

Gemeinde Scheuring

Landkreis Landsberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Sondergebiet Vereinsstadel“

Zusammenfassende Erklärung

nach § 10a Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Vereinsstadel“ der Gemeinde Scheuring berücksichtigt wurden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Anlass und Ziele der Planung, Umweltprüfung

Seit das ehemalige Vereinslagerhaus in Scheuring zugunsten von gefördertem Wohnungsbau abgerissen wurde, besteht bei den ortsansässigen Vereinen dringender Bedarf an Lagerraum.

Die Gemeinde Scheuring plant nun als gemeinschaftliches Projekt mit den örtlichen Vereinen und der Dorfgemeinschaft Scheuring den Neubau eines Vereinsstadels. Der Vereinsstadel soll dabei sowohl als Lagerhalle für Material und Maschinen der einzelnen Vereine als auch zur Durchführung von wiederkehrenden Veranstaltungen und zur Unterbringung von beispielsweise Baumöglichkeiten der Faschingswagen für Faschingsumzüge genutzt werden. Auch soll der neu gebaute Stadel für anstehende, größere Vereinsjubiläen und vereinsinterne Grillveranstaltungen genutzt werden können.

Um den Anforderungen der verschiedenen Vereine in Scheuring auch weiterhin gerecht werden zu können, soll den Vereinen ein neuer Vereinsstadel zur Verfügung

gestellt werden. Die hierfür erforderliche Fläche steht auf dem Grundstück Flur Nr. 1109/1 in unmittelbarer Nachbarschaft zum FC Scheuring zur Verfügung. Neben dem FC Scheuring sollen auch der ortsansässige Feuerwehrverein, die Jagdgenossen, der Schützenverein, der Krieger- und Reservistenverein, der Trachten- und Musikverein sowie die Jugendinitiative und die Dorfgemeinschaft Lagerflächen im Vereinsstadel zur Verfügung gestellt bekommen. Zusätzlich dazu soll es für alle Vereine einen frostsicheren Raum für Schankanlagen, Spül- und Küchenmaschinen sowie eine mobile Kühlanlage und eine Galerie für nicht ständig benutztes, saisonbedingtes Material zur Deko geben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuring ist der Bereich des Vorhabengebietes bislang als „Tennisplatz“ ausgewiesen und konnte demzufolge noch nicht für die Errichtung eines Vereinsstadels herangezogen werden.

Bei dem geplanten Vereinsstadel handelt es sich um eine Sondernutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO („Sonstiges Sondergebiet“). Bei dieser Sondernutzung müssen besondere Anforderungen (Abstand zu schutzbedürftiger Nutzung, etc.) erfüllt werden, um einen konfliktfreien und reibungslosen Betrieb gewährleisten zu können.

Nachdem die für eine bauliche Nutzung vorgesehen Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, war zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Zur langfristigen Sicherung der geplanten Nutzung an dem vorgesehenen Standort wurde eine planerische Bewältigung des Vorhabens durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Vereinsstadel“ und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgenommen. In der 7. Änderung wird für das Vorhabengebiet aufgrund der Besonderheit des Vereinsstadels ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vereinsnutzung“ im nördlichen Teilbereich des Grundstückes Flur Nr. 1109/1 der Gemarkung Scheuring dargestellt. Der Tennisplatz im südlichen Bereich bleibt erhalten, weshalb der südliche Teil des Vorhabengebietes auch weiterhin als „Tennisplatz“ dargestellt wird.

Um den zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der einzelnen geplanten Nutzungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Im Übrigen wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Vereinsstadel“ verwiesen.

Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 29.01.2018 mit 02.03.2018 und während der öffentlichen Auslegung vom 07.05.2018 mit 08.06.2018 sowie bei der Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende maßgebenden Stellungnahmen ein:

Immissionsschutz

- Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern, E-Mail vom 23.02.2018.
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 22.02.2018.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 27.02.2018.

Die IHK für München und Oberbayern und das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weisen in ihren Stellungnahmen darauf hin, dass sich das Vorhabengebiet im Lärmschutzbereich des Flughafens Lechfeld befindet. Da sich im Vorhabengebiet keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen befinden und auch nicht geplant sind, sind auch keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Auch von der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden diesbezüglich keine Forderungen oder Hinweise vorgebracht. Beschwerden und Ersatzansprüche aufgrund der ausgehenden Lärmimmissionen aus dem Flugplatzbetrieb können demnach ausgeschlossen werden. Im Umweltbericht wurde dieser Sachverhalt entsprechend dargestellt.

Grundsätzlich sind bei der geplanten Nutzung geringfügige zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich. Schädliche Umwelteinwirkungen durch Lärm sind jedoch nicht zu befürchten, da relevante Immissionsorte mindestens 250 m entfernt liegen.

Natur- und Artenschutz

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 12.02.2018.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 03.03.2018.

Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten weist darauf hin, dass bei der Erarbeitung des Ausgleichskonzeptes aus landwirtschaftlicher Sicht entsprechende

Maßnahmen berücksichtigt werden sollten (z.B. Entsiegelungs- oder sonstige Rückbaumaßnahmen, Inanspruchnahme von Ökokontoflächen, produktionsintegrierte Maßnahmen auf land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen, etc.).

Im Rahmen der Umsetzung der Planung (Objekt-, Freiflächenplanung) werden entsprechende Maßnahmen ergriffen, um eine Gefährdung der angrenzenden Waldflächen ausschließen zu können. Feuerstellen sind nicht vorgesehen.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan eine Ausgleichsfläche planungsrechtlich verbindlich zugeordnet. Nachdem für das Vorhabengebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Durch- und Eingrünung, etc.), keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan dann verbindlich zugeordnet werden. Hierzu steht eine Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 2048, Gemarkung Scheuring, etwa 2 km nördlich des Eingriffs an der nördlichen Gemeindegrenze von Scheuring zur Gemeinde Prittriching, zur Verfügung. Auf dem Grundstück Fl. Nr. 2048, Gemarkung Scheuring, besteht vergleichsweise artenarmes Extensivgrünland. Im westlichen Teil des Grundstücks Fl. Nr. 2048 sowie auf dem nördlich angrenzenden Grundstück Fl. Nr. 2049 sind bereits Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahmen für andere Vorhaben im Gemeindegebiet festgelegt, deren Fortsetzung durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden kann.

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung der betreffenden Fläche (TF Fl. Nr. 2048) wurden in Anlehnung an die bereits vorhandenen Ausgleichsflächen im Westen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde mit der Anlage eines Magerrasens mit Gehölzpflanzungen geeignete Maßnahmen festgelegt. Zudem sind künftig entsprechende Pflegemaßnahmen vorzusehen.

Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs wurde auf Anregung der Unteren Naturschutzbehörde der gesamte Geltungsbereich abzüglich der bestehenden Feldwege unter Beibehaltung des Ausgleichsfaktors von 0,4 herangezogen und im Umweltbericht entsprechend dargestellt. Zudem wurde im Umweltbericht ein Hinweis ergänzt, dass im Zuge der Umsetzung der Pflanzungen zum Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität ein Lieferschein der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis vorzulegen sind.

Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände durch die Planung betroffen. Die aus der geplanten Bebauung resultierenden Eingriffe grenzen allerdings an ein nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop (7831-0039), welches jedoch erhalten bleibt.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

Boden und Wasser

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 01.02.2018.
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 27.02.2018.

Der Untergrund im Bereich des Vorhabengebietes besteht aus würmeiszeitlichen und postglazialen Schottern. Die vorhandenen ertragreichen Böden werden grundsätzlich intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde und dem Wasserwirtschaftsamt sind für das Vorhabengebiet keine Altlastenverdachtsflächen, etc. bekannt. Unabhängig davon wurden die von Seiten der Abfall-/Bodenschutzbehörde und des Wasserwirtschaftsamtes vorgebrachten Hinweise redaktionell in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet.

Etwa 300 m westlich des Vorhabengebietes fließt mit dem Lech ein Gewässer I. Ordnung. Oberflächengewässer werden durch die Planung jedoch nicht tangiert. Der Untergrund im Vorhabengebiet ist als gut versickerungsfähig einzustufen, dennoch werden zur Umsetzung der Planung Versickerungstests empfohlen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist mit Grundwasser in einem Abstand von ca. 3,5 m unter der natürlichen Geländeoberkante zu rechnen.

Die zum Grundwasser und zur Lage zu Gewässern in der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bereits enthaltenen Hinweise wurden anhand der Ausführungen des Wasserwirtschaftsamtes konkretisiert bzw. ergänzt.

Auch zur Wasserversorgung und zur Niederschlagswasserbeseitigung wurden entsprechende Hinweise in die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingearbeitet. Aus Sicht des Wasserwirtschaftsamtes ist davon auszugehen, dass aufgrund des geringen Umfangs des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sowie der anstehenden Schotterböden eine Versickerung im Vorhabengebiet grundsätzlich möglich ist. Die Empfehlung zur Durchführung eines Sickertests sowie zur Überprüfung der Untergrundverhältnisse wurde in die Planunterlagen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Landschaft, Landschaftsbild

- Landratsamt Landsberg am Lech, Kreisbauamt, Schreiben vom 21.02.2018.

Das Kreisbauamt regte in seiner Stellungnahme an, dass sich eine Verschalung der Gebäudefassade aus dem Material Holz im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zu landwirtschaftlichen Flächen und dem Lechawald zur Einbindung in das Landschaftsbild besser eignen würde. Die Anregung zur Fassadengestaltung des neuen

Vereinsgebäudes wurde zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde wollte sich Möglichkeiten der Gestaltung der Außenfassade (Blech- oder Holzverschalung) jedoch offen halten. Daher wurde an der betreffenden textlichen Festsetzung auch weiterhin festgehalten. Die Gemeinde wird jedoch bei der Umsetzung der Planung darauf achten, dass sich das neue Gebäude gestalterisch auf verträgliche Weise in das vorhandene Landschaftsbild und die ländliche Umgebung im Nordwesten von Scheuring einfügt.

Planungsalternativen

Da das Gebiet bereits eine räumliche Nähe zu einigen ortsansässigen Vereinen aufweist, bietet sich das Gebiet im Nordwesten von Scheuring für die Errichtung eines Vereinsstadels optimal an. Im Rahmen der Überlegungen zur Errichtung des Vereinsstadels haben sich aus diesen Gründen lagemäßig keine anderen Alternativstandorte im Gemeindegebiet Scheuring ergeben. Darüber hinaus befindet sich das Grundstück bereits im Eigentum der Gemeinde. Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche nordwestlich der Ortslage Scheuring trägt diesen Vorgaben Rechnung.

Eine ähnliche Standortqualität und Eignung für die Entwicklung eines Vereinsstadels ist in der Ortslage Scheuring derzeit nicht vorhanden bzw. verfügbar.

Scheuring, **1 2. Sep. 2018**



Manfred Menhard
Erster Bürgermeister