



6. Änderung des Flächennutzungsplanes

- ENTWURF -

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 20.01.2015

geändert am:
24.04.2018

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Änderungsbereichs.....	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	5
3.	Anlass und Ziele der Planung.....	5
4.	Auswirkungen der Planung	6
4.1	Landesplanung, Raumordnung	6
4.2	Grünordnung	7
4.3	Erschließung.....	8
5.	Umweltbericht.....	8
5.1	Einleitung.....	9
5.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	9
5.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung.....	9
5.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	9
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	9
5.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	9
5.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	16
5.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	16
5.2.5	Planungsalternativen	17
5.3	Zusätzliche Angaben	17
5.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	17
5.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	18
5.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	18
6.	Wirksamkeit	19

1. Beschreibung des Änderungsbereichs

Das ca. 1,4 ha große Änderungsgebiet liegt im Norden der Ortslage Scheuring, nordwestlich der Kreisstraße LL 7. Es umfasst das bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Grundstück Flur Nr. 273 sowie eine Teilfläche des als Randeingrünung des bestehenden Gewerbegebietes fungierenden Grundstückes Flur Nr. 274/2, jeweils Gemarkung Scheuring.



Luftbild mit Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018

Das Umfeld des Änderungsgebietes ist im Südwesten durch das „Gewerbegebiet Nord“ und die dort bereits bestehenden, vorwiegend großmaßstäblichen gewerblichen Hallen- und Bürogebäude geprägt. Im Nordwesten und Nordosten des überplanten Areals grenzen intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Südosten verlaufen die Verkehrsflächen der Kreisstraße LL 7 unmittelbar entlang des Änderungsgebietes, an die wiederum landwirtschaftliche Nutzflächen unmittelbar anschließen.

Das überplante Gebiet fällt von einer mittleren Höhe von ca. 547 m ü. NN im Bereich der Kreisstraße LL 7 nach Westen hin leicht auf eine mittlere Höhe von ca. 545 m ü. NN ab.

Im Bereich der bislang als nördliche Eingrünung des bestehenden Gewerbegebietes fungierenden Grundstückes Flur Nr. 274/2 (tlw.) hat sich in der Vergangenheit bereits eine dichte Heckenstruktur aus verschiedenen heimischen Laubgehölzen (Sträucher teilweise mit Bäumen durchsetzt) entwickelt.

Der Änderungsbereich liegt wie das gesamte Gemeindegebiet Scheuring am östlichen Rand des Lechtales, das größtenteils durch spätglazialen Schotter der Würmeiszeit und postglazialen Schotter des älteren Holozän charakterisiert wird. Der natürlich anstehende Boden (fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flußmangel oder Schwemmsediment) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter)) in diesem Landschaftsraum weist grundsätzlich günstige ackerbauliche Nutzungsmöglichkeiten auf.

Nach Beobachtungen von Grundwassermessstellen im näheren Umfeld des Änderungsgebietes ist von einem mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 2,5 m unter der natürlichen Geländeoberkante im Änderungsgebiet auszugehen.

Das Änderungsgebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet, grenzt jedoch direkt an die Zone III des festgesetzten Grundwasserschutzgebietes „Scheuring GW-Erk. Gebiet“ (Kennzahl: 2210783100140) an.

Die verkehrliche Erschließung des überplanten Areals kann über die bereits bestehende, südlich benachbarte Straße „Lohwiese“ sichergestellt werden, nachdem die geplanten gewerblichen Flächen im Änderungsgebiet von den unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbebetrieben erworben werden und in diese Betriebsflächen integriert werden sollen. Die Errichtung neuer Verkehrsflächen ist demzufolge nicht erforderlich.

Lage im Überschwemmungsgebiet

Das Änderungsgebiet wird im Nordosten geringfügig vom ermittelten Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs tangiert. Eine Ausweisung von gewerblichen Bauflächen in der vorbereitenden Bauleitplanung (FNP) im überplanten Bereich ist aus Sicht der Gemeinde jedoch grundsätzlich umsetzbar, da im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“) der betreffende Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen wird, so dass vorerst keine Bebauung in diesem Teil des Änderungsgebietes erfolgen kann.

Die Gemeinde möchte den betroffenen Teilbereich in der vorliegenden 6. Änderung des FNP jedoch als gewerbliche Baufläche vorbereitend planungsrechtlich sichern, da diese Fläche nach Umsetzung der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für eine gewerbliche Bebauung aktiviert werden soll.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuring ist der Großteil des Änderungsgebietes (Fl.Nr. 273) bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die überplante Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 274/2 ist infolge ihrer jetzigen Funktion als Randeingrünung des bestehenden Gewerbegebietes als „Grünfläche“ ausgewiesen.

Für den Bereich des in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft des Änderungsgebietes bereits bestehenden Gewerbegebietes existiert der rechtskräftige Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ (Inkrafttreten 21.09.1994). Auf dieser Grundlage wurden in der Vergangenheit bereits zahlreiche gewerbliche Betriebe in diesem Bereich genehmigt und umgesetzt.

Das Änderungsgebiet selbst befindet sich aus planungsrechtlicher Sicht im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach BauGB bestehen für diesen Bereich bislang noch nicht. Demzufolge ist eine bauliche Nutzung (ausgenommen Privilegierung nach § 35 BauGB) in diesem Bereich bislang auch noch nicht zulässig.

3. Anlass und Ziele der Planung

Auf den Grundstücken Flur Nr. 274 und 274/1 in unmittelbarer südlicher Nachbarschaft des Änderungsgebietes haben sich auf Grundlage des dort bereits bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ in den vergangenen Jahren bereits gewerbliche Betriebe angesiedelt, die zwischenzeitlich flächenmäßig an ihren Kapazitätsgrenzen angelangt sind. Um den steigenden Anforderungen auch weiterhin gerecht werden zu können, müssen diese Betriebe über kurz oder lang erweitert werden. Die hierfür erforderlichen Flächen stehen aber nicht mehr zur Verfügung. Um diesen Anforderungen gerecht werden zu können, sollen demzufolge die unmittelbar nördlich an die jetzigen Betriebsflächen angrenzenden Flächen (Fl.Nr. 273) für eine gewerbliche Entwicklung herangezogen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuring ist der Bereich der vorgesehenen Erweiterungsflächen jedoch bislang als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen und kann demzufolge noch nicht für

eine gewerbliche Nutzung herangezogen werden. Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten gewerblichen Nutzung ist daher eine Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scheuring erforderlich.

Aufgrund dessen hat die Gemeinde Scheuring beschlossen, den wirksamen Flächennutzungsplan zu ändern (6. Änderung), um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes Nord nach Norden hin zu schaffen. In diesem Zusammenhang soll im Bereich des Änderungsgebietes ein „Gewerbegebiet“ mit randlichen „Grünflächen“ dargestellt werden.

Im Nachgang zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scheuring soll dann ein Bebauungsplan für die Erweiterung des „Gewerbegebietes Nord“ aufgestellt werden, um eine Realisierung und planungsrechtliche Sicherung der geplanten Ausdehnung der gewerblichen Nutzflächen nach Norden hin zu ermöglichen.

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Landesplanung, Raumordnung

Die Gemeinde Scheuring liegt im nordwestlichen Teil des Landkreises Landsberg am Lech in der Planungsregion 14 (München) und zählt zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes München. Demnach soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur,
- Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes,
- Verbesserung der Verkehrserschließung, neben der Schaffung von verbesserten Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr insbesondere durch verstärkten Ausbau des ÖPNV, auch regionsübergreifend,
- Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder,
- Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen

weiterentwickelt werden.

Mit der geplanten Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung der bereits auf den Grundstücken Flur Nr. 274 und 274/1 der Gemarkung Scheuring befindlichen gewerblichen Betriebe geschaffen. Die geplante Erweiterung der gewerblichen Nutzflächen nach Norden trägt zu einer wirtschaftlichen Entwicklung und Sicherung der Bestandsbetriebe bei. Dadurch können Arbeitsplätze erhalten und ggf. auch ausgebaut werden sowie die lokale Wirtschaftsstruktur gestärkt werden. Die Konkretisierung der geplanten gewerblichen Erweiterung nach Norden erfolgt im Rahmen eines nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013 (LEP) soll bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen *eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden, sowie Innenentwicklung vor Außenentwicklung* erfolgen [LEP 3.2 (Z), 3.3 Abs. 1 (G)]. Mit dieser Vorgabe sollen nachhaltige Einflüsse auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild sowie eine Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Freiräume unterbunden und keine Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich geschaffen werden.

Gemäß LEP-Ziel 3.3 Abs. 2 *sind neue Siedlungsflächen zudem möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Die in unmittelbarem Zusammenhang und Anschluss an den vorhandenen Siedlungsraum der Gemeinde Scheuring geplanten gewerblichen Entwicklungsflächen, tragen den regionalplanerischen und landesplanerischen Zielsetzungen vollumfänglich Rechnung.

4.2 Grünordnung

Für das Änderungsgebiet sind zur Ein- und Durchgrünung konkrete Pflanzgebote im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes vorgesehen. In diesem Zusammenhang werden insbesondere die als „Grünfläche“ dargestellten Randbereiche im Nordwesten, Nordosten und Südosten des überplanten Areals als lineare Grünstrukturen ausgebildet. Analog zu dem bisherigen Ortsrand im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes, soll mit dieser Randeingrünung auch weiterhin eine optische Aufwertung und geeignete Abgrenzung der gewerblichen Flächen gegenüber dem angren-

zenden Landschaftsraum sichergestellt werden. Eine Konkretisierung der grünordnerischen Belange erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

4.3 Erschließung

Nachdem die im Änderungsgebiet geplanten gewerblichen Erweiterungsflächen den unmittelbar südlich bereits angrenzenden Gewerbebetrieben zugeordnet werden sollen, wird die verkehrliche Erschließung des Änderungsgebietes auch künftig über die bereits bestehende Erschließungsstraße „Lohwiese“ sichergestellt. Die Errichtung einer zusätzlichen Erschließungsstraße ist demzufolge nicht erforderlich.

Die Versorgung des Änderungsgebiets mit Strom, Wasser, etc. sowie die Abwasserentsorgung erfolgt ebenfalls über die im Straßenraum der „Lohwiese“ bereits vorhandenen Anschlüsse an das bestehende Kanal- und Leitungsnetz.

5. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden. Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen.

Entsprechend dem Stand des Verfahrens sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbe-

richt wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen entsprechend vervollständigt.

Die Abschichtungsregelung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB ermöglicht es, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen der in der Planungshierarchie nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) zu überlassen. Von dieser Möglichkeit wird z.B. beim naturschutzfachlichen Ausgleich sowie beim Immissionsschutz Gebrauch gemacht.

5.1 Einleitung

5.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Siehe hierzu Pkt. 3 „Anlass und Ziele der Planung“.

5.1.2 Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) sind für das Änderungsgebiet im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

5.2 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

5.2.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Siehe hierzu Pkt. 1. „Beschreibung des Änderungsbereichs“.

5.2.2 Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

Außer einer Entwicklung der im Norden von Scheuring überplanten Flächen für die geplante gewerbliche Nutzung wäre für das Änderungsgebiet auch ein Fortbestand der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung in diesem Bereich möglich. In diesem Zusammenhang

könnte auch die vorhandene lineare Randeingrünung im Norden des bereits bestehenden Gewerbegebietes weiterhin fortbestehen.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Nutzung im Vergleich zu einer Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung einschl. der gewerblichen Randeingrünung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Wesentlichen durch die Verkehrsgeräusche der LL 7 und die Immissionen aus dem bestehenden Gewerbegebiet Nord.

Wohn- und Erholungsnutzungen sind im Änderungsgebiet derzeit nicht vorhanden, da es sich vorwiegend um eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche handelt.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten gewerblichen Nutzung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen.

Grundsätzlich sind bei den geplanten gewerblichen Nutzungen zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich.

Im Zuge der Aufstellung des nachfolgenden Bebauungsplanes ist eine schalltechnische Untersuchung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchzuführen. In diesem Zusammenhang soll unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen gewerblichen Vorbelastungen im Umfeld eine entsprechende Geräuschkontingentierung vorgenommen und verbindlich im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes festgesetzt werden. Die Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen in Nachbarschaft zum Änderungsgebiet kann somit auch künftig gewährleistet werden.

Für das Änderungsgebiet selbst sind infolge der bestehenden Immissionen (LL 7, bestehendes Gewerbegebiet Nord) für die geplante Nutzungsart als Gewerbegebiet keine gesonderten Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb des Änderungsgebietes sowie durch Werbeanlagen zu erwarten. In dem bereits durch Gewerbeflächen vorgeprägten Umfeld, sind diesbezüglich keine er-

heblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten, zumal sich keine schutzbedürftigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Änderungsgebietes befinden.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich, wobei diese im Vergleich zu den bestehenden Auswirkungen im vorhandenen Gewerbegebiet deutlich untergeordnet sein werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind nach dem derzeitigen Planungsstand keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich trotz agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Feldhase, Singvögel, Greifvögel, Insekten etc.). Es sind Tierarten, die zumindest in einem Teil ihres Verbreitungsgebietes eine Vielzahl unterschiedlicher Lebensräume besiedeln und eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren ertragen können. Zum Erhalt dieser Arten sind in aller Regel keine besonderen Maßnahmen des Artenschutzes erforderlich. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor.

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung sowie die unmittelbar angrenzenden gewerblichen Nutzflächen zum Großteil bereits nachhaltig gestört.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt entwickeln. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände durch die Planung betroffen. Die aus der geplanten Bebauung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG

geschützten Biotope.

Es finden sich auch keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensräume.

Lediglich im Übergangsbereich zu den südlich bereits vorhandenen gewerblichen Nutzflächen haben sich auf dem Streifen der bisherigen Ortseingrünung bereits verschiedene Gehölze (Bäume, Sträucher) entwickelt.

Auswirkungen:

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten gewerblichen Gebäude und Nutzflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch im Rahmen des nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahrens noch zu konkretisierende Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen verringert werden.

Auf den randlichen Grünstrukturen, die im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes noch zu konkretisieren sind, werden weitestgehend ungestörte Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen. Hierdurch können auch die Eingriffe in die bereits bestehende Randeingrünung des südlich angrenzenden Gewerbegebietes kompensiert werden.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

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

Im Änderungsgebiet sind keine Grundstücksflächen im Kataster gem. Art. 3 Bayer. Bodenschutzgesetz (BayBodSchG) aufgeführt, für die ein Verdacht auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen besteht.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden Randbereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades nachhaltige Umweltauswirkungen.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Der Untergrund im Änderungsgebiet ist als gut versickerungsfähig einzustufen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist mit Grundwasser in einem Abstand von ca. 2,5 m unter der natürlichen Geländeoberkante zu rechnen.

Das Änderungsgebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet, grenzt jedoch direkt an die Zone III des festgesetzten Grundwasserschutzgebietes „Scheuring GW-Erk. Gebiet“ (Kennzahl: 2210783100140) an.

Das Änderungsgebiet wird im Nordosten geringfügig vom ermittelten Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs tangiert.

Auswirkungen:

Durch die gewerbliche Nutzung des Areals (gewerbliche Gebäude und Nutzflächen) erfolgt eine Bodenversiegelung, die eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist im Zuge der Überbauung des Areals mit einer wesentlichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch eine oberflächliche Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über Grünflächen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gemindert werden.

Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Falls Stoffe in den Grundwasserschwankungsbereich eingebracht werden, z.B. Kellerausbau, oder das Grundwasser aufgestaut bzw. umgeleitet wird, z.B. Bauwasserhaltung, ist dies dem Landratsamt Landsberg mitzuteilen um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Es ist von der Gemeinde bzw. von den einzelnen Bauwerbern eigenverantwortlich zu prüfen, ob Vorkehrungen gegen Grundwassereintritt in Kellerräume etc. zu treffen sind. In Gebieten mit anstehendem Grundwasser oder bei Anschneiden von Schichtwasser sind Keller grundsätzlich wasserdicht auszubilden.

Aufgrund der Nähe zum Überschwemmungsgebiet wird empfohlen auch mögliche geplante Gebäude außerhalb des Überschwemmungsgebiets hochwasserangepasst auszuführen.

Ergebnis:

Aufgrund der mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Versiegelung ergeben sich nachhaltige Umweltauswirkungen für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

Für das Änderungsgebiet wurde in der Vorabbetrachtung keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen.

Auswirkungen:

Mit der Überplanung des Areals gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zu bereits gewerblich genutzten Flächen (Gewerbegebiet Nord) ist diese Funktion bereits derzeit nicht sehr ausgeprägt. Die geplanten randlichen Grünstrukturen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die unmittelbare südliche Nachbarschaft des Änderungsgebietes wird bereits durch großmaßstäbliche gewerbliche Baustrukturen geprägt. Das

Änderungsgebiet selbst wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist demzufolge durch wechselnde Fruchtfolgen charakterisiert. Aus den genannten Gründen bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits Vorbelastungen im Bereich des Änderungsgebietes.

Auswirkungen:

Durch die im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes noch zu konkretisierenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und gestalterischen Festsetzungen zu neuen gewerblichen Anlagen kann eine verträgliche Einbindung der geplanten gewerblichen Nutzflächen in den bereits vorbelasteten Landschaftsbereich am nördlichen Ortsrand von Scheuring sichergestellt werden.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

In westlicher Nachbarschaft des Änderungsgebietes sind bereits mehrere Bodenfunde bekannt, die auch eine hohe archäologische Relevanz der überplanten Flächen vermuten lassen. Weitere Fundstellen im Umfeld von derartigen Bodendenkmalfunden sind demzufolge nicht auszuschließen.

Auswirkungen:

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstiger Sachgüter ist bei der Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzung der Flächen im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Durch den geplanten baulichen Eingriff sind im Zuge der Planung für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblich nachhaltigen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern mit erfasst. Nach derzeitigem Planungsstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der gewerblichen Nutzung im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals, insbesondere aufgrund der wesentlichen Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei mehreren Schutzgütern nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde der Großteil des Änderungsgebietes weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Die im Bereich der nördlichen Randeingrünung des bestehenden Gewerbegebietes vorhandenen Gehölzstrukturen würden erhalten bleiben.

5.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

In den Randbereichen des Änderungsgebietes werden naturnahe Bereiche neu geschaffen, die einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Mit diesen Maßnahmen kann partiell eine Verbesserung der biologischen Vielfalt des bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Areals erzielt werden und die Eingriffe in die bestehende Randeingrünung des Gewerbegebietes Nord kompensiert werden.

Schutzgut Boden

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Alle nicht gewerblich zu nutzenden Flächen sind naturnah zu gestalten.

Niederschlagswasserbehandlung

Zur Förderung der Grundwasserneubildung wird der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge weitest möglich minimiert. Entsprechende Regelungen

hierzu werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes getroffen.

Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten gewerblichen Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft, sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Änderungsgebiet in Anlehnung an den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) durchgeführt und konkretisiert.

5.2.5 Planungsalternativen

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen unmittelbar nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Nord werden für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, um zusätzliche gewerbliche Flächen am Ortsrand von Scheuring zu schaffen, nachdem die hier bereits ansässigen Gewerbebetriebe keine Möglichkeiten zu einer räumlichen Erweiterung ihres Betriebes mehr haben. Da die geplanten gewerblichen Flächen von den unmittelbar südlich angrenzenden Gewerbebetrieben erworben und in deren Betriebsareal für eine betriebliche Expansion integriert werden sollen, bieten sich für die Planung auch lagemäßig keine alternativen Standorte an. Die geplanten gewerblichen Nutzflächen müssen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den bestehenden Gewerbebetrieben zu liegen kommen.

5.3 Zusätzliche Angaben

5.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung wurden insbesondere Erfahrungswerte aus Planungen ähnlicher Art herangezogen. Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet. Darüber hinaus wurde auch

auf die Ausführungen zu den bereits rechtsverbindlichen Bauleitplanungen (Gewerbegebiet Nord, Misch-/Gewerbegebiet Lohwiese) der Gemeinde Scheuring zurückgegriffen.

Zudem liegen folgende umweltrelevanten Stellungnahmen aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren vor, die bei der Überarbeitung des Umweltberichtes berücksichtigt wurden:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 09.03.2015, zur Lage des Änderungsgebietes im ermittelten Überschwemmungsgebiet des Mühlbachs, zu Grundwasser, zur Lage zu Gewässern, zu Altlastenverdachtsflächen, zur Wasserversorgung, zur Abwasserentsorgung und zur Niederschlagswasserbeseitigung.

5.3.2 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nachdem die Flächennutzungsplanänderung als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht auf Vollzug ausgelegt ist, hat sie auch keine unmittelbaren Umweltauswirkungen, die im Sinne des Monitorings überwacht werden können.

5.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Auf dem bisher als intensive landwirtschaftliche Fläche genutzten Änderungsgebiet im Norden der Ortslage Scheuring, soll eine gewerbliche Nutzung zur Erweiterung der unmittelbar südlich bereits bestehenden Gewerbebetriebe planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung einschließlich der bestehenden gewerblichen Randeingrünung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals infolge der geplanten gewerblichen Bebauung bei mehreren Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Boden, Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der landwirtschaftlichen Nutzung mit der Realisierung der gewerblichen Nutzung eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Mit den im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes noch zu konkretisierenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie zusätzlichen Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

(wasserdurchlässige Beläge, Regenwasserversickerung über Grünflächen, Höhenbeschränkung etc.) können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Bebauung auf die Umwelt minimiert werden.

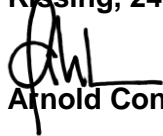
Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse wird im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes eine schalltechnische Untersuchung in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden durchgeführt sowie eine Geräuschkontingentierung der geplanten gewerblichen Flächen vorgenommen.

Darüber hinaus werden im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes zusätzlich noch externe Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der verbleibenden Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung festgesetzt.

6. Wirksamkeit

Die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scheuring wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wirksam.

Aufgestellt:
Kissing, 24.04.2018



Arnold Consult AG