

Gemeinde Scheuring

Landkreis Landsberg am Lech

5. Änderung des Flächennutzungsplanes

Zusammenfassende Erklärung

nach § 6 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)

Die nachfolgende zusammenfassende Erklärung beschreibt die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung bei der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scheuring berücksichtigt werden. Zudem wird erklärt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wird.

Anlass und Ziele der Planung, Umweltprüfung

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 rechtswirksamen 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 ausgewiesenen 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 dem Grundstück Flur Nr. 852/2 der Gemarkung Scheuring.

Um den mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes zu erwartenden Eingriff zu beurteilen, wurden die möglichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter betrachtet und bewertet. Die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen wird gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB (Abschichtungsregelung) der in der Planungshierarchie nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) überlassen. Im Übrigen wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht der Begründung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 02.11.2011 mit 02.12.2011 und während der öffentlichen Auslegung vom 18.08.2014 mit 18.09.2014 sowie bei der Beteiligung und Benachrichtigung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen folgende maßgebenden Stellungnahmen ein:

Natur- und Artenschutz

Bayerischer Bauernverband Landsberg am Lech, Schreiben vom 22.11.2011

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.

Zur Minimierung der insbesondere mit der Zunahme des Versiegelungsanteils zusammenhängenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft werden in den Randbereichen des Änderungsgebietes im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanes teilweise naturnahe Bereiche neu geschaffen, die künftig einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen können. Die konkrete Ermittlung der gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen wird in Anlehnung an den „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (BP „Autohaus Huttner“) durchgeführt und konkretisiert. In diesem Zusammenhang werden die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen verbindlich festgesetzt und dem Bebauungsplan planungsrechtlich zugeordnet. Mit diesen Maßnahmen können die Auswirkungen der geplanten Nutzung des Areals auf Natur und Landschaft letztlich umfassend kompensiert werden.

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

Immissionsschutz

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

Abgesehen von den Verkehrsräuschen durch die angrenzende Hauptstraße bestehen 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.

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.

Im Zuge der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Grundstücke Flur Nr. 852/2 und 852/4 der Gemarkung Scheuring in Anlehnung an die Eigenart und das Nutzungsspektrum der benachbarten, im Zusammenhang bebauten Ortslage Scheuring als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO dargestellt.

Boden, Wasser

Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 29.11.2011 und 01.09.2014

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.

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

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.

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 jetzigen Dimensionierung oder für den südlichen, östlichen und nördlichen Teilbereich eine landwirtschaftliche Nutzung gemäß den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes möglich. Es liegen keine Planungsalternativen vor.

Scheuring, _____

Manfred Menhard
1. Bürgermeister