

- Teil C -

Gemeinde Scheuring
Landkreis Landsberg am Lech



1. Änderung des Bebauungsplans
„Angerwiese II“

- ENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 15.10.2024

Fassung vom:
03.06.2025

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass für die Änderung	4
2.	Beschreibung des Änderungsgebietes	8
2.1	Lage und Geltungsbereich	8
2.2	Größe	8
2.3	Topografie und Vegetation	8
2.4	Geologie und Hydrologie	9
2.5	Umliegende Strukturen und Nutzungen	12
3.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
3.1	Regional- und Landesplanung	12
3.2	Planungsalternativen	15
3.3	Darstellung im Flächennutzungsplan	16
3.4	Planungsrechtliche Situation, rechtswirksame Bebauungspläne	17
4.	Ziele der Planung, Plankonzept und wesentliche Auswirkungen der Planung	18
4.1	Ziele der Planung	18
4.2	Art der baulichen Nutzung	19
4.3	Maß der baulichen Nutzung	19
4.4	Sonstige Festsetzungen	21
4.4.1	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Gebäudetypen, Abstandsflächen	21
4.4.2	Anzahl der Wohnungen, Mindestgröße der Grundstücke	22
4.4.3	Gestaltungsfestsetzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen	22
4.4.4	Höhenlage, Bezugspunkte	24
4.4.5	Immissionsschutz	24
4.5	Grünordnung, Freiraum	24
4.6	Verkehrliche Erschließung	25
4.6.1	Motorisierter Individualverkehr (MIV)	25
4.6.2	Ruhender Verkehr	25
4.6.3	Fuß- und Radwegeverbindungen	26
5.	Ver- und Entsorgung	26
5.1	Wasserversorgung	26
5.2	Abwasserentsorgung	26
5.3	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	26
5.4	Strom- und Gasversorgung	27
5.5	Fernmeldeanlagen	28
5.6	Abfallbeseitigung	28
6.	Umweltbericht	29
6.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	29

6.2	Darstellung der im Fachrecht festgelegten Umweltziele und deren Berücksichtigung	29
6.3	Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen .	30
6.4	Beschreibung und Bewertung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	37
6.5	Kumulative Auswirkungen	38
6.6	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind	39
6.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	39
6.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	40
6.8.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	40
6.8.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....	40
6.9	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	46
6.10	Planungsalternativen.....	47
6.11	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken.....	48
6.12	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) .	49
6.13	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	49
7.	Denkmalschutz	50
8.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .	51
9.	Städtebauliche Statistik	53
10.	In-Kraft-Treten	53

Begründung mit Umweltbericht zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ der Gemeinde Scheuring in der Fassung vom 03.06.2025 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Anlass für die Änderung

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung (Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2039: Zunahme um 2,5 bis 7,5 %) im Landkreis Landsberg am Lech und auch im Gemeindegebiet Scheuring sowie der Auflockerungsbestrebungen der einheimischen Bevölkerung besteht eine konstant hohe Nachfrage nach neuem Wohnbauland. In der nachfolgenden Tabelle ist die Entwicklung der Einwohnerzahl für das Scheuring im letzten Jahrzehnt dargestellt:

Jahr	Einwohnerzahl (Stand 31.12.)
2020	1.950
2019	1.945
2018	1.971
2017	1.953
2016	1.951
2015	1.934
2014	1.904
2013	1.907
2012	1.872
2011	1.855

Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik

Wie in der Tabelle ersichtlich ist die Anzahl der gemeldeten Einwohner in Scheuring zwischen den Jahren 2011 und 2020 um insgesamt ca. 5 % angestiegen. Die derzeitigen Anfragen nach Wohnbaugrundstücken zugrunde gelegt ist mit einer stetig steigenden Einwohnerzahl in Scheuring zu rechnen. Anhand der vorliegenden Einwohnerzahlen wurde eine überschlägige Berechnung des Bedarfs an Wohneinheiten für das Gemeindegebiet Scheuring durchgeführt. Hierzu wurde eine überdurchschnittliche Anzahl von 2,5 Einwohnern pro Wohneinheit zugrunde gelegt (Durchschnitt in Bayern ca. 2,0 Ew./Wohneinheit), da im Änderungsgebiet neben den vorgesehenen kleineren Wohnungen in den Bereichen WA 3 und WA 4 auch Häuser für Familien

mit Kindern entstehen sollen. Unter der Annahme eines stetigen und jährlichen Bevölkerungswachstums von ca. 0,5 %, was im Hinblick auf die Entwicklung in den letzten Jahren als angemessen angesehen werden kann, wird die Bevölkerung in Scheuring um ca. 10 Einwohner pro Jahr zunehmen. Diese Zunahme entspricht einem Bedarf von 4 Wohneinheiten pro Jahr (10 Ew./Jahr: 2,5 Ew./Wohneinheit). Perspektivisch betrachtet sieht sich die Gemeinde Scheuring vor die Aufgabe gestellt, für die nächsten 10-15 Jahre der Nachfrage nach ca. 60 neuen Wohneinheiten Rechnung zu tragen.

Die in den vergangenen Jahren im Gemeindegebiet Scheuring über verschiedene Bauleitplanverfahren planungsrechtlich gesicherten Wohnbauflächen sind zwischenzeitlich bereits größtenteils baulich genutzt bzw. veräußert. Demzufolge stehen der Gemeinde faktisch keine Bauflächen mehr zur Verfügung, die einer Wohnbebauung zugeführt werden können, um somit den vorliegenden Anfragen nach Wohnbauland im Gemeindegebiet Rechnung tragen zu können. Auch Innerorts stehen derzeit aufgrund der Eigentumsverhältnisse keine zusammenhängenden Flächen im erforderlichen Maße zur Verfügung, die einer entsprechenden Entwicklung zugeführt werden könnten.

Innerhalb der Ortslage Scheuring ist zwar ein gewisses Nachverdichtungspotential auf Einzelgrundstücken vorhanden, welches für die Gemeinde jedoch faktisch nicht auszuschöpfen ist. Die Grundstückseigentümer sind derzeit nicht bzw. nur sehr vereinzelt bereit, die für eine Wohnnutzung geeigneten Grundstücke zur Verfügung zu stellen, da diese perspektivisch für Nachkommen zurückgehalten werden.

Die in den neueren Wohnbaugebieten derzeit noch bestehenden Baulücken werden mittelfristig baulich genutzt sein. Diese sind jedoch ohnehin ebenfalls nicht verfügbar, da diese sich bereits in Privateigentum befinden.

Leerstehende Gebäude innerhalb der Ortslage könnten nur mit relativ hohem, finanziellem Aufwand für eine Nachverdichtung herangezogen werden. Zudem hat die Gemeinde aufgrund der Eigentumsverhältnisse oft ebenfalls keinen Zugriff auf diese leerstehenden Gebäude.

Aus diesen Gründen sieht sich die Gemeinde Scheuring vor die Aufgabe gestellt, neue für Wohnzwecke zu nutzende Areale im Gemeindegebiet auszuweisen, um den diesbezüglich vorliegenden konstant hohen Nachfragen, insbesondere auch von Einheimischen, entsprechen zu können.

Unabhängig davon ist die Gemeinde stets bestrebt auch Baulücken und leerstehende Gebäude im Innerort einer baulichen Nutzung zu Wohnzwecken zuzuführen. Insofern wird auch den Belangen des Flächensparens Rechnung getragen.

Die in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete in der Angerwiese weisen die grundsätzliche Eignung für eine Entwicklung bzw. Erweiterung von

Wohnbauflächen auf. Demzufolge soll die weitere Entwicklung von Wohnbebauung auch in diesem Bereich der Ortslage Scheuring vorgenommen werden. Um den vorliegenden Nachfragen nach Wohnbauflächen Rechnung tragen zu können, sollen die unmittelbar nordöstlich des Wohngebietes „Angerwiese“ anschließenden landwirtschaftlichen Flächen für eine Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert werden.

Es wurde überschlägig ermittelt, welche Anzahl an Wohneinheiten mit der Planung perspektivisch zur Verfügung gestellt werden kann. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ beträgt ca. 3,59 ha. Im vorgesehenen allgemeinen Wohngebiet werden ca. 65 % der Gesamtfläche tatsächlich für privaten Wohnungsbau herangezogen (siehe Pkt. 9 Städtebauliche Statistik). Ca. 35 % der Fläche werden für öffentliche Verkehrs- und Grünflächen sowie Wasserflächen (Flutmulde, Mühlbach) zur Verfügung gestellt. Im vorliegenden Fall würde dies einer tatsächlich für Wohnbebauung nutzbaren Fläche von ca. 2,32 ha entsprechen. Bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von ca. 510 m² für die Gebiete WA 1, WA 2, WA 3 und WA 5 (19.415 m² WA / 38 Grundstücke) und unter der Annahme, dass in diesen Bereichen pro Baugrundstück vorwiegend Häuser mit einer Wohneinheit (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus) errichtet werden, können ca. 38 Wohnbaugrundstücke und somit Wohneinheiten zur Verfügung gestellt werden. Zudem werden im Bereich WA 4 (Baufelder 13 und 39) mindestens 20 und maximal 30 weitere, kleinräumigere Wohneinheiten zur Verfügung gestellt, mit welchen dem Belang des Flächensparens in besonderem Maße Rechnung getragen werden kann. Demzufolge wird mit der vorliegenden Planung Wohnbauland für ca. 150 Einwohner neu geschaffen (58-68 Wohnungen x 2,5 Ew./ Wohneinheit).

Ein Bevölkerungswachstum von 10 Ew./Jahr zugrunde gelegt wird durch die Erweiterung des Baugebietes „Angerwiese II“ dem in Scheuring vorhandenen Bedarf an ca. 150 Wohneinheiten für die nächsten 10-15 Jahre somit Rechnung getragen.

Der Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Scheuring aufgrund von Auflockerungs- und Erweiterungsbestrebungen der heimischen Bevölkerung, die bei der Bedarfsermittlung nicht berücksichtigt wurde, kann ggf. durch Nachverdichtung und Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale Rechnung getragen werden, da die Baulücken innerhalb der Ortslage vorwiegend für die Nachkommen der heimischen Bevölkerung zurückgehalten werden.

Die angestrebte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Scheuring ist daher darauf ausgelegt, für die nächsten 15-20 Jahre (Bedarf bis zu ca. 80 Wohneinheiten) zum einen durch die schrittweise Aktivierung von Nachverdichtungspotentialen, zum anderen durch die Ausweisung von neuen

Wohnbauflächen (Baugebiet „Angerwiese II“, ca. 58-68 Wohneinheiten), Wohnraum für die stetig wachsende Bevölkerung zur Verfügung zu stellen.

Aus vorgenannten Gründen ist es für die Gemeinde zwingend und zeitnah erforderlich neues Wohnbauland auszuweisen. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der grundsätzlichen Eignung des überplanten Areals soll eine Erweiterung der Wohnbebauung am überplanten Standort erfolgen.

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 ca. $\frac{2}{3}$ des Änderungsgebietes im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten Nutzung die Änderung bzw. Erweiterung 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 gewässerschutzfachlichen Anforderungen an diesen Bereich hat die Gemeinde in der Gemeinderatssitzung am 05.11.2019 das Verfahren zur 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ eingeleitet.

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.

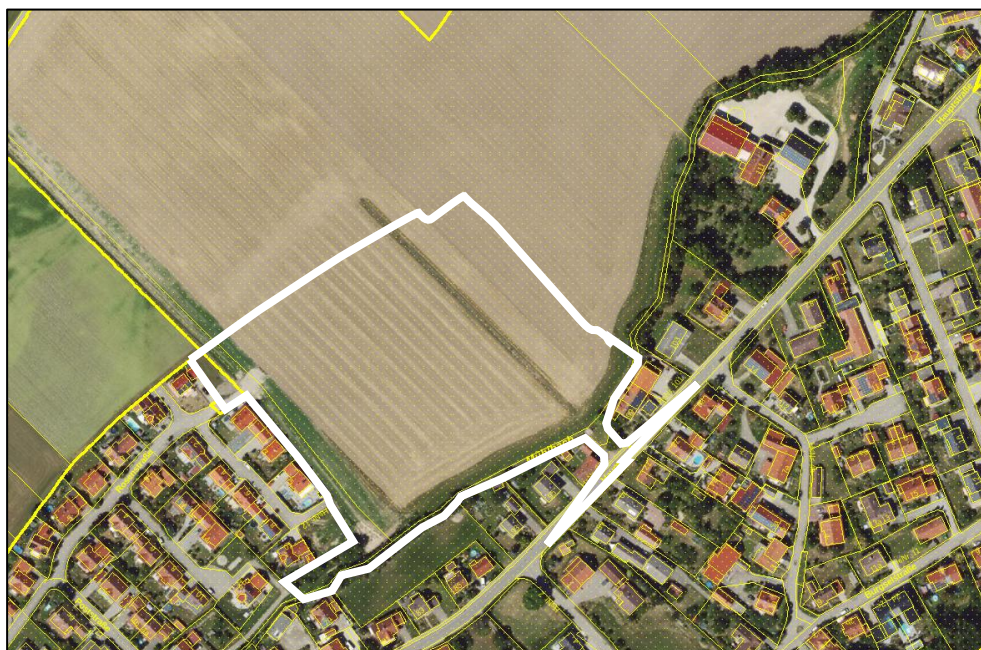


Abb. 1: Luftbild Lage Änderungsgebiet, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

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

Geologische Verhältnisse:

Im Zuge der Erkundungsarbeiten (BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN, Crystal Geotechnik GmbH, Projekt Nr. B12559 vom 20.02.2013) wurden zur Erkundung der Untergrundverhältnisse im Bereich der geplanten Baumaßnahme sechs verrohrte, großkalibrige Bohrungen im Rammkernbohrverfahren abgeteuft. Das zu erschließende Baugebiet Angerwiese II in Scheuring liegt im Bereich postglazialer Terrassenschotter die von Oberböden und Decklagen sowie teils auch von anthropogenen Auffüllungen überlagert werden. Unter den Schottern stehen dann im Tieferen die Sedimente der Oberen Süßwassermolasse in Form von Sanden an. Diese allgemeinen Kenntnisse wurden im Rahmen der Bohrarbeiten auch bestätigt.

Basierend auf den vorliegenden Bodenaufschlüssen und den allgemeinen Kenntnissen lässt sich der Untergrund im Untersuchungsgebiet bis in den erkundeten Tiefenbereich (bis 10,0 m unter GOK), vereinfachend dargestellt, wie folgt beschreiben.

Oberboden / Auffüllungen (bis 1,2 m unter GOK erkundet)

- Mutterboden (Schluff, sandig, schwach kiesig);
Konsistenz: weich
- Auffüllung (Kies, sandig, schluffig, Ziegelreste);
Lagerung: locker

Decklagen (bis 2,8 m unter GOK erkundet)

- Kies, schluffig bis stark schluffig, sandig bis stark sandig, tonig, schwach torfig bis torfig, teils Holz;
Lagerung: locker
- Sand, stark schluffig, schwach tonig, schwach torfig;
Lagerung: locker

- Schluff, tonig, schwach torfig bis torfig, sandig bis stark sandig, kiesig;
Konsistenz: breiig bis steif

Quartäre Kiese
(bis 6,3 m unter GOK erkundet)

- Kies, schwach sandig bis sandig, schwach schluffig bis schluffig, schwach steinig bis steinig;
Lagerung: ± mitteldicht, teils dicht

Tertiäre Sande
(bis 10,0 m unter GOK erkundet)

- Sand, schwach schluffig bis schluffig;
Lagerung: dicht

Oberboden / Auffüllungen

Ab Geländeoberkante wurde in allen Bohrungen als erstes eine 30 bis 40 cm mächtige Mutterbodenschicht in Form von sandigen, schwach kiesigen Schluffen in weicher Konsistenz angetroffen.

Unter der oben beschriebenen Mutterbodenschicht wurden in der Bohrung B 1 bis 1,2 m unter GOK Auffüllungen in Form von sandigen, schluffigen Kiesen mit Ziegelresten in lockerer Lagerung angesprochen.

Decklagen

Unter den oben beschriebenen Oberböden bzw. Auffüllungen wurden bis zu einer Bohrtiefe von 0,5 m (B 5) bis 2,8 m (B 2) unter Geländeoberkante Deckschichten erkundet. Hierbei handelte es sich um schluffige bis stark schluffige, sandige bis stark sandige, tonige, schwach torfige bis torfige Kiese mit teils Holz und um stark schluffige, schwach tonige, schwach torfige Sande in jeweils lockerer Lagerung sowie um tonige, schwach torfige bis torfige, sandige bis stark sandige Schluffe in breiiger bis steifer Konsistenz.

Quartäre Kiese

Die oben beschriebenen Deckschichten wurden bis in eine Tiefe von 2,8 m (B 4) bis 6,3 m (B 1) unter Geländeoberkante von schwach sandigen bis sandigen, schwach schluffigen bis schluffigen, schwach steinigen bis steinigen quartären Kiesen in ± mitteldichter bis teils dichter Lagerung unterlagert.

Tertiäre Sande

Unter den oben beschriebenen quartären Kiesen wurden bis zu den jeweiligen Bohrendteufen von 4,0 m bzw. 10,0 m unter Geländeoberkante die schwach schluffigen bis schluffigen, tertiären Sande in dichter Lagerung erbohrt.

Die qualitative Beurteilung der erkundeten Böden bzgl. Bautechnik und Bodenmechanik sind dem o.g. Baugrundgutachten zu entnehmen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand liegt im Plangebiet kein Boden mit sehr hoher Bedeutung für die natürlichen Bodenfunktionen gemäß § 2 BBodSchG vor.

Hydrologische Verhältnisse:

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.

Im Rahmen der Erkundungsarbeiten wurde ein geschlossener Grundwasserspiegel zwischen 3,66 m bzw. 4,43 m unter Geländeoberkante (543,83 mNN – 542,69 mNN) in den quartären Kiesen bzw. tertiären Sanden angetroffen.

In der Nähe zum vorliegend zu beurteilenden Baugebiet liegt die Grundwassermessstelle Scheuring 983. Diese weist HHW-Wasserstände von 541,07 mNN und NNW-Wasserstände von 539,70 mNN auf. Die Wasserstandsschwankung zwischen HHW und NNW liegt demnach bei 1,37 m. Zum Zeitpunkt der Bohrarbeiten lag der Wasserstand im Bereich der Grundwassermessstelle Scheuring bei etwa 540,20 mNN und damit etwa 50 cm über dem NNW und etwa 87 cm unter dem gemessenen HHW. Unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages wird vorliegend empfohlen, von maximalen Wasserständen im Bereich des Baugebietes auszugehen, die etwa 1,5 m über den vorliegend erkundeten Wasserständen liegen.

Generell sind in durchlässigeren Schichten, auch über stauenden Bodenhorizonten Schichtwässer witterungsabhängig in allen Tiefenlagen, auch über dem geschlossenen Grundwasserspiegel möglich. Dies ist auch hinsichtlich der Bauausführung für Straße und Kanal sowie im Hinblick auf die spätere Bebauung zu beachten.

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.

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.

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.*
- 1.3.1 (G): *Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen soll auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden.*
- 1.3.2 (G): *Die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden*
- 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.*

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

Z 2.2: *Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinde 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.*

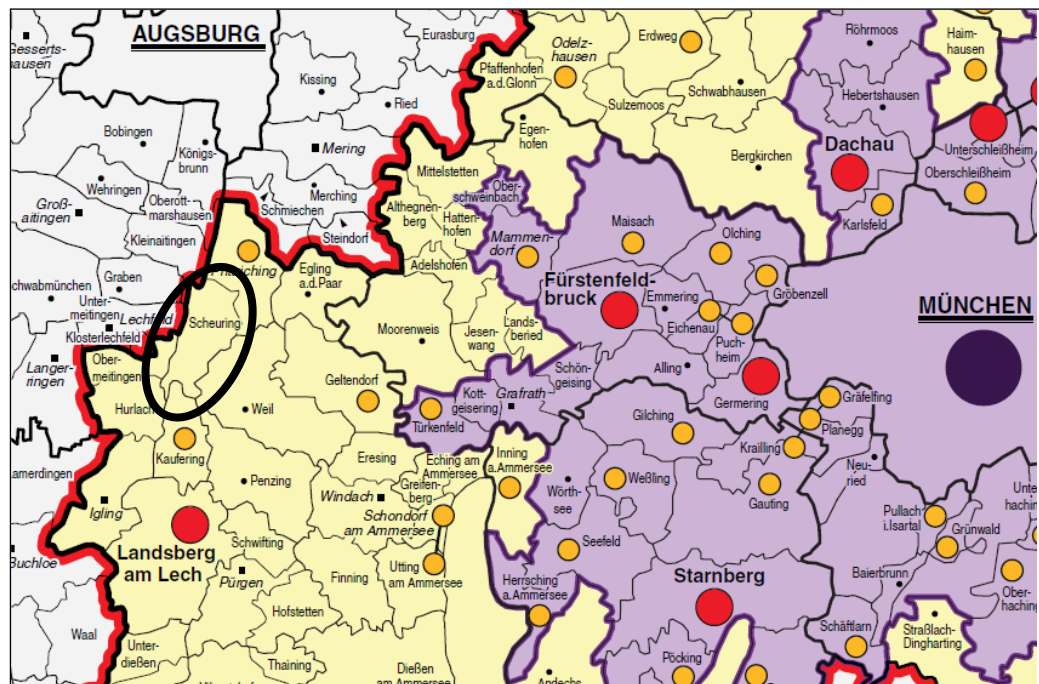


Abb. 3: Auszug Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplanes der Planungsregion 14 (München)

Flächensparen

Gemäß Art. 6 (2) des BayLplG soll bei der erstmaligen planerischen Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich für Siedlungs- und Verkehrszwecke angestrebt werden, dass eine Begrenzung auf eine Richtgröße von 5 ha pro Tag landesweit bis spätestens zum Jahr 2030 erreicht wird. Auch kommt dem Umstand, wofür und wie die betroffenen Flächen genutzt werden sollen, maßgeblich Bedeutung zu. Dabei ist zu berücksichtigen, in welchem Ausmaß es bei der Inanspruchnahme der Flächen zu einer Bodenversiegelung kommt und welche Maßnahmen für den Umwelt-, Klima- und Artenschutz getroffen werden. Insbesondere sollen die Potenziale für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung und für andere Maßnahmen zur Innenentwicklung der Städte und Gemeinden sowie zur Entwicklung vorhandener Verkehrsflächen ausgeschöpft werden. Geeignete Maßnahmen zur Verminderung der Flächeninanspruchnahme sollen unterstützt werden. Grund und Boden sind ein nicht vermehrbare Gut und haben auch eine wichtige Funktion für den Naturhaushalt (LEP B 3.1.1).

Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 05.08.2019) wird gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden sollen.

Zudem sollen flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G, Regionalplan München (RP 14) B II 1.2 G).

Bedarf und Demographie

Gemäß LEP 1.2.1 Z ist der demographische Wandel bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten. Deshalb muss bei der Neuausweisung von Neubauflächen grundsätzlich der entsprechende Bedarf nachgewiesen werden. Die Ausweisung von Wohnbauflächen ergibt sich vorrangig aus Bevölkerungszuwächsen, die sich aus den regelmäßigen Bevölkerungsvorausberechnungen des Landesamtes für Statistik ergeben (vgl. Ziffer 1). So soll die Siedlungs- auf die Bevölkerungsentwicklung abgestimmt werden (LEP 1.2.1 Z).

Die Abwanderung vor allem junger Bevölkerungsgruppen soll insbesondere in denjenigen Teilräumen, die besonders vom demographischen Wandel betroffen sind, vermindert werden. Hierzu sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten (...) zur Bewahrung und zum Ausbau eines attraktiven Wohn-, Arbeits- und Lebensumfelds insbesondere für Kinder, Jugendliche, Auszubildende, Studenten sowie für Familien und ältere Menschen genutzt werden (LEP 1.2.2 G).

Außerdem sind laut RP 14 2.2 Z Voraussetzungen für sozial ausgewogene, identitätsstiftende Strukturen zu schaffen. Bei Bebauungsplänen ab 50 Wohneinheiten sind Flächenanteile für preisgedämpften, geförderten Wohnungsbau vorzusehen.

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 Planungsalternativen

In Ziffer 1 „Anlass für die Änderung“ ist ausführlich beschrieben, inwieweit sich der Bedarf an Wohnraum innerhalb des Gemeindegebietes von Scheuring entwickelt hat.

Neben den allgemeinen Anfragen nach Baugrundstücken liegen auch zahlreiche Anfragen von jungen Familien und bereits Ansässigen (Auflockerungsbedarf, Erweiterungsbestrebungen, etc.) nach neuen Bauflächen vor, denen innerhalb der in den letzten Jahren entstandenen Wohngebiete nicht mehr Rechnung getragen werden kann. Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogrammes Bayern sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen. Auch wenn die Gemeinde die jeweiligen Eigentümer bereits

sensibilisiert hat, sind in Scheuring keine Innerortspotentiale im erforderlichen Umfang verfügbar. Da die wenigen Baulücken innerhalb der Ortslage vorwiegend für die Nachkommen der heimischen Bevölkerung zurückgehalten werden, kann kurzfristig keine Nachverdichtung bzw. Nutzung der Innerortspotenziale erfolgen.

Der Gemeinde ist bewusst, dass mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes ein Verlust von landwirtschaftlichen Flächen einhergeht. Wie bereits erläutert, stehen derzeit im Gemeindegebiet jedoch keine geeigneten alternativen Flächen zur Verfügung, um den stetig wachsenden Bedarf an Wohnbauflächen zu decken.

Die in Vergangenheit planungsrechtlich gesicherten Wohngebiete sind mit Ausnahme von einzelnen Restparzellen bereits an Bauwerber mit konkreten Bauabsichten veräußert und zu einem großen Teil auch bereits realisiert. Die Gemeinde hat demnach keinen Zugriff auf diese Grundstücke. Es ist jedoch davon auszugehen, dass die nicht bebauten Grundstücke mittelfristig ebenfalls einer baulichen Nutzung zu Wohnzwecken zugeführt werden.

Um dennoch eine möglichst nachhaltige Siedlungsentwicklung für die kommenden Jahre gewährleisten zu können, sollen die Flächen im Bereich „Angerwiese II“ für eine Wohnbebauung herangezogen werden. Hier soll eine angemessene bauliche Entwicklung innerhalb des neuen Quartiers entstehen, mit dem in vergleichsweise lockerer Bauweise mit dem Ortsbild verträglicher Wohnraum zu Verfügung gestellt werden kann.

Die Gemeinde ist durchaus auch bestrebt und setzt sich damit auseinander, kompaktere Wohnformen mit kleineren, flächensparenden Wohneinheiten zur Verfügung zu stellen. In diesem Zuge ist in den Baufeldern 13 und 39 (WA 4) eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. In der vorliegenden Planung (vorwiegend Einzel-/ Doppelhausbebauung) handelt es sich jedoch um den Ortsrand einer Gemeinde im ländlichen Raum, an dem eine zu stark verdichtete Bauweise einerseits aus Gründen der mangelnden Nachfrage, jedoch andererseits auch aus städtebaulichen bzw. gestalterischen Gründen von Seiten der Gemeinde nicht gewünscht ist. Mit der Festsetzung von möglichen Doppelhäusern bzw. Hausgruppen im zentralen Bereich des Plangebietes (WA 2 und WA 3) sowie von Mehrfamilienhäusern mit mindestens 4 und maximal 6 Wohnungen in den Baufeldern 13 und 39 (WA 4) kann den Anforderungen an eine flächensparende Siedlungsentwicklung in gewissem Maße Rechnung getragen werden. Insgesamt betrachtet soll der ländliche Ortsbildcharakter von Scheuring jedoch beibehalten werden.

3.3 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.

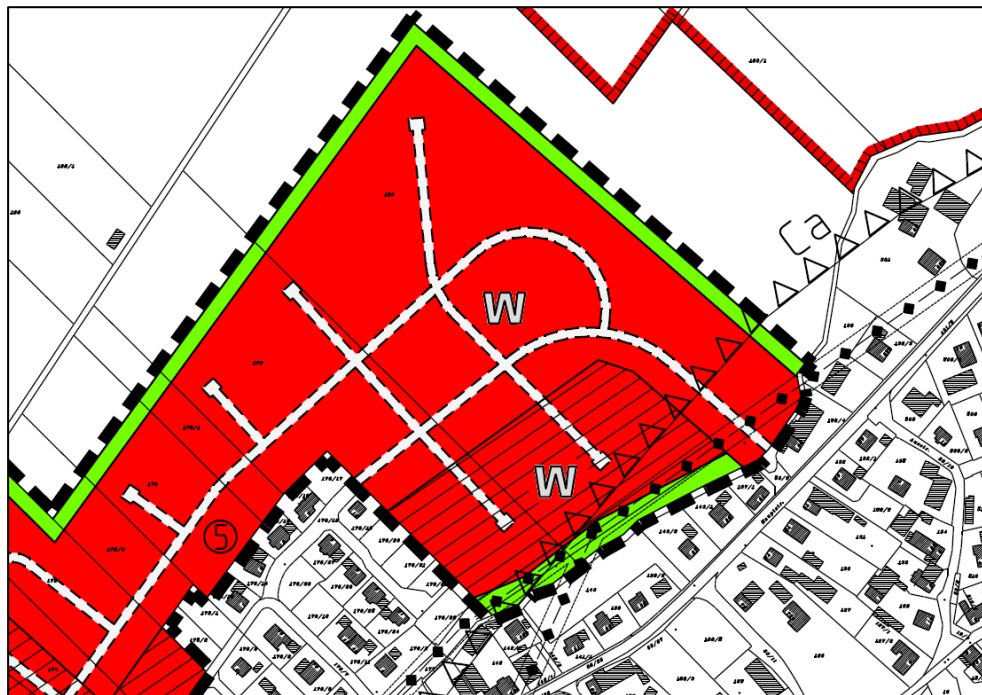


Abb. 4: Auszug aus dem rechtswirksamen FNP der Gemeinde Scheuring

3.4 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.

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.

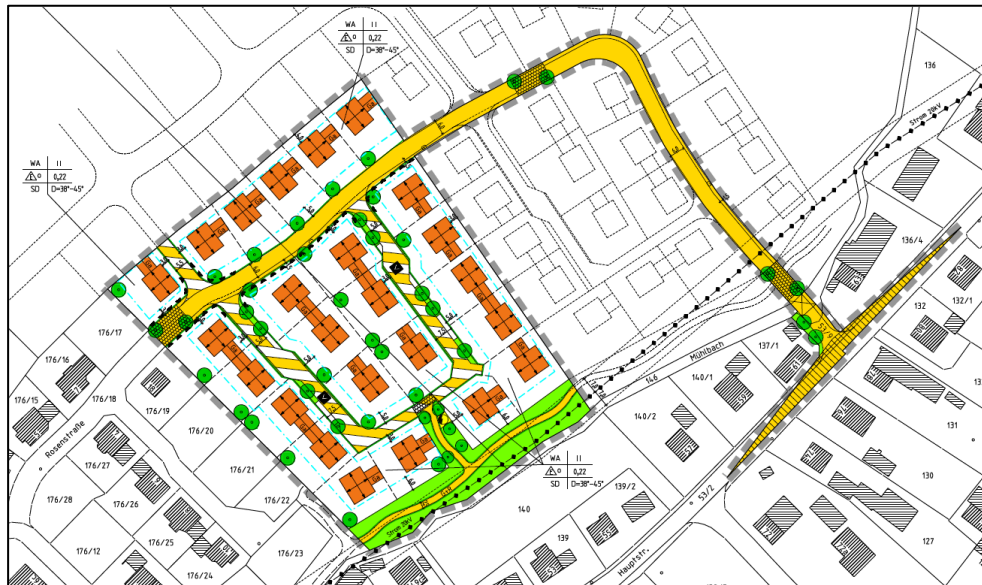


Abb. 5: Auszug aus dem rechtsverbindlichen BP „Angerwiese II“

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 Höhenvorgaben auf die Straßen- / Gehweghinterkante der an das Grundstück anliegenden Straße liegen, jeweils gemessen in der Gebäudemitte der zur Straße nächstgelegenen Fassade, bei den Erdgeschossrohfußböden 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 Höhenvorgaben 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.

4.4.5 Immissionsschutz

Durch die Regelung zum Gesamtschalldämmmaß von Außentüren und Fenstern aufgrund der partiellen Lage innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Lagerlechfeld können im gesamten Änderungsgebiet diesbezüglich gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden.

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 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Baum und drei Sträucher 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.

Zur Vermeidung einer zu starken technischen oder künstlichen Überprägung der künftigen Freiflächen um die neuen Gebäudestrukturen müssen sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche gestaltet werden. Bei der grünordnerischen Gestaltung dieser Flächen dürfen keine künstlichen Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) verwendet werden. Aus diesen Gründen ist auch die Anlage von reinen geschotterten Steingärten etc. unzulässig.

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

4.6.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

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 Erschließungsstraße 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.

4.6.2 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.

4.6.3 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 (Grundschatz) 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.

Im Rahmen der Erschließungsplanung des Baugebietes „Angerwiese II“ wurde vom Büro Crystal Geotechnik GmbH ein(e) BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN durchgeführt (Projekt-Nr. B12559 vom 20.02.2013). In diesem Zuge wurden im Bereich der auch für die vorliegende 1. Änderung relevanten Erschließungsstraße mit Anbindung an die Hauptstraße ebenfalls 3 Bohrungen in den Untergrund vorgenommen. Bzgl. der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes kann festgehalten werden, dass der vorliegend ermittelte, für die Bemessung relevante kf-Wert im oberen (durchlässigen) Bereich liegt und auf gute bis sehr gute Versickerungsbedingungen hinweist. Hinsichtlich der Art der Versickerung kann z.B. eine Rigolenversickerung oder auch eine Versickerung über Mulden angedacht werden.

5.4 Strom- und Gasversorgung

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

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Vorsorglich wird auf die im Änderungsgebiet verlaufende 1-kV-Kabelleitungen der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) hingewiesen. Der Verlauf dieser Kabelleitungen ist in der Planzeichnung (Teil A) dargestellt.

Der Schutzbereich sämtlicher Kabelleitungen beträgt 1,00 m beiderseits der Trassen und ist von einer Bebauung sowie tiefwurzelnden Bepflanzungen freizuhalten.

Erforderliche Transformatorenstation

Für die Erschließung des oben genannten Baugebietes ist eine neue Transformatorenstation notwendig. Hierzu ist in der Planzeichnung (Teil A) bereits ein möglicher Standort dargestellt. Der endgültige Standort der vorgesehenen Kompakt-Trafostation ergibt sich in der weiteren Planungsphase. Zur

konkreten Festlegung des Stationsplatzes im geplanten Baugebiet ist frühzeitig mit der LVN-Betriebsstelle Königsbrunn Kontakt aufzunehmen.

Allgemeiner Hinweis

Bei jeder Annäherung an die Versorgungseinrichtungen der LVN sind wegen der damit verbundenen Lebensgefahr die Unfallverhütungsvorschriften für elektrische Anlagen und Betriebsmittel DGUV (BGV A3) der Berufsgenossenschaft Energie Textil Elektro einzuhalten.

Vor Beginn der Grabarbeiten muss durch die Baufirma eine entsprechende Kabelauskunft eingeholt werden. Zu gegebener Zeit ist mit der LVN-Betriebsstelle Königsbrunn Kontakt aufzunehmen.

Betriebsstelle Königsbrunn

Nibelungenstraße 16

86343 Königsbrunn

Ansprechpartner: Betriebsstellenleiter Herr Florian Frank

Tel.: 08231-6039-11

E-Mail: florian.frank@lew-verteilnetz.de

Eine detaillierte Kabelauskunft kann auch online unter <https://geoportal.lvn.de/apak/> abgerufen werden.

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 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wurde durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen und weiterer 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 Umwelt- auswirkungen

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 Kleinsäugetieren 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.

Die zwischenzeitlich erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu den Feldbrütern (relevante Art: Feldbrüter) und die in diesem Gutachten beschriebenen und erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität werden mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und in die Planunterlagen eingearbeitet. Das Auftreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG kann unter Beachtung der genannten Maßnahmen laut Gutachter vollständig ausgeschlossen werden.

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.

Die Beschreibung der Untergrundverhältnisse sowie die Ergebnisse der Untersuchungen im Änderungsgebiet (BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN, Crystal Geotechnik GmbH, Projekt Nr. B12559 vom 20.02.2013) sind dem Pkt. 2.4 der Begründung bzw. dem Gesamtdokument zur Baugrunderkundung zu entnehmen.

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.

Die Beschreibung der Grundwasserverhältnisse sowie die weiteren hydrologischen Verhältnisse im Änderungsgebiet (BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN, Crystal Geotechnik GmbH, Projekt Nr. B12559 vom 20.02.2013) sind dem Pkt. 2.4 der Begründung bzw. dem Gesamtdokument zur Baugrunderkundung zu entnehmen.

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.
- Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz

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. Zudem werden die Bereiche, die sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Angerwiese II“ befinden, ebenfalls von der Eingriffsbilanzierung ausgenommen, da hier die auf Ebene dieses Bauleitplanverfahrens bereits eine entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt ist und Eingriffe in diesen Bereichen bereits als ausgeglichen betrachtet werden können.

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 den eingriffsrelevanten Bereich (neues allgemeines Wohngebiet und neue öffentliche Verkehrsflächen) die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der jeweiligen Bauflächen (WA1-WA4) herangezogen. Für einzelnen eingriffsrelevanten Bereiche (WA1 bis WA4) gelten dabei folgende Grundflächenzahlen (GRZ):

WA1 → 0,27 → Flächengröße ca. 5.156 m²

WA2 → 0,30 (maximal) → Flächengröße ca. 4.762 m²

WA3 → 0,35 (maximal) → Flächengröße ca. 1.954 m²

WA4 → 0,30 → Flächengröße ca. 3.773 m²

Für die neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (interne Erschließungsstruktur; Straßen und Geh- bzw. Radwege; ca. 2.614 m²) wird ein Faktor von 1,0 angesetzt, da in diesen Bereichen von einer vollständigen Versiegelung des Untergrundes auszugehen ist. In folgendem Lageplan sind die o.g. Flächen zur besseren Nachvollziehbarkeit nochmals farblich aufgeschlüsselt.

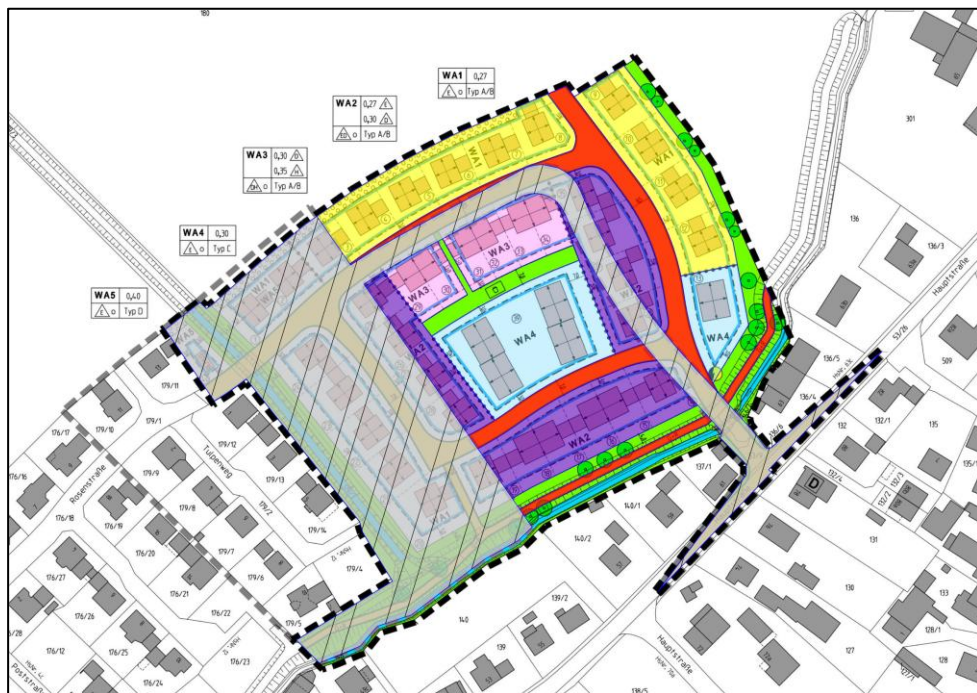


Abb. 6: Lageplan zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

Nicht eingriffsrelevanter Bereich (Faktor 0):

Grau (schraffiert) = Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des rechtsverbindlichen BP „Angerwiese II“

Grün/Blau = Öffentliche Grün- und Wasserflächen

Eingriffsrelevanter Bereich:

Gelb = WA 1 (Faktor = 0,27)

Lila = WA 2 (Faktor = 0,30)

Rosa = WA 3 (Faktor = 0,35)

Hellblau = WA 4 (Faktor = 0,30)

Rot = neu überplante öffentliche Verkehrsflächen inkl. G + R (Faktor = 1,0)

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/ m² Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	-	Planungsfaktor
------------------	---	-----------------	---	---------------------------------------	---	---	---	----------------

Ausgleichsbedarf neues Allgemeines Wohngebiet (WA):

$$5.156 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,27 = 4.176 \text{ WP (WA1)}$$

$$4.762 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,30 = 4.286 \text{ WP (WA2)}$$

$$1.954 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,35 = 2.052 \text{ WP (WA3)}$$

$$3.773 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,30 = 3.396 \text{ WP (WA4)}$$

Ausgleichsbedarf neue öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Geh- und Radweg):
 $2.614 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 1,00 = 7.842 \text{ WP}$

Ausgleichsbedarf aus dem eingriffsrelevanten Bereich (WA1-WA4 und Verkehrsfläche): 21.752 WP

Ausgleichsbedarf insgesamt:

Aufgrund der vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (private Flächen mit Pflanzbindung, Baumpflanzung mit 3 Sträuchern je 300 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-WA4) und Verkehrsflächen – 10 % Planungsfaktor
21.752 WP – 2.175 = 19.577 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-WA4) und Verkehrsflächen (inkl. Planungsfaktor) - Prognosezustand Flutmulde (intern):

$$19.577 \text{ WP} - 8.704 \text{ WP} = \underline{10.873 \text{ WP}}$$

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)).

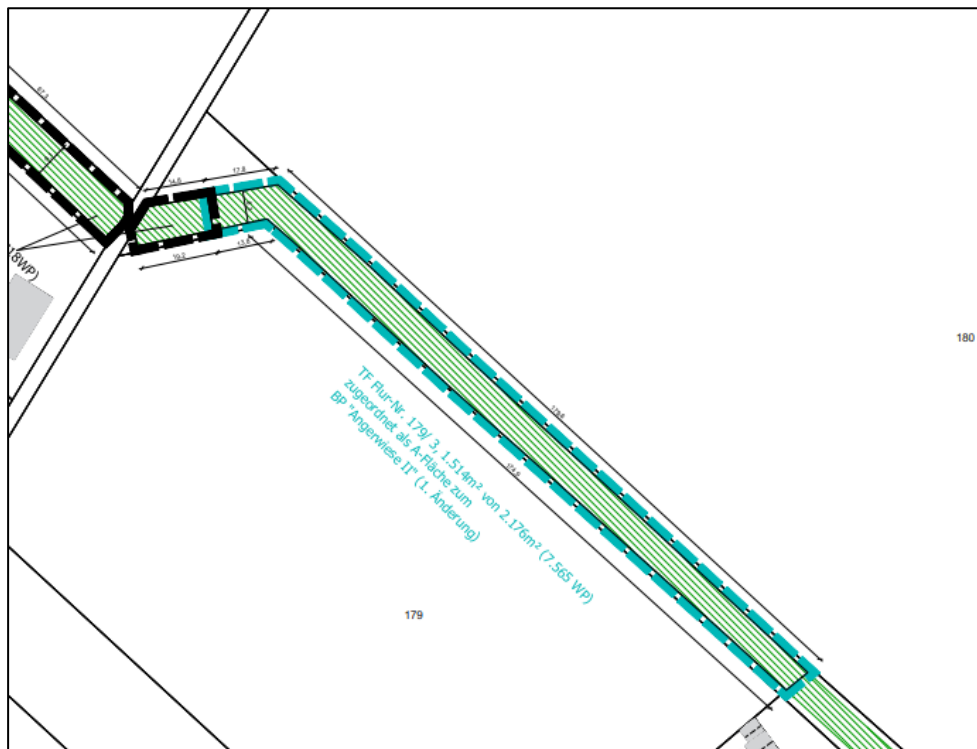
Nach Umsetzung bzw. Herstellung der Ökofläche ergibt sich ein **Prognosezustand** von insgesamt **74.087 WP**. Nach zwischenzeitlich erfolgter Bestätigung durch die Untere Naturschutzbehörde können die erforderlichen Wertpunkte aus Engriffen künftiger Vorhaben von diesem Ökokonto abgebucht werden. Die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

Schritt 5: Umfang, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

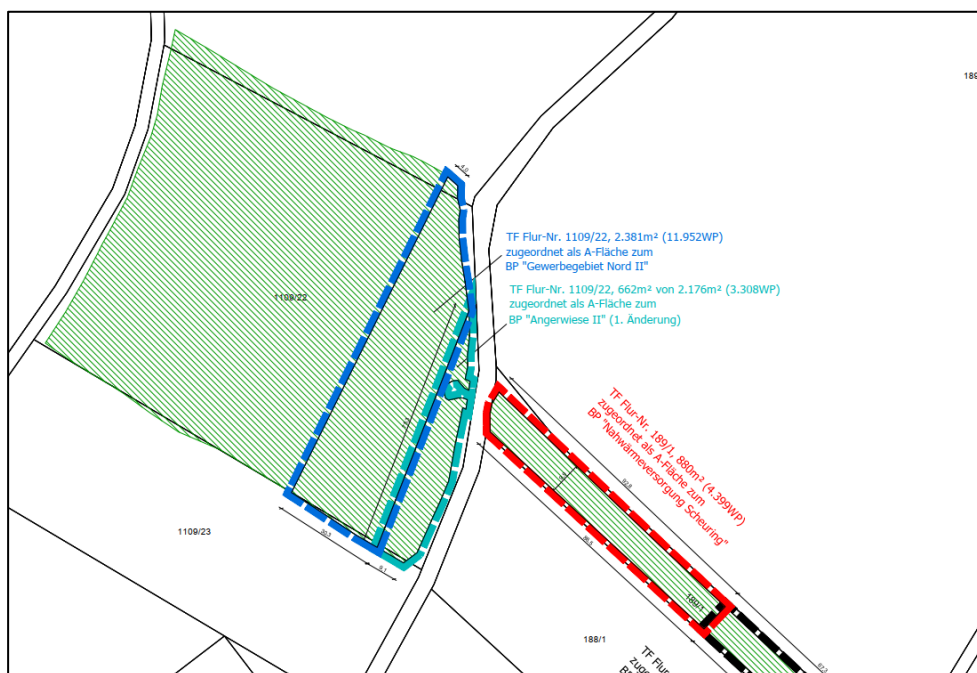
Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf (Schritt 3 bzw. 4) wird dem durch die Aufwertung der Maßnahmenflächen zur Verfügung stehenden Ausgleichsumfang (Schritt 4) anhand einer Wertpunktbilanz der BNT bilanzierend gegenübergestellt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 10.873 WP (vgl. Schritt 3 bzw. 4) kann durch Abbuchung von der genannten Ökokontofläche (74.087 WP; Flächengröße insgesamt 16.225 m²) kompensiert werden. Nachdem auf der Ökokontofläche bereits Abbuchungen für die Bebauungspläne „Nahwärmeversorgung Scheuring“ (4.399 WP), „Generationen-Bewegungsparcours und Minigolfanlage“ (3.418 WP) und „Gewerbegebiet Nord II“ (11.952 WP) erfolgt sind, stehen als Ausgangswert noch 54.318 WP auf der genannten Ökokontofläche zur Verfügung. Nach Abbuchung des benötigten Ausgleichsbedarfs für die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ (8.704 WP innerhalb des Geltungsbereiches und 10.873 WP im Bereich der Flutmulde bzw. des Versickerungsbeckens) stehen somit letztendlich noch 34.741 WP für Eingriffe aus anderen Vorhaben der Gemeinde zur Verfügung (vgl. folgende Abbildung). Das Ökokonto wird

diesbezüglich entsprechend fortgeschrieben.

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



Auszchnitt Ökokonto mit den zugeordneten Abbuchungen (Teil 1)



Auszchnitt Ökokonto mit den zugeordneten Abbuchungen (Teil 2)

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.

Zur Kompensation der durch die geplante Baugebietsentwicklung verursachten Beeinträchtigungen von Brut- und Lebensräumen der Feldlerche wird auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 699 (Gemarkung Scheuring) in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine feldlerchenspezifische Ausgleichsfläche (FCS-Fläche) mit einer Gesamtgröße von ca. 2,2 ha entwickelt. Die Konzeption und fachliche Ausarbeitung der Maßnahme erfolgte durch STADT LAND FRITZ – Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, Friedberg (Stand 12.02.2026). Die Ausgleichsfläche liegt ca. 1,3 km vom Eingriffsbereich entfernt und erfüllt die lagebezogenen Anforderungen gemäß den Vorgaben des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz (StMUV).

Die derzeit intensiv genutzte Grünlandfläche wird über einen Zeitraum von drei Jahren schrittweise in eine strukturreiche Offenlandfläche umgewandelt. Vorgesehen ist ein Streifensystem aus extensiv bewirtschafteten Getreidestreifen, Blühstreifen und Ackerbrachen. Dabei wird auf eine vollständige Umwandlung der Fläche verzichtet; die Entwicklung erfolgt abschnittsweise, um Bodenstruktur und Habitatkontinuität zu erhalten. Düngung, Pflanzenschutzmittel sowie Bodenbearbeitung während der Brutzeit sind ausgeschlossen.

Im Zielzustand bietet die Fläche geeignete Brut- und Nahrungshabitate für bis zu vier Feldlerchenreviere sowie zusätzliche Lebensräume für weitere Offenlandarten und Insekten. Die Maßnahme stellt damit eine wirksame, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme im Sinne des Artenschutzrechts dar. Ergänzend erfolgt eine ökologische Aufwertung der Fläche, die nach erfolgreicher Entwicklung im Ökokonto bilanziert werden kann.

Die Herstellung und Entwicklung der Ausgleichsfläche wird durch eine Umweltbaubegleitung überwacht und dokumentiert. Um den Erfolg der Maßnahme zu überprüfen und gegebenenfalls nachzusteuern, ist ein entsprechendes Monitoring vorgesehen.

Unter Einhaltung der textlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen (1V) und FCS-Maßnahmen können Betroffenheiten für die Wachtel und Feldlerche im Änderungsgebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der genannten Vermeidungs- bzw. FCS-Maßnahmen, die zu einer Erhöhung der Brutdichte im Umfeld führen, sind Verbotsstatbestände nicht einschlägig.

Artenschutzrechtliche Belange stehen dem Vorhaben somit 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.

Zudem liegen aus dem bisherigen Verfahren folgende Arten umweltbezogener Informationen vor, die bei der Überarbeitung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden:

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Schreiben vom 26.11.2024, mit Hinweisen zur Duldung landwirtschaftlicher Emissionen (Verkehrslärm, Geruch, Staub).
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Schreiben vom 11.11.2024, mit der Anregung zur Wiederaufnahme einer Festsetzung zu Anforderungen des Schallschutzes (Lage innerhalb der Teilzone Ca der Lärmschutzzone C des militärischen Flugplatzes Lagerlechfeld); Hinweis zur Lärmbegrenzung von Luftwärmepumpen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 05.12.2024, mit Anmerkungen zur Grünordnung, zum naturschutzfachlichen Ausgleich, zu möglichen artenschutzrechtlicher Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG (Prüfung artenschutzrechtlicher Belange (saP) insb. bzgl. Feldlerche mit entsprechenden Vermeidungs-/CEF-Maßnahmen erforderlich); Anmerkungen zum Schutz des Mühlbachs und zum Schutz des vorhandenen Baumbestandes.
- STADT LAND FRITZ, Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu den Feldbrütern (relevante Art: Feldlerche), Bericht vom 05.03.2025, mit Ausführungen zur artenschutzrechtlichen Beurteilung betroffener Bodenbrüter (Feldlerche); Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) für Feldlerche erforderlich; unter Berücksichtigung der Maßnahmen keine Verbotstatbestände des §44 Abs.1 i.V.m. Abs.5 BNatSchG erfüllt.
- Landesbund für Vogel- und Naturschutz (LBV), Schreiben vom 08.11.2024, mit Anmerkungen zur Saatgutmischung sowie zur Pflege Grünflächen.

Schutzgut Boden/Wasser:

- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Abfall-/Bodenschutzbehörde, Schreiben

vom 08.11.2024, mit Hinweisen zur Altlastensituation und zur Vorgehensweise bei Auffinden von Auffälligkeiten in der Bodenbeschaffenheit.

- Crystal Geotechnik GmbH, BAUGRUNDERKUNDUNG / BAUGRUNDGUTACHTEN, vom 20.02.2013, mit Ausführungen und Angaben der hydrologischen und geologischen Untergrundverhältnisse im Änderungsgebiet inkl. Anmerkungen zur Bauausführung/Gründung sowie zur Beschreibung der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes.
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 26.11.2024, mit fachlichen Hinweisen und Empfehlungen zu oberirdischen Gewässern (Mühlbach innerhalb des Änderungsgebietes), zur partiellen Lage im ermittelten Überschwemmungsgebiet, zu möglichen Überflutungen durch wild abfließendes Wasser infolge von Starkregen, zum Grundwasser (Erkundungen erforderlich), zu Altlasten und vorsorgendem Bodenschutz, zur Wasserversorgung, zur Abwasser- und Niederschlagswasserbeseitigung (Erschließungskonzeption für die Niederschlagswasserentsorgung erforderlich).

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.

Der für die 1. Änderung des Bebauungsplans „Angerwiese II“ benötigte Ausgleich von 10.873 Wertpunkten kann vollständig aus dem bestehenden Ökokonto der Gemeinde gedeckt werden. Auf diesem Konto stehen trotz früherer Abbuchungen für andere Projekte – darunter die Nahwärmeversorgung, der Bewegungsparcours mit Minigolfanlage und das Gewerbegebiet Nord II – noch 54.318 Wertpunkte zur Verfügung. Nach der Abbuchung des Bedarfs verbleiben immer noch 34.741 Wertpunkte für zukünftige Vorhaben. Da der Ausgleich vollständig über das Ökokonto erfolgen kann, sind keine zusätzlichen externen naturschutzfachlichen Maßnahmen für die Planänderung erforderlich.

Um die Beeinträchtigungen für die Feldlerche auszugleichen, die durch die geplante Entwicklung des Baugebiets entstehen, wird in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf einer rund 2,2 Hektar großen Fläche südlich von Scheuring (Flurstück 699) eine spezielle Ausgleichsfläche eingerichtet. Diese liegt etwa 1,3 Kilometer vom Baugebiet „Angerwiese II“ entfernt und wird innerhalb von drei Jahren von intensiv genutztem Grünland in eine strukturreiche Offenlandschaft umgewandelt – mit extensiv bewirtschafteten Getreidestreifen, Blühflächen und Ackerbrachen. Dadurch entstehen geeignete Brut- und Lebensräume für mehrere Feldlerchenreviere sowie weitere Offenlandarten. Düngung, Pestizide und Bodenbearbeitung während der Brutzeit sind ausgeschlossen. Die Umsetzung wird fachlich begleitet und durch ein Monitoring kontrolliert, damit die Maßnahme bei Bedarf angepasst werden kann. Unter Berücksichtigung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können Beeinträchtigungen für Feldlerche und Wachtel sicher ausgeschlossen werden, sodass artenschutzrechtlich keine Hindernisse für das Vorhaben bestehen.

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. Es wird darauf hingewiesen, dass im Planbereich aufgrund der möglichen früheren Umverlegung und der Begradigung des in diesen einmündenden Graben, verfüllte, ehemalige Bachläufe vorhanden sein können. In diesen Bereichen kann nicht ausgeschlossen werden, dass nicht qualifizierte Bodenkontaminationen vorliegen.

Im südöstlichen Bereich von Fl. Nr. 179/3, Gemarkung Scheuring, ist im Kartenmaterial entlang des Mühlbachs eine heute bewachsene wallartige Struktur zu erkennen. Bei dieser kann es sich um Aufschüttungen von früheren benachbarten Baumaßnahmen handeln. Hier kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden, dass Bodenbeeinträchtigungen bestehen.

Nach derzeitigem Stand liegt das Plangebiet mit Ausnahme von geringen Flächen im Bereich des Grabens nicht im Bereich von HQ₁₀₀-Hochwassergefahrenflächen. Zudem wird das Hochwasserrisiko durch die Errichtung der Flutmulde Scheuring auf ein Minimum reduziert. Falls das Geländenniveau durch Baumaßnahmen verändert wird oder die Flutmulde nicht wie geplant ausgeführt wird, ist es möglich, dass Teilflächen im HQ₁₀₀-Bereich oder HQ_{extrem}-Bereich liegen. In diesem Fall ist eine Belastung der Böden durch PFAS aus dem Mühlbach, welche in einzelnen Wasserproben nachgewiesen wurden, nicht auszuschließen. In diesem Fall sind bei Baumaßnahmen mit Bodenaushub die LfU-Leitlinien zur Bewertung von PFAS (Stand März 2024) zu beachten.

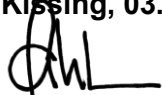
9. Städtebauliche Statistik

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, 03.06.2025



Arnold Consult AG, Kissing