

# Gemeinde Vilgertshofen

Landkreis Landsberg am Lech

## 14. Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „Issing - Ost“

### Begründung mit Umweltbericht

Entwurf

Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung

Datum: 08.05.2023

Planverfasser:



DAURER + HASSE

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung

Partnerschaftsgesellschaft mbB  
Wilhelm Daurer + Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdlA  
+ Stadtplaner

Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen  
Telefon 08241 - 800 64 0  
Telefax 08241 - 99 63 59

Gemeinde Vilgertshofen  
Rathausstr. 41  
86946 Vilgertshofen

[www.daurerhasse.de](http://www.daurerhasse.de)  
[info@daurerhasse.de](mailto:info@daurerhasse.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Einführung</b> .....	<b>4</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	4
1.2	Beschluss-Situation .....	4
1.3	Lage und Größe des Änderungsbereiches .....	4
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen und Fachplanungen</b> .....	<b>5</b>
2.1	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan .....	5
2.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 .....	5
2.3	Regionalplan der Region 14 München (RP) 2019 .....	7
<b>3</b>	<b>Nachweis für den Bedarf an Neudarstellung von Bauflächen</b> .....	<b>8</b>
3.1	Wohnbauflächen .....	8
3.2	Mischbauflächen und gewerbliche Bauflächen .....	8
<b>4</b>	<b>Bestandssituation</b> .....	<b>8</b>
4.1	Geologie, Topographie und Boden .....	8
4.2	Wasserwirtschaft .....	9
4.3	Realnutzung .....	9
4.4	Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche) .....	9
4.5	Denkmalschutz .....	9
4.6	Altlasten / Altlastenverdachtsflächen .....	9
4.7	Versorgung .....	9
<b>5</b>	<b>Planung</b> .....	<b>10</b>
5.1	Planungskonzept / Art der Nutzung .....	10
5.2	Flächenverbrauch / Flächenaufteilung .....	11
5.3	Erschließung, Verkehr .....	11
5.4	Grünordnung .....	11
5.5	Immissionsschutz .....	11
<b>6</b>	<b>Alternativenprüfung und Standortwahl</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>14</b>
7.1	Darstellung von in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung .....	14
7.2	Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie schutzgutbezogene Bewertung .....	15
7.2.1	Schutzgut Boden und Fläche .....	15
7.2.2	Schutzgut Wasser .....	16
7.2.3	Schutzgut Klima / Lufthygiene .....	17
7.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt .....	17
7.2.5	Schutzgut Mensch (Erholung) .....	18
7.2.6	Schutzgut Mensch (Wohnen und Immissionsschutz) .....	18
7.2.7	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild .....	18
7.2.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter .....	19
7.2.9	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung .....	19
7.2.10	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) .....	19
7.2.11	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern .....	19
7.2.12	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Änderungsbereiche .....	19
7.3	Prognose bei Nichtdurchführung der Planung .....	19
7.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich .....	20
7.4.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung .....	20
7.4.2	Flächenausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch .....	20
7.5	Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten .....	20
7.6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) .....	20
7.7	Zusammenfassung .....	20
<b>8</b>	<b>Bearbeitungs- und Kartengrundlage</b> .....	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Quellenverzeichnis</b> .....	<b>22</b>

### Abbildungsverzeichnis

Abb. 1	rote Umrandung: Änderungsbereich .....	5
Abb. 2	Darstellung im wirksamen FNP .....	10
Abb. 3	Darstellung in der 14. Änderung des FNP .....	10
Abb. 4	Standortalternativen .....	12

### Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Gegenüberstellung der Flächenaufteilung .....	11
Tabelle 2	Bewertungsmatrix Standortalternativen .....	13
Tabelle 3	Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen .....	21

### Anlagen

Anlage 1	Gemeinde Vilgertshofen: „Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen in der Gemeinde Vilgertshofen gemäß der Auslegungshilfe vom 07.01.2020“ mit Stand von April 2021 (bestätigt durch Beschluss des Gemeinderats vom 17.05.2021)	
----------	--	--

## **1 Einführung**

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

In der Gemeinde Vilgertshofen besteht aktuell eine starke Nachfrage nach Baugrundstücken sowohl für Wohnnutzung als auch für gewerbliche Nutzungen, insbesondere auch im Ortsteil Issing. Darüber hinaus besteht ein hoher Bedarf an Kinderbetreuung vom Krippen- bis zum Schulalter.

Mit der Aufstellung der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes am nordöstlichen Ortsrand reagiert die Gemeinde Vilgertshofen auf diesen Bedarf und schafft die planungsrechtliche Grundlage zur Ausweisung von Wohn-, Misch- und Gewerbegebieten sowie einer Fläche für Gemeinbedarf mit Zweckbestimmung „Schule / Kinderbetreuung“ für das Gebiet des Bebauungsplanes „Issing - Ost“, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird. Weiterhin wird an der Straße „Am Asper“ gegenüber der Grundschule die planungsrechtliche Grundlage für eine neue Parkplatzanlage für die Grundschule Issing geschaffen.

Für die Gemeinde Vilgertshofen ist für die nächsten Jahre ein Bevölkerungswachstum prognostiziert (Bayerisches Landesamt für Statistik, „Beiträge zur Statistik Bayerns, Demographisches Profil für den Landkreis Landsberg am Lech“, Heft 552). Dem gegenüber steht jedoch eine negative demographische Entwicklung. Somit möchte die Gemeinde Vilgertshofen auch dem demographischen Trend entgegenwirken und einerseits einheimische Familien am Ort halten und andererseits einen maßvollen Zuzug an jungen Familien generieren.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes „Issing - Ost“ dient insbesondere auch der Ausweisung eines bedarfsgerechten Gewerbe- und Mischgebietes. Somit soll der Bedarf der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Sinne deren Standorterhaltung und Weiterentwicklung gedeckt werden. Darüber hinaus sollen Neuansiedlungen in einem verträglichen Maß ermöglicht werden. Dies dient der Förderung der heimischen Wirtschaft sowie der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Dabei sollen auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes durch die Entwicklung eines qualitätsvollen Ortsrandes berücksichtigt werden.

Da die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht dieser geplanten Entwicklung im Bebauungsplan „Issing - Ost“ entspricht, muss der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan geändert werden. Es handelt sich um die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes.

### **1.2 Beschluss-Situation**

Der Gemeinderat der Gemeinde Vilgertshofen hat in der Sitzung vom 23.01.2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan "Issing - Ost" und die zugehörige 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die vorliegende 14. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnungsplan „Issing - Ost“.

### **1.3 Lage und Größe des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich liegt am nordöstlichen Ortsrand des Ortsteiles Issing, östlich der Straße „Am Asper“ und westlich der Thaininger Straße. Der Änderungsbereich umfasst eine Flächengröße von rund 5,5 ha und beinhaltet jeweils Teilflächen der Grundstücke Fl.-Nm. 1261 (TF), 1262 (TF), 1263 (TF) der Gemarkung Issing.



Abb. 1 rote Umrandung: Änderungsbereich  
Topografische Karte - Lageplan unmaßstäblich © BayernAtlas

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen und Fachplanungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen.

### 2.1 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vilgertshofen (Stand: 1982) überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie als Allgemeine Grünfläche dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt überwiegend im Außenbereich, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hier gemäß § 35 BauGB. Der westliche Teilabschnitt (bestehender Hartplatz) kann dem Innenbereich zugeordnet werden.

### 2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Vilgertshofen im Allgemeinen Ländlichen Raum. Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die Vilgertshofen betreffen.

#### Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns (5.1.1)

- 1.1.1 (Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen 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.  
(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.
- 1.1.2 (Z) Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten  
(G) Bei der räumlichen Entwicklung Bayerns sollen die unterschiedlichen Ansprüche aller Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden.
- 1.1.3 (G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

- 1.2.1 (G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.
- 1.2.2 (G) Die Abwanderung der Bevölkerung soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden.
- 1.2.6 (G) Die Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen soll unter Berücksichtigung der künftigen Bevölkerungsentwicklung und der ökonomischen Tragfähigkeit erhalten bleiben.

#### **Siedlungsstruktur (5.1.2)**

- 3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.  
(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.
- 3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 3.3 (G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.  
(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

#### **Schulen und außerschulische Bildungsangebote (8.3.1)**

(Z) Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes hat zum Ziel, Wohnbauflächen für die am Ort ansässige Bevölkerung und für junge Familien zu schaffen. Somit möchte die Gemeinde Vilgertshofen einheimische Familien am Ort halten und einen maßvollen Zuzug an jungen Familien generieren und hierdurch dem demographischen Wandel entgegenwirken.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes dient insbesondere auch der Darstellung von bedarfsgerechten Gewerbe- und Mischbauflächen. Somit soll der Bedarf der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Sinne deren Standorterhaltung und Weiterentwicklung gedeckt werden und darüber hinaus Neuansiedlungen in einem verträglichen Maß ermöglicht werden. Dies dient der Förderung der heimischen Wirtschaft sowie der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Dabei sollen auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes durch die Entwicklung eines qualitativ hochwertigen Ortsrandes berücksichtigt werden.

Weiterhin soll durch die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf die baurechtliche Grundlage für den Neubau einer Kindertagesstätte geschaffen werden.

Dem Grundsatz des LEP „Anwendung nachhaltiger, flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen“ wird insofern nachgegangen, als dass eine bestehende Straße mit für die Erschließung herangezogen wird.

Der Änderungsbereich befindet sich im räumlichen Anschluss an ein bestehendes Wohnbaugebiet. Es besteht somit nicht die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft, die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung entspricht somit dem LEP Bayern. Zur Innenentwicklung siehe Ziffer 2.3 Regionalplan der Region 14 München (RP) 2019.

## **2.3 Regionalplan der Region 14 München (RP) 2019**

Die Gemeinde Vilgertshofen liegt im Allgemeinen ländlichen Raum und im Erholungsraum „Südliches Lechtal und Moränenhügelland zwischen Lech und Ammersee mit Windachtal“. Weitere Kartendarstellungen sind nicht vorhanden.

### **A I Herausforderungen der regionalen Entwicklungen**

- G 1.4 Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden.
- G 2.1 Die Vorteile des Zuzugs in der Region sollen genutzt, Integrationsanstrengungen sollen erhöht werden.
- G 2.3 Nachhaltige, zukunftsfähige Strukturen der Daseinsvorsorge und der Erreichbarkeit sollen entwickelt, einseitige Abhängigkeiten sollen vermieden werden. Infrastrukturelle Bedürfnisse älterer Menschen sollen verstärkt berücksichtigt werden.

### **B I Natürliche Lebensgrundlagen**

- G 1.1.1 Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region für die Lebensqualität der Menschen, zur Bewahrung des kulturellen Erbes und zum Schutz der Naturgüter zu sichern und zu entwickeln. In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild, die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete, die Bedeutung der landschaftlichen Werte und die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen. Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.

### **B II Siedlung und Freiraum**

- G 1.2 Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen.
- G 1.3 Zuwanderung soll sozial- und ökologisch verträglich gestaltet werden.
- Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.
- Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.
- Z 4.1 Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen vorrangig zu nutzen. Eine darüber hinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potenziale nicht zurückgegriffen werden kann.

Durch vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes möchte die Gemeinde Vilgertshofen vor allem einheimische Familien am Ort halten und einen maßvollen Zuzug an jungen Familien generieren. Weiterhin sollen Bauflächen für eine Mischnutzung und gewerbliche Nutzungen bereitgestellt werden. Die Flächen orientieren sich am derzeitigen Bedarf (siehe Ziffer 3 „Nachweis Baulandbedarf“). Weiterhin soll durch die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau einer Kindertagesstätte geschaffen und das Betreuungsangebot bedarfsgerecht erweitert werden.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht in einem landschaftlich, naturschutzfachlich und/oder für das Orts- und Landschaftsbild sensiblen Bereich.

Eine bestehende Straße wird mit für die Erschließung herangezogen. Das Planungsgebiet befindet sich im räumlichen Anschluss an Siedlungsbestand mit Wohn- und Mischnutzung, an die Schulsportanlagen der Grundschule sowie an den Feuerwehrstandort. Die ortplanerische Ordnung wird somit aufgegriffen und weiterentwickelt, es besteht nicht die Gefahr einer Zersiedelung der Landschaft.

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes „Issing - Ost“ entspricht somit den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes der Region 14 München.

### **3 Nachweis für den Bedarf an Neudarstellung von Bauflächen**

#### **3.1 Wohnbauflächen**

Die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen sind bereits vollständig entwickelt. Die Gemeinde bemüht sich seit Jahren innerörtliche Baulücken für eine Wohnbebauung zu entwickeln. Nennenswerte und vor allem aktivierbare Leerstände existieren nicht.

Von Seiten der Gemeinde Vilgertshofen liegt eine „Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen in der Gemeinde Vilgertshofen gemäß der Auslegungshilfe vom 07.01.2020“ mit Stand von April 2021 (bestätigt durch Beschluss des Gemeinderats vom 17.05.2021) vor (vgl. Anlage 1 der Begründung zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes).

Gemäß dieser Ermittlung besteht bis zum Prognosejahr 2038 ein Bedarf an 39 zusätzlichen Wohnungen im Ortsteil Issing, 10 zusätzlichen Wohnungen im Ortsteil Pflugdorf, 11 zusätzlichen Wohnungen im Ortsteil Stadl und 7 zusätzlichen Wohnungen im Ortsteil Mundraching. Für die Gesamtgemeinde besteht somit ein Bedarf an 67 zusätzlichen Wohnungen.

Dieser Bedarf entspricht in etwa den im Flächennutzungsplan neu dargestellten Wohnbauflächen mit einer Fläche von rund 10.900 m<sup>2</sup>. Bezüglich detaillierter Ausführungen wird auf das Kapitel 6.1 der Begründung zum Bebauungsplan „Issing - Ost“ verwiesen.

#### **3.2 Mischbauflächen und gewerbliche Bauflächen**

In der Gemeinde Vilgertshofen liegt eine Bewerberliste für Bauland in einem Misch- bzw. Gewerbegebiet vor. Nach derzeitigem Stand besteht von insgesamt 8 Betrieben unterschiedlicher Branchen ein Bedarf von rund 16.700 m<sup>2</sup> Bauland. Die Anfragen bezüglich der benötigten Flächen liegen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 4.000 m<sup>2</sup>.

Insbesondere besteht von Seiten einer ortsansässigen Baufirma, welche derzeit im Mischgebiet an der Dießener Straße angesiedelt ist, der dringende Bedarf zur Vergrößerung und Verlagerung des Betriebsgeländes, zumal aufgrund der Nähe zu bestehender Wohnbebauung auch Konflikte in Bezug auf den Immissionsschutz bestehen.

Durch die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung werden insgesamt rund 23.095 m<sup>2</sup> Fläche als Misch- und gewerbliche Bauflächen dargestellt. Somit stehen für zukünftige weitere Anfragen Flächenreserven von rund 6.395 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Die Gemeinde erachtet diese Reserven - in Anbetracht des zeitlichen und (Kosten-) Aufwandes zur Entwicklung eines Misch- bzw. Gewerbegebietes - als angemessen. Bezüglich detaillierter Ausführungen wird auf das Kapitel 6.1 der Begründung zum Bebauungsplan „Issing - Ost“ verwiesen.

#### **Fazit**

Die Gemeinde hat sich mit dem Bedarf an Bauland auseinandergesetzt und kommt zum Ergebnis, dass eine Neuausweisung erforderlich ist. Es erfolgt die Neuausweisung eines Wohn-, Misch- und Gewerbegebietes in dieser Abfolge vom bestehenden Ortsrand im Süden in Richtung Norden hin zur freien Landschaft.

### **4 Bestandssituation**

Nähere Ausführungen hierzu vgl. Umweltbericht in dieser Begründung.

#### **4.1 Geologie, Topographie und Boden**

Der Änderungsbereich befindet sich in der naturräumlichen Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes (037-A)“ auf einer Höhe zwischen 698 m ü NHN im Nordosten und ca. 704,5 m im äußersten Westen. Gemäß der Digitalen Geologischen Karte besteht der Untergrund hauptsächlich aus der hochwürmzeitlichen Niederterrasse (Schmelzwasserschotter): Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. Ein kleiner Abschnitt im Südwesten wird gebildet von würmzeitlicher Schottermoräne: Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig.

Gemäß der Übersichtsbodenkarte finden sich folgende Böden innerhalb des Änderungsbereiches: Pararendzina Braunerde-Pararendzina, (Acker-)Pararendzina, Braunerde und Parabraunerde.

Gemäß Bodenschätzung sind die landwirtschaftlichen Nutzflächen von mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit



#### **4.2 Wasserwirtschaft**

Natürliche Oberflächengewässer sind innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches nicht vorhanden.

Der Änderungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines "Wassersensiblen Bereiches". Diese Gebiete sind grundsätzlich durch den Einfluss von Wasser geprägt. Nutzungen können hier durch u. a. zumindest zeitweilig hoch anstehendes Grundwasser oder i.V.m. Oberflächenabfluss beeinträchtigt werden.

Es wird ein mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand vermutet. Ein geschlossener Grundwasserspiegel wurde im Rahmen der Baugrunderkundung / Baugrundgutachten (Crystal Geotechnik, Stand: 02.05.2023) bis zu den maximalen Bohrendtiefen von 4,1 bis 4,8 m unter Geländeoberkante nicht erkundet. Mit einem geschlossenen Grundwasserspiegel ist demnach für die relevanten Baumaßnahmen nicht zu rechnen. Allerdings muss damit gerechnet werden, dass bei und nach Starkniederschlägen in allen Bereichen und Tiefenlagen Schichtwasserzutritte möglich sind und Schichtwasserhorizonte auch bis zur Geländeoberkante angetroffen werden können.

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff ist kein Trinkwasserschutzgebiet festgesetzt. Einzugsgebiete von Wasserversorgungen sind nicht betroffen. Nähere Ausführungen hierzu vgl. Umweltbericht in dieser Begründung.

#### **4.3 Realnutzung**

Der Änderungsbereich besteht im nördlichen Abschnitt aus einer Ackerfläche, im südlichen Abschnitt aus einer Intensivgrünlandfläche. Im Westen des Änderungsbereiches befinden sich auf dem gemeindeeigenen Grundstück Fl.-Nr. 1262 die Schulsportanlagen der Grundschule mit Hartplatz und Laufbahn und einer Wiese / Fußballplatz, welche von markanten Gehölzbeständen in Form von (Baum)Hecken und Baumreihen umgeben sind.

Nördlich angrenzend an den Änderungsbereich befinden sich Ackerflächen, östlich die Thaininger Straße, darüber hinaus landwirtschaftliche Flächen und ein ehemaliger Aussiedlerhof, südlich Siedlungsbestand mit Wohn- und Mischbebauung, westlich (von Norden nach Süden betrachtet) eine Ackerfläche, die Straße „Am Asper“ sowie Wohn- und Mischbebauung.

#### **4.4 Schutzgebiete / geschützte Flächen(-bereiche)**

Schutzgebiete und Schutzobjekte nach §§ 23 bis 29 BNatSchG oder Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen und stehen auch in keinem räumlich-funktionalen Zusammenhang. Amtlich kartierte Biotop- und Flächen bzw. Teilflächen nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG und/oder nach Art. 16 BayNatSchG sind innerhalb des Planungsgebietes nicht vorhanden. Die bestehenden Gehölze um die Schulsportanlagen werden dem Innenbereich zugeordnet.

#### **4.5 Denkmalschutz**

Innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches sind keine Bodendenkmäler bekannt

#### **4.6 Altlasten / Altlastenverdachtsflächen**

Nach derzeitigem Kenntnisstand befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Altlasten / Altlastenverdachtsflächen.

#### **4.7 Versorgung**

Oberirdische Versorgungsleitungen befinden sich nicht innerhalb des Änderungsbereiches.

## 5 Planung

### 5.1 Planungskonzept / Art der Nutzung

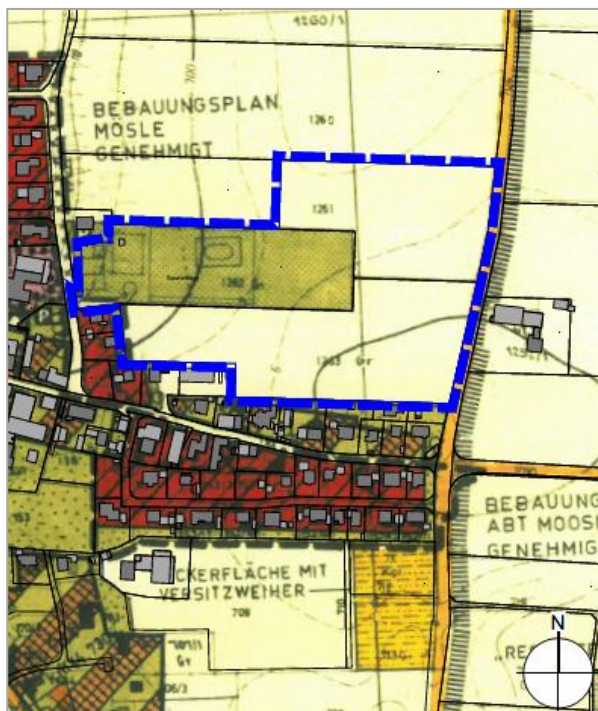


Abb. 2 Darstellung im wirksamen FNP

Der Änderungsbereich ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vilgertshofen (Stand: 1982) überwiegend als „Fläche für die Landwirtschaft“ sowie als Allgemeine Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Der Änderungsbereich liegt überwiegend im Außenbereich, die planungsrechtliche Beurteilung erfolgt hier gemäß § 35 BauGB. Der kleine westliche Teilabschnitt (bestehender Hartplatz zwischen Feuerwehr im Norden und Wohnbebauung im Süden) kann dem Innenbereich zugeordnet werden.

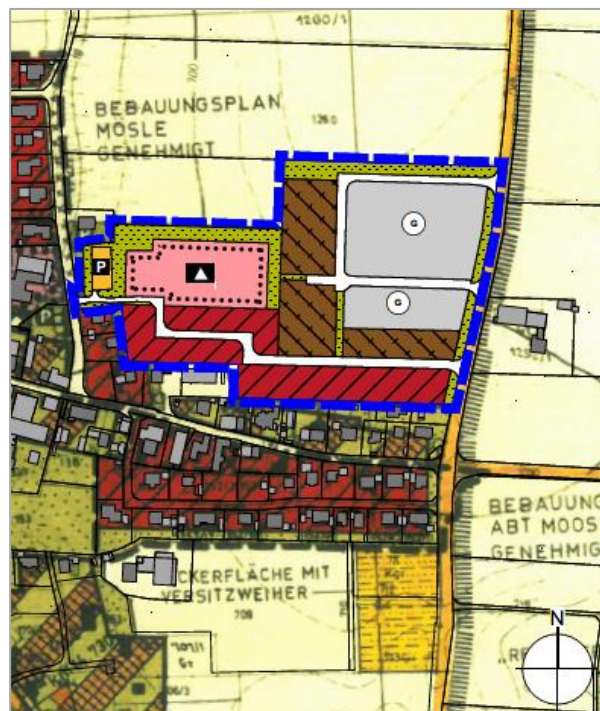


Abb. 3 Darstellung in der 14. Änderung des FNP

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht im umgrenzten Bereich im südlichen Abschnitt ein Allgemeines Wohngebiet, im nordwestlichen Abschnitt eine Fläche für Gemeinbedarf mit umgebender Allgemeiner Grünfläche (Ortsrandeingrünung), im mittleren Abschnitt ein Mischgebiet und im nordöstlichen Abschnitt ein Gewerbegebiet vor. Diese unterschiedlichen Gebiete sind jeweils durch die zugehörigen Erschließungsstraßen / Straßenverkehrsflächen untergliedert. Am nördlichen und östlichen Ortsrand wird jeweils eine Allgemeine Grünfläche (als Ortsrandeingrünung) dargestellt. Im Bereich des Mischgebietes sowie westlich des dargestellten Parkplatzes wird jeweils eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Allgemeine Grünfläche (als Gliederungsgrün) dargestellt.

Am westlichen Rand des Änderungsbereiches wird der im wirksamen Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellte Hartplatz in einen Parkplatz umgewidmet. Diese Parkplatzfläche ist für die Grundschule bestimmt.

## 5.2 Flächenverbrauch / Flächenaufteilung

Nutzung	Bisherige Darstellung		Geänderte Darstellung	
	ca. in m <sup>2</sup>	in %	ca. in m <sup>2</sup>	in %
Allgemeines Wohngebiet	0	0%	10.900	20%
Mischgebiet	0	0%	9.570	17%
Gewerbegebiet	0	0%	13.500	24%
Gemeinbedarfsfläche	0	0%	6.620	12%
Erschließungsstraße	0	0%	6.080	11%
Parkplatz	0	0%	560	1%
Allgemeine Grünfläche	16.225	29%	7.935	14%
Fläche für die Landwirtschaft	38.940	71%	0	0%
<b>Summe</b>	<b>55.165</b>	<b>100%</b>	<b>55.165</b>	<b>100%</b>

Tabelle 1 Gegenüberstellung der Flächenaufteilung

## 5.3 Erschließung, Verkehr

Die Erschließung der Misch- und Gewerbegebiete erfolgt hauptsächlich über die Thaininger Straße von Osten. Hierbei werden die Misch- und Gewerbegebiete über eine Ringschließung, welche an die Thaininger Straße anbindet, erschlossen. Die Wohngebiete und die Fläche für Gemeinbedarf werden ebenfalls über die Thaininger Straße von Osten angebunden, allerdings ist hier eine untergeordnete Durchfahrtmöglichkeit bzw. Erschließung zur Straße „Am Asper“ vorgesehen.

## 5.4 Grünordnung

Es werden Allgemeine Grünflächen dargestellt am nördlichen und östlichen Ortsrand. Diese sind für die Ortsrandgestaltung bzw. Ortsrandeingrünung mit Gehölzen vorgesehen. Die Grünflächen beinhalten nördlich und westlich der Fläche für Gemeinbedarf wertgebende Gehölzbestände, welche erhalten werden sollen. Weiterhin wird das Mischgebiet durch eine in Nord-Südrichtung verlaufende Grünfläche gegliedert. Westlich und südlich der im Nordwesten gelegenen Parkplatzfläche werden ebenfalls schmale Allgemeine Grünflächen angeordnet. Diese dienen der Eingrünung des Parkplatzes und der Gliederung.

## 5.5 Immissionsschutz

### Landwirtschaft

Von Seiten der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen beeinträchtigende Immissionen, insbesondere Lärm, Gerüche, Staub, ausgehen. Diese sind im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung als ortsüblich und unvermeidlich zu bewerten und müssen deshalb nach § 906 BGB hingenommen werden.

### Gewerbelärm

Zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt und erforderliche Maßnahmen zum Immissionsschutz zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermittelt. Diese Maßnahmen werden im Bebauungsplan „Issing - Ost“ verbindlich festgesetzt.

Näheres hierzu siehe Schalltechnische Untersuchung und entsprechende Kapitel in den Unterlagen zum Bebauungsplan „Issing - Ost“.

## 6 Alternativenprüfung und Standortwahl

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Vilgertshofen sind keine Alternativstandorte für Wohn-, Misch- und gewerbliche Bauflächen im Ortsteil Issing dargestellt. Alle Wohn- und Mischgebiete sind bereits ausgeschöpft, Gewerbegebiete bzw. gewerbliche Bauflächen sind nicht dargestellt.



Abb. 4 Standortalternativen  
© BayernAtlas

Hellblaue Kreise: Lage und Nummerierung der untersuchten Standortalternativen

Standort	LEP Anbindegebot	Angrenzende Nutzungen, Vorbelastungen	FNP LP	Topografie	Erschließung	Ortsbild	Erweiterung möglich	Verfügbarkeit
1	erfüllt	Dorfgebiet, Schulsportanlagen	Landwirtschaft Erweiterungsfäche Sportanlage	eben und leichte Neigung	Thaininger Straße	Agrarlandschaft, z. T. mit Gehölzstrukturen	ja	Eigentum der Gemeinde
2	erfüllt	Wohngebiet, Dorfgebiet	Landwirtschaft	eben	Thaininger Straße	Agrarlandschaft, strukturarm	nein	Kein Eigentum der Gemeinde
3	erfüllt	Wohngebiet	Landwirtschaft	Leichte Neigung	Thaininger Straße, Wessobrunnerstraße	Strukturreicher, eingewachsener südlicher Ortsrand i.V.m. Standortalternativen 4a und 4b	nein	Kein Eigentum der Gemeinde
4a	bedingt	Dorfgebiet	Landwirtschaft, Grünfläche, Grünzug	Leichte Neigung	Wessobrunner Straße	Strukturreicher, eingewachsener Ortsrand	nein	Kein Eigentum der Gemeinde
4b	bedingt	Dorfgebiet	Landwirtschaft, Grünfläche, Grünzug	Hang	Reichlinger Straße	Strukturreicher, eingewachsener Ortsrand	nein	Kein Eigentum der Gemeinde
5	erfüllt	Wohngebiet, Aktiver landwirtschaftlicher Betrieb	Landwirtschaft	Hang	Vilgertshofer Straße	Agrarlandschaft z. T. mit Gehölzstrukturen	nein	Kein Eigentum der Gemeinde
6	bedingt	Dorfgebiet, Wohngebiet	Landwirtschaft	Hang	Vilgertshofer Straße	Agrarlandschaft z. T. mit Gehölzstrukturen	nein	Kein Eigentum der Gemeinde
7	erfüllt	Wohngebiet, Aktiver landwirtschaftlicher Betrieb	Landwirtschaft	Kuppe	Straße Am Asper	Agrarlandschaft z. T. mit Gehölzstrukturen	bedingt	Kein Eigentum der Gemeinde

Tabelle 2 Bewertungsmatrix Standortalternativen

rot: hohes Konfliktpotenzial, orange: mittleres Konfliktpotenzial grün: geringes Konfliktpotenzial

Für die Entwicklung eines Gewerbegebietes kommt aufgrund der schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. anlagen- und betriebsbedingte Geräusche und Verkehrsgläusche) nur eine Anbindung an ein geringer schutzbedürftiges und geringer stöempfindliches Baugebiet, wie z. B. eine gemischte Baufläche, und aufgrund des Flächenbedarfs und der Verfügbarkeit von ausreichend großen geeigneten Flächen nur ein Standort im Außenbereich in direkter Anbindung an eine gemischte Baufläche in Frage. Weiterhin ist aufgrund der zu erwartenden vergleichsweise großen Gebäudekörper ein möglichst ebenes Gelände erforderlich.

Für die Auswahl des Standortes sprechen:

- ausreichende Größe und Entwicklungsmöglichkeiten durch Flächenreserven,
- überörtlich gute Erschließung für Arbeitsprozesse durch die direkte Anbindung an das klassifizierte Straßennetz,
- hohe Variation im Flächenzuschnitt möglich,

- weitgehend ebene Topographie erlaubt auch größere Gebäudekörper sowie gute Erreichbarkeit und Befahrbarkeit bei schlechten Witterungsverhältnissen,
- Minimierung des Konfliktpotenzials mit bestehenden, benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen (z. B. Wohnen),
- durch die Neuausweisung kann ein qualitativvoller Ortsrand nach Norden und Osten geschaffen werden.

Die Gemeinde hat sich mit den bestehenden Flächenpotenzialen auseinandergesetzt und kommt zum Ergebnis, dass der Standort 1 sowohl aus wirtschaftlicher Sicht als auch unter den Aspekten Landschaft, Naturschutz, Orts- und Landschaftsbild der am besten geeignete im Ortsteil Issing ist.

## 7 Umweltbericht

### 7.1 Darstellung von in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Zielen und ihrer Berücksichtigung

<b>Fachgesetze / Schutzgebiete / geschützte Flächen</b>	
Europäische Schutzgebiete Natura 2000, FFH / SPA-Gebiete, Vogelschutzgebiete	Keine Betroffenheit; Direkt östlich der Thaininger Straße beginnt das Landschaftsschutzgebiet LSG-00187.01 "Oberhauser Weiher mit westlichem Umland", welches sich in Richtung Osten erstreckt und innerhalb dessen sich das FFH-Gebiet Nr. 8032-372 „Moore und Wälder westlich Dießen“ liegt. Dieses befindet sich in einer Entfernung von ca. 280 m südöstlich des Geltungsbereiches und beinhaltet einen Biotopkomplex aus offenen Hoch- und Übergangsmooren, Groß- und Kleinseggenrieden, Streu- und Nasswiesen, artenreichen Flachland-Mähwiesen, etc. Aufgrund der zwischenliegenden Landschaftselemente und Nutzungen (Verkehrswegebestand, ehemaliger Aussiedlerhof, Ackerflächen, Heckenstrukturen) besteht keine Betroffenheit durch die Planung.
Schutzgebiete nach §§ 23 bis 29 BNatSchG	
Geschützter Landschaftsbestandteil nach Art. 16 BayNatSchG; Geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG und Art. 23 BayNatSchG	Die Gehölzbestände nördlich der Fläche für Gemeinbedarf unterstehen sehr wahrscheinlich dem Schutz nach Art. 16 BayNatSchG. Die bestehenden Gehölze südlich und östlich des Hartplatzes werden dem Innenbereich zugeordnet.
Wiesenbrüterkulissen Feldvogelkulissen	Wiesenbrüter- und Feldvogelkulissen liegen nicht im räumlich-funktionalen Umgriff.
Bayerisches Waldgesetz (BayWaldG)	Waldflächen (Art. 2 BayWaldG) befinden sich nicht innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches. Es entsteht keine Betroffenheit.
Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG)	Bodendenkmäler sind im Änderungsbereich nicht bekannt.
Wasserhaushaltsgesetz (WHG)	Keine Schutzgebiete betroffen; Einzugsgebiete der Wasserversorgung sind ebenfalls nicht betroffen.

<b>Fachpläne und Kartierungen</b>	
Landesentwicklungsprogramm (LEP) Regionalplan der Region Donau-Iller	Für den Änderungsbereich liegen bezüglich der Durchführung der Planung keine grundsätzlichen Einschränkungen aus der Landes- und Regionalplanung vor (vgl. Kap. 2.2 und 2.3).
Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Neu-Ulm	Für den Änderungsbereich und dessen räumlich-funktionalen Umgriff sind keine Aussagen getroffen.
Biotopkartierung Bayern	Es befinden sich keine amtlich kartierten Biotope innerhalb des Änderungsbereiches und/oder im räumlich-funktionalen Umgriff.
Artenschutzkartierung (ASK)	Kein Vorkommen zu berücksichtigender Fundpunkte/-flächen innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches;
Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	Es liegen zum Bebauungsplan „Issing - Ost“ Lautaufnahmen zu den Fledermäusen mit Stand 09.09.2021 und eine Gehölzkontrolle auf Besatz Vögel, Fledermäuse etc. mit Stand 27.04.2022 vor (Bearbeitung: Dipl.-Biologe Peter Harsch)  Bezüglich näherer Ausführungen wird auf das nachfolgende Kap. 6.2.4 dieses Umweltberichtes und das Kap. 8.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan „Issing - Ost“ verwiesen.

## 7.2 Bestandssituation von Naturhaushalt und Landschaftsbild sowie schutzgutbezogene Bewertung

Die nachfolgenden Ausführungen beinhalten jeweils die Schutzgüter mit Bestandsaufnahme sowie die zu erwartenden Auswirkungen auf die Umwelt durch die Art der gegenständlichen Planung.

Die Bewertung der Umweltauswirkungen kann auf der Ebene des Flächennutzungsplanes nur pauschal erfolgen. Auf eine Differenzierung bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Umweltauswirkungen wird verzichtet.

Weiterhin werden die schutzgutbezogenen Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen aufgeführt, sofern sie in die Bewertung der Auswirkungen eingeflossen und auf Ebene der Flächennutzungsplanänderung relevant sind.

Im Folgenden werden die zu erwartenden voraussichtlichen Umweltauswirkungen beschrieben.

### 7.2.1 Schutzgut Boden und Fläche

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Höhe zwischen 698 m ü NHN im Nordosten und ca. 704,5 m im Westen;</li> <li>- hauptsächlich innerhalb der hochwürzeitlichen Niederterrasse (Schmelzwasserschotter). Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd sandig, steinig, z. T. schwach schluffig. Ein kleiner Abschnitt im Südwesten wird gebildet von würmzeitlicher Schottermoräne. Gesteinsbeschreibung: Kies, wechselnd steinig bis blockig, sandig bis schluffig.</li> <li>- Bodenabfolge von Südosten nach Westen:                      Legendeinheit 28b: Fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina aus kiesführendem Lehm bis Kieslehm über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch)                      Legendeinheit 18a: Fast ausschließlich (Acker)Pararendzina aus Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)                      Legendeinheit 22a: Fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus flachem kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter)                      Legendeinheit 30a: Vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, kalkalpin geprägt) Fast ausschließlich kalkhaltiger Anmoorgley aus Schluff bis Lehm (Flussmergel) über Carbonatsandkies (Schotter);</li> </ul>
----------------	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bodenschätzung: Grünland L II b 2 54/52 im östlichen Abschnitt und Grünland L II b 2 64/63 im westlichen Abschnitt</li> <li>- Mittlere bis hohe Ertragsfähigkeit</li> <li>- Hohe Schutzwürdigkeit des Bodens;</li> <li>- Intensive Acker- und Grünlandnutzung;</li> <li>- Keine Altlasten, Altlastenverdachtsflächen bekannt;</li> <li>- Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft mit Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln, Bodenverdichtung;</li> </ul> <p>Der Geltungsbereich hat für das <b>Schutzgut Boden</b> eine <b>mittlere bis hohe Bedeutung</b>.                  Quellen: BayernAtlas-plus, Online-Abfrage Mai 2021, Leitfaden „Das Schutzgut Boden in der Planung“;</p>
<b>Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Böden mit mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit;</li> <li>- Flächeninanspruchnahme ca. 4,67 ha</li> <li>- Mittlerer bis hoher Versiegelungsgrad zu erwarten</li> </ul>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme auf das unbedingt erforderliche Maß;</li> <li>- Darstellung von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und Gebietsgliederung;</li> </ul>
<b>Ergebnis</b>	<b>Umweltauswirkungen mittlerer bis hoher Erheblichkeit</b>

#### 7.2.2 Schutzgut Wasser

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- keine Betroffenheit von Oberflächengewässer;</li> <li>- keine Betroffenheit von Überschwemmungsgebieten, Hochwassergefahrenflächen;</li> <li>- Kein wassersensibler Bereich;</li> <li>- Keine Betroffenheit von Trinkwasserschutzgebieten und/oder Einzugsgebieten der Wasserversorgung;</li> <li>- Das Auftreten von Schichten(grund)wasser ist möglich;</li> <li>- Aufgrund Hanglage ist ein Auftreten von wild abfließendem Wasser möglich;</li> <li>- Vermutlich mittlerer bis hoher Grundwasserflurabstand;</li> <li>- Vorbelastungen durch intensive Landwirtschaft mit Pflanzenschutz- und Düngemiteleintrag;</li> <li>- Gemäß der durchgeführten Sickerversuche besteht im gesamten Änderungsbereich eine ausreichende Versickerungsfähigkeit für das Niederschlagswasser.</li> </ul> <p>Der Geltungsbereich hat für das <b>Schutzgut Wasser</b> eine <b>geringe bis mittlere Bedeutung</b>.</p>
----------------	---

<b>Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (Teil-)Versiegelung der Fläche mit einem zu erwartendem mittleren bis hohen Versiegelungsgrad;</li> <li>- Gefahr der Beschleunigung und Verstärkung des Oberflächen - Abflusses;</li> <li>- Gefahr der Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate;</li> <li>- Vollständige Versickerung des Niederschlagswasser voraussichtlich möglich;</li> </ul>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung von Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und Gebietsgliederung;</li> </ul>
<b>Ergebnis</b>	<b>Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit</b>



**7.2.3 Schutzgut Klima / Lufthygiene**

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Lage im gut durchlüfteten nordöstlichen Ortsrandbereich;</li> <li>- Intensiv genutzte Acker- und Grünlandflächen mit Funktion für die Kaltluftproduktion, jedoch ohne besondere Bedeutung für den Siedlungsbestand;</li> <li>- Gehölzbestände mit Bedeutung für die Frischluft-Produktion;</li> <li>- Geringfügige Vorbelastungen durch ortsübliche Emissionen durch die Landwirtschaft (Ausbringung organischer Düngemittel) sowie den Siedlungs- und Verkehrswegebestand;</li> </ul> <p>Der Geltungsbereich hat für das <b>Lokalklima / Lufthygiene</b> eine <b>geringe bis mittlere Bedeutung</b>.</p>
<b>Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von Flächen für die Frisch- und Kaltluftproduktion;</li> <li>- Geringfügige Erhöhung der Umgebungstemperatur durch Wärmespeicherung der Baukörper und Erschließungsflächen;</li> <li>- Geringfügige Erhöhung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch Gebäudeheizung;</li> <li>- Erhöhung der Emissionen durch Erhöhung des Ziel- und Quellverkehrs;</li> </ul>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung von Allgemeinen Grünflächen zur Erhaltung von Gehölzbeständen sowie für Neupflanzungen von Gehölzen (Ortsrandeingrünung und Gebietsgliederung);</li> </ul>
<b>Ergebnis</b>	<b>Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit</b>

**7.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt**

<b>Bestand</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Betroffenheit von Schutzgebieten nach §§ 23 bis 29 BNatSchG, FFH- und SPA-Gebieten, Wiesenbrütergebieten und/oder Feldvogelkulissen;</li> <li>- Keine Betroffenheit amtlich kartierter Biotop- bzw. gesetzlich geschützter Biotop- / Landschaftsbestandteile gemäß Art. 23 i.V.m. § 30 BNatSchG;</li> <li>- Kein Vorkommen zu berücksichtigender ASK-Fundpunkte/-flächen innerhalb und im räumlich-funktionalen Umgriff des Änderungsbereiches;</li> <li>- Intensive Acker- und Grünlandnutzung → Flächen mit untergeordneter naturschutzfachlicher Bedeutung, insbesondere für seltene, gefährdete Tierarten;</li> <li>- Bedeutung des Änderungsbereiches als (Teil-) Nahrungshabitat für Offenlandarten der Vögel;</li> <li>- Wertgebender Gehölzbestand mit Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Leitlinie für Fledermäuse;</li> </ul> <p>Der Geltungsbereich hat für das <b>Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b> eine <b>geringe bis mittlere Bedeutung</b>.</p>
<b>Umweltauswirkungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verlust von (Teil-)Nahrungshabitaten für Vogelarten des Offenlandes (z. B. Greifvögel);</li> <li>- Gehölzverlust mit Bedeutung als Lebensraum für Vögel und Leitlinie für Fledermäuse;</li> <li>- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine nachhaltige Beeinträchtigung gegenüber seltenen und/oder gefährdeten Arten bzw. keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sowie keine Beeinträchtigung des bestehenden Biotopverbundsystems zu erwarten.</li> <li>- Störungen / Beunruhigung der Lebensräume in Form von Lärm und Lichtimmissionen;</li> </ul>
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Darstellung von Allgemeinen Grünflächen zur Erhaltung von Gehölzbeständen sowie für Neupflanzungen von Gehölzen (Ortsrandeingrünung und Gebietsgliederung); es ist vorgesehen, die Grünflächen durch Gehölzpflanzungen zu gestalten und dadurch den Gehölzverlust auszugleichen;</li> </ul>

<b>Ergebnis</b>	<b>Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit</b>
-----------------	--

**7.2.5 Schutzgut Mensch (Erholung)**

<b>Bestand</b>	- Geringe bis mittlere Bedeutung für die aktive und passive Erholungsnutzung aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und wertgebender Gehölzbestände;
<b>Umweltauswirkungen</b>	- Weitere technische und bauliche Überprägung der (Erholung-) Landschaft
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</b>	- Darstellung von Allgemeinen Grünflächen zur Erhaltung von Gehölzbeständen sowie für Neupflanzungen von Gehölzen (Ortsrandeingrünung und Gebietsgliederung);
<b>Ergebnis</b>	<b>Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit</b>

**7.2.6 Schutzgut Mensch (Wohnen und Immissionsschutz)**

<b>Bestand</b>	- Westlich grenzen Wohngebiete, südlich ein Dorfgebiet mit erheblichem Grünanteil an; - Östlich angrenzend verläuft die Thaininger Straße (Gemeindeverbindungsstraße); - Östlich der Thaininger Straße befindet sich ein ehemaliger Aussiedlerhof, aktuell mit Wohnnutzung; Der Geltungsbereich hat für das <b>Schutzgut Mensch (Immissionsschutz-Wohnen)</b> eine <b>hohe Bedeutung</b> .
<b>Umweltauswirkungen</b>	- Gemäß der vorliegenden Schalltechnischen Untersuchung (BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH) werden zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Bebauungsplan „Issing - Ost“ Maßnahmen zum Immissionsschutz festgesetzt. Dadurch können die Immissionsrichtwerte und Orientierungswerte an den schutzbedürftigen Wohnnutzungen weitestgehend eingehalten werden.
<b>Ergebnis</b>	<b>Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit</b>

**7.2.7 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

<b>Bestand</b>	- Höhenlage zwischen 698 m ü NHN im Nordosten bis ca. 699,5 m ü NHN im Südosten.; - Intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandfläche; - Wertgebende Gehölzstrukturen im westlichen und nördlichen Abschnitt des Änderungsbereiches; - Der Hartplatz der Schulsportanlage liegt im westlichen Abschnitt des Änderungsbereiches in einer dargestellten Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz; - gute Einsehbarkeit von Osten; keine Fernwirkung; Der Änderungsbereich hat für das <b>Schutzgut Landschaft</b> eine <b>geringe bis mittlere Bedeutung</b> .
<b>Umweltauswirkungen</b>	- Weitere bauliche und technische Überprägung der freien Landschaft
<b>Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung</b>	- Darstellung von Allgemeinen Grünflächen zur Erhaltung von Gehölzbeständen sowie für Neupflanzungen von Gehölzen (Ortsrandeingrünung und Gebietsgliederung); es ist vorgesehen, die Grünflächen durch Gehölzpflanzungen zu gestalten und dadurch den Gehölzverlust auszugleichen;
<b>Ergebnis</b>	<b>Umweltauswirkungen geringer bis mittlerer Erheblichkeit</b>

### 7.2.8 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

<b>Bestand</b>	Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler innerhalb des Änderungsbereiches vorhanden (BayernAtlas, Online-Abfrage Mai 2021). Als Sachgüter liegen der Hartplatz der Schulsportanlage und ein Reitplatz im Änderungsbereich. Im westlichen Abschnitt verläuft ein Weg zur 50 m - Laufbahn der Schul-sportanlage.
<b>Auswirkungen</b>	Der Hartplatz (Grünfläche mit Zweckbestimmung Sportplatz) wird in einen Parkplatz umgewidmet. Der bestehende Weg wird als Anliegerstraße ausgebaut.
<b>Ergebnis</b>	<b>Voraussichtlich keine Betroffenheit von Bodendenkmälern</b> <b>Auswirkungen geringer Erheblichkeit auf die Sachgüter und den Verkehrswegebestand</b>

### 7.2.9 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Bei Realisierung der Bauflächen sind insbesondere Baurestmassen zu erwarten. In Abhängigkeit der Bauweise sind dies u. a. Restmengen an Beton, Ziegel, Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe, Dichtstoffe. Darüber hinaus werden Papier- und Kunststoffverpackungen als Abfall erzeugt.

Nutzungsbedingt werden voraussichtlich insbesondere Wertstoffe aus Wohnen und Gewerbe (z. B. Holz, Metalle, Glas, Kunststoffe), Hausmüll und hausmüllähnliche Gewerbeabfälle (bzw. gewerbliche Siedlungsabfälle) erzeugt werden. Weiterhin ist die Erzeugung gewerblicher Produktionsabfälle zu erwarten.

Die durch die Wohnnutzung und Gewerbebetriebe anfallenden Abfälle sind einer Wiederverwertung oder Entsorgung durch den Landkreis Landsberg am Lech - Kommunale Abfallwirtschaft zuzuführen. Es ist davon auszugehen, dass die durch das gegenständliche Vorhaben erzeugten Abfallmengen im Bereich der Durchschnittsmengen liegen werden. Für die Siedlungs- und vergleichbaren Gewerbeabfälle wird jährlich - unter Federführung des LfU - die Kommunale Abfallbilanz für die einzelnen Landkreise erstellt. Diese ist unter <https://www.lfu.bayern.de/abfall/abfallbilanz/index.htm> abrufbar.

#### 7.2.10 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen)

Der Änderungsbereich befindet sich in direktem Anschluss an Siedlungsbestand mit Wohn- und Mischnutzung.

Es liegen keine Informationen vor, dass sich Störfallbetriebe im Umfeld der Flächennutzungsplan-Änderung befinden. Weiterhin kann ein Störfallrisiko gemäß Störfall-Verordnung (12. BImSchV) durch die geplanten Mischbau- und gewerblichen Bauflächen aufgrund deren Lage, Größe und Zuschnitt mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Umweltauswirkungen auf das kulturelle Erbe wird auf Kap. 7.2.8 (Schutzgut Kulturgüter / Denkmalschutz) verwiesen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sind in Kap. 7.2.1 - 7.2.7 beschrieben.

#### 7.2.11 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

In Natur und Landschaft bestehen vielseitige Wechselwirkungen zwischen den einzelnen biotischen und abiotischen Faktoren bzw. zwischen den unterschiedlichen Schutzgütern.

Durch die Bauflächen entstehen keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern, welche über die unter den Kap. 7.2.1 bis 7.2.8 aufgeführten Umweltauswirkungen hinausgehen.

#### 7.2.12 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Änderungsbereiche

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im räumlichen Umgriff keine Vorhaben geplant, von denen erhebliche kumulative Wirkungen zu erwarten wären.

### 7.3 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die Fläche des Änderungsbereiches würde bei Nichtdurchführung der Planung - wie bisher - voraussichtlich weiterhin als landwirtschaftliche Fläche intensiv genutzt. Die in den Kap. 7.2.1 bis 7.2.8 beschriebenen Beeinträchtigungen der Schutzgüter durch die geplanten Bauflächen würden unterbleiben.

Demgegenüber würde die Möglichkeit zur Schaffung von Wohnbauland sowie zur An-, Umsiedlung und Erweiterung von gewerblichen Betrieben nicht genutzt. Das Ziel der Gemeinde, ortsansässige Betriebe und die Ansiedlung neuer Betriebe zu fördern und damit den Wirtschaftsstandort Vilgertshofen - Issing zu stärken, würde in diesem Bereich nicht konkretisiert und umgesetzt. Auch der Ausbau an Betreuungsplätzen wäre an dieser Stelle nicht möglich. Der dringende Bedarf an Wohn-, Misch- und Gewerbegebietsflächen sowie an Betreuungsplätzen für Kinder bliebe bestehen.

## **7.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung sowie zum Ausgleich**

### **7.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung**

Zur Vermeidung und Verringerung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter erfolgt die Standortwahl dahingehend, dass Eingriffe in Natur und Landschaftsbild so gering als möglich gehalten werden können. Es wird eine Fläche mit zum größten Teil mittlerer (untergeordnet hoher) Ertragsfähigkeit gewählt. Es werden Allgemeine Grünflächen zur Erhaltung wertgebender Gehölzbestände sowie für die Neupflanzung von Gehölzen (Ortsrandeingrünung und Gebietsgliederung und -strukturierung) dargestellt.

### **7.4.2 Flächenausgleich nach Naturschutzrecht und Baugesetzbuch**

Aufgrund der bestehenden gesetzlichen Vorgaben ist für die durch Umwidmung der Flächennutzungen zu erwartenden Eingriffe ein Ausgleich nach Baugesetzbuch und Naturschutzrecht zu erbringen. Eine flächengenaue Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch nicht erforderlich.

Die detaillierte Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsflächenbedarfs wird im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens „Issing - Ost“ durchgeführt (vgl. Kap. 8.6 der Begründung zum Bebauungsplan).

Da die vorliegende Flächennutzungsplan-Änderung im Parallelverfahren zum Bebauungsplan-Verfahren „Issing-Ost“ durchgeführt wird und die jeweiligen Geltungsbereiche identisch sind, wird auf eine Vorabschätzung auf der Ebene der gegenständlichen Flächennutzungsplan-Änderung verzichtet. ergibt unter der Voraussetzung folgender Faktoren:

## **7.5 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Der diesem Umweltbericht zugrunde liegende Aufbau wurde dem Leitfaden der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren entnommen und den Anforderungen der Anlage 1 zum BauGB 2017 angepasst.

## **7.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)**

Da die gegenständliche Flächennutzungsplan-Änderung keine unmittelbaren Umweltauswirkungen hat, ist auch kein Monitoring erforderlich. Auf der Ebene des Bebauungsplanes ist allerdings die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Überwachung zu prüfen und diese ggf. festzulegen.

## **7.7 Zusammenfassung**

Mit der vorliegenden 14. Änderung des Flächennutzungsplanes schafft die Gemeinde Vilgertshofen die planungsrechtliche Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Issing - Ost“.

Die Gemeinde Vilgertshofen möchte dem demographischen Trend entgegenwirken und einerseits einheimische Familien am Ort halten, andererseits aber auch einen maßvollen Zuzug an jungen Familien generieren. Die Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich „Issing - Ost“ dient weiterhin der Darstellung eines bedarfsgerechten Gewerbe- und Mischgebietes. Somit soll der Bedarf der ortsansässigen Gewerbe- und Handwerksbetriebe im Sinne deren Standorterhaltung und Weiterentwicklung gedeckt werden und Neuansiedlungen in einem verträglichen Maß ermöglicht werden. Dies dient der Förderung der heimischen Wirtschaft sowie der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen. Dabei sollen auch die Belange des Orts- und Landschaftsbildes durch die Entwicklung eines qualitätsvollen Ortsrandes berücksichtigt werden.

Weiterhin soll durch die Darstellung einer Fläche für Gemeinbedarf die baurechtliche Grundlage für den Neubau einer Kindertagesstätte geschaffen und durch die Darstellung einer Parkplatzanlage dem Stellplatzbedarf der Grundschule Issing Rechnung getragen werden.

Da die Darstellung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht dieser geplanten Entwicklung entspricht, muss der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan geändert werden.

Für die Neudarstellung bzw. Neuinanspruchnahme der Bauflächen werden intensiv landwirtschaftlich genutzte Acker- und Grünlandflächen und in geringem Maße Gehölzbestände herangezogen.

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die einzelnen Schutzgüter sind in nachstehender Tabelle zusammengefasst.

Schutzgut	Erheblichkeit der Umweltauswirkungen
Boden	mittel bis hoch
Wasser / Oberflächengewässer	ohne
Wasser / Grundwasser	gering bis mittel
Lokalklima / Lufthygiene	gering bis mittel
Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt	gering bis mittel
Mensch (Erholung)	gering
Mensch (Wohnen - Immissionsschutz)	gering
Orts- und Landschaftsbild	gering bis mittel
Kulturgüter	voraussichtlich nicht betroffen
Sachgüter / Verkehrswegebestand	gering

Tabelle 3 Zusammenfassung der zu erwartenden Umweltauswirkungen

Aufgrund der Bestandssituation und der Realnutzung mit intensiver Acker- und Grünlandnutzung und dementsprechender Artenausstattung ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen, dass Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie relevant geschädigt oder gestört werden bzw. dass Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Vor-aussetzung hierfür ist die Beachtung der im Bebauungsplan „Issing - Ost“ festgelegten Maßnahmen zur Vermeidung.

Die Neuinanspruchnahme der überwiegend keine besonders wertgebenden bzw. wertvollen Lebensräume aufweisenden Flächen ist daher nach Abwägung aller Belange hinnehmbar.

Die Eingriffe können durch einen zu erbringenden Flächenausgleich nach Baugesetzbuch voraussichtlich ausgeglichen werden. Die Eingriffsregelung wird ebenfalls im Bebauungsplan mit Grünordnungsplan „Issing - Ost“ verbindlich festgelegt.

## 8 Bearbeitungs- und Kartengrundlage

Bei der Bearbeitung wurden Basisdaten der Digitalen Flurkarte der Bayerischen Vermessungsverwaltung bzw. des Bayerischen Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung verwendet. Zudem wurden als Bearbeitungsgrundlage Luftbilder aus dem BayernAtlas verwendet.

## 9 Quellenverzeichnis

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786, zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 14.08.2007, zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 704)
- Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU), Artenschutzkartierung (ASK), Stand 2022
- Bayer. Landesamt für Umwelt (LfU): Kartieranleitung Biotopkartierung Bayern (inkl. Kartierung der Offenland-Lebensraumtypen der FFH-Richtlinie) - Teil 2 – Biotoptypen, Stand: April 2022
- Bayer. Landesamt für Umwelt/Bayer. Geolog. Landesamt: Leitfaden "Das Schutzgut Boden in der Planung - Bewertung natürlicher Bodenfunktionen und Umsetzung in Planungs- und Genehmigungsverfahren", 2003
- Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr: Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden", 12/2021
- Bayer. Staatsministerium für Finanzen, der Landesentwicklung und Heimat: BayernAtlas und BayernAtlas-plus, <https://geoportal.bayern.de/bayernatlas/>, Online Abfrage Mai 2021 zu verschiedenen Themen, u. a. Übersichtsbodenkarte, Bodenschätzung, Naturgefahren, Biotopkartierung, Schutzgebiete, Denkmaldaten
- Bayer. Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz: Vollzugshinweise zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV), Stand: 16.10.2014
- Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), 2018/2020
- BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH: Untersuchung der schalltechnischen Belange (Gewerbe-, Sport- und Freizeitlärm) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Issing Ost“ der Gemeinde Vilgertshofen, LA22-060-G01-T02-01; Stand: 16.01.2023
- Buchner, Wolfgang, Dipl.-Ing.: Erschließung Baugebiet Issing Ost, Nachweis der Sickerfähigkeit im zukünftigen Baugebiet; Stand: November 2022
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022
- Crystal Geotechnik, Beratende Ingenieure & Geologen GmbH, Utting am Ammersee: Baugrunderkundung / Baugrundgutachten, Gemeinde Vilgertshofen - Erschließung des Baugebietes „Issing Ost“, Stand: 02.05.2023
- Flächennutzungsplan der Gemeinde Vilgertshofen, rechtswirksam seit 1982
- Gemeinde Vilgertshofen: „Ermittlung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen in der Gemeinde Vilgertshofen gemäß der Auslegungshilfe vom 07.01.2020“ mit Stand von April 2021 (bestätigt durch Beschluss des Gemeinderats vom 17.05.2021)
- Harsch, Peter (Dipl.-Biologe): Bebauungsplan „Issing-Ost“, Gemeinde Vilgertshofen, Lautaufnahmen Fledermäuse mit Stand: 09.09.2021 und Gehölzkontrolle auf Besatz Vögel, Fledermäuse etc.; Stand: 27.04.2022
- Oberste Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und des Bayer. Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz: Leitfaden "Der Umweltbericht in der Praxis", München 2006
- "Störfall-Verordnung" in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.03.2017 (BGBl. I S. 483), zuletzt geändert durch Artikel 107 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328)
- Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6)

## AUSFERTIGUNG

Hiermit wird bestätigt, dass die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und der Begründung inkl. Umweltbericht (Seiten 1 bis xy) in der Fassung vom xx.xx.2023 dem Beschluss des Gemeinderates vom xx.xx.2023 zu Grunde lag und diesem entspricht.

Vilgertshofen, den .....

(Siegel)

.....

Dr. Albert Thurner, 1. Bürgermeister

Planverfasser:



**DAURER + HASSE**

Büro für Landschafts-  
Orts- und Freiraumplanung  
Partnerschaftsgesellschaft  
Wilhelm Daurer und Meinolf Hasse  
Landschaftsarchitekten bdla + Stadtplaner  
Buchloer Straße 1  
86879 Wiedergeltingen

---

Miriam Voit  
Dipl.-Ing. Univ. Architektur, Stadtplanerin

Wilhelm Daurer  
Landschaftsarchitekt bdla + Stadtplaner

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Die Gemeinde Vilgertshofen hat mit Sitzung des Gemeinderates vom 23.01.2023 die Aufstellung der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am xx.yy.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 1 und nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde vom xx.yy.2023 bis einschließlich xx.yy.2023 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am xx.yy.2023.
3. Der Entwurf der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom xx.yy.2023 bis einschließlich xx.yy.2023 öffentlich ausgelegt. Im gleichen Zeitraum wurden auch die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingeholt.
4. Die Gemeinde Vilgertshofen hat mit Sitzung des Gemeinderates vom xx.yy.2023 die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom xx.yy.2023, redaktionell ergänzt am xx.yy.2023, festgestellt.

Vilgertshofen, den .....

.....

Dr. Albert Thurner, 1. Bürgermeister

5. Mit Schreiben vom ..... wurde die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes vom Landratsamt Landsberg am Lech mit Bescheid vom ..... ,  
AZ ..... gemäß § 6 BauGB genehmigt.

Vilgertshofen, den .....

.....

Dr. Albert Thurner, 1. Bürgermeister

6. Ausgefertigt:

Vilgertshofen, den .....

.....

Dr. Albert Thurner, 1. Bürgermeister

7. Die Erteilung der Genehmigung wurde gemäß § 6 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs. 2 Nr. 3 BekV mit Hinweis auf §§ 214 und 215 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.



Mit der ortsüblichen Bekanntmachung ist die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes wirksam.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes inklusive Begründung und Zusammenfassender Erklärung wird zu jedermanns Einsicht in der Gemeinde Vilgertshofen und in der Verwaltungsgemeinschaft Reichling sowie im Internet bereitgehalten.

Vilgertshofen, den .....

.....

Dr. Albert Thurner, 1. Bürgermeister