

**Gemeinde Reichling**

Landkreis Landsberg/ Lech

**11. Änderung des Flächennutzungsplanes**

**Bebauungsplan „Höhenberg“**

**Umweltbericht**



Stand: Mai 2024,  
geändert September 2025,  
Dezember 2025

vogl + kloyer landschaftsarchitekten  
sportplatzweg 2 82362 weilheim  
fon 0881 - 9010074 fax 9010076

1. Einleitung
  - 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)
  - 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen
  - 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung (Methodik, Schwierigkeiten in der Informationsbeschaffung)
2. Derzeitiger Umweltzustand
  - 2.1 Schutzgut Boden
  - 2.2 Schutzgut Wasser
  - 2.3 Schutzgut Klima/ Luft
  - 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere
  - 2.5 Schutzgut Landschaftsbild
  - 2.6 Schutzgut Mensch
  - 2.7 Schutzgut Kultur-/ Sachgüter
  - 2.8 Zusammenfassende Bewertung nach Leitfaden
3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes, Umweltauswirkungen der Planung
4. Vermeidung, Verringerung und Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
5. Prüfung von Planungsalternativen
6. Zusätzliche Angaben
  - 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes
  - 6.2 Prüfung im Sinne des UVP-Gesetzes
  - 6.3 Monitoring
  - 6.4 Zusammenfassung

## 1. EINLEITUNG

### 1.1 Beschreibung der Planung (Inhalt und wichtigste Ziele des Bauleitplanes)

Das Planungsgebiet mit einer Fläche von ca. 1,97 ha liegt am nordöstlichen Ortsrand von Reichling angrenzend an bestehendes Gewerbe. Im Westen, Norden und Osten grenzen landwirtschaftliche Flächen an, im Norden mit etwas Abstand eine Moto-Cross-Anlage, die zugleich im Ökoflächenkataster enthalten ist.

Das Gelände ist topographisch bewegt und steigt nach Nordosten an. Die Kuppe hat nördlich des Geltungsbereiches ihren Hochpunkt.

Inhalt der Planung ist die Entwicklung eines Gewerbegebietes für den Bedarf ortsansässiger Betriebe.

Eine FNP-Änderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

### 1.2 Relevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen

Der Regionalplan (Region München) enthält keine speziellen Angaben für den Geltungsbereich. Es gelten die allgemeinen Ziele wie flächensparende Siedlungsentwicklung, Erhalt der Vielfalt und ökologischen Funktionen von Natur und Landschaft oder Erhalt landschaftsbildprägender Strukturen.

Die Planung berührt weder kartierte Biotop- noch Schutzgebiete.

### 1.3 Vorgehen bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

Für die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes wurden Informationen aus dem Umweltatlas Bayern, dem Bayernatlas und die Ergebnisse einer örtlichen Kartierung verwendet.

Für die Bewertung der Schutzgüter und Anwendung der Eingriffsregelung wird der überarbeitete Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des BayStMWBV (Dezember 2021) zugrundegelegt.

## 2. DERZEITIGER UMWELTZUSTAND

Der Geltungsbereich umfasst Ackerland sowie einen teilversiegelten Feldweg.

### 2.1 Schutzgut Boden/ Fläche

Der Geltungsbereich liegt geologisch im Bereich von würmzeitlicher, kiesiger End- oder Seitenmoräne.

Darüber hat sich fast ausschließlich Pararendzina und Braunerde-Pararendzina gebildet. Durch die Nutzung ist der Boden anthropogen überprägt.

Die natürliche Ertragsfunktion des Bodens ist mittel, die Durchlässigkeit eher hoch, das Filtervermögen gering. Die Sorptionskapazität ist mittel.

Im Bereich des Feldweges ist der Bodenaufbau künstlich und teilversiegelt.

Bewertung gemäß Leitfaden:

Ackerland - mittlere Bedeutung für Naturhaushalt

Feldweg – geringe Bedeutung für Naturhaushalt

### 2.2 Schutzgut Wasser

Der Grundwasserflurabstand ist hoch. Es sind keine Gewässer im Geltungsbereich vorhanden.

Bewertung gemäß Leitfaden: mittlere Bedeutung für Naturhaushalt

### 2.3 Schutzgut Klima/ Luft

Das Gebiet liegt in einem gut durchlüfteten Bereich, jedoch nicht in einer Frischluftschneise. Es hat eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung, aber aufgrund der insgesamt lockeren Siedlungsstruktur ohne besondere Bedeutung für den Ort.

Bewertung gemäß Leitfaden: mittlere Bedeutung für Naturhaushalt

### 2.4 Schutzgut Pflanzen/ Tiere

Der Geltungsbereich weist folgende Biotop- und Nutzungstypen mit Wertigkeit gemäß Biotopwertliste zur BayKompV auf:

V32 – befestigter Wirtschaftsweg	1 WP/ qm	812 qm
A11 – Intensiv bewirtschafteter Acker	2 WP/ qm	18.375 qm

## 2.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Planungsgebiet ist einerseits gekennzeichnet durch das bestehende Gewerbegebiet, andererseits durch die landwirtschaftlich genutzte Kulturlandschaft. Es ist Teil eines schwach ausgeprägten Höhenrückens östlich des Hauptortes. Im Geltungsbereich sind keine Landschaftsstrukturen vorhanden, nördlich des Feldweges befinden sich einzelne kleinere Gehölze. Nahe der Hügelkuppe befindet sich im Norden ein höherer markanter Ranken mit Gehölzen.

Westlich des Eggartenweges stehen außerhalb des Geltungsbereiches einzelne Bäume.

Das bestehende Gewerbegebiet weist nach Norden und Westen keine Eingrünung auf.

Die Einsehbarkeit des Geltungsbereiches ist vor allem von der westlich gelegenen Siedlung aus sowie von der nordwestlichen Ortseinfahrt aus gegeben, allerdings aus etwas größerer Entfernung.

Bewertung gemäß Leitfaden: geringe bis mittlere Bedeutung für Landschaftsbild

## 2.6 Schutzgut Mensch

Der Geltungsbereich hat grundsätzlich keine Bedeutung für die Naherholung, allenfalls der Feldweg kann eine geringe Funktion übernehmen.

## 2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Boden- oder Baudenkmäler sind weder im Geltungsbereich, noch in seinem Umfeld vorhanden.

## 3. PROGNOSE ÜBER ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES, UMWELTAUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Planung sieht die Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebietes vor. Der Bebauungsplan enthält maximale Wandhöhen von 6 m bis 8,3 m und eine maximale Firsthöhe von 12 m.

Die Grundflächenzahl ist für alle Bauräume mit 0,5 angegeben, bei einer maximalen Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen ist eine maximale Versiegelung bis maximal 0,75 zulässig.

Aufgrund einer später beabsichtigten Erweiterung des Gewerbegebietes nach Norden ist dort keine Eingrünung vorgesehen.

Im Osten wird eine Ortsrandeingrünung durch eine dreireihige Hecke vorgesehen. An der Erschließungsstraße sollen mehrere Einzelbäume zur Durchgrünung des Gebietes gepflanzt werden. Darüber hinaus sind Maßnahmen zur Begrünung der Baugrundstücke festgesetzt.

Um schädliche Lärmemissionen auf benachbarte schutzbedürftige Bebauung zu vermeiden, werden maximale flächenbezogene Schalleistungspegel für das Baugebiet festgesetzt.

Durch die Versiegelung werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zerstört, Bodenfunktionen unterbunden. Die flächige Grundwasserneubildung mit Filterung durch den Boden wird im Bereich der Versiegelung unterbunden. Für das Landschaftsbild ergibt sich ein Verlust freier Landschaft.

Durch das Büro Kokai, Polling, wurde eine Fließweganalyse erstellt. Demnach sammeln sich im Bestand bei Starkregenereignissen die durch flächigen Abfluss über die landwirtschaftlichen Flächen anfallenden Regenmengen östlich des Eggartenweges in einer Senke. Um negative Auswirkungen auf die südlich angrenzende Bebauung zu vermeiden, ist einerseits der Wasserrückhalt im Gebiet zu erhalten, andererseits durch die Höhenplanung des neuen Straßenanschlusses aus dem bestehenden Gewerbegebiet dafür zu sorgen, dass anfallendes Wasser nach Osten abgeleitet wird. Für die Bebauung des Grundstücks in der Senke im Südwest-Eck des Geltungsbereiches sind Höhenfestlegungen und hochwasserangepasstes Bauen erforderlich, um Schäden durch anstauendes Wasser zu verhindern.

### Minimierungsmaßnahmen:

Durch folgende Maßnahmen werden negative Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft verringert:

- Ortsrandeingrünung nach Osten
- Begrünung mit Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraße
- Durchgrünung der Bauflächen durch randliche Grünflächen und Bäume zur Gliederung von Parkplätzen

### Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft:

Der ausgleichende Eingriff umfasst den gesamten Geltungsbereich ohne die bestehende Straße. Unter Berücksichtigung der festgesetzten GRZ von 0,5 ergibt sich folgender Ausgleichsbedarf:

Wirtschaftsweg V32:	812 qm x 1 WP/ qm x 0,5 (GRZ) =	406 Wertpunkte
Acker A11:	18.375 qm x 2 WP/ qm x 0,5 (GRZ) =	18.375 Wertpunkte
Summe des notwendigen Ausgleichs:		18.781 Wertpunkte

Aufgrund der vorgesehenen Ortsrandeingrünung, der Begrünung am Eggartenweg und der festgesetzten Durchgrünung wird ein Abschlag von 10 % des ermittelten Ausgleichsbedarfes angesetzt. Damit reduziert sich der Ausgleichsbedarf auf **16.903 Wertpunkte**.

Der Ausgleich wird auf Teilflächen der Flur-Nrn. 2487 und 2488, Gemarkung Apfeldorf nachgewiesen. Es handelt sich um eine seit einigen Jahren ohne Düngung bewirtschaftete Wiese, die bereits einen erhöhten Artenreichtum aufweist. Sie kann zu artenreichem Extensivgrünland aufgewertet werden. Entlang des Waldrandes ist ein schmaler Gebüschsaum und ein Gras-Kraut-Saum trocken-warmer Standorte vorgesehen. Die Fläche liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Lechtal Süd“ und grenzt an das FFH-Gebiet „Lech zwischen Hirschau und Landsberg mit Auen und Leiten“ und das Vogelschutzgebiet „Mittleres Lechtal“ an.

Ausgangszustand:

G212 Mäßig extensiv genutztes artenreiches Grünland (8 WP/ qm)

Entwicklungsziel:

Artenreiches Grünland G214, 12 Wertpunkte/ qm

Artenreiche Säume trocken-warmer Standorte K131, 11 Wertpunkte/ qm

Gebüsche trocken-warmer Standorte B112, 10 Wertpunkte/ qm

Herstellungsmaßnahmen:

Artenreiches Grünland, artenreiche Säume: Streifenweise Fräsen (ca. 30 % Flächenanteil) und Mähgutübertragung zwei- bis dreimal zu verschiedenen Schnittzeitpunkten, ggf. Schröpfungsschnitt. Die Spenderfläche ist mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Es wird verwiesen auf das Datenblatt zum Ökokonto, in dem dieser Flächenverweis aufgenommen wird.

Im Bereich der Säume ist zusätzlich eine autochthone Saummischung anzusäen.

Gebüsch: Anpflanzen standortheimischer wärmeliebender Sträucher autochthoner Herkunft folgender Arten: *Berberis vulgaris* (Berberitze), *Crataegus monogyna/ laevigata* (Eingrifflicher/ Zweigrifflicher Weißdorn), *Prunus spinosa* (Schlehe), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Rhamnus cathartica* (Kreuzdorn). Mindestpflanzgröße: Strauch 2x verpflanzt, 60-100 cm, Pflanzabstand max. 1,5m. Entwicklungspflege (Ausmähen).

Unterhaltungsmaßnahmen:

Artenreiches Grünland: Mahd zweimal jährlich, Mähgut 2 bis 3 Tage liegen lassen, danach Abtransport, erster Schnitt nicht vor dem 01. Juni, keine Düngung, kein Pestizideinsatz, keine Ver-

wendung von Aufbereitern und Kreiselmäherwerken. Es sind auf 10-20% der Grünlandfläche 1jährige Brachestreifen zu belassen. Schnitthöhe bei der Mahd mindestens 8 cm.  
Artenreiche Säume: Mahd alle zwei Jahre abschnittsweise mit Entfernung des Mähgutes, technische Angaben zur Mahd wie vor.

Entwicklungszeitraum: 15 Jahre

Flächenbedarf: 4.573 qm



Luftbild mit anteiliger Ausgleichsfläche (o.M.)

## 5. PRÜFUNG VON PLANUNGALTERNATIVEN

Aufgrund des bestehenden Gewerbegebietes und der Flächenverfügbarkeit wurden grundsätzliche Planungsalternativen nicht erwogen.

## 6. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

Zum Verfahren bei der Umweltprüfung wird auf Teil 1 – Einleitung verwiesen.

### 6.1 Prüfung des speziellen Artenschutzes

Für die europarechtlich und nach nationalem Recht geschützten Tier- und Pflanzenarten ist die Vereinbarkeit der Planung mit den Bestimmungen des § 44 BNatSchG zu untersuchen.

Es gibt keine Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, oder nach nationalem Recht geschützter Arten.

Auch für die europäischen Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie bietet der Geltungsbereich keine Habitatmöglichkeiten. Bodenbrüter sind aufgrund der intensiven Bewirtschaftung und der unmittelbaren Siedlungsnähe nicht zu erwarten.

Die Planung zieht keinen Konflikt mit den gesetzlichen Bestimmungen zum Artenschutz nach sich.

## 6.2 Prüfung der Planung nach UVP-Gesetz

Die Planung fällt nicht in den Anwendungsbereich des Gesetzes zur Umweltverträglichkeitsprüfung.

## 6.3 Monitoring

Die Kommunen sind verpflichtet, unvorhergesehene Auswirkungen der Durchführung der Bauleitplanung auf die Umwelt zu überwachen (§ 4c BauGB).  
Im vorliegenden Fall verbleiben keine Prognoseunsicherheiten, so dass auf ein Monitoring verzichtet werden kann.

## 6.4 Zusammenfassung

Die vorliegende Planung ermöglicht die Erweiterung eines Gewerbegebietes am nordöstlichen Ortsrand von Reichling.  
Der Eingriff betrifft intensiv genutztes Ackerland sowie einen Feldweg mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt. Die anderen Schutzgüter Boden, Klima, Wasser, Landschaftsbild sind jeweils überwiegend von mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.  
Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung im Osten sowie zur Durchgrünung des Baugebietes tragen zur verbesserten Einbindung in die Landschaft und Minderung des Eingriffes bei.  
Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden außerhalb des Geltungsbereiches auf Ausgleichsflächen der Gemeinde ausgeglichen.