

# **Gemeinde Scheuring**

## **Landkreis Landsberg**

---

### **Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“**

## **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 (Neu-)Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ 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**

Nachdem die für eine gewerbliche Bebauung planungsrechtlich bereits gesicherten Grundstücksflächen im Gewerbegebiet Nord zwischenzeitlich bebaut sind und konkrete Anfragen zur Betriebserweiterung der bestehenden Betriebe im Norden des Plangebietes vorliegen, wurden von Seiten der Gemeinde Scheuring weitere gewerbliche Bauflächen zur Deckung der diesbezüglich vorliegenden Anfragen ausgewiesen.

Gemäß der gemeindlichen vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) soll die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde im Nord(west)en des Gemeindegebietes erfolgen. Für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes Nord wurden im Zuge der Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücke und Erschließungswege neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen.

Für die bislang noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden des Plangebietes wurde die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scheuring im

Parallelverfahren durchgeführt (genehmigt mit Bescheid Az.: 6100-4/el des Landratsamtes vom 10.04.2019). In der 6. Änderung werden für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes ebenfalls gewerbliche Bauflächen (G) dargestellt.

Nachdem das Plangebiet im Norden von Scheuring derzeit teilweise im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, war zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Erweiterung des Gewerbegebietes die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Erweiterungsflächen wurden in die geplante Neufassung des Gewerbegebietes Nord mit einbezogen.

Mit der Neufassung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ wurden auch die teilweise überholten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan neu geordnet und an die Bestandssituation angepasst.

Um auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine gewerbliche Weiterentwicklung nach Norden zu schaffen und das geplante Erschließungssystem des neu entstehenden Gewerbegebietes im Nordosten der Ortslage Scheuring fortzusetzen, hat der Gemeinderat Scheuring die Neufassung mit Ergänzungen des bestehenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ beschlossen.

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 Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ verwiesen.

### **Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen**

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26.02.2018 mit 26.03.2018 und während der öffentlichen Auslegung vom 26.10.2018 mit 28.11.2018 sowie bei der Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende maßgebenden Stellungnahmen ein:

#### **Immissionsschutz**

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Scheiben vom 21.03.2018.
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 19.03.2018.

Nach den Ergebnissen einer von der Arnold Consult AG durchgeführten schalltechnischen Untersuchung vom 16.06.2008 für die bestehenden und geplanten gewerbli-

chen Bauflächen angesetzten Emissionskontingenten LEK liegen die rechnerisch an den maßgebenden benachbarten, schutzbedürftigen Immissionsorten ermittelten Beurteilungspegel unterhalb der an diesen Orten einzuhaltenden Planwerte. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse an den bestehenden und geplanten Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden in Nachbarschaft der geplanten gewerblichen Bauflächen können somit auch unter Berücksichtigung der bereits bestehenden Gewerbeflächen gewahrt werden. Zudem können auf den gesamten geplanten gewerblichen Entwicklungsflächen auch die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen (Betriebsleiterwohnungen, etc.) errichtet werden.

Nach dem Urteil des BVerwG vom 07.12.2017, Az. 4 CN 7.16 ergeben sich „neue Anforderungen“ nach den § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 sowie § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO:

Neben den kontingentierten Gewerbegebieten muss noch mindestens ein Gewerbegebiet als „Ergänzungsgebiet“ vorhanden sein, in welchem keine Emissionsbeschränkungen gelten. Diese Anforderung gilt entsprechend für die interne Gliederung nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO. D.h. im Gemeindebereich muss entweder ein Teilgebiet ohne Emissionsbeschränkungen bestehen oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten bestehen, die jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betrieb ermöglichen. Nur dann ist die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt.

Für das Plangebiet wurden die ermittelten Werte aus der schalltechnischen Untersuchung vom 16.06.2008 zur Kontingentierung der gewerblichen Bauflächen herangezogen. In den Bereichen des Plangebiets, die bereits zu gewerblichen Zwecken bebaut sind, sollen und müssen die bisher festgesetzten Emissionskontingente auch im Zuge der aktuellen Planung beibehalten werden, da diese Betriebe Bestandsschutz in der derzeitigen Form genießen.

Im Zuge der Überarbeitung der Planung wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes aus Gründen des Hochwasserschutzes um den nordöstlichen Teil reduziert, so dass auch die Erweiterungsflächen dementsprechend verringert werden. Bei den übrigen Erweiterungsflächen handelt es sich um Entwicklungsflächen für den unmittelbar südlich bereits angrenzenden Betrieb, die diesem bei der Umsetzung der Planung auch entsprechend zugeordnet werden. Die künftigen Betriebsflächen (Bestand und Erweiterung) sind daher perspektivisch als ein zusammenhängender Gewerbebetrieb zu betrachten. Daher werden für das gesamte Betriebsgelände einheitliche Emissionskontingente festgesetzt. In diesem Zusammenhang wurden die im rechtskräftigen Bebauungsplan geltenden Kontingente auch für die Erweiterungsflächen vergeben.

Für den parallel in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Lohwiese II“ werden ebenfalls Lärmkontingente vergeben, die sich teilweise jedoch an den Obergrenzen der für Gewerbegebiete zulässigen Werte orientieren. Somit ist auf diesen Flächen künftig die Ansiedlung eines jeden nach § 8 BauNVO zulässigen Betriebes möglich,

zumal der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in Teilen auch eine weitere Entfernung zu schutzbedürftiger Wohnnutzung aufweist.

Des Weiteren stehen nördlich des geplanten Gewerbegebietes „Lohwiese II“ bzw. unmittelbar westlich des vorliegenden Bebauungsplanes noch Flächen zur Verfügung, die in der vorbereitenden Bauleitplanung, also im rechtswirksamen FNP, bereits als gewerbliche Bauflächen ausgewiesen sind und somit ebenfalls noch einer gewerblichen Bebauung zugeführt werden können, ohne Festsetzungen zur Lärmkontingentierung zu treffen.

Aus vorgenannten Gründen stehen noch genügend gewerbliche Bauflächen im Gemeindegebiet zur Verfügung, die ohne Emissionsbeschränkungen aktiviert werden können.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich das Plangebiet im Bauschutzbereich des Flughafens Lechfeld befindet. Der Hinweis bezüglich ausgehender Lärmemissionen von dem nahe gelegenen Flugplatz Lechfeld wurde zur Kenntnis genommen. Aufgrund des bereits jahrelangen gewerblichen Betriebs im Plangebiet ist auch in Zukunft nicht mit Beschwerden oder Ersatzansprüchen zu rechnen.

### **Natur- und Artenschutz**

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 12.03.2018.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 22.03.2018.

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 Zuge der Überarbeitung der Planung wurden die geplanten Ausgleichsflächen zum Entwurf hin auf dem Teilplan 2 bzw. 3 der Planzeichnung zum Bebauungsplan dargestellt und somit diesem planungsrechtlich verbindlich zugeordnet. Für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs wurde auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde ein Ausgleichsfaktor von 0,5 herangezogen. Der für das Plangebiet ermittelte Ausgleichsbedarf von insgesamt 0,41 ha kann nicht innerhalb des Plangebietes erbracht werden. Zum Ausgleich wurde daher jeweils eine Teilfläche der externen Grundstücke Flur Nr. 2048 (1.300 m<sup>2</sup>; Anlage Magerrasen mit Gehölzpflanzungen) und Flur Nr. 1110 (2.820 m<sup>2</sup>; Ökokontofläche standortgerechter Laub- bzw. Mischwald), jeweils Gemarkung

Scheuring, in einer Gesamtgröße von insgesamt 0,41 ha herangezogen, naturschutzfachlich aufgewertet und dem Bebauungsplan verbindlich planungsrechtlich zugeordnet (siehe Planzeichnung Teilplan 2 und Teilplan 3).

Um eine genauere Erkenntnis zum Auftreten von Feldbrütern im Gebiet der Bebauungspläne und zur Populationsverteilung im weiteren Umfeld um Scheuring zu gewinnen, wurde das Ingenieurbüro Dr. Blasy- Dr. Øverland in 2018 mit ergänzenden Kartierungsarbeiten zu Feldbrütern beauftragt. Die Kartierungen der Feldvögel wurden am 08. Mai und am 23. Mai 2018 in einem großräumigen Umfeld um den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei optimaler Witterung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in dem Bericht „Ergänzender Artenschutzbeitrag zum Lebensraumverlust Feldvögel“ vom 14.06.2018 zusammengefasst.

Bei den zwei Kartierungen zu Feldbrütern im Mai 2018 im Umfeld des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ wurden 44 bzw. 80 Feldlerchen und jeweils 5 Wachteln verortet. Die Feldlerche wird in Deutschland und in Bayern auf der Roten Liste als gefährdet (3) geführt. Die Wachtel ist in Deutschland auf der Vorwarnliste geführt. In Bayern wird sie, genauso wie die Feldlerche, als gefährdet (3) eingestuft. Bei der Kartierung am 08. Mai wurden 44 Feldlerchen und 5 Wachteln nachgewiesen. Die Kartierung am 23. Mai ergab 80 Nachweise der Feldlerche und 5 der Wachtel. Daher werden für den Bebauungsplan Vermeidungsmaßnahmen in der Bauphase vorgesehen (1V).

Unter Einhaltung der textlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (1V) können Betroffenheiten für die Wachtel im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden. Für den Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ ergeben sich nach dem gutachterlichen Fazit des Ingenieurbüros Dr. Blasy- Dr. Øverland auch keine artenschutzrechtlichen Betroffenheiten für die Feldlerche.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungsmaßnahmen, die zu einer Erhöhung der Brutdichte im Umfeld führen, sind Verbotstatbestände nicht einschlägig.

Artenschutzrechtliche Belange stehen somit der Umsetzung der Planung nicht entgegen.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg am Lech ist das Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze 2012 zu wählen. Als Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität sind ein Lieferschein der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern) vorzulegen.

## Fläche, Boden und Wasser

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, E-Mail vom 12.03.2018.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 13.03.2018.
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 26.03.2018.

Der Untergrund im Plangebiet besteht vorwiegend aus Löß oder Lößlehm, der auf Schotter lagert. Infolge der jahrelangen intensiven landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung sind im Plangebiet keine naturnahen Bereiche vorhanden.

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

Die Gemeinde Scheuring liegt am östlichen Rand des Lechtals, das größtenteils durch spätglazialen Schotter der Würmeiszeit und postglazialen Schotter des älteren Holozän charakterisiert wird. Der Boden weist günstige, ackerbauliche Nutzungsmöglichkeiten auf.

Der Scheuringer Mühlbach grenzt im Süden an das Plangebiet an. Obwohl der Mühlbach keine größeren Hochwasserabflüsse abführen muss, kann es nach langen Frostperioden verbunden mit Schneeverwehungen bzw. bei Starkregenereignissen zu Überflutungen durch wild abfließendes Niederschlagswasser kommen. Im Norden des Plangebietes grenzt das seit 19.01.2012 ermittelte Überschwemmungsgebiet des Mühlbaches (Hochwassergefahrenfläche/ Bemessungshochwasser HQ<sub>100</sub>) an, welches auch entsprechend in der Planzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend dargestellt ist.

Da der Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Stand Vorentwurf) im nordöstlichen Teilbereich vom ermittelten Überschwemmungsgebiet des Mühlbaches tangiert wurde, wurde dieser Bereich aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen, so dass in diesem Bereich vorerst keine Bebauung erfolgen kann. Den Belangen des Hochwasserschutzes wurde somit vollumfänglich Rechnung getragen. Wegen der möglichen Überflutungen im Umfeld des Plangebietes und sich daraus ergebenden höheren Grundwasserständen wird dennoch empfohlen, die Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge wasserundurchlässig auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Die Gemeinde lässt in diesem Zusammenhang bereits Untersuchungen zur hydrologischen Situation im gesamten Gemeindegebiet durchführen, um durch geeignete

Schutzmaßnahmen den Hochwasserabfluss zu regulieren und z.B. über Rückhalteeinrichtungen kontrolliert zur Versickerung zu bringen. Derzeit ist Errichtung einer Flutmulde in Planung, nach deren Fertigstellung im Hochwasserfall Wasser in Richtung Lech abgeleitet wird.

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine aussagekräftigen Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Allerdings befindet sich eine Grundwassermessstelle des gewässerkundlichen Dienstes mit der Bezeichnung „SCHEURING 983“ für die Langzeitaufzeichnungen des Grundwasserstandes ca. 700 m westlich des Plangebietes. Unter der Annahme, dass das Grundwassergefälle linear extrapoliert wird, wäre ein maximaler Grundwasserstand im Bebauungsplangebiet von ca. 543 m ü NN (GOK zwischen 545 und 547 m ü NN, also ca. 2,0 m - 4,0 m u. GOK) anzunehmen.

Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherren, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, um ggf. wasserrechtliche Verfahren einzuleiten.

Im Nordwesten des Gemeindegebietes befindet sich ein im Jahr 1982 durch den Landkreis Landsberg/Lech für die Gemeinden Scheuring, Prittriching und Kleinaitingen festgesetztes Grundwassererkundungsgebiet. Dieses befindet sich zwar außerhalb des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung, grenzt jedoch wie in der Planzeichnung (Teil A) nachrichtlich dargestellt in ca. 50 m Entfernung an diesen an. Bei Bohrungen in diesem Bereich wurden in den vergangenen Jahren keine Erkenntnisse darüber gewonnen, die für die Grundwasserbrunnen der Gemeinden Prittriching und Scheuring eine Erfordernis zur Abgrenzung eines Schutzgebietes in diesem Areal erkennen ließen.

Die zum Grundwasser und zur Lage zu Gewässern in der Begründung zum 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 Bebauungsplan eingearbeitet. Die Empfehlung zur Durchführung eines Sicker-tests sowie zur Überprüfung der Untergrundverhältnisse wurde in die Planunterlagen zum Bebauungsplan aufgenommen.

### **Planungsalternativen**

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden für den Nordwesten des Gemeindegebietes bereits verschiedene Nutzungsalternativen untersucht und bewertet. Die letztendlich gewählte Variante wird am besten den diffizilen Anforderungen an die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes hinsichtlich Funktion, Umwelt,

Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Freiräume und Verkehr gerecht. Demzufolge wird für das Plangebiet die in der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde (6. Änderung des FNP) dargestellte gewerbliche Nutzung zugrunde gelegt. Die Umweltprüfung beschränkt sich daher ausschließlich auf diese Nutzungsvariante, zumal sich die Nutzung und Struktur des Plangebiets an dem Bau- und Erschließungsbestand im bestehenden Gewerbegebiet „Nord“ orientiert und diesen gestalterisch nach Nordosten fortsetzt. Alternativen hierzu wurden nicht untersucht.

Das letztendlich verfolgte Konzept trägt sowohl den Belangen des Städtebaus und des Verkehrs als auch den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichermaßen Rechnung. Zudem nimmt es auch auf die in Nachbarschaft liegende gewerbliche und sonstige Nutzung Rücksicht. In Verbindung mit den bereits vorhandenen umliegenden Baustrukturen wird mit dem Erweiterungsbereich eine Abrundung der gewerblichen Bebauung im Norden von Scheuring sichergestellt.

**Scheuring,** \_\_\_\_\_

---

**Manfred Menhard**  
**Erster Bürgermeister**