



5. Änderung des Flächennutzungsplanes

BEGRÜNDUNG

mit Umweltbericht

vom 16.09.2011

geändert am:
29.07.2014
30.09.2014

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Änderungsbereichs	3
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	4
3.	Anlass und Ziele der Planung.....	4
4.	Auswirkungen der Planung	5
4.1	Landesplanung, Raumordnung	5
4.2	Grünordnung	6
4.3	Erschließung.....	6
5.	Umweltbericht.....	7
5.1	Einleitung.....	7
5.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	7
5.1.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung.....	7
5.2	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	8
5.2.1	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	8
5.2.2	Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung	8
5.2.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	14
5.2.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	15
	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	15
	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)	16
5.2.5	Planungsalternativen	16
5.3	Zusätzliche Angaben	16
5.3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben	16
5.3.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	17
5.3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	17
6.	Wirksamkeit	18

1. Beschreibung des Änderungsreichs

Das ca. 1,5 ha große Änderungsgebiet liegt im Südosten der Ortslage Scheuring, östlich der Hauptstraße. Es umfasst das bislang gewerblich bzw. mischgenutzte Grundstück Flur Nr. 852/2 und das intensiv landwirtschaftlich bzw. teilweise als landwirtschaftliche Grünfläche genutzte Grundstück Flur Nr. 852/4 der Gemarkung Scheuring.

Das Umfeld des Änderungsgebietes wird von unterschiedlichen Nutzungen geprägt. So befindet sich im Nordwesten des Areals eine Mischbebauung, während im Nordosten, Osten und Südosten landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzen. Im Westen verläuft die Hauptstraße mit daran anliegenden Wohngebäuden, wiederum landwirtschaftlich genutzten Flächen sowie einer landwirtschaftlichen Hofstelle.

Das Änderungsgebiet liegt auf einer mittleren Höhe von ca. 565 m ü. NN und ist abgesehen von einer entlang der Grundstücksgrenze zwischen Flur Nr. 852/2 und 852/4 verlaufenden Böschung nahezu eben. Das Gelände steigt nach Osten zur bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 852/4 hin rasch an und weist somit östlich des Böschungsbereichs eine höhere Lage auf.

Im Süden sowie entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Flur Nr. 852/2 und 852/4 befinden sich teils stärker verdichtete Gehölz- und Strauchstrukturen, welche die Bebauung im Südosten der Ortslage Scheuring eingrünen und zur freien Landschaft abgrenzen. Darüber hinaus haben sich aufgrund der bislang bereits vorhandenen Bebauung und gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung auf der überplanten Fläche keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Der natürlich anstehende Boden in diesem Landschaftsraum weist grundsätzlich günstige ackerbauliche Nutzungsmöglichkeiten auf. Infolge der bereits erfolgten baulichen und gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzung des Areals ist im Änderungsgebiet kein natürlicher Bodenaufbau mehr zu erwarten.

Aufgrund von Grundwasserstandsdaten im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes ist mit einem Grundwasserspiegel bei ca. 10 m unter Geländeoberkante zu rechnen.

Die verkehrliche Erschließung des Areals wird über die unmittelbar an das Änderungsgebiet anliegende Hauptstraße sichergestellt.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuring ist der Bereich des Änderungsgebietes im Nordwesten als „Dorfgebiet“ (MD) und der restliche Bereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Das überplante Areal ist daher im Nordwesten planungsrechtlich als Innenbereich zu beurteilen, wohingegen der als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Bereich für eine bauliche Nutzung nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) derzeit nicht herangezogen werden kann.

3. Anlass und Ziele der Planung

Das auf dem Grundstück Flur Nr. 852/2 der Gemarkung Scheuring ansässige Unternehmen Autohaus Huttner GmbH möchte seine bereits bestehende Bebauung unter Berücksichtigung perspektivischer Erweiterungsmöglichkeiten der gewerblichen Nutzung ausweiten.

Aufgrund dessen hat die Gemeinde Scheuring beschlossen, den rechtskräftigen Flächennutzungsplan für den Bereich der Grundstücke Flur Nr. 852/2 und 852/4 der Gemarkung Scheuring zu ändern. In diesem Zusammenhang sollen die bislang nur im nordwestlichen Bereich als Dorfgebiet und ansonsten als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesene Grundstücke zukünftig nur noch als Mischgebietsfläche mit Ortsrandeingrünung im Norden, Süden und Osten (Bäume, Sträucher und Rasenfläche gemäß vorhandenem Bestand) dargestellt werden.

Dadurch können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die geplante Erweiterung der derzeitigen Bebauung auf den Grundstücken Flur Nr.

852/2 und 852/4 der Gemarkung Scheuring geschaffen werden. Darüber hinaus erfolgt mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Darstellung als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO eine Anpassung des vorbereitenden Bauleitplanes der Gemeinde an den tatsächlichen derzeitigen Bestand auf den Grundstück Flur Nr. 852/2 der Gemarkung Scheuring.

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 Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung des bereits auf dem Grundstück Flur Nr. 852/2 der Gemarkung Scheuring befindlichen Autohauses geschaffen. Die Erweiterung soll zur wirtschaftlichen Weiterentwicklung und Sicherung des Betriebes beitragen, wodurch wie-

derum Arbeitsplätze erhalten und ggf. auch ausgebaut werden können sowie die lokale Wirtschaftsstruktur gestärkt wird. Eine Konkretisierung der künftigen Gebäudeerweiterung erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

4.2 Grünordnung

Der nördliche, östliche und südliche Grenzbereich des Änderungsgebietes wird im Rahmen der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes als Ortsrandeingrünung dargestellt. Die in diesen Bereichen bereits vorhandenen Bäume, Sträucher und Rasenflächen können somit größtenteils in ihrem Bestand dauerhaft erhalten und gesichert werden. Der vorhandene Böschungsbereich zwischen der bisher baulich genutzten Fläche des Autohauses und den östlich gelegenen, landwirtschaftlich genutzten Flächen wird im Zuge der Planung zu Gunsten einer Erweiterung der Mischgebietsfläche um ca. 10m nach Osten verlagert. Hier entsteht durch Eingrünung neuer Vegetationsbestand. Die Ortsrandeingrünung stellt einen verträglichen Übergang der Ortsrandbebauung zur freien Landschaft bzw. zu den benachbarten landwirtschaftlich genutzten Grundstücken sicher.

4.3 Erschließung

Das Änderungsgebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Die verkehrliche Erschließung wird über die bestehende Zufahrt zur unmittelbar anliegenden Hauptstraße sichergestellt.

Die Versorgung des Änderungsgebiets mit Strom, Wasser, etc. sowie die Abwasserentsorgung erfolgt über die 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 der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern 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.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Die in diesem Zusammenhang vorgebrachten, umweltrelevanten Stellungnahmen wurden bei der Ausarbeitung des Umweltberichts im weiteren Verfahren berücksichtigt.

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, Artenschutz sowie beim Immissionschutz 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, Immissi-

onsschutzgesetze, 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

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt eine Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an den tatsächlichen Bestand verbunden mit einer geringfügigen Ausweitung der Bauflächen auf dem Grundstück Flur Nr. 852/2 bzw. 852/4 der Gemarkung Scheuring, wodurch eine Erweiterung des bestehenden Betriebes (Autohaus) auf den Grundstücken Flur Nr. 852/2 und 852/4 ermöglicht wird. Durch die Erweiterung der Mischgebietsfläche auf eine Teilfläche des im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuring als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellten Grundstückes Flur Nr. 852/4 erfolgt ein Eingriff in den Vegetationsbestand bzw. dessen Verlagerung in Richtung Osten im Böschungsbereich an der Grundstücksgrenze zwischen Flur Nr. 852/2 und 852/4.

Außer einer geplanten Erweiterung des baulichen Bestandes auf den beiden Grundstücken wäre für das gesamte Änderungsgebiet auch ein Fortbestand der derzeitigen gewerblichen Nutzung in ihrer jetzigen Dimensionierung oder für den südlichen und nördlichen Teilbereich eine landwirtschaftliche Nutzung gemäß den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes möglich.

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der geplanten Erweiterung im Vergleich zu einer Beibehaltung der tatsächlichen und der gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan möglichen Nutzung auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Abgesehen von den Verkehrsgeräuschen durch die angrenzende Hauptstraße bestehen für das Schutzgut Mensch im Änderungsgebiet keine Vorbelastungen.

Reine Wohnnutzungen oder Erholungsnutzungen sind im Änderungsgebiet derzeit nicht vorhanden. Darüber hinaus bestehen für das Schutzgut Mensch keine Vorbelastungen, die über das im ländlichen Raum übliche Maß (gewerbliche bzw. gemischte und landwirtschaftliche Nutzung) hinausgehen. Eine Eignung des Areals für die geplante gemischte Nutzung liegt demzufolge vor.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten Ausweisung als Mischgebiet mit Ortsrandeingrünung nicht verbunden.

Durch die geplante Erweiterung der Bebauung sind im Vergleich zum Status Quo keine wesentlichen Veränderungen in verkehrlicher oder immissionsbedingter Hinsicht zu erwarten.

Bei einer gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan möglichen bzw. bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung im nördlichen, östlichen und südlichen Grenzbereich des Änderungsgebietes würden zwar bestehende, durch die gewerbliche Nutzung verursachte Emissionen verringert, jedoch stattdessen neue, landwirtschaftliche Emissionen (Lärm durch landwirtschaftliche Bewirtschaftung, Staubentwicklung, usw.) erzeugt.

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 Verbotsstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Auf dem Großteil des Änderungsgebietes haben sich aufgrund der vorhandenen Bebauung und gewerblichen bzw. gemischten sowie landwirt-

schaftlichen Nutzung keine nennenswerten Vegetationsstrukturen entwickelt. Die Lebensraumqualitäten sind zum überwiegenden Teil bereits nachhaltig gestört.

Lediglich im Süden sowie vereinzelt im östlichen Teilbereich (Böschungsbereich) des Areals befinden sich teilweise stärker verdichtete Gehölz- und Strauchstrukturen, die für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat dienen. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach derzeitiger Einschätzung auf Arten, die sich trotz unmittelbar benachbarter gewerblicher bzw. Siedlungs- sowie Landwirtschaftsflächen etabliert haben.

Zudem wurde das Änderungsgebiet von den Büros Bioplan Tübingen und ArVe Landsberg am Lech hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Relevanz überprüft und untersucht. Die Relevanzprüfung zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP; Stand 22.09.2014) kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich des Standortes ein Vorkommen von relevanten Reptilien (Zauneidechse, evtl. Schlingnatter) nicht auszuschließen war. Zwei Begänge am 17.07.2014 und 18.09.2014 erbrachten keine entsprechenden Nachweise.

Nicht völlig auszuschließen ist auch ein Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers, allerdings sind zur Zeit keine Vorkommen auf dem Gebiet des Kartenblattes TK 7831 bekannt.

Zusammenfassend scheint es unwahrscheinlich, dass aufgrund der geplanten Maßnahme Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt sein können.

Auswirkungen:

Durch die Planung erfolgt eine Anpassung der im Flächennutzungsplan vorgenommenen Ausweisung an den derzeitigen tatsächlichen Bestand. Zudem werden die Bauflächen um eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 852/4 erweitert. Dadurch erfolgt teilweise eine Überplanung der landwirtschaftlich genutzten Fläche im östlichen Änderungsgebiet. Im Zuge dieser Planung erfolgt eine Verlagerung des entlang der Grundstücksgrenze zwischen Flur Nr. 852/2 und 852/4 verlaufenden Böschungsbereiches an die östliche Grenze des Änderungsgebiets.

Die vorgesehene Erweiterung des baulichen Bestandes erfolgt in einem bereits teilweise versiegelten Bereich des Grundstückes, so dass mögliche Einschränkungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen verringert werden können.

Mit der Ausweisung der nördlichen, östlichen und südlichen Grenzbereiche als Ortsrandeingrünung kann der aktuelle Baum- und Strauchbestand teilweise dauerhaft gesichert und erhalten werden. Hier wird auch in Zukunft ein weitestgehend ungestörter Lebensraum für verschiedene Tier- und Pflanzenarten fortbestehen können bzw. neu entstehen.

Eine Konkretisierung der möglichen Maßnahmen erfolgt im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Infolge der bereits erfolgten Versiegelung und Bebauung auf einem Großteil des Grundstückes Flur Nr. 852/2 bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück Flur Nr. 852/4 der Gemarkung Scheuring ist der Boden im Änderungsgebiet weitestgehend nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Auswirkungen:

Durch die Planung erfolgt eine Anpassung der im Flächennutzungsplan vorgenommenen Ausweisung an den derzeitigen tatsächlichen Bestand. Zudem werden die Bauflächen um eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 852/4 erweitert. Dadurch erfolgt teilweise eine Überplanung der landwirtschaftlich genutzten Fläche im östlichen Änderungsgebiet. Im Zuge dieser Planung erfolgt jedoch eine Ausweisung von Grünflächen auf Flächen im Norden und Süden des Änderungsgebietes bzw. entlang der östlichen Grenze, die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuring ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen sind. Auf den geplanten Grünflächen kann sich der Boden zukünftig ohne weitere Eingriffe durch eine landwirtschaftliche Nutzung natürlich entwickeln.

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden grundsätzlich auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt.

Durch die Ausweisung einer Ortsrandeingrünung im Norden, Osten und Süden des Änderungsgebietes werden Bereiche planungsrechtlich gesi-

chert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Planung Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Der Untergrund im Änderungsgebiet ist als versickerungsfähig einzustufen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung der gewerblichen Bauflächen im Änderungsgebiet erfolgt eine Bodenversiegelung, die eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch die oberflächliche Versickerung des Niederschlagswassers über neu entstehende Grünflächen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser jedoch vermindert werden.

Bei einer Realisierung der gemäß rechtskräftigem Flächennutzungsplan möglichen landwirtschaftlichen Nutzung im Süden und Norden des überplanten Areals müsste mit Nährstoffeinträgen in das Grundwasser durch Düngung gerechnet werden.

Ergebnis:

Durch die Erweiterung der Bauflächen ergeben sich für das Schutzgut Wasser Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

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

Auswirkungen:

Durch die geplante Erweiterung des Gebäudebestandes auf dem Grundstück Flur Nr. 852/2 bzw. 852/4 der Gemarkung Scheuring ergeben sich für das Schutzgut Luft / Klima keine wesentlichen Änderungen zum Status Quo.

Die mit der Ausweisung von Flächen für die Ortsrandeingrünung im Norden, Osten und Süden gesicherten Vegetationsstrukturen, die bei einer landwirtschaftlichen Nutzung des Areals nicht erhalten werden könnten, werden auch zukünftig eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Ergebnis:

Durch die Planung ergeben sich für das Schutzgut Luft/Klima keine nachhaltigen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet an der Hauptstraße im Süden von Scheuring ist durch das bestehende Autohaus mit Nebenanlagen und versiegelten Parkplatzflächen bereits nachhaltig geprägt. Bezüglich des Schutzgutes Landschaft bestehen daher bereits wesentliche Vorbelastungen.

Die vorhandenen Vegetationsstrukturen im Süden und teilweise auch im Norden des Änderungsgebietes bilden einen landschaftsbildverträglichen Übergang der vorhandenen Bebauung zur umgebenden Freifläche.

Auswirkungen:

Aufgrund des beschränkten Ausmaßes der geplanten baulichen Erweiterung im direkten Umfeld vorhandener Bebauung ergibt sich keine wesentliche Änderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch die Ausweisung einer Fläche für die Ortsrandeingrünung im Norden, Osten und Süden des Änderungsgebietes kann ein verträglicher Übergang der bestehenden Ortsrandbebauung zur freien Landschaft sichergestellt werden.

Ergebnis:

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

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Baudenkmäler vorhanden. Da sich das überplante Areal jedoch in einem Gebiet mit hoher archäologischer Relevanz befindet und mehrere bekannt-

te Bodendenkmäler in näherer Umgebung anzutreffen sind, können Fundstellen innerhalb des Änderungsgebietes nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung und Versiegelungen auf dem Grundstück Flur Nr. 852/2 bzw. der landwirtschaftlichen Nutzung auf dem Grundstück Flur Nr. 852/4 ist nicht damit zu rechnen, dass im Änderungsgebiet noch Bodendenkmäler anzutreffen sind.

Sollten bei der Verwirklichung des Vorhabens trotzdem Bodendenkmäler zu Tage treten, werden diese vor der Realisierung der Bebauung entsprechend gesichert und das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege über jegliche Funde informiert. Die Vorgaben zum Bodendenkmalschutz werden entsprechend beachtet.

Ergebnis:

Durch die Planung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine nachhaltigen Umweltauswirkungen.

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 mit der Planung keine erheblichen Änderungen zum Status Quo zu erwarten sind. Bei einer im Änderungsgebiet gemäß den Darstellungen des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes auch möglichen landwirtschaftlichen Nutzung wäre im Gegensatz zur geplanten Ausweisung als Mischgebiet mit Ortsrandeingußung teilweise mit einem Verlust der randlichen Grünstrukturen zu rechnen.

5.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Durch die Planung erfolgt eine Anpassung der im Flächennutzungsplan vorgenommenen Ausweisung an den derzeitigen tatsächlichen Bestand. Zudem werden die Bauflächen um eine Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 852/4 erweitert. Dadurch erfolgt teilweise eine Überplanung der land-

wirtschaftlich genutzten Fläche im östlichen Änderungsgebiet. Im Zuge dieser Planung erfolgt jedoch eine Ausweisung von Grünflächen auf Flächen im Norden und Süden des Änderungsgebietes bzw. entlang der östlichen Grenze, die bisher im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuring ebenfalls als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesen sind. Im Vergleich zum Status Quo ergeben sich durch die Planung daher lediglich geringfügige Änderungen.

Bei einer Entwicklung landwirtschaftlicher Nutzflächen gemäß der Ausweisung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan wäre mit einem Nährstoffeintrag durch Düngung zu rechnen. Ein Erhalt bzw. eine Erweiterung der randlichen Gehölz- und Grünstrukturen am nördlichen, östlichen und südlichen Rand des Änderungsgebietes wäre nicht zu erwarten.

5.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Landschaftsbild

Durch die Ausweisung von Flächen für die Ortsrandeingrünung im Norden, Osten und Süden des Änderungsgebietes kann der teilweise vorhandene Vegetationsbestand planungsrechtlich gesichert und damit auch langfristig erhalten bzw. verlagert werden. Der Erhalt bzw. die Erweiterung der naturnahen randlichen Grünstrukturen wirkt sich positiv auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen aus und gewährleistet einen orts- und landschaftsbildverträglichen Übergang der Ortsrandbebauung zur angrenzenden freien Landschaft.

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 Untersuchung der zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Bau-
maßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur
Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der na-
turschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB
erfolgen im Zuge des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens.

5.2.5 Planungsalternativen

Da am Standort bereits gewerbliche Nutzung in Form eines Autohauses
vorhanden ist, sind die Möglichkeiten für alternative Planungen bereits
stark eingeschränkt. Außer einer geplanten Erweiterung des baulichen
Bestandes auf dem Grundstück wäre für das gesamte Änderungsgebiet
auch ein Fortbestand der derzeitigen gewerblichen Nutzung in ihrer jetzi-
gen Dimensionierung oder für den südlichen, östlichen und nördlichen
Teilbereich eine landwirtschaftliche Nutzung gemäß den Darstellungen
des wirksamen Flächennutzungsplanes möglich. Es liegen keine Pla-
nungsalternativen vor.

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 geplan-
ten Sondernutzung wurden u. a. Erfahrungswerte aus Planungen ähnli-
cher Art herangezogen. Darüber hinaus wurden die Online-Angaben des
Landesamts für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Bio-
topkartierung und die Angaben des Landesamts für Denkmalpflege zu
Bodendenkmälern verwendet.

Darüber hinaus wurden folgende umweltrelevanten Stellungnahmen von
Fachbehörden bei der Bewertung berücksichtigt:

- Amt für Ländliche Entwicklung Oberbayern, Schreiben vom 19.09.2014,
- Bayerischer Bauernverband, Schreiben vom 22.11.2011,
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde,
Schreiben vom 26.10.2011 und 19.08.2014,

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Bauaufsichtsbehörde, Schreiben vom 22.11.2011,
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 29.11.2011 und 01.09.2014.

Folgende umweltrelevanten, gutachterlichen Informationen wurden ebenfalls berücksichtigt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Vorprüfung (Relevanzprüfung) der Büros Bioplan Tübingen und ArVe Landsberg am Lech, Stand 22.09.2014.

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 bereits bebauten und gewerblich bzw. mischgenutzten und landwirtschaftlich genutzten Grundstücken Flur Nr. 852/2 und 852/4 der Gemarkung Scheuring, die im rechtskräftigen Flächennutzungsplan zum Großteil als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt sind, soll in Anlehnung an die derzeitige tatsächliche Nutzung sowie zur planungsrechtlichen Sicherung einer Erweiterung des baulichen Bestandes ein Mischgebiet ausgewiesen werden. Die randlichen Grünstrukturen sollen durch die Darstellung von Flächen für die Ortsrandeingrünung dauerhaft gesichert bzw. teilweise erhalten werden.

Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der derzeitigen Nutzung zeigt sich, dass durch die vorgesehene bauliche Erweiterung des Bestandes für die Schutzgüter keine erheblichen Änderungen im Vergleich zum Status Quo zu erwarten sind.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Ortsrandeingrünung können die vorhandenen Vegetationsstrukturen im Süden des Änderungsgebietes dauerhaft erhalten und somit ein orts- und landschaftsbildverträglicher Übergang zur freien Landschaft sichergestellt sowie der geringfügige Ein-

griff durch die bauliche Erweiterung des Gebäudebestandes ausgeglichen werden.

6. Wirksamkeit

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scheuring wird mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung wirksam.

Aufgestellt:
Kissing, 30.09.2014



Arnold Consult AG