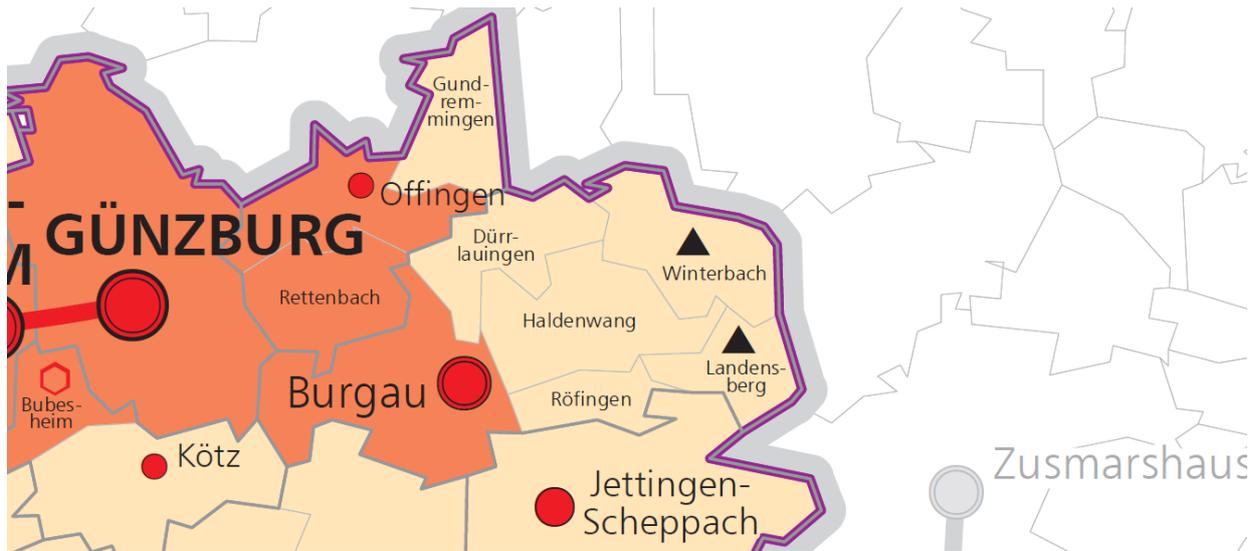


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 15), Raumstruktur

Laut der Raumnutzungskarte liegt das Plangebiet im Gebiet für Landwirtschaft und einem Erholungsgebiet ((VRG) – PS B I 6 Z (3))

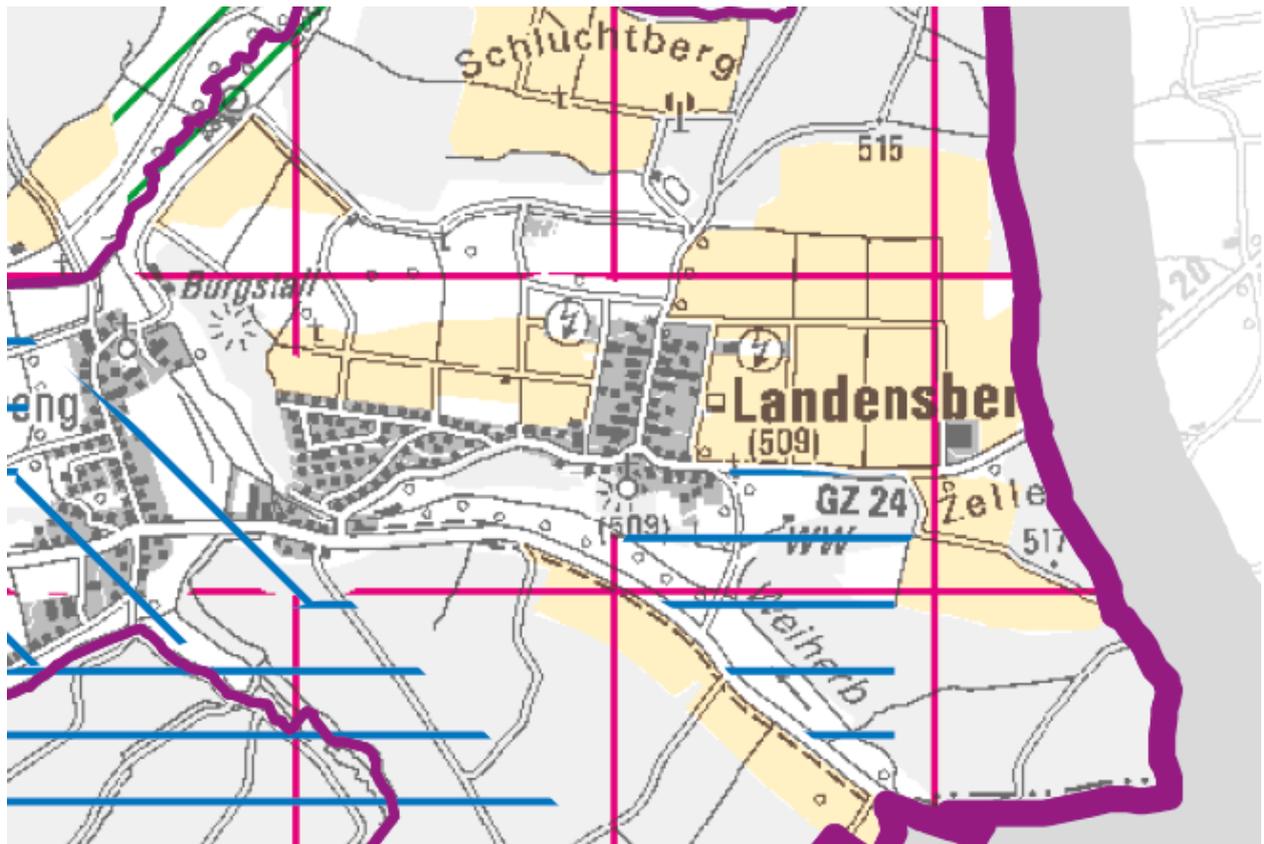


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Regionalplan (RP 15), Raumnutzungskarte

---

#### 4. UMWELTBELANGE

---

Die Umweltbelange werden gem. § 2 Abs. 4 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung in einem Umweltbericht berücksichtigt (§ 2a BauGB). Darin werden die ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung.

---

#### 5. DENKMALSCHUTZ

---

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.

Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

## C) UMWELTBERICHT

### 1. GRUNDLAGEN

---

#### 1.1 Einleitung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

#### 1.2 Kurzdarstellung des Inhalts und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie auch in der Begründung dargestellt, soll der Flächennutzungsplan von einer landwirtschaftlichen Fläche in eine gemischte Baufläche geändert werden, um dem ortsansässigen Betrieb eine Erweiterung zu ermöglichen.

#### 1.3 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihre Berücksichtigung

Als Grundlage der Planung dienen das Naturschutzgesetz (BayNatSchG etc.), die Immissionsschutz-Gesetzgebung, die Abfall- und Wassergesetzgebung und das Bundes-Bodenschutzgesetz, das Landesentwicklungsprogramm Bayern (i. d. F. v. 01.09.2013, Teilfortschreibung von 2023), der Regionalplan der Region Donau-Iller der Flächennutzungsplan und das Arten- und Biotopschutz-programm (ABSP).

##### 1.3.1 Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan

Die allgemeinen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) und des Regionalplans der Region Donau-Iller (RP 15), die für das Planungsvorhaben relevant sind, sind in der Begründung dargestellt.

##### 1.3.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Diese soll durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes zu einer gemischten Baufläche und einer Ortsrandeingrünung geändert werden.

##### 1.3.3 Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt im Naturpark der „Westlichen Wälder“ (Augsburg, ID NP-00006). Im Süden ca. 53 m vom Plangebiet liegt das Landschaftsschutzgebiet „Westliche Wälder“ (Augsburg, ID LSG-00417.01).

Weitere Schutzgebiete sind nicht vorhanden.

##### 1.3.4 Denkmalschutz

Östlich des Plangebietes liegt ein Ensemble (E-7-74-151-1) mit der Bezeichnung (Ortskern Landensberg).

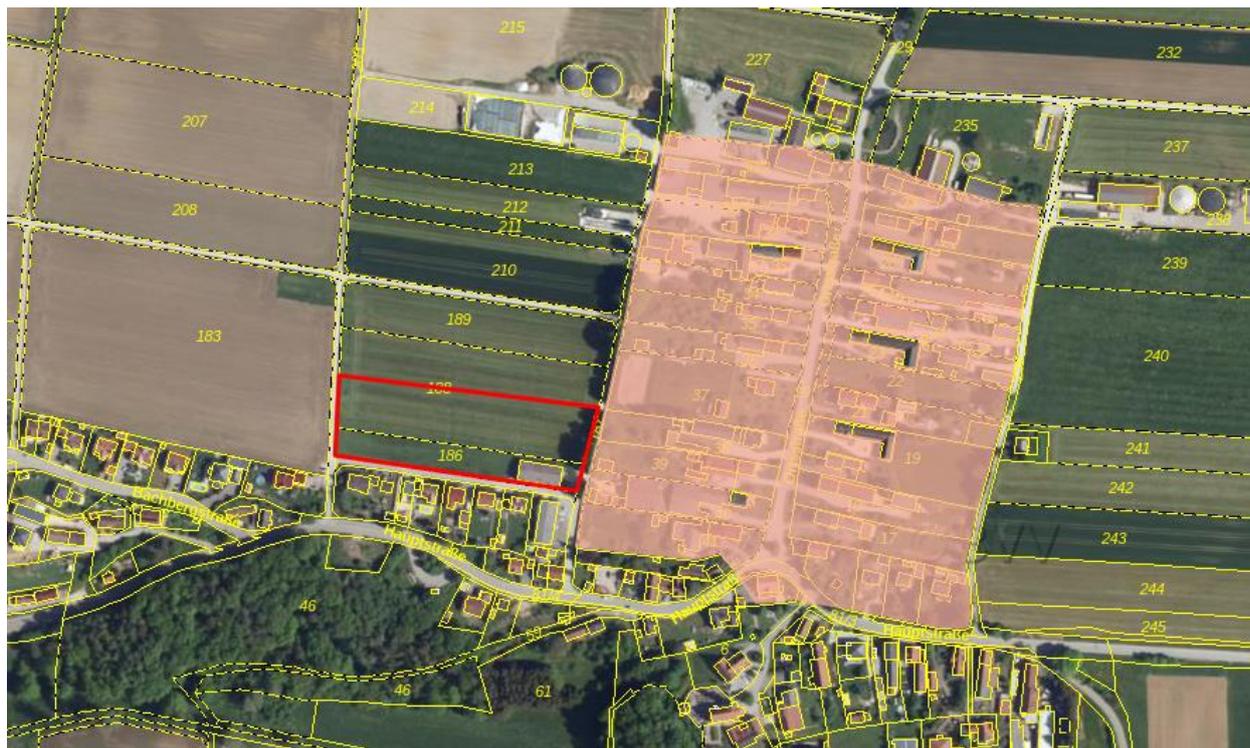


Abbildung 7: Luftbild mit Plangebiet (rot) und Denkmal (Ensemble hellrot)

## 2. UMWELTAUSWIRKUNGEN BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

Nachfolgend wird eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) abgegeben, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Im Rahmen der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung werden insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase von potentiellen, geplanten Vorhaben, in Bezug auf die Belange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben a) bis i) BauGB, beschrieben.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit.

### 2.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt. Es sind keine Gehölzstrukturen vorhanden. Östlich außerhalb des Änderungsbereichs befinden sich angrenzend vereinzelt Gehölzstrukturen.

Es befinden sich weder Flora und Fauna Habitate noch Landschafts- und Naturschutzgebiete sowie Vogelschutzgebiete im Änderungsbereich. Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung von Schutzgebieten jeglicher Art liegen nicht vor.

Die Planfläche ist als Jagdrevier von Raub-/ Greifvögeln sowie Fledermausarten von geringer Bedeutung. Aufgrund der Straßennähe, der Siedlungsnähe und der Nutzung als landwirtschaftliche Wiesenfläche hat die Fläche für Großsäuger keine hohe Bedeutung.

Verbundachsen oder Wanderkorridore von Großsäugern sind im Plangebiet nicht vorhanden. Andere Artengruppen (Reptilien, Amphibien etc.) besitzen keine relevanten Vorkommen im Grünland. Eventuell kann es zu einem Habitatverlust von Offenlandbrütern und einem Verlust von Nahrungshabitaten von Greifvögeln und Fledermausarten kommen.

Durch die unmittelbare Nähe zu Wohnbebauung und landwirtschaftlich genutzter Fläche werden geringe Auswirkungen auf das Schutzgut angenommen.

## 2.2 Schutzgut Boden

Folgende Tabelle zeigt die Bodenbewertung anhand der Bodenschätzungsdaten des BayernAtlas im Plangebiet:

Angaben Bodenschätzung	
Kulturart	Acker-Grünland (A-Gr)
Bodenart	Lehm (L)
Zustands- / Bodenstufe	Zustandsstufe (3)
Entstehungsstufe / Klimastufe / Wasserverhältnisse	Diluvium
Boden- / Grünlandgrundzahl	55
Acker- / Grünlandzahl	51
Sickerwasserrate [mm/a] = SR	275
Feldkapazität des effektiven Wurzelraumes [mm] = $FK_{We}$	378
sonstiges	
Bewertbare Bodenteilfunktionen	Bewertungsklasse
Standortpotential für natürliche Vegetation	3
Retentionsvermögen	3
Rückhaltevermögen für wasserlösliche Stoffe - Teil 1	4
Rückhaltevermögen für Schwermetalle - Teil 2	4
Ertragsfähigkeit	3
<b>MITTELWERT</b>	<b>3,4</b>
<b>BEWERTUNGSERGEBNIS</b>	<b>hoch</b>

Durch die Umformung der Fläche von einer landwirtschaftlichen Wiesenfläche in eine gemischte Baufläche wird die Möglichkeit geboten, den Boden durch eine Bauleitplanung teilweise zu versiegeln.

Dadurch, dass die Bodenschätzung ein Bewertungsergebnis von „hoch“ ergibt, jedoch die mittlere Bewertungsklasse überwiegt, wird von einer mittleren bis hohen Auswirkung auf das Schutzgut Boden ausgegangen.

## 2.3 Schutzgut Fläche

Die Fläche hat eine mittlere Bedeutung für die Landwirtschaft, aufgrund der umliegenden Freiflächen eine mittlere Bedeutung als Freifläche und im Bereich der Wiesenfläche eine geringe ökologische Bedeutung.

Durch die Planung werden rund 10.676 m<sup>2</sup> unbebauter Fläche am Ortsrand überplant. Die Fläche wurde überwiegend als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt und soll nun als gemischte Baufläche dienen.

Durch die Neuausweisung von gemischten Bauflächen auf landwirtschaftliche Flächen gehen Flächen für die Landwirtschaft zu Gunsten der Siedlungsentwicklung verloren. Für den Naturhaushalt sind die Flächen, mit Ausnahme der Auswirkungen der Flächenversiegelung, von geringer Bedeutung.

Durch die Planung wird eine weitere Entwicklung von gemischten Bauflächen (Wohnen, Gewerbe) ermöglicht, die wiederum weitreichende Chancen eröffnen auf Stärkung der Wirtschaftlichkeit und Wohnbebauung. Als unbebaute Fläche mit landwirtschaftlicher Wiesennutzung kommt der Fläche aufgrund ihres geringen Entwicklungspotenzials für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung zu. Aufgrund mangelnder Alternativstandorte für eine gemischte Baufläche sowie fehlender Flächenverfügbarkeiten zeigt die Fläche eine hohe Standorteignung für die angestrebte städtebauliche Entwicklung.

Es wird von einer mittleren Auswirkung auf das Schutzgut Fläche ausgegangen.

#### **2.4 Schutzgut Wasser**

Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich keine Oberflächengewässer noch Hochwasserflächen.

Das Plangebiet ist überwiegend eben. Somit kann von wild abfließendem Außengebietswasser abgesehen werden. Die durch das Vorhaben zu erwartende Versiegelung führt zu einer Verringerung der Grundwasserneubildung, verbunden mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses. Durch die Veränderung der Nutzung der Fläche in eine gemischte Baufläche werden von geringen bis mittleren Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

#### **2.5 Schutzgut Klima / Luft**

Für das Mesoklima ist die geplante Baumaßnahme nicht relevant. Durch die Veränderung der Nutzung der Fläche in eine gemischte Baufläche kann im späteren Verlauf eine teilweise Versiegelung der Fläche entstehen, die das Mikroklima beeinflussen könnte. Die Fläche hat eine geringe Bedeutung für die Kaltluftentstehung in der Umgebung.

Es werden mit geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft ausgegangen.

#### **2.6 Schutzgut Mensch**

Durch die derzeitige Nutzung als landwirtschaftliche Wiesenfläche hat die Planfläche keine Erholungsfunktion.

Durch die Möglichkeit, die Fläche zu besiedeln, werden Arbeits- oder Wohnplätze geschaffen, die dem Schutzgut Mensch entgegenkommen.

Es werden von keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen.

## 2.7 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die Ausweisung einer gemischten Baufläche beeinflusst. Durch die Ausweisung einer Ortsrandeingrünung im Norden und die gradlinige Anpassung an die Wohnbaufläche im Westen wird das Plangebiet in die Landschaft integriert.

Es werden von geringen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ausgegangen.

## 2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Kultur- und Sachgüter.

## 2.9 Wechselwirkungen der Schutzgüter, Kumulierung der Auswirkungen

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen Boden und Wasser.

Durch die Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete, unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung natürlicher Ressourcen, ergeben sich keine erheblichen Auswirkungen.

## 3. PROGNOSE ÜBER DIE ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI NICHTDURCHFÜHRUNG DER PLANUNG („NULLVARIANTE“)

---

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Fläche weiterhin als landwirtschaftliche Wiesenfläche genutzt wird.

Bei einem Verzicht auf die vorgelegte Bauleitplanung entgeht der Gemeinde Landensberg die Chance auf eine weitere Entwicklung von ortsansässigen Betrieben und Bauflächen, die wiederum weitreichende Chancen eröffnet auf Stärkung der Wirtschaftskraft sowie eine Stärkung der kommunalen Infrastruktur und Wohnbebauung.

## 4. ALTERNATIVE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

---

Die unter C) 2 genannten erheblichen Auswirkungen würden in ähnlicher Art und Weise auch an anderen Standorten zum Tragen kommen und sind am gewählten Standort durch Vorbelastungen verhältnismäßig niedrig.

## 5. MONITORING

---

Die Gemeinde Landensberg überwacht gem. § 4c BauGB die erheblichen Umweltauswirkungen die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand der Überwachung ist auch die Darstellungen und Festsetzungen der Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 1a Abs. 3 BauGB). Nach einer Dauer von 3 Jahren ist zu prüfen, ob die Ausgleichsmaßnahmen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans umgesetzt wurden.

## 6. BESCHREIBUNG DER METHODIK

---

Der Umweltbericht wurde methodisch folgendermaßen aufgebaut:

Die Bestandsaufnahme der umweltrelevanten Schutzgüter erfolgte auf der Grundlage der Daten des Flächennutzungsplanes, der Erkenntnisse, die im Rahmen der Ausarbeitung des 3. Änderung des Flächennutzungsplans entstanden, eigener Erhebungen vor Ort sowie der Literatur der übergeordneten Planungsvorgaben, LEP, RP, etc. Für die Eingriffsregelung wurde der Bayerische Leitfaden verwendet (s.o.).

Als Unterlagen wurden verwendet:

- Bay. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Der Umweltbericht in der Praxis – Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung. (2. Auflage, Januar 2007)
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz: FIN-WEB (Online-Viewer), Biotopkartierung Bayern
- BIS-Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt): GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG), in der Fassung vom 23.02.2011
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), in der Fassung vom 07. August 2013
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Landensberg
- Regionaler Planungsverband Donau-Iller: Regionalplan Region Donau-Iller (RP 15)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) in der Fassung vom 01.06.2023 (nichtamtliche Lesefassung)
- eigene Erhebungen

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

## 7. ZUSAMMENFASSUNG

Die folgende Tabelle zeigt die Ergebnisse zur Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit der Auswirkung
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering
Boden	gering bis mittel
Fläche	mittel
Wasser	gering bis mittel
Klima und Luft	gering
Mensch	keine
Landschaftsbild	gering
Kultur- und Sachgüter	keine