

- Teil C -

Gemeinde Scheuring
Landkreis Landsberg am Lech



1. Änderung des Bebauungsplans
„Angerwiese II“

- VORENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit vorläufigem Umweltbericht

vom 15.10.2024

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Änderung	4
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	5
2.1	Lage und Geltungsbereich	5
2.2	Größe	5
2.3	Topografie und Vegetation	6
2.4	Geologie und Hydrologie	6
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	7
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
3.1	Regional- und Landesplanung	7
3.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	9
3.3	Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne	10
4.	Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	11
4.1	Ziele der Planung	11
4.2	Art der baulichen Nutzung	12
4.3	Maß der baulichen Nutzung	12
4.4	Sonstige Festsetzungen	13
4.4.1	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen	13
4.4.2	Anzahl der Wohnungen, Mindestgröße der Grundstücke	14
4.4.3	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen	15
4.4.4	Höhenlage, Bezugspunkte	16
4.5	Grünordnung, Freiraum	17
4.6	Verkehrliche Erschließung	17
4.6.1	Ruhender Verkehr	18
4.6.2	Fuß- und Radwegeverbindungen	18
5.	Ver- und Entsorgung	18
5.1	Wasserversorgung	18
5.2	Abwasserentsorgung	18
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	19
5.4	Strom- und Gasversorgung	19
5.5	Fernmeldeanlagen	19
5.6	Abfallbeseitigung	20
6.	Umweltbericht	20
6.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	20
6.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	21
6.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen	21

6.4	Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	28
6.5	Kumulative Auswirkungen	29
6.6	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind	30
6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
6.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	30
6.8.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	30
6.8.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)	31
6.9	Artenschutzrechtliche Beurteilung	34
6.10	Planungsalternativen	35
6.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	36
6.12	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	36
6.13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37
7.	Denkmalschutz	37
8.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .	38
9.	Städtebauliche Statistik	39
10.	In-Kraft-Treten	39

Begründung mit vorläufigem Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ der Gemeinde Scheuring in der Fassung vom 15.10.2024 (Vorentwurf).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Änderung

Wie im gesamten Landkreisgebiet Landsberg am Lech, besteht auch im Gemeindegebiet Scheuring nach wie vor ein großer Bedarf an neuem Wohnraum. In diesem Zusammenhang beabsichtigt die Gemeinde Scheuring auf einem etwa 3,59 ha großen Areal im Nordwesten der Ortslage Scheuring eine wohnbauliche Arrondierung der umgebenden Siedlungsstrukturen vorzunehmen. Hier sollen verschiedene Angebote für unterschiedlichen Wohnraum (Einzelhaus, Doppelhaus, Reihenhaushaus, Mehrfamilienhaus) geschaffen werden. Mit den angebotenen Wohnformen kann den im Gemeindegebiet Scheuring vorhandenen Nachfragen nach unterschiedlichen Wohnformen Rechnung getragen werden.

Gemäß der gemeindlichen vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) soll die weitere Entwicklung der Gemeinde vorwiegend im Nordwesten des Gemeindegebietes erfolgen. Für das westliche Änderungsareal liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Angerwiese II“ vor. Die überplanten Grundstücke des erweiterten Umgriffes der 1. Änderung des Bebauungsplanes sind planungsrechtlich demnach als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Neben der baulichen Entwicklung beabsichtigt die Gemeinde auch eine Verbesserung ihrer örtlichen Erschließungsstrukturen. Mit dem Ausbau der Rosenstraße nach Norden bis über den Mühlbach hinweg zur Hauptstraße soll zukünftig eine neue Nord-Süd-Verbindung westlich des Mühlbachs sichergestellt werden. Mittels dieser Straße können die derzeitigen verkehrlichen Defizite im nördlichen Teil der Ortslage Scheuring aufgelockert werden. Zudem erfolgt mit der vorliegenden Änderungsplanung eine planungsrechtliche Sicherung der innerhalb des Änderungsgebietes bereits umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen (Sicherung Flutmulde Scheuring).

Nachdem das Änderungsgebiet im Nordwesten von Scheuring im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung die Änderung des bereits bestehenden Bebauungsplanes erforderlich. Auf Grundlage eines in enger Abstimmung mit der Gemeinde entwickelten Planungskonzeptes wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der vorliegenden 1. Änderung des

Bebauungsplanes ausgearbeitet.

Zur langfristigen Sicherung der geplanten Wohnbebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt-, natur- und gewässerschuttfachlichen Anforderungen an diesen Bereich hat die Gemeinde in der Gemeinderatssitzung am 05.11.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ beschlossen.

2. Beschreibung des Änderungsgebietes

2.1 Lage und Geltungsbereich

Das Änderungsgebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Ortslage Scheuring, westlich des Mühlbachs, ca. 750 m vom Ortszentrum entfernt. Es umfasst die Grundstücke Fl. Nrn. 53/9, 146/2 und 179/16 sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 53/25, 53/2 (Hauptstraße), 136/4, 136/6, 137/1, 146 (Mühlbach), 179/3 und 180, jeweils Gemarkung Scheuring.

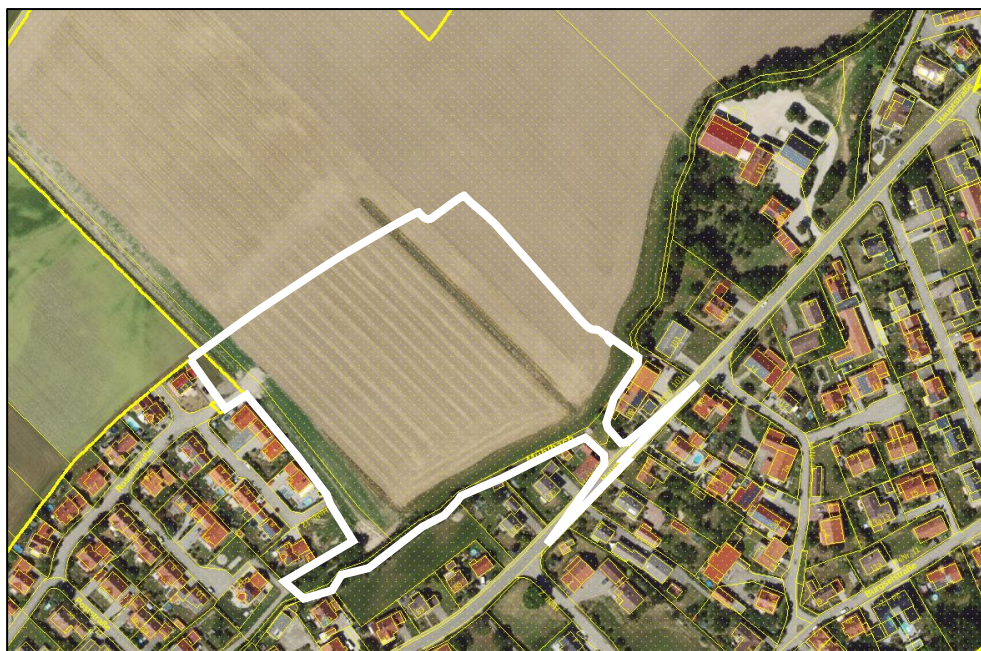


Abb. 1: Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

2.2 Größe

Der für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehene Umgriff der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ beträgt ca. 3,59 ha. Davon entfallen ca. 2,32 ha auf das geplante allgemeine Wohngebiet (WA 1 - WA 5),

ca. 0,63 ha auf bestehende bzw. neu geplante Verkehrsflächen, ca. 0,53 ha auf geplante öffentliche Grünflächen und ca. 0,12 ha auf Wasserflächen (Flutmulde).

2.3 Topografie und Vegetation

Das überplante Gebiet ist der naturräumlichen Einheit der Lech-Wertach-Ebene zuzuordnen.

Das Änderungsgebiet ist mit einem mittleren Höhengniveau von ca. 547 m ü. NHN weitestgehend eben. Der Unterschied zwischen der südlichen (ca. 547 m ü. NHN) und der nördlichen Grenze (ca. 546,5 m ü. NHN) beträgt dabei etwa einen halben Meter.

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf den überplanten Flächen bislang keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt. Entlang des Mühlbaches befinden sich einige Laubbäume unterschiedlichen Alters, die im Zuge der Änderungsplanung weiterhin erhalten bleiben.

2.4 Geologie und Hydrologie

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.

Im Süden des Änderungsgebietes befindet sich mit dem Scheuringer Mühlbach ein Gewässer III. Ordnung. Da der Mühlbach nach langen Frostperioden verbunden mit Schneeverwehungen bzw. nach Starkregenereignissen in der Vergangenheit häufig über seine Ufer trat und zu Überflutungen im Gemeindegebiet Scheuring führte, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung auch die bereits hergestellte Flutmulde mit Ableitung in das Versickerungsbecken planungsrechtlich gesichert.

Wegen der immer noch möglichen Überflutungen und sich daraus ergebenden höheren Grundwasserständen wird empfohlen, die Kellergeschosse, Lichtschächte und Außenabgänge wasserundurchlässig auszubilden und die Gebäude gegen Auftrieb zu sichern.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Änderungsgebiet bislang nicht vor. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zum Mühlbach und zum Lech kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von Mühlbach und Lech beeinflusst wird. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern

muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, um ggf. ein wasserrechtliches Verfahren einzuleiten.

Für das Änderungsgebiet existiert kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der nordwestliche Teil des Änderungsgebietes (Baufeld 40 und Erschließungsstraße) sowie die festgesetzten Wasserflächen (Flutmulde, Mühlbach) liegen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀. Baufeld 40 ist jedoch bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Angerwiese II“. Es handelt sich daher nicht um die Neuausweisung von Bauflächen im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Durch die Errichtung der Flutmulde Scheuring, die im Zuge des Änderungsverfahrens dieses Bebauungsplanes auch planungsrechtlich gesichert wird, kann die vom Mühlbach ausgehende Hochwasser- und Überflutungsgefahr auf ein Minimum reduziert werden.

2.5 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das Änderungsgebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Norden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden und Osten durch auf den Mühlbach folgende, überwiegend zu Wohnzwecken genutzte Einzelhausbebauung.
- Im Westen durch das Baugebiet Angerwiese, das überwiegend durch 1- bis 2-geschossige, zu Wohnzwecken genutzte Einzelhausbebauung geprägt ist.

3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

3.1 Regional- und Landesplanung

Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern liegt die Gemeinde Scheuring in der Region 14 (München) im Allgemeinen ländlichen Raum.

Nach dem LEP sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten:

1.1.1 (Z): *In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.*

1.1.3 (G): *Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.*

- 3.1 (G): *Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- 3.3 (G): *Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- 3.3 (Z): *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn [...]*

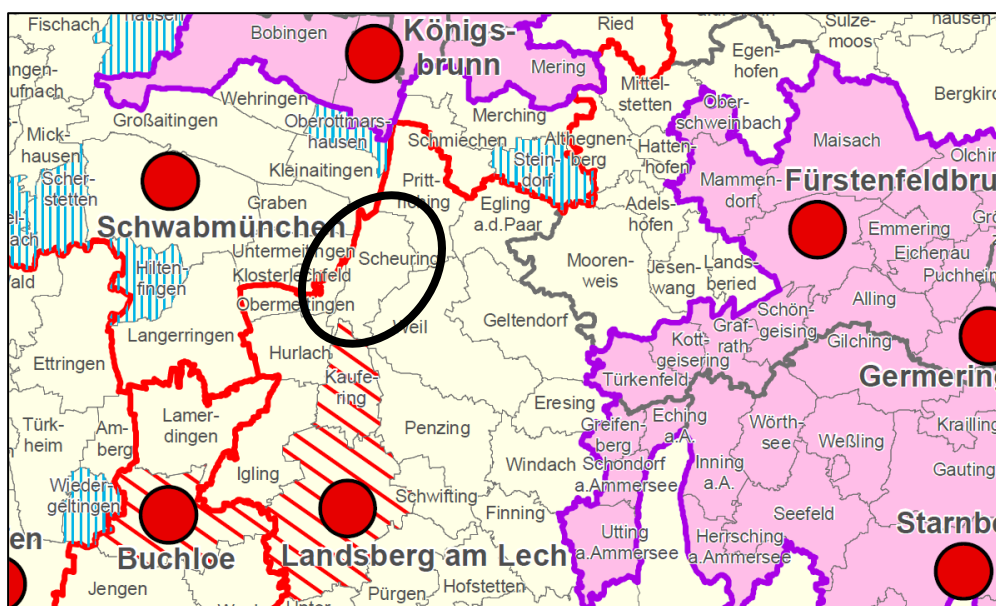


Abb. 2: Auszug aus der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP)

Die Gemeinde Scheuring liegt im äußersten Norden des Landkreises Landsberg am Lech und zählt als Grundzentrum zum Allgemeinen ländlichen Raum.

Nach dem Regionalplan der Region 14 (München) sind folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G) zu beachten bzw. zu berücksichtigen:

- Z 2.2: *Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinde zulässig.*
- Z 2.3: *In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig.*
- Z 4.1: *Bei der Siedlungsentwicklung sind die Möglichkeiten der Innenentwicklung, d.h. Flächen innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile und die Flächennutzungsplan dargestellten Flächen*

vorrangig zu nutzen. Eine darüberhinausgehende Entwicklung ist nur zulässig, wenn auf diese Potentiale nicht zurückgegriffen werden kann.

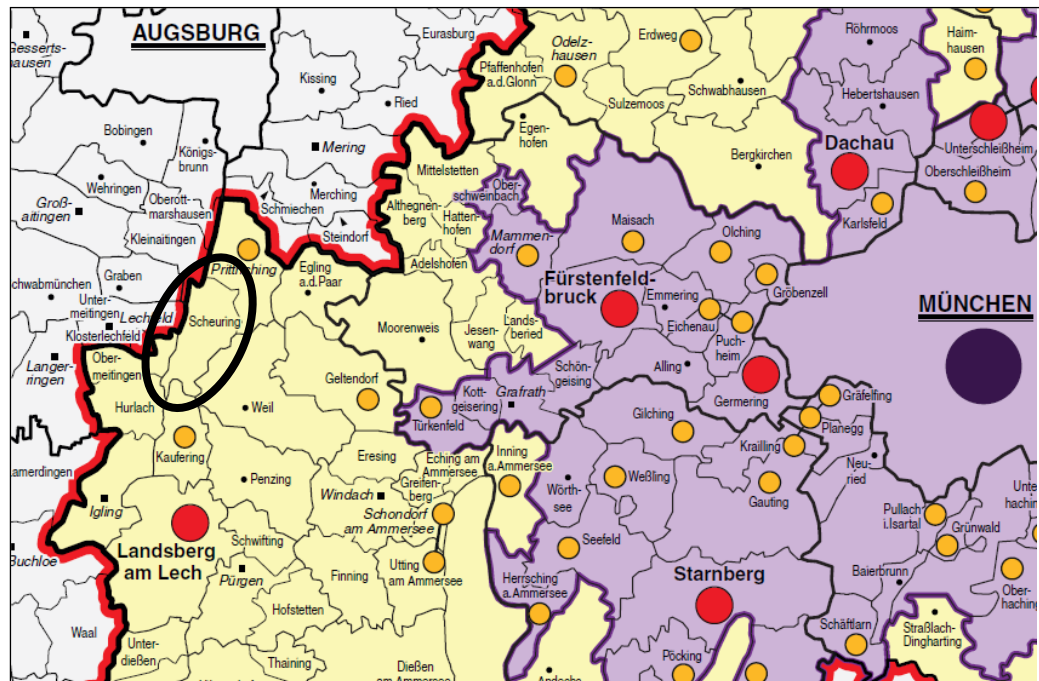


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Planungsregion 14 (München)

Aus den vorgenannten Gründen trägt die geplante wohnbauliche Entwicklung am Ortsrand von Scheuring den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes München (RP 14) angemessen Rechnung. Landesplanerische oder regionalplanerische Belange stehen der Planung demnach nicht entgegen.

3.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuring (3. Änderung des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom 06.09.2005) ist das Änderungsgebiet nahezu vollständig bereits als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Im südlichen und östlichen Bereich sind entlang des Mühlbachs und als Randeingrünung entsprechende Grünflächen ausgewiesen.

Das plangegenständliche Bebauungsplanänderungsverfahren kann somit grundsätzlich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung der Ortslage Scheuring wird durch die vorliegende Planung grundsätzlich nicht beeinträchtigt.

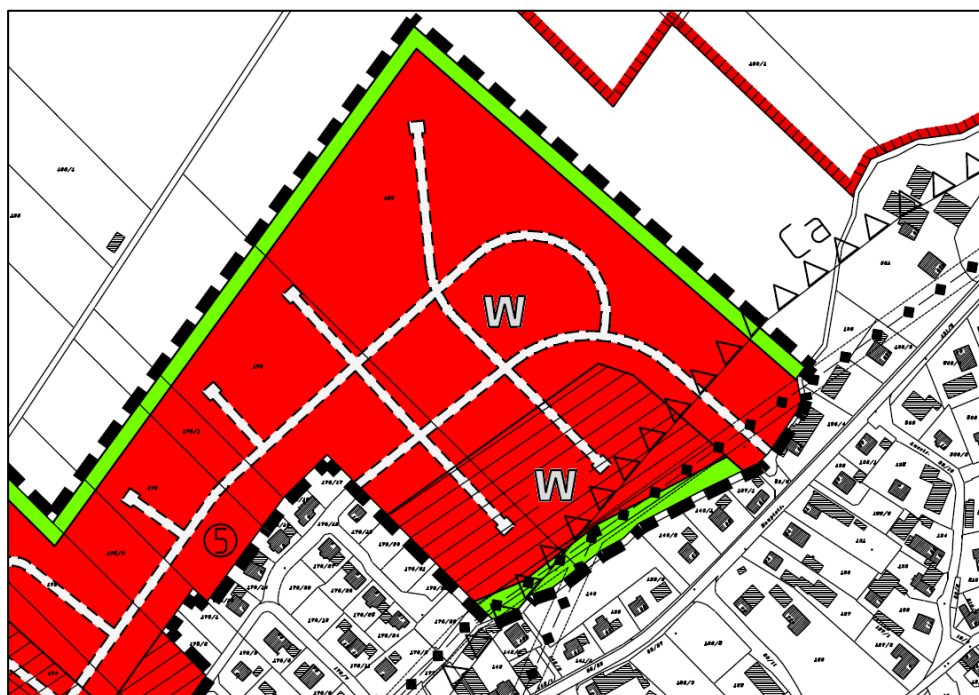


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Scheuring

3.3 Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne

Für das westliche Änderungsareal liegt bereits der rechtskräftige Bebauungsplan „Angerwiese II“ vor, der ein allgemeines Wohngebiet mit Einzelhausbebauung sowie die verkehrstechnische Anbindung an die Hauptstraße planungsrechtlich sichert.

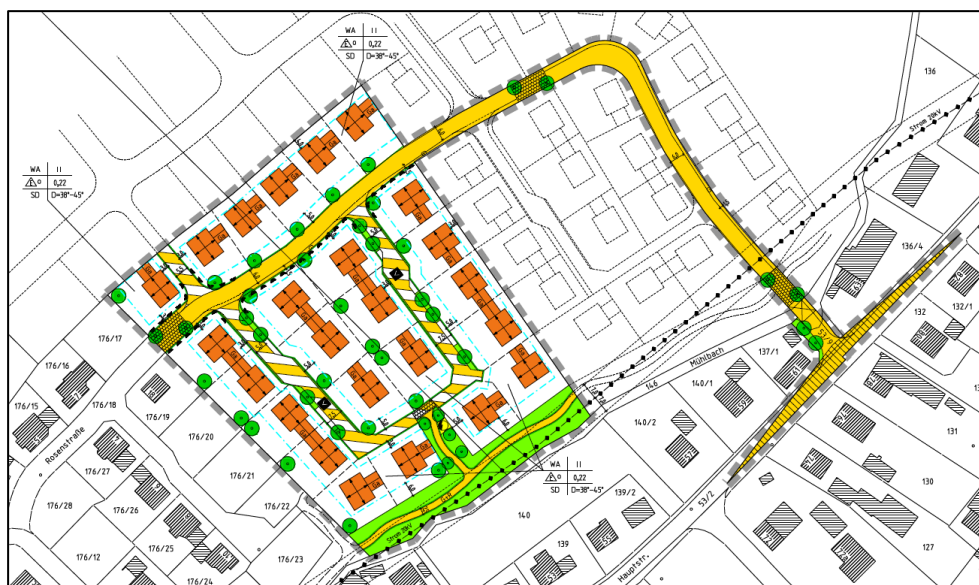


Abb. 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen BP „Angerwiese II“

Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ wird der Bebauungsplan „Angerwiese II“, soweit sich dieser innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung befindet, geändert und insoweit unwirksam.

4. Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung

4.1 Ziele der Planung

Das Planungskonzept sieht im Nordwesten der Ortslage Scheuring eine heterogen strukturierte, wohnbauliche Entwicklung vor. Das neue Wohngebiet greift dabei grundsätzlich die Bestandsbebauung westlich des Änderungsgebietes auf und rundet diese nach Nordosten hin ab. Mit der vorliegenden Planung soll dem dringenden Bedarf an neuem Wohnraum im Landkreis Landsberg am Lech Rechnung getragen werden.

Die geplanten Gebäude werden vorwiegend im Norden der einzelnen Grundstücke angeordnet, um eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung gewährleisten zu können. Die vorgesehene Ausrichtung der Gebäude stellt für jede Hausform auch die notwendige Privatsphäre und eine individuelle Nutzung des Grundstücks sicher. Zudem kann mit der geplanten Ausrichtung der Gebäude eine optimale Nutzung solarer Energien sichergestellt werden.

Die verkehrliche Erschließung der neuen Gebäudestrukturen und Nutzungen ist für den motorisierten Individualverkehr über eine neue innere Erschließungsstraße vorgesehen, die im Westen in die Rosenstraße und im Süden an die Hauptstraße anbindet. Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Wohnbebauung im Osten wird am östlichen Randbereich des geplanten Wohngebietes eine Grünfläche mit Bäumen als Puffer zu der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung vorgesehen. Zudem sind private Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im nördlichen Randbereich des Wohngebietes geplant.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der im Nordwesten der Ortslage Scheuring bereits bestehenden Baustrukturen sichergestellt werden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für das Änderungsgebiet ist entsprechend der geplanten allgemeinen Wohnnutzung eine Festsetzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vorgesehen. Die zulässigen Nutzungen nehmen dabei vollumfänglich auf den Nutzungskatalog des § 4 der BauNVO Bezug. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen sind in den allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig.

Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sollen vorwiegend für eine Reaktivierung von aufgelassenen Altbeständen im Ortszentrum von Scheuring zu einer Umsetzung kommen und künftig zu einer weiteren Belebung dieser beitragen. Im neuen Wohngebiet im Nordwesten der Ortslage Scheuring sind diese Nutzungen auch im Hinblick auf deren Verkehrsaufkommen und Flächenbedarf nicht erwünscht.

Für eine Nutzung durch Gartenbaubetriebe sind die zur Verfügung stehenden Flächen infolge des vorliegenden Flächenumfangs nicht geeignet. Zudem steht diese Nutzungsform auch der geplanten Schaffung von Wohnraum entgegen.

Die Errichtung einer Tankstelle ist im neuen Wohngebiet nicht gewünscht, da eine derartige Einrichtung zusätzlichen Verkehr hervorrufen würde und demzufolge mit erhöhten Lärm- und Abgasimmissionen an den benachbarten und auch geplanten Wohnnutzungen verbunden wäre.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im allgemeinen Wohngebiet durch die Festlegung der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der umzusetzenden Vollgeschosse, der höchstzulässigen Wandhöhe (WH) und der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (OK) ausreichend bestimmt.

Die für die überplanten Flächen WA1 - WA3 getroffenen Festsetzungen zur höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ 0,27 für Einzelhausbebauung; GRZ 0,30 für Doppelhausbebauung; GRZ 0,30 für Hausgruppen) gewährleisten künftig eine maßvoll verdichtete Wohnbebauung im Nordwesten der Ortslage Scheuring im Übergangsbereich von bereits vorhandenen wohnbaulichen Strukturen und den umgebenden landwirtschaftlichen Flächen.

In zentraleren Bereichen (WA4) sollen auch kleinere Wohnformen in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung gestellt werden (GRZ 0,30). Im WA5 soll die Sonderform eines Tiny-Hauses ermöglicht werden (GRZ 0,40).

Der in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführte Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in allgemeinen Wohngebieten (Orientierungswert GRZ

0,4) wird künftig dabei eingehalten bzw. unterschritten. Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche darf die jeweils festgesetzte Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO um maximal 100 % überschritten werden. Trotz einer eher zurückhaltenden GRZ soll damit die Möglichkeit der Errichtung der erforderlichen Stellplätze (oberirdisch) sowie die Zufahrtsbereiche zu den Stellplätzen auf den einzelnen Baugrundstücken nicht zu stark eingeschränkt werden. Die sich bei Berücksichtigung dieser Überschreitungsmöglichkeit im Änderungsgebiet ergebende Gesamt-GRZ II liegt etwa im Bereich des Maßes, das bei einer Ausnutzung der Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO für allgemeine Wohngebiete möglich wäre (Gesamt-GRZ 0,6).

Mit dem Angebot an neuen öffentlichen Grün- und Freiflächen im neuen Wohnquartier und der hohen Qualität der privaten Grün- und Freiflächen kann möglichen nachteiligen Auswirkungen der festgesetzten Überschreitungsmöglichkeit wirksam begegnet werden.

Die in den einzelnen Baufeldern jeweils festgesetzten maximal zulässigen Wandhöhen und Gebäudeoberkanten stellen sicher, dass die jeweils festgesetzte Mindestanzahl an Vollgeschossen auch entsprechend umgesetzt werden kann.

Die für das Änderungsgebiet getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung stellen letztlich eine städtebaulich verträgliche, der Lage am Ortsrand von Scheuring angemessene bauliche Dichte innerhalb des neuen Wohngebietes sicher, die einerseits den unterschiedlichen Bedarfen an Wohnraum gerecht wird, andererseits aber auch eine städtebaulich verträgliche Integration in die umliegenden Siedlungsstrukturen der Ortslage Scheuring ermöglicht.

4.4 Sonstige Festsetzungen

4.4.1 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen

In dem geplanten allgemeinen Wohngebiet gelten die Grundsätze der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO. Mit dieser Vorgabe kann eine zu starke bauliche Verdichtung der überplanten Flächen durch zu lange und damit untypische Gebäudestrukturen wirksam vermieden werden.

Im Bereich WA2 und WA3 sind Hauptgebäude bei Doppelhäusern, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinandergebaut werden, hinsichtlich Wandhöhe, Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten, um eine ungleichmäßige, gestalterisch störende Gebäudestruktur zu vermeiden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im gesamten Änderungsgebiet durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt. Zu dicht an den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. an bestehenden Nachbargrundstücken ausgerichtete Gebäudestrukturen können mit den gewählten Baugrenzen grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Für die mögliche Ausbildung der neuen Wohngebäude werden unterschiedliche Gebäudetypen festgesetzt. Durch die vorgenommene Konzipierung der Haustypen wird sichergestellt, dass im Änderungsgebiet Häuser mit unterschiedlicher Dachneigung und Geschossigkeit möglich sind, die Höhenausbildung und Kubaturen der Gebäude jedoch letztlich ein weitestgehend einheitliches Siedlungsbild ergeben, welches sich wesentlich an dem bereits vorhandenen Bestand der Wohnbebauung in den umliegenden Siedlungsgebieten orientiert. Mit den getroffenen Vorgaben (Haustypen, Bauweise, etc.) wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Siedlung einpasst.

Die Geltung der Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO ist im Plangebiet textlich festgesetzt. Somit kann den gesetzlichen Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung, Besonnung und Belüftung der geplanten und in Nachbarschaft bereits vorhandenen Wohn- und sonstigen schutzbedürftigen Gebäuden entsprochen und auch künftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in diesem Bereich der Ortslage Scheuring sichergestellt werden.

Nachdem sich das gewählte Baugrenzengefüge sehr eng an den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfes orientiert, werden für einzelne untergeordnete Gebäudeteile bzw. Anbauten/Bauteile Möglichkeiten zu einer teilweisen Überschreitung dieses Gefüges eröffnet. So dürfen Nebengebäude (z.B. Gartenhaus, Gartengerätehaus) bis zu einer maximalen Grundfläche von 20 m², nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, wobei mit diesen Anlagen ein Abstand von mindestens 3,0 m zur Hinterkante öffentlicher Straßen einzuhalten ist.

Mit den getroffenen Vorgaben (Bauweise, etc.) wird sichergestellt, dass sich das Baugebiet in die Landschaft und in die bestehende Siedlung einpasst.

4.4.2 Anzahl der Wohnungen, Mindestgröße der Grundstücke

Mit den getroffenen Vorgaben zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen soll eine Massierung der Bebauung und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung sowie Beeinträchtigung der Gebietsstruktur mit allen damit zusammenhängenden Auswirkungen (Erhöhung Stellplatzbedarf etc.) ausgeschlossen werden.

Durch die Festsetzung von Mindestgrundstücksgrößen soll eine spätere Teilung von Baugrundstücken und damit eine unverträgliche Nachverdichtung

durch eine zu kleinteilige Bebauung innerhalb des neuen Wohnquartiers verhindert werden.

Mit der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in WA 1 bis WA 3 soll eine Massierung der Bebauung durch mehr als eine bzw. zwei Wohnungen je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte/Reihenhauseinheit und eine damit zusammenhängende unerwünschte Verdichtung und Beeinträchtigung der künftigen Gebietsstruktur verhindert werden. Durch die Zulässigkeit von maximal 4 bis 6 Wohneinheiten im zentralen Bereich des Änderungsgebietes (WA 4) sollen überschaubare Einheiten an Geschosswohnungsbauten im neuen Wohnquartier gesichert werden, die unterschiedliche Anforderungen an die umzusetzenden Wohneinheiten und -größen bedienen können.

4.4.3 Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen

Ziel der getroffenen gestalterischen Vorgaben zur Ausbildung der neuen Wohngebäude im Änderungsgebiet ist die Gewährleistung eines möglichst einheitlichen, weitestgehend ruhigen Erscheinungsbildes der baulichen Anlagen innerhalb des neuen Wohngebietes. Dabei sollen sich die am nordwestlichen Ortsrand von Scheuring neu entstehenden Wohngebäude harmonisch in die Bestandsstrukturen des umliegenden Siedlungsgebietes der Ortslage Scheuring einfügen. Daher werden für die Gestaltung der neuen Wohngebäude vorwiegend Gestaltungselemente/-formen vorgegeben, die sich in ähnlicher Form auch bei den Bestandsgebäuden im Umfeld des Änderungsgebietes finden.

Für die neu entstehenden Gebäude werden steilgeneigte bzw. flachgeneigte Dächer mit ziegelroter über rotbrauner bis brauner und grauer bis anthrazitfarbener Dacheindeckung vorgegeben. Damit wird für die jeweiligen Bauflächen eine weitestgehend einheitliche Dachgestaltung gesichert, die sich verträglich in die Dachlandschaften des umliegenden Siedlungsgebietes einfügen lässt.

Zudem dürfen Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung auf den Dachflächen errichtet werden. Damit können die geneigten Dächer auch einen wichtigen Beitrag zur Energieeinsparung und zum Klimaschutz (Nutzung für solare Energiegewinnung etc.) leisten.

Dachgauben (allseitig von Dachflächen umgeben) sind ab einer Dachneigung des Hauptgebäudes von mehr als 32° zulässig, da diese bei einem flachgeneigten Satteldach gestalterisch nicht in die Dachfläche integriert werden können. Zwerchgiebel (mit der Traufwand bündig) und Quergiebel (aus der Trauflinie heraustretend) sind generell zulässig. Die Firste von Dachgauben und Zwerchgiebel bzw. der obere Ansatz bei Schleppgauben müssen mindestens 0,50 m unter dem First des jeweiligen Hauptdachs liegen, der seitliche

Abstand zwischen Dachgauben bzw. Zwerchgiebel und dem Giebel bzw. der Haustrennwand muss mindestens 1,50 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachaufbauten je Dachseite darf 50 % der jeweiligen Länge des Einzelhauses bzw. der Doppelhaushälfte/Reihenhauseinheit nicht überschreiten. Dacheinschnitte und Dachgauben in einer zweiten Dachgeschossebene (Spitzbodenbereich) sind nicht zulässig. Mit diesen Festsetzungen soll das Ziel einer möglichst ruhigen Dachlandschaft in dem neuen Wohngebiet weiter unterstützt werden.

Durch die unterirdische Führung von Versorgungsleitungen sollen ortsbildstörende Einrichtungen (Masten, etc.) ausgeschlossen und eine möglichst hohe Qualität des Ortsbildes von Scheuring sichergestellt werden.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Einfriedung der neu entstehenden Wohngrundstücke soll trotz Wahrung der Privatsphäre eine gewisse Offenheit im Bereich der Freiräume um die neuen Wohngebäude sichergestellt werden. Zu massive Abschottungen durch Betonwände bzw. gemauerte Einfriedungen und Gabionen oder sonstige vollflächig geschlossene Einfriedungen werden aus diesem Grund ausgeschlossen. Etwaige Einzäunungen zum Offenland sind mit einem Bodenabstand von 20 cm zu gestalten und um mind. 50 cm von der Außengrenze nach innen versetzt zu errichten. Somit kann auch nach der baulichen Nutzung des überplanten Areals noch ein Mindestmaß an Durchlässigkeit für Kleintiere etc. von den neuen privaten Gartenflächen zu den umliegenden Grünstrukturen / Freiräumen und zwischen den privaten Grundstücken gewährleistet werden.

Die Vorgaben zu Werbeanlagen sind erforderlich, um eine optisch geordnete Entwicklung des geplanten Wohngebietes im Nordwesten der Ortslage Scheuring gewährleisten und zu kommerzielle bzw. nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermeiden zu können. Nachdem derartige Anlagen in einem Wohngebiet ohnehin nur von sehr untergeordneter Bedeutung sind, sollen sich Werbeanlagen der Architektur der geplanten Wohngebäude deutlich unterordnen.

4.4.4 Höhenlage, Bezugspunkte

Mit dem vorgenommenen Bezug der getroffenen Höhengaben auf die Straßen- / Gehweghinterkante der an das Grundstück anliegenden Straße liegen, jeweils gemessen in der Gebäudemitte der zur Straße nächstgelegenen Fassade, bei den Erdgeschossroßböden wird nicht nur die vorhandene Topographie im Bereich des Änderungsgebietes angemessen berücksichtigt, es kann für den nachfolgenden Vollzug des Bebauungsplanes auch ein klar nachvollziehbares Niveau, d. h. eine gute Prüffähigkeit der Höhengaben gesichert werden.

Mit den Festsetzungen zum Höhenbezug der Erdgeschossrohfußböden kann sichergestellt werden, dass die topographischen Verhältnisse im Änderungsgebiet weitestgehend gewahrt bleiben und weder ein übermäßiges Eingraben der geplanten Gebäude in das vorhandene Gelände noch ein optisches Herausstechen durch zu hoch über den natürlichen Geländeverlauf geplante Gebäude erfolgt.

4.5 Grünordnung, Freiraum

Um eine verträgliche Einbindung des neuen Wohnquartiers in den angrenzenden Landschaftsraum sicherzustellen und eine gewisse Minimierung der Fernwirkung der neuen Baustrukturen gewährleisten zu können, werden Mindestvorgaben zur Durch- und Eingrünung der privaten Wohngrundstücke getroffen. So sollen auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum gepflanzt werden. Ergänzend sollen die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen im Änderungsgebiet mit standortgerechten heimischen Laubbäumen und Sträuchern bepflanzt werden. Die verbleibenden Wiesenflächen sollen durch Ansaat zu möglichst extensiven, arten- und krautreichen Wiesenflächen entwickelt werden. Außerdem ist auf den privaten Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine extensiv gepflegte, frei wachsende Randeingrünung aus heimischen Gehölzen zu entwickeln. Mit den Mindestvorgaben zur Durchgrünung der privaten Grundstücksflächen kann eine, der Lage des wohnbaulich neu zu entwickelnden Standortes im unmittelbaren Zusammenhang zum bestehenden Siedlungsgebiet Scheuring angemessene Grün- und Freiraumgestaltung gewährleistet werden.

Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen ist der Einsatz von Düngung oder Pflanzenschutzmittel nicht zulässig.

Das Grundgerüst der künftigen Durch- und Eingrünung des neuen Wohngebietes setzt sich vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Gehölzen zusammen. Mit den im Wohngebiet neu entstehenden Grün- und Gehölzstrukturen (Bäume, Sträucher etc.) können auf den bislang gehölzfreien landwirtschaftlich genutzten Flächen auch neue Habitatstrukturen für verschiedenste, siedlungstypische Arten (Insekten, Vögel, Kleinlebewesen etc.) geschaffen werden.

4.6 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Wohngebietes für den motorisierten Individualverkehr wird künftig durch eine neu geplante Erschließungsstraße gewährleistet. Dazu werden die beiden bestehenden Enden der Rosenstraße im Westen und Hauptstraße im Süden durch die neu geplante Erschließungs-

straße miteinander verbunden. Mit der neuen Erschließungsstraße können die im Planbereich neu geplanten Wohnnutzungen im Ringstraßensystem erreicht werden.

Die konkrete Ausgestaltung der neuen Erschließungsstraße und deren Anschlüsse an die vorhandenen Straßen im Hinblick auf Schleppkurven, Kurvenradien etc. erfolgt im Rahmen der im weiteren Verfahren zu erstellenden Erschließungsplanung, deren Ergebnisse dann in den Entwurf des Bebauungsplanes eingearbeitet werden.

4.6.1 Ruhender Verkehr

Für die Ermittlung der erforderlichen Stellplatzanzahl im Änderungsgebiet gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheuring in der jeweils gültigen Fassung. Um eine ungeordnete Ausbildung und Verortung von Garagen und Carport auf den Wohngrundstücken vermeiden zu können, dürfen diese nur im Bereich der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf eigens für diese Nutzungen vorgesehenen Flächen („Ga“) realisiert werden.

4.6.2 Fuß- und Radwegeverbindungen

Über die Anbindung an der Rosenstraße im Westen und Hauptstraße im Süden ist eine angemessene Erreichbarkeit und Durchgängigkeit des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer gesichert. Das Angebot wird zudem durch eine fußläufige Verbindung zum Geh- und Radweg entlang des Mühlbachs ergänzt.

5. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung und Löschwasserversorgung (Grundschutz) des neuen Wohngebiets kann über das in umliegenden Straßen bereits anliegende Trinkwassernetz des örtlichen Versorgungsträgers erfolgen. Von diesem Netz aus können die erforderlichen Versorgungsleitungen (Hausanschlüsse) direkt zu den neu geplanten Wohngebäuden geführt werden.

5.2 Abwasserentsorgung

Die Abwasserbeseitigung des Änderungsgebietes kann über den in umliegenden Straßen bereits anliegenden Schmutzwasserkanal sichergestellt werden.

Von diesem Netz aus werden die erforderlichen Ver- und Entsorgungsleitungen (Hausanschlüsse etc.) zu den künftigen Wohngebäuden geführt.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten generell die Vermeidung weiterer Bodenversiegelungen und die Erhaltung bzw. Förderung der Versickerungsfähigkeit von Flächen. Dies dient neben der Grundwasserneubildung der Entlastung des Kanalnetzes und der Kläranlage sowie der Verringerung von Abflussspitzen in Gewässern. Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser sollte daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung muss demzufolge das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser von Privatgrundstücken sowie wild auf den Grundstücken abfließendes Niederschlags-/Hangwasser auf den privaten Grundstücken vor Ort über die belebte Bodenzone oder bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung gebracht werden. In diesem Zusammenhang ist der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet durch eine flächensparende Bauweise und Erschließung und durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu minimieren.

5.4 Strom- und Gasversorgung

Die Stromversorgung der neuen Wohngebäude wird durch das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers sichergestellt.

Die Gasversorgung ist bei entsprechender Wirtschaftlichkeit grundsätzlich durch Anschluss an das Leitungsnetz des örtlichen Versorgungsträgers möglich.

5.5 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des neuen Wohngebietes wird über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz des örtlichen Versorgers gewährleistet.

5.6 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann ortsüblich über die im Änderungsgebiet neu geplanten Erschließungsstraße sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises Landsberg am Lech durchgeführt. Am Abholtag müssen die Müllbehälter am Rand der öffentlichen Erschließungsstraße zur Abholung bereitgestellt werden.

6. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a 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 werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der aktuelle, derzeit noch vorläufige Umweltbericht wird im weiteren Verfahren durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen und weiterer ggf. vorliegender umweltrelevanter Informationen (Gutachten etc.) inhaltlich fortgeschrieben und ergänzt.

6.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Mit der Ausweisung von neuen Wohnbauflächen und der Erweiterung des bereits bestehenden Baurechtes soll dem im Gemeindegebiet Scheuring vorhandenen Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung getragen und eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung der im Nordwesten vorhandenen wohnbaulichen Strukturen sichergestellt werden. Für das Änderungsgebiet ist eine Bebauung mit wohnbaulichen Gebäudestrukturen vorgesehen, die einen verträglichen Übergang zwischen der bereits in Nachbarschaft vorhandenen Wohnbebauung sicherstellen. Weitere Ausführungen hierzu sind Pkt. 1. „Anlass für die Änderung“ und Pkt. 4. „Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung“ zu entnehmen.

6.2 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.) und den regionalplanerischen und landesplanerischen Vorgaben sind für das Änderungsgebiet im Fachrecht nach derzeitigem Kenntnisstand keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

6.3 Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen

Nachfolgend wird die Entwicklungsprognose des Umweltzustandes bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung dargestellt. Die Beurteilung erfolgt verbal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Beurteilungsgegenstand für das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind die Wohn- und Wohnumfeldfunktion, die Erholungs- / Freizeitfunktion sowie die Versorgungsfunktion eines Gebietes. Zudem sind mit der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen grundsätzlich Emissionen (Lärm, Geruch, Staub) verbunden, die jedoch nicht über das Maß hinausgehen, das im ländlichen Raum üblicherweise hinzunehmen ist.

Im Änderungsgebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang vorwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutztes Ackerland handelt. Die nächsten zu Wohnzwecken genutzten Flächen liegen unmittelbar westlich bzw. südlich des Änderungsgebietes.

Auswirkungen:

Mit der Planung ist kein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen vielmehr kann das Angebot an Wohnbauflächen nachhaltig erhöht werden. Es werden auch keine besonders erholungsrelevanten Freiflächen in Anspruch genommen.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch/Bevölkerung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen im Zusammenhang mit den geplanten Wohn- und sonstigen Nutzflächen 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. Das Änderungsgebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

Das überplante Areal wird von Insekten, Vögeln und Kleinsäugetern als Nahrungs- und Teilhabitat genutzt. Vor allem die bestehenden Gehölzstrukturen im Südwesten des Änderungsgebietes bieten hierbei eine potentielle Habitatstruktur. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei auf Arten, die sich trotz potentieller Störungen und Emissionen im Siedlungsgebiet etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Feldhase, Singvögel, 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. Zudem liegt infolge der bereits in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Gebäudestrukturen eine bauliche Vorprägung des überplanten Areals vor.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf einem Großteil des Gebietes kaum entwickeln. Lediglich im Süden des Änderungsgebietes entlang des Mühlbachs sind einige kompakte Gehölzstrukturen (Laubbäume und Sträucher) vorhanden, die im Zuge der Planung vollständig erhalten werden. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände bzw. Biotopstrukturen durch die Planung betroffen. Die aus der geplanten wohnbaulichen Entwicklung resultierenden Eingriffe tangieren keine nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG gesetzlich geschützten Biotope. Negative Auswirkungen auf diese Flächen sind demzufolge nicht zu erwarten. Es finden sich keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensräume.

Auswirkungen:

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten Wohnbauflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der überplanten, bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch die auf den neuen Wohnbauflächen umzusetzenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen

(Randeingrünung etc.) und die Erhaltung der bereits vorhandenen Gehölzstrukturen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt minimiert werden. Auf den randlichen Grünstrukturen können künftig weitestgehend ungestörte Lebensräume und Habitatstrukturen für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen, die zudem eine wirksame ökologische Vernetzung mit den umliegenden Freiräumen gewährleisten. Infolge der vorhandenen Vorbelastung ist durch die Planung auch keine erhebliche Störung der tangierten Arten zu erwarten.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt infolge der geplanten Entwicklung neuer Wohnbauflächen.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem überplanten Areal handelt es sich überwiegend um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche (Ackerfläche). Das Änderungsgebiet hat eine Flächengröße von insgesamt ca. 3,59 ha. Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der für eine wohnbauliche Nutzung vorgesehenen Fläche vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der Wohnbebauung im Änderungsgebiet bedingt einen quantitativen Flächenverlust von bislang vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen durch Überbauung mit neuen wohnbaulichen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen. Im Zuge der Überplanung des Areals können jedoch einige Flächen im Randbereich der neuen Wohnbaufläche durch Pflanzmaßnahmen qualitativ aufgewertet werden. Mit der Inanspruchnahme der im Umfeld bereits vollumfänglich vorhandenen Erschließungsstrukturen (Kanäle, Leitungen etc.), kann trotz unvermeidbarem Flächenverlust, noch ein verhältnismäßig sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden im Bereich des Änderungsgebietes ermöglicht werden.

Die umweltbezogenen qualitativen Auswirkungen auf die übrigen flächenbezogenen Schutzgüter werden bei dem jeweiligen Schutzgut abgehandelt (Boden, Tiere und Pflanzen, etc.).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Fläche ergeben sich durch die Flächeninanspruchnahme von intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet liegt in der naturräumlichen Einheit der Lech-Wertach-Ebene im Bereich der geologischen Einheit der hochwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter (Niederterrasse, Spätglazialterrasse). Im natürlichen Untergrund liegen in diesem Bereich üblicherweise wechselnd sandige und steinige Kiese mit mittlerer bis hoher Tragfähigkeit vor. Als natürliche Bodentypen haben sich fast ausschließlich Braunerden und Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis -schluffkies (Schotter) entwickelt. Bei dem Boden im Änderungsgebiet handelt es sich grundsätzlich um gewachsenen Boden, der bislang vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlegen war. Im Bereich des Änderungsgebietes ist bereits von einem anthropogen veränderten Bodenaufbau auszugehen.

Auswirkungen:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades wird das Schutzgut Boden infolge der geplanten wohnbaulichen Nutzung grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden im Änderungsgebiet teilweise auch Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (Randeingrünung, Grünflächen, Flutmulde).

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades in Zusammenhang mit der geplanten Überbauung der Flächen Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Im Süden des Änderungsgebietes befindet sich mit dem Scheuringer Mühlbach ein Gewässer III. Ordnung. Da der Mühlbach nach langen Frostperioden verbunden mit Schneeverwehungen bzw. nach Starkregenereignissen in der Vergangenheit häufig über seine Ufer trat und zu Überflutungen im Gemeindegebiet Scheuring führte, wird im Rahmen der Bebauungsplanänderung auch die bereits hergestellte Flutmulde mit Ableitung in das Versickerungsbecken planungsrechtlich gesichert.

Konkrete Erkenntnisse zum Grundwasserspiegel liegen für das Änderungsgebiet bislang nicht vor. Infolge der unmittelbaren Nachbarschaft zum

Mühlbach und zum Lech kann davon ausgegangen werden, dass der Grundwasserspiegel von Mühlbach und Lech beeinflusst wird. Die Erkundung des Baugrundes obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hangschichtenwasser sichern muss. Sollte wider Erwarten Grundwasser aufgeschlossen werden, ist das Landratsamt Landsberg am Lech zu benachrichtigen, um ggf. ein was-serrechtliches Verfahren einzuleiten.

Für das Änderungsgebiet existiert kein amtlich festgesetztes Überschwemmungsgebiet. Der nordwestliche Teil des Änderungsgebietes (Baufeld 40 und Erschließungsstraße) sowie die festgesetzten Wasserflächen (Flutmulde, Mühlbach) liegen innerhalb der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀. Baufeld 40 ist jedoch bereits Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Angerwiese II“. Es handelt sich daher nicht um die Neuausweisung von Bauflächen im Sinne des Wasserhaushaltgesetzes (WHG).

Durch die Errichtung der Flutmulde Scheuring, die im Zuge des Änderungsverfahrens dieses Bebauungsplanes auch planungsrechtlich gesichert wird, kann die vom Mühlbach ausgehende Hochwasser- und Überflutungsgefahr auf ein Minimum reduziert werden.

Trinkwasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Auswirkungen:

Durch die auf dem überplanten Areal vorgesehene wohnbauliche Nutzung mit zugehörigen Gebäudestrukturen und sonstigen Erschließungslagen erfolgt grundsätzlich eine Erhöhung der Bodenversiegelung, die eine Beeinträchtigung des natürlichen Wasserkreislaufes (Versickerung, Verdunstung, Grundwasserneubildung) zur Folge hat. Sämtliches nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser der künftigen privaten Grundstücke soll künftig vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Grundsätzlich ist die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung bei der geplanten wohnbaulichen Nutzung auf ein verträgliches Maß zu reduzieren.

Mit den geplanten offenen Flächen im Bereich der randlichen Grünflächen und der bestehenden Flutmulde können die Auswirkungen der geplanten Wohnnutzung auf das Schutzgut Wasser minimiert werden.

Ergebnis:

Aufgrund der mit der geplanten Bebauung verbundenen Zunahme der Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft/Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse wurde für das Änderungsgebiet nicht vorgenommen. Die bislang noch bestehenden landwirtschaftlichen Flächen innerhalb des Änderungsgebietes tragen in geringem Umfang aktuell auch zum Luftaustausch zwischen den Siedlungsbereichen bei. Infolge der unmittelbar benachbarten Wohnbauflächen und Erschließungsstrukturen ist diese Funktion im Änderungsgebiet jedoch bereits nur noch sehr eingeschränkt ausgeprägt.

Auswirkungen:

Durch die Überplanung des Areals gehen grundsätzlich offene landwirtschaftliche Flächen und damit ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Infolge der Randlage des Areals, umgeben von bereits vorhandener, baulicher Nutzung ist diese Funktion im Änderungsgebiet nur von geringer Bedeutung. Die geplanten randlichen Grünstrukturen, Grünflächen und ergänzenden Baumpflanzungen werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten können. Sämtliche Dachflächen im künftigen Wohngebiet sind auf eine Nutzung erneuerbarer Energie ausgelegt, wodurch eine Verringerung klimaschädlicher Treibhausgasemissionen ermöglicht werden kann.

Mit einer extensiven Dachbegrünung kann für die Wohn- und sonstigen Gebäude grundsätzlich auch die temperatenausgleichende Wirkung dieser Dachkonstruktion genutzt werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich infolge der geplanten Wohn- und sonstigen Nutzung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Beschreibung:

Die unmittelbare Nachbarschaft des Änderungsgebietes wird bereits durch wohnbauliche Gebäudestrukturen geprägt. Das Änderungsgebiet selbst wird bislang noch intensiv landwirtschaftlich genutzt. Die nördliche Nachbarschaft des Änderungsgebietes ist durch weitere intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen geprägt.

Aus den genannten Gründen bestehen bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits entsprechende Vorbelastungen im Bereich des Planareals.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung des Wohngebietes wird das

Erscheinungsbild der bisher vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche künftig verändert. Mit den vorgegebenen Ein- / Durchgrünungsmaßnahmen, den gestalterischen Festsetzungen und der Höhenbeschränkung neuer baulicher Anlagen kann auch künftig bei baulicher Nutzung des Änderungsgebietes eine verträgliche Einbindung in den bereits vorhandenen Baubestand in der Umgebung sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind an dem bereits vorbelasteten und baulich vorgeprägten Standort infolge der Realisierung einer Bebauung nicht zu befürchten, zumal das Areal bereits von ähnlich gestalteten Gebäudestrukturen umgeben ist, die das Landschaftsbild in diesem Bereich von Scheuring bereits nachhaltig prägen. Mit den Eingrünungsmaßnahmen und den zu erhaltenden Gehölzstrukturen kann künftig ein „grüner Abschluss“ der Bebauung am Übergang zu den angrenzenden Flächen gesichert werden.

Ergebnis:

Im Zusammenhang mit der geplanten Wohn- und sonstigen Nutzung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Das Änderungsgebiet berührt nach derzeitigem Kenntnisstand kein bekanntes Bodendenkmal. Sollten dennoch Bodendenkmäler bei der Verwirklichung von Vorhaben innerhalb des Änderungsgebietes zutage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden. Funde und Befunde im Umgriff des Änderungsgebietes können jedoch nicht vollkommen ausgeschlossen werden.

Auswirkungen:

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter ist auf der Fläche des Änderungsgebietes bei Umsetzung der geplanten wohnbaulichen Entwicklung mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen.

Durch den Bau der neuen Erschließungsstraße werden die vorhandenen Verkehrsflächen im Zuge der Umsetzung der geplanten Wohnbebauung teilweise eine geringe bauliche Veränderung / Anpassung erfahren, daher wird das Schutzgut sonstige Sachgüter durch die Planung geringfügig tangiert.

Ergebnis:

Durch die geplante wohnbauliche und sonstige Nutzung und Überbauung ergeben sich für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern wurden, soweit beurteilungsrelevant, bei den jeweiligen Schutzgütern miterfasst. Nach derzeitigem Planungs- und Kenntnisstand sind keine Wechselwirkungen ersichtlich, die im Zusammenspiel eine erhöhte Umweltbetroffenheit befürchten lassen.

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

6.4 Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahmen können künftig nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen des Änderungsgebietes (randliche Grünflächen etc.) vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahrschäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen umliegender Vegetation führen. (*Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Fläche, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)
- Infolge von Baufahrzeugen und Baumaschinen sowie des allgemeinen Baustellenbetriebs werden sich während der Bauzeit Lärm- und Erschütterungsauswirkungen sowie eine allgemeine Bewegungsunruhe im Baustellenbereich einstellen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen*)
- Beim Betrieb von Baumaschinen und Baufahrzeugen ist ein Ausstoß von Luftschadstoffen zu erwarten. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)
- Beim Baustellenbetrieb fallen durch den Betrieb von Baumaschinen sowie durch Bau- und Verpackungsmaterialien Abfälle unterschiedlichster Art an. Nachdem davon ausgegangen wird, dass diese ordnungsgemäß

entsorgt werden, sind diese Auswirkungen vernachlässigbar. Bei unvorhergesehenen Unfällen oder Havariefällen (Leckagen, etc.) an Baumaschinen oder -fahrzeugen können sich aber nachhaltige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. (*Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

Betriebsbedingte Auswirkungen

- Generell werden bei einer baulichen Entwicklung des Gebiets die angrenzenden und auch bereits bestehenden Nutzungen durch weiteres Verkehrsaufkommen und sonstigen Lärm- und Bewegungsunruhe der zukünftigen Nutzer belastet. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)
- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung etc.) neuer Gebäude und Straßen werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Änderungsgebiet zwar künftig ändern, wegen der Lage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Hauptverkehrsstraßen und bereits vorhandenen Wohngebäuden wird sich aber keine wesentliche Intensivierung von Lichtimmissionen einstellen. (*Schutzgut Mensch, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)
- Durch die Bewohner bzw. Nutzer der neuen Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Sonstige kritische oder belastete Abfälle oder Abfallprodukte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Mit dem Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (z.B. Tankstellen und Gartenbaubetriebe) wird das Risiko für Kontaminationen weiter gesenkt. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

6.5 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln wurden die nach derzeitigem Kenntnisstand relevanten Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung separat (schutzgutbezogen, bau-, betriebsbedingt etc.) analysiert. Unter bestimmten Bedingungen besteht die Möglichkeit, dass sich die jeweils differenzierten Beeinträchtigungen miteinander aufsummieren und hierdurch eine höhere Gesamtbeeinträchtigung anzunehmen ist, als die jeweilige Einzelbeeinträchtigung. Auch unter Berücksichtigung der Summenwirkung aller beschriebenen Beeinträchtigungsfaktoren werden für die Nutzungs- und Schutzkriterien im Änderungsbereich nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die

vorgenannten Wirkungen hinausgehen, nachdem einzelne Beeinträchtigungen nicht entsprechend hoch prognostiziert werden.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob von der geplanten wohnbaulichen Nutzung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben / Planungen in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen. Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine anderweitigen Planungen oder Projekte bekannt, die im Zusammenwirken mit der geplanten wohnbaulichen Nutzung des Änderungsgebietes zu einer Summation von Umweltbeeinträchtigungen führen könnten.

6.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Änderungsgebiet keine Nutzungen oder Betriebe, die nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) und der 12. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) als sogenannte Störfallbetriebe einzuordnen sind. Derartige Betriebe sind auch nicht geplant. Besondere Risiken durch schwere Unfälle oder Katastrophen eines Störfallbetriebes sind infolge der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Auch im näheren Umfeld des Änderungsgebietes ist kein Störfallbetrieb vorhanden, so dass auch hier keine diesbezüglichen Risiken bestehen.

6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Änderungsgebiet weiterhin vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden (Ackerfläche). Eine Entwicklung von Wohnbauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Bei Beibehaltung dieser landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der Nährstoffeintrag durch Düngung weiterhin bestehen. Eine Entwicklung von Gehölzstrukturen und Grünflächen im künftigen Randbereich wäre ebenfalls nicht zu erwarten.

6.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.8.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

- Gehölzpflanzungen und Anlage extensiver Grünstrukturen in den Randbereichen der Wohnbauflächen, zur Schaffung neuer Habitatstrukturen und Lebensräume für typische Arten des Siedlungsgebietes und eines wirksamen Puffers zu benachbarten Biotopstrukturen.
- Vermeidung von Beeinträchtigungen umliegender Vegetationsstrukturen bei Umsetzung der Wohnbauflächen entlang der Grenze des Änderungsgebietes.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

- Beschränkung des Versiegelungsanteiles der Wohnbauflächen.
- Schaffung und Sicherung von randlichen Flächen mit möglichst natürlichen Bodenfunktionen.
- Vermeidung von Bodenverdichtungen und Fahrschäden etc. in Bereichen außerhalb des Änderungsgebietes während des Baubetriebes (Bauzaun).
- Minimierung des Anteils an abflusswirksamen Flächen im Änderungsgebiet.

Schutzgut Luft/Klima

- Ausbildung randlicher Gehölzstrukturen mit ausgleichender Funktion (CO₂ - Bindung, Sauerstoffproduktion, Kühlung, Filterwirkung etc.).

Schutzgut Landschaft

- Vorwiegend auf umgebende Baustrukturen abgestellte Maßstäblichkeit, Höhenentwicklung und Gestaltung der neuen Wohnbauflächen.
- Vorgaben zur randlichen Eingrünung der Wohnbauflächen und deren Vernetzung mit den Strukturen der Umgebung.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Teilweise Inanspruchnahme bereits bestehender Ver- und Entsorgungsleitungen.

6.8.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten 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 nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt.

Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die Bay-KompV an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in mehreren Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Änderungsgebietes handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes Ackerland (Biotop-/Nutzungstyp A11) sowie teilweise um Intensivgrünland (genutzt) (Biotop-/Nutzungstyp G11), das nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 2 bzw. 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist. Pauschal werden in der Bilanzierung somit 3 WP als Ausgangszustand angesetzt. Die im Änderungsgebiet als „öffentliche Grünfläche“ sowie als „Wasserfläche“ dargestellten Bereiche werden von der Bilanzierung ausgenommen, da diese Bereiche keine Veränderung erfahren bzw. sogar eine Aufwertung zum Status Quo erfolgt.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird für das neue Wohngebiet (ca. 23.200 m²) die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der jeweiligen Bauflächen (WA1-WA5) herangezogen. Für einzelnen Bereiche (WA1 bis WA5) gelten dabei folgende Grundflächenzahlen (GRZ):

WA1 → 0,27

WA2 → 0,30 (maximal)

WA3 → 0,35 (maximal)

WA4 → 0,30

WA5 → 0,40

Für die vorwiegend neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (interne Erschließungsstruktur; Straßen und Geh- bzw. Radwege; ca. 6.182 m²) wird konservativ der höchste Faktor basierend auf der GRZ aus den allgemeinen Wohngebieten von 0,4 angesetzt. In diesen Bereichen werden im Zuge der Erschließungsplanung auch teilweise straßen- und wegbegleitende Grünflächen entstehen.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

Der Ausgleichsbedarf für die aus dem vorliegenden Bebauungsplan resultierenden Eingriffe berechnet sich wie folgt:

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m ² Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	-	Planungsfaktor
------------------	---	-----------------	---	---	---	---	---	----------------

Ausgleichsbedarf neues Allgemeines Wohngebiet (WA):

$$8.604 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,27 = 6.969 \text{ WP (WA1)}$$

$$7.169 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,30 = 6.452 \text{ WP (WA2)}$$

$$2.246 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,35 = 2.358 \text{ WP (WA3)}$$

$$3.772 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,30 = 3.395 \text{ WP (WA4)}$$

$$1.378 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,40 = 1.654 \text{ WP (WA5)}$$

Ausgleichsbedarf neue öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Fußweg):

$$6.182 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,40 = 7.418 \text{ WP}$$

Ausgleichsbedarf aus WA (WA1-WA5) und Verkehrsflächen: 28.246 WP

Ausgleichsbedarf insgesamt:

Aufgrund der vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (private Flächen mit Pflanzbindung, Baumpflanzung je 500 m² Grundstücksfläche, etc.) sowie der Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen wird für diese beiden Vermeidungsmaßnahmen ein Planungsfaktor von jeweils 5 % angesetzt. Daraus ergibt sich folgender Gesamt-Ausgleichsbedarf:

Bedarf WA (WA1-WA5) und Verkehrsflächen – 10 % Planungsfaktor

$$28.246 \text{ WP} - 2825 = \underline{25.421 \text{ WP}}$$

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

Die in Schritt 1 dargelegten Empfehlungen gelten bei der Erfassung und Bewertung des Ausgangszustands der in Betracht kommenden Ausgleichsflächen entsprechend. Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Der erforderliche Ausgleich für den mit der wohnbaulichen Entwicklung verbundenen Eingriff kann teilweise durch die innerhalb des Umgriffs des Bebauungsplanes befindliche Flutmulde mit Begleitgrün abgedeckt werden. Hierbei handelt es sich um einen Teil der gemeindliche Ökokontofläche (Teilfläche des Grundstücks 179/3, Gemarkung Scheuring), mit einer Flächengröße innerhalb des Änderungsgebietes von 1.088 m² (interne Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft).

In Abstimmung mit und nach Freigabe der Unteren Naturschutzbehörde wird im Bereich der Flutmulde Scheuring die Entwicklung von Extensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp G213 nach Bayerischer Kompensationsverordnung → 8 WP) auf 20 cm starker Oberbodenauflage über Kies mit Trockenklemmen auf Böschungen und Sohlen der Flutmulde und des Versickerungsbeckens erfolgen.

Somit ergibt sich ein Prognosezustand für die innerhalb des Änderungsgebietes befindliche Flutmulde, die dann von dem in Schritt 3 ermittelten Ausgleichsbedarf abgezogen werden kann:

$$1.088 \text{ m}^2 \times 8 \text{ WP} = \underline{\underline{8.704 \text{ WP}}}$$

Der verbleibende Ausgleichsbedarf setzt sich somit wie folgt zusammen:

Bedarf WA (WA1-WA5) und Verkehrsflächen (inkl. Planungsfaktor) - Prognosezustand Flutmulde (intern):

$$25.421 \text{ WP} - 8.704 \text{ WP} = \underline{\underline{16.717 \text{ WP}}}$$

Nachdem für das Änderungsgebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Durch- und Eingrünung, etc.) sowie beschriebenen internen Ausgleichsmaßnahmen (Flutmulde) keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der noch verbleibende Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die der vorliegenden 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ dann verbindlich zugeordnet werden müssen. Hierzu steht die gemeindliche Ökokontofläche auf Teilflächen der Grundstücke 179/3, 189/1 und 1109/22, jeweils Gemarkung Scheuring, mit einer Flächengröße von insgesamt 16.225 m² zur Verfügung (Entwicklung von Extensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp G213)).

Nach Umsetzung bzw. Herstellung der Ökofläche ergibt sich ein **Prognosezustand** von insgesamt **74.087 WP**. Nach zwischenzeitlich erfolgter Bestätigung durch die Untere Naturschutzbehörde können die erforderlichen Wertpunkte aus Engriffen künftiger Vorhaben von diesem Ökokonto abgebucht werden. Die wiederkehrenden Pflegemaßnahmen dieser Fläche erfolgen gemäß des in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten Pflegekonzeptes.

Schritt 5: Umfang, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf (Schritt 3 bzw. 4) wird dem durch die Aufwertung der Maßnahmenflächen zur Verfügung stehenden Ausgleichsumfang (Schritt 4) anhand einer Wertpunktbilanz der BNT bilanzierend gegenübergestellt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 16.717 WP (vgl. Schritt 3 bzw. 4) kann durch Abbuchung von der genannten Ökokontofläche (74.087 WP) kompensiert werden. Nach Abbuchung des benötigten Ausgleichsbedarfs stehen somit noch 57.370 WP für Eingriffe aus anderen Vorhaben der Gemeinde zur Verfügung. Das Ökokonto wird diesbezüglich entsprechend fortgeschrieben.

Weitere externe naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen sind für die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ daher nicht erforderlich.

6.9 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung

artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Ausgehend von der bisherigen Nutzung als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Fläche (Ackerland) im Randbereich zu vorhandenen Siedlungsgebieten und Erschließungsstrukturen fungiert das Änderungsgebiet als Teilhabitat für typische Arten des Siedlungsgebietes sowie als (potentielles) Teilhabitat (Nahrungshabitat) für Arten mit größeren Lebensraumansprüchen (z. B. Bussard, Turmfalke, Feldhase). Diese Arten besitzen die Fähigkeit, eine große Bandbreite verschiedener Umweltfaktoren zu ertragen sowie einen raschen Ortswechsel vorzunehmen. Im Zuge der Planung wird nur ein unmaßgeblicher Teil der Lebensstätten der (potentiell) betroffenen Tierarten beeinträchtigt, so dass deren Funktionalität trotz der vorgesehenen Eingriffe weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung sehr unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Für das Änderungsgebiet liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor. Die Möglichkeit des Vorkommens derartiger Arten im Änderungsgebiet ist mit weitgehender Sicherheit auszuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange stehen der Umsetzung der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht entgegen.

6.10 Planungsalternativen

Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Flächen im Nordwesten der Ortslage Scheuring werden für eine wohnbauliche Entwicklung vorgesehen, um dem hohen Bedarf von Wohnraum im Gemeindegebiet Rechnung zu tragen. Das Areal ist für eine Entwicklung von wohnbaulichen Flächen aufgrund der verkehrsgünstigen Randlage in unmittelbarer Nachbarschaft zu Verkehrswegen und bereits bestehenden benachbarten Wohngebieten in besonderem Maße geeignet, zumal die Flächen in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind. In der Innerortslage von Scheuring stehen ebenfalls vorwiegend aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine Potenziale (Baulücken, leerstehende Gebäude) in ausreichendem Umfang zur Verfügung, um den vorhandenen Bedarf an neuem Wohnraum decken zu können. Zudem steht die Fläche im

Nordwesten von Scheuring auch tatsächlich für die Errichtung von Wohnbauflächen zur Verfügung.

Aufgrund der vorgenannten Aspekte werden die Flächen im Nordwesten der Ortslage Scheuring für eine Entwicklung von Wohnbauflächen herangezogen, zumal dieses Areal in Nachbarschaft zu bereits vorhandener Wohnnutzung für eine derartige Nutzung besonders geeignet ist. Die bauliche Ausprägung der anliegenden Wohngebäude kann dabei aufgegriffen und abgerundet werden. Eine ähnliche Standortqualität und Eignung für die Entwicklung eines Wohngebiets ist an Alternativstandorten in Scheuring derzeit nicht gegeben.

6.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung wurden 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. Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich bislang keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auftreten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen. Möglicherweise im weiteren Verlauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens noch neu hinzukommende Erkenntnisse (umweltrelevante Stellungnahmen etc.) werden bei der Fortschreibung des Umweltberichtes für den Entwurf des Bebauungsplanes dann auch entsprechend berücksichtigt.

6.12 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Das genaue Konzept für das ggf. durchzuführende Monitoring wird im weiteren Verfahren unter Mitwirkung der zuständigen Fachbehörden erarbeitet.

6.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Auf einer etwa 3,59 ha umfassenden, bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Ackerfläche) soll eine Wohnbaufläche und Fläche für Gemeinbedarf planungsrechtlich gesichert werden. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Nutzung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals infolge der wohnbaulichen Entwicklung bei einigen Schutzgütern (Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser) nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Als Ergebnis der Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung mit der Realisierung der wohnbaulichen Nutzung eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit nachteiligen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch eine naturschutzfachliche Aufwertung der Randbereiche (Gehölzstrukturen, Grünflächen) der neuen Wohnbauflächen durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (wasserdurchlässige Beläge, Niederschlagswasserversickerung über private Grundstücke, etc.) können die Auswirkungen der geplanten wohnbaulichen Entwicklung auf die Umwelt weiter minimiert werden.

Für unvermeidbare Eingriffe der Planung in Boden, Natur und Landschaft werden vom gemeindlichen Ökokonto die erforderlichen Biotop-Wertpunkte zugunsten des vorliegenden Bebauungsplanes abgebucht.

Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen stehen der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand artenschutzrechtliche Belange nicht entgegen.

7. Denkmalschutz

Innerhalb des Änderungsgebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit einem bekannten Bodendenkmal (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; Inv. Nr.: D-1-7831-0076 nördlich des Änderungsgebietes liegt das überplante Areal grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen,

Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgeführten Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Änderungsgebiet nicht bekannt.

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Landsberg am Lech einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Laut aktueller Datenlage des Altlasten-, Bodenschutz-, und Deponieinformationssystems (ABuDIS) für den Landkreis Landsberg am Lech sind keine gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden-Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu

berücksichtigen. In diesem Fall ist die Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde gemäß § 47 Abs. 3 KrWG und Art. 1 Satz 1 und 2 i.V.m. Art. 12 BayBodSchG zu informieren. Die weiteren Maßnahmen wie Aushubüberwachung nach § 51 Abs. 1 Nrn. 1 u. 2 KrWG und Art 30 BayAbfG i.V.m. § 10 Abs. 2 Nrn. 5-8 KrWG, die Abstimmung von Verwertungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach § 10 Abs. 1 S. 1 i.V.m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der Unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

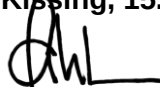
9. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Bauflächen	2,32	64,6
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2,32	64,6
Verkehrsflächen	0,62	17,3
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	0,52	14,5
Öffentlicher Geh- und Radweg (G; G+R)	0,10	2,8
Sonstige Flächen	0,65	18,1
Öffentliche Grünfläche	0,53	14,8
Wasserflächen (Flutmulde, Mühlbach)	0,12	3,3
Gesamtfläche	3,59	100,0

10. In-Kraft-Treten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 15.10.2024



Arnold Consult AG, Kissing