

# **Gemeinde Scheuring**

## **Landkreis Augsburg**

---

### **6. Änderung des Flächennutzungsplanes**

## **Zusammenfassende Erklärung**

### **nach § 6a 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 6. Änderung des Flächennutzungsplanes 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**

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 war 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.

Parallel zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scheuring wurde für die Erweiterung des Gewerbegebietes der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ neu gefasst, um eine Realisierung und planungsrechtliche Sicherung der geplanten Ausdehnung der gewerblichen Nutzflächen nach Norden hin zu ermöglichen.

Um den mit der 6. 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 wurde gemäß § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB (Abschichtungsregelung) der in der Planungshierarchie nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“) überlassen. Im Übrigen wird auf die allgemeine Zusammenfassung des Ergebnisses der Umweltprüfung im Umweltbericht der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes verwiesen.

### **Verfahren und umweltrelevante Stellungnahmen**

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung vom 09.02.2015 mit 09.03.2015 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:

#### **Boden**

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfallrechts-/ Bodenschutzbehörde, Schreiben vom 29.10.2018.
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 09.03.2015 und 27.11.2018.

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 (Flußmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter)) in diesem Landschaftsraum weist grundsätzlich günstige ackerbauliche Nutzungsmöglichkeiten auf.

Die fachlichen Informationen und Empfehlungen des Wasserwirtschaftsamtes wurden insbesondere auf Ebene der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung entspre-

chend berücksichtigt. In der Begründung zur 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden entsprechende Hinweise redaktionell ergänzt.

Der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde sind für das Änderungsgebiet keine Altlastenverdachtsflächen, etc. bekannt. Unabhängig davon wurden die von Seiten der Abfall-/Bodenschutzbehörde vorgebrachten Hinweise redaktionell in die Begründung zum nachfolgenden Bebauungsplan eingearbeitet.

## **Wasser**

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 09.03.2015 und 27.11.2018.

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

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, welches künftig amtlich festgesetzt werden soll. 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.

Die Anmerkungen und allgemeinen Hinweise des Wasserwirtschaftsamtes wurden insbesondere auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ entsprechend berücksichtigt. Zusammenfassend wurden seitens des Wasserwirtschaftsamtes gegen die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken vorgebracht.

## **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.

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

---

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