



GEMEINDE WEIL

Landkreis Landsberg am Lech

8. Flächennutzungsplanänderung

Umweltbericht

zur Planfassung vom 27.02.2024

Projekt-Nr.: 3277.022

Auftraggeber:

Gemeinde Weil

Landsberger Straße 15
86947 Weil

Telefon: 08195 9313-0

Fax: 08195 9313-30

E-Mail: info@weil.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Sabrina Behrendt

MSc. Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans.....	4
1.2	Beschreibung des Plangebiets	4
1.2.1	Lage und Erschließung.....	4
1.2.2	Beschaffenheit.....	5
1.3	Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	5
1.3.1	Naturräumliche Lage	5
1.3.2	Reliefstruktur	5
1.3.3	Boden- und Klimaverhältnisse	6
1.3.4	Potenzielle natürliche Vegetation.....	6
1.3.5	Schutzgebiete.....	6
1.4	Rahmenbedingungen der Umweltprüfung	6
1.4.1	Räumliche und inhaltliche Abgrenzung.....	6
1.4.2	Methodik der Umweltprüfung.....	6
2	Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	7
2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	7
2.2	Regionalplan (RP)	7
2.3	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	9
2.4	Artenschutzkartierung Bayern (ASK)	9
2.5	Waldfunktionsplan	9
2.6	Flächennutzungsplan	9
3	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	10
3.1	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung.....	10
3.1.1	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	10
3.1.2	Schutzgut Fläche.....	11
3.1.3	Schutzgut Boden	12
3.1.4	Schutzgut Wasser	12
3.1.5	Schutzgut Klima und Lufthygiene	13
3.1.6	Schutzgut Landschaft.....	14

3.1.7	Schutzgut Mensch und Gesundheit	14
3.1.8	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	15
3.1.9	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	15
3.1.10	Weitere umweltbezogene Auswirkungen	15
3.2	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen.....	16
3.3	Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen.....	17
3.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“).....	17
4	Prüfung alternativer Standorte.....	17
5	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	17
6	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring).....	18
7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
8	Referenzliste und verwendete Quellen	19

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	17
---------	--	----

1 Einleitung

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Flächennutzungsplans

Am westlichen Ortsrand von Schwabhausen (Gemeinde Weil, Landkreis Landsberg am Lech), südlich der Geretshausener Straße nach Weil im Westen, möchte die Gemeinde ein Misch- und Wohngebiet schaffen. In den letzten Jahren wurden immer wieder Anfragen von lokalen Gewerbetreibenden, nach Baugrundstücken für Gewerbebetriebe zusammen mit einer Wohnnutzung gestellt. Zudem besteht ein Bedarf an Wohnbaugrundstücken für Einheimische, dem die Gemeinde Weil auch im Ortsteil Schwabhausen nachkommen möchte.

Derzeit sind die Flächen im aktuellen Flächennutzungsplan als landwirtschaftlicher Außenbereich dargestellt. Zukünftig sollen die Bereiche zum größten Teil als Mischgebiet, sowie als Wohnbaufläche und sonstige Grünfläche (privat) dargestellt werden.

Daher wird der Flächennutzungsplan geändert (8. Änderung). Der Bebauungsplan „Krautgartenstraße“ wird im Parallelverfahren aufgestellt. Der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat ebenfalls in seiner Sitzung am 14.11.2023 gefasst.

Um den Belangen des Umweltschutzes Rechnung zu tragen, ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB (Baugesetzbuch) eine Umweltprüfung nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1.2 Beschreibung des Plangebiets

1.2.1 Lage und Erschließung

Die Gemeinde Weil liegt im nördlichen Landkreis Landsberg am Lech. Zur Gemeinde gehören auch die Ortsteile Beuerbach, Geretshausen, Pestenacker, Petzenhausen und Schwabhausen.

Schwabhausen ist mit rund 1.200 Einwohnern, direkt hinter dem Hauptort Weil mit rund 1.400 Einwohnern, der mit Abstand größte Ortsteil der Gemeinde Weil und verfügt, wie Weil über eine Kindertagesstätte.

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich Schwabhausens, südlich der Geretshausener Straße (Kreisstraße LL7) beidseitig der verlängerten Krautgartenstraße, westlich an die bestehende Bebauung der Dorfstraße angrenzend. Im Westen wird das Plangebiet durch den Loosbach begrenzt. Südlich des Plangebiets schließt sich bestehende Mischbebauung an, die Bebauung im Osten ist durch dorfgiebeltypische Nutzungen gekennzeichnet.

Weil ist über die Staatsstraße St 2052 an die Kreisstadt Landsberg am Lech angebunden, welche in rund 10 km Entfernung erreichbar ist. Hier besteht auch Anschluss an die Bundesautobahn A 96 Lindau – München, das Oberzentrum München ist in gut 45 Minuten erreichbar. Über die nördlich Weils verlaufende St 2027 besteht

zudem Anschluss an die Bundesstraße B 471 im Osten und die B 17 im Westen, welche das Oberzentrum Augsburg in ca. 30 Minuten Fahrzeit erreichbar macht.

Die nächstgelegene Bahnlinie ist die Bahnlinie Lindau – München, welche am Haltepunkt Geltendorf erreicht werden kann. Hier besteht Anschluss an den Regionalverkehr Richtung Augsburg, Buchloe, Weilheim, etc. und S-Bahn Anschluss nach München. Ebenso kann die Bahnlinie Augsburg – Landsberg am Lech am Haltepunkt Kaufering erreicht werden.

Über Linienbusse besteht zudem direkte Verbindung nach Landsberg am Lech.

Das Plangebiet ist in Schwabhausen über die Krautgartenstraße im Norden an die Geretshausener Straße und die Dorfstraße im Südosten angebunden. Die Staatsstraße 2024, welche sich mit der Kreisstraße LL7 in Schwabhausen kreuzt, bindet Schwabhausen an das nächstgelegene Unterzentrum Geltendorf mit Versorgungseinrichtungen und S-Bahn Haltepunkt an.

1.2.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet weist eine Größe von rund 32.000 m² auf. Der räumliche Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Grundstück mit den Fl.Nr. 61, 68, und 69, jeweils Gemarkung Schwabhausen bei Landsberg, sowie Teilflächen des Grundstücks mit der Fl.Nrn. 56/3 Gemarkung Schwabhausen bei Landsberg.

Mit Ausnahme der bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (kleine Anliegerstraße) wird das Baugebiet bislang als Intensivgrünland genutzt. Im südöstlichen Bereich befindet sich ein Freizeitgrundstück mit Weiher. Es ist im östlichen und südöstlichen Bereich von einer ca. 20 m hohem Fichtenhecke von der Intensivwiese abgegrenzt. Im westlichen und südwestlichen Bereich schirmt eine naturnahe, ca. 10 m hohe Hecke das Grundstück zum westlich angrenzenden Loosbach ab. Der Loosbach verläuft am gesamten westlichen Geltungsbereich des Plangebiets mit Unterwasservegetation und Uferbegleitvegetation. Streckenweise wird er von Uferbegleitgehölz gesäumt.

1.3 Allgemeine Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

1.3.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet liegt größtenteils im Landschaftsraum „Voralpines Moor- und Hügelland“ (D66) und ist dort der Naturraum-Untereinheit „Jungmoränenlandschaft des Ammer-Loisach-Hügellandes“ (037-A) zuzuordnen. Im westlichen Bereich ist ein ca. 10 bis 20 m schmaler Streifen des Planungsgebiets dem Landschaftsraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (D65) mit der Untereinheit „Fürstenfeldbrucker Hügelland“ (050-A) zugeordnet.

1.3.2 Reliefstruktur

Das Gebiet ist als weitgehend eben anzusehen.

1.3.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Die Geologische Karte von Bayern im Maßstab 1:500.000 verzeichnet als geologische Einheit Schotter, wärmzeitlich.¹

Die digitale Hydrogeologische Karte nennt als Einheit für das Plangebiet „Fluvioglaziale Ablagerungen (Schmelzwasserschotter)“ mit den Merkmalen sandiger Kies, z.T. konglomeriert; ergiebige Poren-GwLeiter. Die Poren-Grundwasserleiter haben geringe bis mäßige oder (stark) variable Durchlässigkeiten.²

Die Bodenübersichtskarte zeigt fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde (22b) aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonsandskies bis -schluffkies (Schotter).

Das Klima ist mild, allgemein warm und gemäßigt. Die Durchschnittstemperatur liegt bei 8,9°C, die Niederschlagssumme bei 1146 mm.³

1.3.4 Potenzielle natürliche Vegetation

Als potenzielle natürliche Vegetation wäre größtenteils ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald oder (im nordöstlichen Bereich) ein Hexenkraut- oder Zittergrasseggen-Waldmeister-Buchenwald im Komplex mit Zittergrasseggen-Hainsimsen-Buchenwald; örtlich mit Waldziest-Eschen-Hainbuchenwald anzutreffen.⁴

1.3.5 Schutzgebiete

Von der Planung sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie betroffen. Auch sind keine Wasserschutzgebiete von dem Vorhaben betroffen.

1.4 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung

1.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich wurde auf das direkte Umfeld des Plangebiets beschränkt.

1.4.2 Methodik der Umweltprüfung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ.

Die Bewertung der Eingriffserheblichkeit erfolgt in die drei Stufen: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas (Stand: Oktober 2023)

² Bayerisches Landesamt für Umwelt: Digitale Hydrogeologische Karte 1:100.000, unter: www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: Oktober 2023]

³ Klimadiagramm für Königsmoos, unter: www.climate-data.org [Abfrage Oktober 2023]

⁴ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Potenzielle natürliche Vegetation, Legendeneinheit F3c, unter: fisnat.bayern.de/finweb/ [Abfrage: Oktober 2023]

oder vertiefende Untersuchungen, Stellungnahmen/ Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden) angepasst und konkretisiert.

2 Darstellung der in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes sind primär in den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen für die einzelnen Umweltbereiche festgelegt. Die Vorgaben und Ziele folgender Fachgesetze und Fachpläne werden bei der Bewertung der Schutzgüter einbezogen und berücksichtigt:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan (RP)
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
- Flächennutzungsplan

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern LEP, Stand 2020 werden u. a. folgende Ziele genannt:

- Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts
- Erhalt und Verbesserung der Versickerungsfähigkeit von Flächen
- Erhaltung und nachhaltige Weiterentwicklung gewachsener Siedlungsstrukturen unter Wahrung des charakteristischen Orts- und Landschaftsbildes
- Schonende Einbindung der Siedlungsgebiete in die Landschaft

Die Gemeinde Weil ist in der Strukturkarte des **Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2023)** im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

„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 Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und*

- *er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.*“ (LEP 2023, 2.2.5 G)

Durch die Nutzung einer unmittelbar an den Siedlungszusammenhang angrenzenden Fläche, in unmittelbarer Anbindung an die vorhandene Infrastruktur und die z.T. verdichtete Bauweise (Doppelhäuser, Zahl der zulässigen Wohneinheiten) wird dem Ziel Innenentwicklung vor Außenentwicklung (LEP 2023, 3.2 Z: „In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen“) im möglichen Maße nachgekommen.

Zu Natur und Landschaft sind mit möglichem Bezug auf Planungsinhalte folgende Aussagen enthalten:

7.1.1 (G) Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.

7.1.3 (G) In freien Landschaftsbereichen soll der Neubau von Infrastruktureinrichtungen möglichst vermieden und andernfalls diese möglichst gebündelt werden. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden. Unzerschnittene verkehrsarme Räume sollen erhalten werden.

Freie Landschaftsbereiche, die keinem Verkehrs-, Industrie- und Gewerbe- oder Freizeitlärm ausgesetzt sind, sollen weiterhin vor Lärm geschützt werden

7.1.5 (G) Ökologisch bedeutsame Naturräume sollen erhalten und entwickelt werden. Insbesondere sollen

- Gewässer erhalten und renaturiert, (...)

- ökologisch wertvolle Grünlandbereiche erhalten und vermehrt (...)
werden

2.2 Regionalplan (RP)

Im **Regionalplan 14** der Region München wird Weil keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet wird hier als allgemeiner ländlicher Raum dargestellt.

Regionale Grünzüge, Landschaftliche Vorbehaltsgebiete, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Bodenschätze sowie Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind durch die planungsgegenständliche Fläche nicht tangiert.

Folgende Ziele und Umweltbelange des Regionalplans wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt:

- gute Ein- und Durchgrünung des Gebietes
- Anbindung des Gebietes an vorhandene Strukturen zur Verhinderung einer Zersiedlung
- Eine enge verkehrliche Zuordnung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung (u.a. Erhalt wohnortnaher Handwerksstrukturen)

2.3 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)⁵ des Landkreises Landsberg a. Lech nennt für das Gemeindegebiet keine Schwerpunktgebiete.

2.4 Artenschutzkartierung Bayern (ASK)

Die Belange des Artenschutzes sind gemäß dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 31 - 47 BNatSchG, insbesondere § 44 BNatSchG) bei allen Planungen und Maßnahmen in angemessener Weise zu berücksichtigen.

Gemäß der Artenschutzkartierung Bayern sind im Geltungsbereich keine Fundpunkte verzeichnet.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich folgende ASK-Punktnachweise:

- Punkt 327 (ca. 100 m nördlich): Am Loosbach (Ringelnatter (*Natrix natrix*); 2007)
- Punkt 78: (ca. 180 m südlich in einem Graben (Pracht-Nelke (*Dianthus superbus*); 1990), Rote Liste Bayern und Deutschland, Gefährdet
- Punkt 553: (ca. 150 m südöstlich): Schwabstadl im Dorf (Fledermäuse unbestimmt (*Chiroptera*); Juli 2010)
- Punkt 554 (ca. 150 m südöstlich): Kirche Schwabhausen (Fledermäuse unbestimmt (*Chiroptera*) 23.03.2011, Langohrfledermäuse (*Plecotus spec.*) 8.6.2008, Großes Mausohr (*Myotis myotis*), 8.6.2008)

Es handelt sich bei den Tieren um keine durch das Bauvorhaben betroffenen Arten, da das Plangebiet selbst keinen geeigneten Lebensraum darstellt. Die dokumentierte Prachtnelke wurde bereits vor 30 Jahren kartiert und bei der für das Vorhaben durchgeführten Relevanzprüfung nicht aufgefunden. Von einer Betroffenheit durch das Vorhaben ist daher für die oben aufgeführten Arten daher nicht auszugehen.

2.5 Waldfunktionsplan

Von der Planung sind keine Waldflächen betroffen. Die Ziele des Waldfunktionsplans werden somit nicht berührt.

2.6 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Weil einschließlich seiner bisherigen Änderungsverfahren ist das Plangebiet als Gebiet mit landwirtschaftlicher Nutzung dargestellt. Es schließt im Osten an die bestehende Siedlung an.

Nachdem dies nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde entspricht, sollen im Rahmen der Änderung nordöstlich der verlängerten Krautgartenstraße gemischte Bauflächen, sowie südwestlich Wohnbauflächen dargestellt werden. Ebenso werden Darstellungen von privaten und öffentlichen

⁵ Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Landsberg a. Lech, [Stand: März 1997]

Grünflächen zur Eingrünung des Baugebiets in die Darstellungen der 8. Flächennutzungsplanänderung übernommen. Der Aufstellungsbeschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans wurde vom Gemeinderat ebenfalls in seiner Sitzung am 14.11.2023 gefasst.

3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

3.1 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands einschließlich der Umweltmerkmale des Gebiets, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden und eine Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung wird anhand der im Folgenden aufgeführten Schutzgüter vorgenommen.

3.1.1 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Tiere und Pflanzen sind zentrale Bestandteile des Naturhaushalts. Als Elemente der natürlichen Stoffkreisläufe, Bewahrer der genetischen Vielfalt und wichtiger Einflussfaktor für andere Schutzgüter (z.B. Reinigungs- und Filterfunktion, Nahrungsgrundlage für den Menschen) sind Tiere und Pflanzen in ihrer natürlichen, standortgerechten Artenvielfalt zu schützen. Die biologische Vielfalt steht in vielfältiger Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern. Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz), ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen (*Gebietsschutz*). Es gilt festzustellen, ob Beeinträchtigungen der gebietsbezogenen Erhaltungsziele vorliegen.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG und keine internationalen Schutzgebietsverordnungen nach der FFH-Richtlinie oder der Vogelschutzrichtlinie (Natura 2000-Gebiete) betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von erfassten Wiesenbrüteregebieten.

Die Planfläche wird im Norden von der Geretshausener Straße (Landstraße) begrenzt. Aktuell wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Circa diagonal durch die Mitte des Plangebietes verläuft eine schwach frequentierte Anliegerstraße. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs liegt ein von Gehölzen umgebenes Freizeitgrundstück mit Weiher. Dieses wird durch eine naturnahe, ca. 10 m hohe Hecke aus u.a. Silberweiden (*Salix alba*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Hollunder (*Sambucus nigra*), Kornelkirsche (*Cornus mas*) und Hainbuche (*Carpinus Betulus*) zum westlich angrenzenden Loosbach abgeschirmt. Nach Osten zur Wiese hin befindet sich eine 20m hohe Fichtenreihe.

Der Loosbach verläuft am gesamten westlichen Geltungsbereich des Plangebiets mit Unterwasservegetation (u.a. Bach-Ehrenpreis (*Veronica beccabunga*), Echtes Mädesüß (*Filipendula ulmaria*), Wasserlinsen (*Lemna spec.*)), und Uferbegleitvegetation (u.a. Seggen (*Carex spec.*), Brennesseln (*Urtica dioica*)). Streckenweise wird er von

Uferbegleitgehölz gesäumt (siehe die oben genannten Heckenarten der naturnahen Hecke).

Für FFH-relevante Pflanzen, Amphibien, Reptilien, Wirbellose und Säugetiere (außer Fledermäuse) ist kein potenzieller Lebensraum betroffen.

In der Artenschutzkartierung (ASK) TK-Blatt 7831 „Egling a.d.Paar“ im direkten Planungsumgriff keine Fundpunkte verzeichnet. Bei den Fundpunkten in der näheren Umgebung handelt es sich um keine durch das Bauvorhaben betroffenen Arten, da das Plangebiet selbst keinen geeigneten Lebensraum darstellt. Die dokumentierte Prachtnelke wurde bereits vor 30 Jahren kartiert und bei der für das Vorhaben durchgeführten Ortsbegehung nicht aufgefunden. Von einer Betroffenheit durch das Vorhaben ist daher für die oben aufgeführten Arten daher nicht auszugehen.

Um eine Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ausschließen zu können, wurde auf Grundlage einer Ortsbegehung am 3.12.2021 eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erstellt. Laut dieser sind keine weiteren Untersuchungen bzgl. Artenschutz notwendig. Bodenbrüter können aufgrund der aktuellen Nutzung der Fläche sowie der Kulissenwirkung ausgeschlossen werden. Die zu rodende Fichtenhecke wies kein Nest, keine Höhlen und keine Strukturen für Fledermäuse auf. Eine weitere Ortsbegehung am 6.09.2022 bestätigt das Ergebnis. Die Fichten müssen jedoch außerhalb der Vogelbrutzeit gefällt werden.

Bewertung

Durch die Änderung wird eine Fläche für die Landwirtschaft mit geringer Wertigkeit für Tiere und Pflanzen in Bauflächen überführt. Dabei muss ein Teilbereich des bestehenden Gehölzbestandes gerodet werden. Im Rahmen des parallel aufgesetzten Bebauungsplans „Krautgartenstraße“ sind jedoch Gehölzpflanzungen im privaten und öffentlichem Raum geplant. So wird sich mittelfristig wieder ein umfangreicher Gehölzbestand entwickeln.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen, sofern betroffene Gehölze außerhalb der Vogelbrutzeit gerodet werden.

3.1.2 Schutzgut Fläche

Fläche als unvermehrbares Ressource dient als Lebensgrundlage für den Menschen und wird durch diesen täglich in Anspruch genommen. Dies geschieht einerseits zu Siedlungs- und Produktionszwecken, als auch zur Herstellung von Verkehrswegen. Um eine Neuinanspruchnahme von Flächen für bauliche Zwecke zu begrenzen, gilt es Flächen erneut zu nutzen, den Siedlungsbestand nachverdichten und weitere Maßnahmen der Innenentwicklung zu ergreifen (*Umwidmungsklausel*).

Der wirksame Flächennutzungsplan sieht für den Änderungsbereich landwirtschaftliche Fläche vor. Derzeit wird sie als Intensivgrünland genutzt.

Bewertung

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt die Umwandlung einer landwirtschaftlichen Fläche in Siedlungsgebiet (rund 3 ha). Davon sind ca. 1 ha als Grünflächen (privat und öffentlich) geplant. Von dem Vorhaben ist keine für die Landwirtschaft wertvolle Fläche betroffen.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.3 Schutzgut Boden

Die Funktion des Bodens ist in vielfältiger Weise mit den übrigen Schutzgütern verknüpft. Er dient als Lebensraum für Organismen, als Standort und Wurzelraum für Pflanzen, als Wasser- und Kohlenstoffspeicher sowie Schadstofffilter. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB ist nachhaltig mit Grund und Boden umzugehen (*Bodenschutzklausel*). Die Inanspruchnahme von hochwertigen land- und forstwirtschaftlich genutzten Böden ist zu vermeiden.

Gemäß der Bodenübersichtskarte des Bayerischen Landesamtes für Umwelt liegt im Plangebiet als Bodentyp vorherrschend Braunerde und Parabraunerde (22b) aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter).

Das Bodenprofil ist aufgrund der bislang intensiven landwirtschaftlichen Nutzung, insbesondere durch Pflügen (anthropogen veränderte Oberbodenstruktur), durch Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln bereits verändert.

Gemäß der Bodenschätzung weist die vom Planvorhaben betroffene westliche Ackerfläche eine Ackerzahl (Bewertungszahl für die Ertragskraft eines Ackers) von 42 auf. Auf der östlichen Fläche beträgt der Wert 52. Der durchschnittliche Wert im Landkreis Landsberg am Lech ist in den Vollzugshinweisen zur Anwendung der Acker- und Grünlandzahlen gemäß § 9 Abs. 2 BayKompV mit 60 (Durchschnittswert Ackerzahl) und 48 (Durchschnittswert Grünlandzahl) angegeben. Aus dieser Gegenüberstellung folgt, dass die vorliegende Ackerfläche hinsichtlich deren Eignung für die landwirtschaftliche Nutzung im Westen unter und im östlichen Bereich leicht über dem Landkreisdurchschnitt für Grünland, aber deutlich unter dem Landkreisdurchschnitt für Acker liegt.

Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Hinweise zu Altlastenverdachtsflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen sind nicht bekannt.

Bewertung

Gegenüber der wirksamen Darstellung als Fläche für die Land- und Forstwirtschaft kommt es zu einer Neuversiegelung von Flächen, welche zu einer Beeinträchtigung der obersten Bodenschichten führt. Belebte Bodenzonen gehen verloren, der natürliche Aufbau des Bodens wird gestört. Im Bereich der dargestellten Maßnahmenflächen zur Ein- und Durchgrünung können sich die natürlichen Bodenfunktionen wieder einstellen. Auch ist von dem Vorhaben kein schützenswerter Boden betroffen. Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen liegen nach aktuellem Kenntnisstand nicht vor.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.4 Schutzgut Wasser

Wasser ist ein essenzieller Baustein im Ökosystem und stellt die Lebensgrundlage für Pflanzen, Tiere und Menschen dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen. Weder Wasserschutzgebiete noch wasserwirtschaftliche Vorrang- und Vorbehaltsgebiete sind von der Planung betroffen. Im Westen des Baugebietes verläuft der Loosbach.

Westlich an das Plangebiet grenzt ein wassersensibler Bereich an, ist aber nicht direkt betroffen. „Diese Standorte werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.“⁶

Bewertung

Die Nutzungsänderung führt zu einer Neuversiegelung von Flächen. Dies hat negative Folgen für die Grundwasserneubildung und führt zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses.

Im Gebiet sind jedoch ausreichend Grünflächen zur Versickerung eingeplant bzw. bleiben bestehen. Sofern durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan ein geeignetes Niederschlagsmanagement integriert ist, und keine gewässergefährdenden Stoffe in den Loosbach eingeleitet werden, ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut Wasser auszugehen.

3.1.5 Schutzgut Klima und Lufthygiene

Das lokale Kleinklima bildet u.a. die Grundlage für die Vegetationsentwicklung. Darüber hinaus ist das Klima unter dem Aspekt der Niederschlagsrate auch für den Wasserhaushalt und die Grundwasserneubildung verantwortlich. Ein ausgewogenes Klima sowie eine regelmäßige Frischluftzufuhr ist Grundlage für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse.

Das Planungsgebiet befindet sich auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen und schließt im Osten an den derzeitigen Siedlungsbereich an. Flächen für die Landwirtschaft haben eine wichtige Bedeutung für die lokale Kaltluftentstehung und somit für die Frischluftversorgung der nahegelegenen Siedlungsgebiete, da sie aufgrund ihrer nächtlichen Auskühlung eine große Menge an Kaltluft produzieren. Die hohe Kaltluftproduktivität grünen Freilandes ist zudem mit der Eigenschaft verbunden, dass von hier abfließender Kaltluft in nur geringem Maß durch Strömungshindernisse gebremst wird. Der Kaltluftabfluss und die damit verbundene Versorgung der Umgebung mit Frischluft ist dadurch gewährleistet.

Bewertung

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

⁶ Bayerisches Staatsministerium der Finanzen und für Heimat: Wassersensible Bereiche [Abfrage19.10.2022]

3.1.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild hat in erster Linie eine ästhetische Funktion. Die Bewahrung typischer Arten, Strukturen und Bewirtschaftungsformen spielt auch für den Erholungswert der Landschaft eine große Rolle.

Die landwirtschaftlich genutzte Grünlandfläche im Geltungsbereich ist von landschaftlicher Monotonie bestimmt und ist bereits durch den östlich angrenzenden Siedlungsbereich geprägt.

Das Vorhaben befindet sich außerhalb regionalplanerisch ausgewiesener landschaftlicher Vorbehaltsgebiete sowie außerhalb von Landschaftsschutzgebieten gem. § 26 BNatSchG.

Bewertung

Durch das neue Wohngebiet wird das bestehende Landschaftsbild zwar verändert, aber nur geringfügig beeinträchtigt. Die umfangreich eingeplanten öffentlichen und privaten Grünflächen, sowie Eingrünungen entlang der Ortsgrenzen, tragen zur Einbettung des Planvorhabens in den bereits bestehenden Siedlungsverlauf bei.

Es ist insgesamt von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.7 Schutzgut Mensch und Gesundheit

Es gilt die Lebensgrundlage des Menschen nachhaltig, d.h. auch für zukünftige Generationen, zu wahren und zu entwickeln. Es sollen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, insbesondere hinsichtlich des Immissionsschutzes, sowie ausreichender Erholungsraum für den Menschen gesichert werden.

Geringfügige Lärmimmissionen entstehen hauptsächlich durch die nördlich angrenzende, schwach befahrene Geretshausener Straße, sowie die im Osten befindlichen betrieblichen Nutzungen.

Innerhalb des Plangebiets sind keine Ausstattungen für die Freizeit- und Erholungseignung vorhanden. Die westlich angrenzende Kapelle mit Aufenthaltsmöglichkeit und Kneippanlage am Loosbach bleibt von der Planung unberührt.

Bewertung

Die geplante Allee entlang der Geretshausener Straße sichert einen begrünten Ortsrand zur freien Landschaft hin. Die um das Freizeitgrundstück liegenden Gehölzbestände mit Funktion für den lokalen Immissionsschutz bleiben erhalten bzw. werden durch hochwertigere Eingrünungen ersetzt.

Die betroffene Grünverbindung zur Naherholung (Kapelle und Kneippanlage) wird nicht beeinträchtigt, sondern durch die Darstellung der Grünflächen bestärkt.

Es ist mit geringen Veränderungen des Pendlerverkehrs (An- und Abfahrt der Bewohner) zu rechnen.

Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit auf das Schutzgut auszugehen.

3.1.8 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.

Im direkten Umfeld sind drei Baudenkmäler vorhanden:

Westlich an den Geltungsbereich angrenzend in 10m Entfernung befindet sich die alte Pfarrkirche „Hl. Kreuz“ (D-1-7831-0148) auf einer kleinen Streuobstwiese mit Kneipp Anlage. Die Anlage wird von den Einwohnern gerne genutzt. Ein negativer Einfluss des neuen Wohngebietes ist nicht zu erwarten, da in das Ensemble nicht eingegriffen wird. Die Grünflächenplanung berücksichtigt die Kapelle samt Umgebung und achtet hierbei auf eine sinnvolle Einbeziehung.

Außerdem befindet sich in ca. 150 m Entfernung innerhalb des Ortes Schwabhausen die Kath. Pfarrkirche Hl. Kreuz (D-1-7831-0146), sowie in ca. 420 m die Kapelle St. Leonhard (D-1-7831-0147).

Andere Baudenkmäler liegen weiter entfernt vom Untersuchungsgebiet.

Bewertung

Es sind keine Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

3.1.9 Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Bedeutende Wechselwirkungen ergeben sich zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser durch die zulässige Neuversiegelung von Flächen, im Vergleich zum Ausgangszustand. Darüber hinaus ergeben sich nach derzeitigem Planstand keine weiteren Wechselwirkungen, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

3.1.10 Weitere umweltbezogene Auswirkungen

Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies ist erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Art und Menge der erzeugten Abfälle, ihrer Beseitigung und Verwertung

Die ordnungsgemäße Entsorgung der Abfälle ist nach derzeitigem Kenntnisstand gesichert. Es ist mit keiner erheblichen Zunahme der Abfälle zu rechnen.

Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe, die Umwelt

Es wird auf die unter Pkt. 3.1 vorangegangene Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen verwiesen.

Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Nicht erhebliche, vorhabenbedingte Umweltauswirkungen können ggfs. im Zusammenwirken mit benachbarten Plangebieten zu erheblichen Umweltauswirkungen führen, sodass die Schwelle zur Erheblichkeit überschritten wird, selbst wenn die einzelnen Vorhaben für sich alleine betrachtet keine erheblichen, negativen Umweltauswirkungen hervorrufen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine weiteren Planungen im Umfeld des Geltungsbereichs bekannt. Kumulierende Auswirkungen sind demnach nicht vorhanden.

Auswirkungen auf das Klima und Anfälligkeit gegenüber Folgen des Klimawandels

Folgen des Klimawandels können u.a. Überflutungen oder Trockenperioden sein. Mit diesen Ereignissen ist im Änderungsbereich nicht zu rechnen.

Pauschal lässt sich sagen, dass durch die gewerblichen Nutzungen im östlichen Bereich klimarelevante Gase ausgestoßen werden können. Auch wenn der Anteil dieser an der weltweiten Erzeugung klimarelevanter Gase eher gering ist, haben auch diese Nutzungen einen Einfluss auf das Klima.

Eingesetzte Techniken und Stoffe

Auf Ebene des Flächennutzungsplans kann hierzu keine Aussage getroffen werden. Dies ist erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung möglich.

Maßnahmen zum Ausgleich von erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen im Sinne von schweren Unfällen und Katastrophen

Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

3.2 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Eine Zuordnung von Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen, die Berechnung des Ausgleichsbedarfs sowie die Detaillierung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auf Basis der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung) des Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (StMLU).

3.3 Zusammenfassende Darstellung der Umweltauswirkungen

Die Zusammenschau der möglichen erheblichen Auswirkungen bei Durchführung des Vorhabens führt zu folgender Übersicht über die Erheblichkeit der geplanten Eingriffe:

Tab. 1: Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Schutzgut	Erheblichkeit	Schutzgut	Erheblichkeit
Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	gering	Klima- und Lufthygiene	gering
Fläche	gering	Landschaft	gering
Boden	gering	Mensch und Gesundheit	gering
Wasser	gering	Kultur- und Sachgüter	nicht betroffen

3.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante“)

Bei Nicht-Durchführung der Planung ist zunächst von keinen Änderungen des derzeitigen Zustandes auszugehen. Die derzeitige Nutzungsart bliebe erhalten.

4 Prüfung alternativer Standorte

Maßgeblich für das vorliegende Konzept ist die städtebauliche Entwicklungsabsicht, den lokalen Gewerbetreibenden die Möglichkeit der Weiterentwicklung zu bieten. Auch auf den Wohnbedarf der einheimischen Bevölkerung wird dabei reagiert. Die gewählten Flächen knüpfen örtlich direkt an den seitens der Bürger kommunizierten Bedarf und den Sitz der Gewerbetreibenden an. Andere Flächen stellen daher keine geeignetere Alternative dar.

5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Planungsgebietes beschränkt. Lediglich beim Schutzgut Landschaftsbild wurde auf weiterreichende Wirkungszusammenhänge geachtet.

Es wurden zwei Ortsbegehungen am 03.12.2021 und 06.09.2022 zur Einschätzung des naturschutzfachlichen Potentials der Fläche durchgeführt. Für die Bearbeitung wurde bei der ersten Begehung bereits eine artenschutzrechtliche Vorabschätzung erstellt, dessen Ergebnis durch die zweite Begehung bestätigt wurde.

Weiterreichende Bestandserhebungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Es werden vorhandene, der Öffentlichkeit zugängliche Daten der Angebote des Bayerischen Landesamts für Umweltschutz ausgewertet. Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wird die amtliche Biotopkartierung Bayern, das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Landsberg a. Lech (März 1997) sowie die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) im Untersuchungsgebiet des TK25-Blattes „7831 Egling a.d.Paar“ (Stand: 01.10.2022) ausgewertet.

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 bzw. Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

Die vorliegenden aufgeführten Rechts- und Bewertungsgrundlagen entsprechen dem allgemeinen Kenntnisstand sowie der allgemein anerkannten Prüfungsmethoden. Schwierigkeiten oder Lücken bzw. fehlende Kenntnisse über bestimmte Sachverhalte, die Gegenstand des Umweltberichtes sind, sind nicht erkennbar.

6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Für die Durchführung eines Monitorings besteht auf Ebene des Flächennutzungsplans keine Veranlassung. Als vorbereitender Bauleitplan ist der Flächennutzungsplan nicht auf den Vollzug angelegt. Eine Überwachung der Umweltauswirkungen hat auf der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanebene (Bebauungsplan) zu erfolgen.

7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Weil plant die 8. Änderung des Flächennutzungsplans. Anlass ist die Aufstellung des Bebauungsplans „Krautgartenstraße“, mit welcher die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für Wohnraum und Betriebserweiterungen für lokale Betriebe geschaffen wird.

Durch die Umsetzung der Planung ändert sich lediglich die Nutzungsart im zu betrachtenden Gebiet.

Daraus ergeben sich keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

8 Referenzliste und verwendete Quellen

AM Online Projekts – Alexander Merkel: Klimadiagramm für Weil, nach: www.climate-data.org [Abfrage: Oktober 2023]

Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Bayerischer Denkmal-Atlas [Abfrage: 04.10.2023]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern, ABSP Landkreis Landsberg a. Lech [Stand: März 1997]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Artenschutzkartierung Bayern, TK 7831 Egling a.d.Paar [Stand: 01.10.2023]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Biotopkartierung Bayern (Flachland) nach: fin-nat.bayern.de/finweb/ [Abfrage: Oktober 2023]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: FIN-WEB nach: lfu.bayern.de/natur/fis_natur/fin_web/index.htm [Abfrage: Oktober 2023]

Bayerischen Landesamts für Umweltschutz: Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete [Abfrage: Oktober 2023]

Bayerisches Landesamt für Umwelt: Umweltatlas, nach www.umweltatlas.bayern.de [Abfrage: Oktober 2023]

Bayerisches Staatsministerium der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat: Bayern Atlas, nach www.geoportal.bayern.de/bayernatlas/plus [Abfrage: Oktober 2022]

Gemeinde Weil: 8. Flächennutzungsplanänderung [Stand: 27.02.2024], Planverfasser WipflerPLAN

Planungsverband Region München: Regionalplan München [vom 1.04.2019]

WipflerPLAN: Artenschutzrechtliche Vorabschätzung (auf Grundlage einer Ortsbe-sichtigung am 3.12.2021)