

- Teil C -

Gemeinde Scheuring
Landkreis Landsberg am Lech



Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Nord II“

- Entwurf -

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 09.04.2024

Fassung vom:
24.09.2024

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Plangebietes	4
1.1	Lage und Geltungsbereich	4
1.2	Größe	5
1.3	Topographie und Vegetation	5
1.4	Geologie und Hydrologie	5
2.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
2.1	Regional- und Landesplanung	6
2.2	Darstellung im Flächennutzungsplan	7
2.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	8
2.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	8
2.5	Eigentumsverhältnisse	8
2.6	Immissions- und Denkmalschutz	8
3.	Anlass für die Planung	9
4.	Ziele der Planung	9
4.1	Plankonzept	10
4.2	Art der baulichen Nutzung	10
4.3	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	11
4.4	Begründung weiterer Festsetzungen	12
4.5	Grünordnung	13
4.6	Immissionsschutz	13
4.7	Verkehrliche Erschließung	14
5.	Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung	15
6.	Abstimmung mit Nachbargemeinden	15
7.	Ver- und Entsorgung	15
7.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	15
7.2	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	16
7.3	Stromversorgung	17
7.4	Fernmeldeanlagen	17
7.5	Abfallbeseitigung	17
7.6	Erschließungsträger	17
8.	Umweltbericht	18
8.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	18
8.2	Umweltziele für das Vorhabengebiet und deren Berücksichtigung	18

8.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung	19
8.4	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens	26
8.5	Kumulative Auswirkungen	27
8.6	Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind	28
8.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	28
8.8	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	29
8.8.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	29
8.8.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)	29
8.9	Artenschutzrechtliche Beurteilung	32
8.10	Planungsalternativen	35
8.11	Zusätzliche Angaben	35
8.11.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	35
8.11.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	36
8.11.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	37
9.	Denkmalschutz	38
10.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .	39
11.	Bauschutzbereich Flugplatz Lechfeld	39
12.	Städtebauliche Statistik	40
13.	In-Kraft-Treten	40

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord II“ der Gemeinde Scheuring in der Fassung vom 24.09.2024 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Ortsrand der Ortslage Scheuring nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Nord, ca. 1.500 m vom Ortszentrum entfernt. Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfasst das Grundstück Flur Nr. 273/2 und 274/3 sowie eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 248/1, jeweils Gemarkung Scheuring.



Luftbild Lage Plangebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024

1.2 Größe

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 0,54 ha. Davon entfallen ca. 0,41 ha auf die geplante Gewerbegebietsfläche (GE), ca. 0,09 ha auf die neu anzulegenden öffentlichen Grünflächen mit Pflanzbindung sowie ca. 0,05 ha auf die teilweise bereits bestehenden, teilweise neu geplanten öffentlichen Straßenverkehrsflächen.

1.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal liegt auf einem mittleren Höhengniveau von etwa 544,5 m ü. NN und ist weitestgehend eben. Landschaftsgliedernde Merkmale und Vegetationsstrukturen haben sich aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung nicht entwickelt. Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes befindet sich die bisherige Ortsrandeingrünung (vorwiegend Sträucher), die im Zuge der Planung an die nördliche Grenze des Plangebietes verlagert werden.

1.4 Geologie und Hydrologie

Das Plangebiet liegt wie das gesamte Gemeindegebiet Scheuring am östlichen Rand des Lechtales, das größtenteils durch spätglazialen Schotter der Würmeiszeit und postglazialen Schotter des älteren Holozän charakterisiert wird. Der natürlich anstehende Boden (fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flußmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter)) in diesem Landschaftsraum weist grundsätzlich günstige ackerbauliche Nutzungsmöglichkeiten auf.

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

Das Plangebiet liegt nicht im Wasserschutzgebiet, grenzt jedoch direkt an das „Erkundungsgebiet Scheuring“ (Kennzahl: 2210783100140) an.

Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen, Oberflächengewässer oder Altlastenbereiche werden von der Planung nicht tangiert.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regional- und Landesplanung

Die Gemeinde Scheuring liegt im nördlichen Teil des Landkreises Landsberg am Lech in der Planungsregion 14 (München) und zählt zum ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes München.

Demnach soll der ländliche Raum unter Berücksichtigung seiner naturräumlich-landschaftlichen, siedlungsstrukturellen und kulturellen Eigenart als eigenständiger Lebensraum vor allem durch

- Stärkung der Wirtschaftsstruktur,
- Erhaltung und Verbesserung des Arbeitsplatzangebotes,
- Verbesserung der Verkehrserschließung, neben der Schaffung von verbesserten Voraussetzungen für den motorisierten Individualverkehr insbesondere durch verstärkten Ausbau des ÖPNV, auch regionsübergreifend,
- Erhaltung der für den ländlichen Raum typischen Siedlungsstrukturen und Ortsbilder,
- Erhaltung und Nutzung von qualitativ hochwertigen Landschaftsteilen

weiterentwickelt werden.

Gemäß den Angaben des Landesentwicklungsprogrammes ist es zudem anzustreben, in freien Landschaftsbereichen Infrastruktureinrichtungen möglichst zu bündeln. Durch deren Mehrfachnutzung soll die Beanspruchung von Natur und Landschaft möglichst vermindert werden (LEP, Grundsatz 7.1.3).

Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel Laut LEP 1.3.1 G soll bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen auf die Klimaneutralität in Bayern hingewirkt werden. Des Weiteren sollen die räumlichen Auswirkungen von Klimaänderungen und von klimabedingten Naturgefahren bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden (LEP 1.3.2 G).

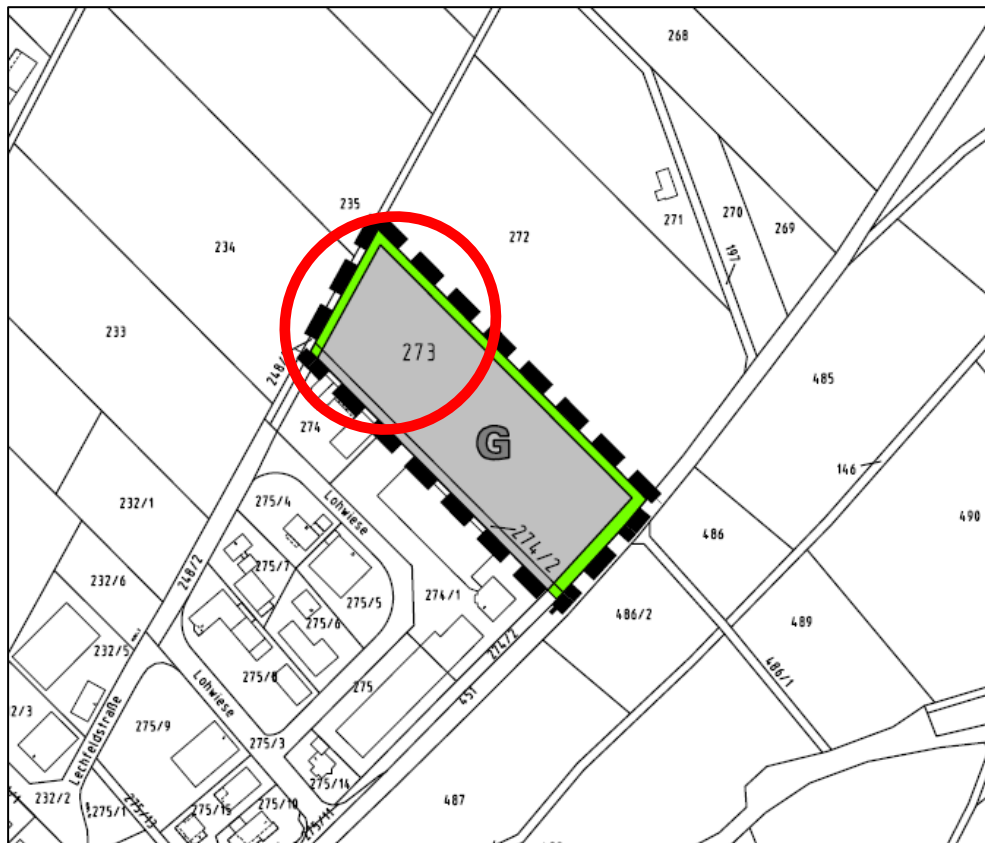
Im Zuge der Flächensparoffensive des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie (vgl. Schreiben StMWi vom 08.05.2019) wird gefordert, dass die Flächeninanspruchnahme reduziert und vorhandene Flächenpotentiale effizient genutzt werden. Diesbezüglich ist zu beachten, dass die Potentiale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen wären (vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 3.2 Z, Regionalplan München (RP14) B II 4.1 Z). Zudem sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (vgl. LEP 3.1 G).

Mit der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen am nördlichen Ortsrand von Scheuring geschaffen.

Die geplanten gewerblichen Nutzungen stehen den regionalplanerischen und landesplanerischen Zielsetzungen nicht entgegen.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Das Plangebiet wird in der seit 2019 rechtswirksamen 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Scheuring bereits als „gewerbliche Baufläche (G)“ mit randlicher Eingrünung dargestellt.



Auszug aus der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scheuring

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord II“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuring entwickelt werden.

2.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das überplante Areal ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan bzw. eine sonstige vergleichbare Satzung besteht für das Plangebiet bislang nicht.

Eine bauliche Nutzung des Areals ist unter den vorgenannten Voraussetzungen demzufolge derzeit planungsrechtlich nicht zulässig.

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an das geplante Gewerbegebiet angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch folgende Strukturen und Nutzungen:

- im Norden bzw. Nordwesten und Nordosten durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen,
- im Süden bzw. Südosten durch die gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Nord,
- im Südwesten durch die (künftigen) gewerblichen Bauflächen des Gewerbegebietes Lohwiese II.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Bei dem überplanten Teilabschnitt des landwirtschaftlichen Weges handelt es sich um eine öffentlich gewidmete Verkehrsfläche.

2.6 Immissions- und Denkmalschutz

Eine Vorbelastung besteht im Plangebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet. Die Erwerber, Besitzer und Bebauung der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 06:00 Uhr morgens, und nach 22:00 Uhr zu rechnen ist.

Als Bestandteil der vorliegenden Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im

Städtebau, durchgeführt. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen werden im Plangebiet entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz vorgenommen (vgl. Ziffer 4.6 Immissionsschutz).

In etwa 400 m Entfernung südwestlich des Plangebietes befindet sich ein bekanntes Bodendenkmal (D-1-7831-0076, „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“). Im näheren Bereich zu solchen Befunden ist gewöhnlich ebenfalls mit weiteren Befunden und Funden zu rechnen. Weitere Ausführungen zum Denkmalschutz sind dem Pkt. 9 „Denkmalschutz“ zu entnehmen.

3. Anlass für die Planung

Die Gemeinde Scheuring möchte nach den zwischenzeitlich umgesetzten Hochwasserschutzmaßnahmen die bereits seit einigen Jahren vorgesehenen und auch bereits in der vorbereitenden Bauleitplanung planungsrechtlich gesicherten gewerblichen Bauflächen am nördlichen Ortsrand der Ortslage Scheuring im Norden des bestehenden Gewerbegebietes nun einer baulichen Nutzung zu gewerblichen Zwecken zuführen. Da Scheuring und speziell im Bereich des überplanten Areals eine hohe Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen besteht, soll das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan bereits als gewerbliche Baufläche dargestellte Areal aktiviert werden.

Nachdem das Plangebiet im Norden der Ortslage Scheuring im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Gewerbegebiets die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Auf Grundlage eines mit der Verwaltung abgestimmten Planungskonzeptes wurden die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplanes ausgearbeitet.

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes am vorgesehenen Standort.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll zudem eine vertragliche Einbindung der geplanten gewerblichen Bauflächen in das Landschaftsbild am nördlichen Ortsrand von Scheuring sichergestellt werden.

Eine großzügige Randeingrünung soll in Verbindung einen neuen Ortsrand nach Norden hin abbilden. Die Erschließung des Grundstücks kann von dem westlich anliegenden landwirtschaftlichen Weg aus, der im Zuge der Umsetzung der Planung entsprechend ausgebaut wird, sichergestellt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen kann eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Arrondierung der am Ortsrand von Scheuring bereits bestehenden Bebauung sichergestellt werden.

4.1 Plankonzept

Das Planungskonzept sieht im Norden der Ortslage Scheuring die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Mit der vorliegenden Planung soll dem dringenden Bedarf an neuen gewerblichen Bauflächen in Scheuring Rechnung getragen und eine städtebaulich ansprechende gewerbliche Bebauung im Norden der Ortslage Scheuring gewährleistet werden. Die verkehrliche Erschließung der neuen Gewerbeparzelle ist über eine westlich anliegende öffentliche Verkehrsfläche für den motorisierten Individualverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer geplant. Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung wird entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes eine angemessene Ortsrandeingrünung mit Gehölzpflanzungen vorgesehen.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Für den Planbereich ist entsprechend der geplanten Nutzung eine Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.07.2023 vorgesehen.

Mit der Beschränkung der in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsleiter und Betriebsinhaber im Plangebiet, soll den Betrieben in diesem Bereich die Möglichkeit offengehalten werden, dass grundsätzlich betriebsbedingte Wohnnutzungen ausnahmsweise in untergeordneter Rolle umsetzbar sind. Durch die Einschränkungen für diese ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen soll der Charakter eines Gewerbegebietes an diesem Standort künftig gewahrt und eine zu starke Ausprägung von wohngenutzten Flächen verhindert werden.

Tankstellen sind nicht gewollt, da eine derartige Nutzung zusätzlichen Verkehr in das Gebiet leiten würde. Außerdem ist die Lage des Areals für diese Nutzung nicht geeignet.

Die Einrichtung von Vergnügungsstätten würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelastigungen führen. Die Gemeinde möchte solchen Entwicklungen entgegenwirken, indem die Errichtung der in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vergnügungsstätten ausgeschlossen wird. Mit dem Verbot von Vergnügungsstätten (Diskotheken, Spielhallen etc.) sollen Konflikte durch insbesondere nächtliche Nutzer vermieden werden.

4.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet durch die Festlegung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Gebäudeoberkante (GOK) ausreichend bestimmt.

Die Gewerbegebietsflächen innerhalb des Plangebietes umfassen eine Gesamtfläche von ca. 0,41 ha. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für Gewerbegebiete empfohlenen Orientierungswerte für die Obergrenze der überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,8) werden innerhalb des Plangebietes eingehalten.

Vorgaben oder Festsetzungen zur Anzahl der Vollgeschosse sind nicht erforderlich bzw. vorgesehen, um die künftigen Anforderungen und Bedürfnisse der einzelnen gewerblichen Nutzungen flexibel zu gestalten. Durch die maximal zulässige Gebäudeoberkante wird die horizontale Ausdehnung der Baukörper angemessen gedeckelt.

Im Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Danach gelten die Grundzüge der offenen Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Dadurch haben die zukünftigen Bauherren eine höhere Flexibilität bei der Errichtung der gewerblichen Gebäude.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch in der Planzeichnung dargestellte Baugrenzen festgesetzt. Diese sind relativ großzügig gefasst, um für die Bauherren eine höchstmögliche Flexibilität bei der Anordnung der baulichen Anlagen gewährleisten zu können. Um eine Beeinträchtigung von Verkehrsflächen oder Grünflächen durch zu dicht angrenzende Gebäude ausschließen zu können, werden mit den Baugrenzen zu diesen Flächen entsprechende Abstände eingehalten.

Mit den vorgenommenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung soll die Bebauung in städtebaulich verträglicher Art und Weise zum Ortsrand hin abgerundet werden.

4.4 Begründung weiterer Festsetzungen

Die Geltung der Abstandsflächen des Art. 6 BayBO im Planbereich ist textlich festgesetzt. Somit kann den gesetzlichen Vorgaben nach einer ausreichenden Belichtung und Besonnung der geplanten Gebäude entsprochen und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im neuen Gewerbegebiet sichergestellt werden.

Mit der gewählten Überschreitungsmöglichkeit der höchstzulässigen Gebäudeoberkante (GOK) durch untergeordnete Aufbauten (Kamin, Oberlicht etc.) kann eine angemessene Flexibilität, insbesondere für die konkrete technische Gebäudeausrüstung gewahrt werden.

Die gestalterischen Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sind erforderlich, um eine ortstypische Gestaltung der neuen gewerblichen Gebäude und Anlagen gewährleisten zu können. Mit der getroffenen Vorgabe zu Lagerhallen (Außenwand zu öffentlichen Verkehrsflächen) können den Gesamteindruck eines Quartiers nachhaltig störende Bauten und Anlagen (offene Überdachungen etc.) wirksam vermieden werden. Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sind erforderlich, um Verunstaltungen des Straßen- und Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf umliegende Verkehrswege vermeiden zu können.

Die Verpflichtung zu einer unterirdischen Führung von Versorgungsleitungen entspricht nicht nur aktuellen, technischen Standards, sondern kann auch ortsbildstörende Einrichtungen (Masten etc.) vermeiden.

Mit den getroffenen Vorgaben zur Höhe (maximal 2,0 m) und Gestaltung (Maschendraht, Stab-/Metallgitter mit standortheimischen Gehölzen oder Kletterpflanzen hinterpflanzt) der Einfriedung der gewerblichen Bauflächen gegenüber den angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen soll eine hohe Freiraumqualität gesichert werden. Um auch künftig eine hohe Durchlässigkeit für Klein- und Kriechtiere gewährleisten zu können, ist bei der Errichtung von Zäunen mindestens 10 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Eine Ausbildung von Sockeln wird generell ausgeschlossen.

Infolge der Lage des Gebietes am nördlichen Ortsrand von Scheuring sind die Festsetzungen zu Gestaltung, Höhenentwicklung, etc. so gewählt, dass einerseits zwar für die späteren Bauwerber grundsätzlich ein hohes Maß an Entscheidungsfreiheit bei der Ausbildung ihres Vorhabens verbleibt, andererseits aber auch eine der Randlage entsprechenden Qualität der neuen Bebauung am nördlichen Ortsrand von Scheuring gesichert werden kann.

4.5 Grünordnung

Die Festsetzung der Anpflanzungen im Plangebiet soll der Verwirklichung von gestalterischen und landschaftspflegerischen Zielen dienen.

Um eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Plangebietes sowie eine ansprechende Gestaltung des Areals zu erreichen, werden entlang der nord-östlichen Grenze des Plangebiets Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Das Grundgerüst der Eingrünung soll vor allem aus heimischen, landschaftstypischen Sträuchern bestehen. Der Unterwuchs der Gehölzpflanzungen ist als extensive Wiese zu entwickeln und zweimal jährlich zu mähen. Düngung und der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist aufgrund des Eintrags in das Grundwasser nicht gestattet.

Auf den privaten Grundstücken ist eine Mindestvorgabe für Baumpflanzungen (ein Laubbaum und drei Sträucher je angefangener 300 m² Grundstücksfläche) getroffen. Zudem sind je 5 Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Grundstücksflächen, die nicht bebaut werden, sind zudem als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten.

Zur optischen Aufwertung der Bebauung im Plangebiet sowie aufgrund der zahlreichen Vorteile (Verbesserung des Mikroklimas und der Luftqualität, Wärmedämmung und Energieeinsparung, Bindung von Niederschlagswasser usw.) wird darüber hinaus empfohlen, Flachdächer und Dächer bis zu 10° Dachneigung mit standortheimischen Gräsern und Kräutern extensiv zu begrünen.

In Verbindung mit den getroffenen Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung und zur Höhenentwicklung, kann mit den Vorgaben zur Durchgrünung und randlichen Eingrünung der gewerblichen Bauflächen eine der Lage am nördlichen Ortsrand von Scheuring angemessene Gestaltung und Entwicklung der künftigen gewerblichen Nutzflächen gesichert werden.

4.6 Immissionsschutz

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich schutzbedürftige Nutzungen, hier im angrenzenden Gewerbegebiet. Als Bestandteil der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchgeführt (Büro em plan, Projekt Nr. 2024 1812, Stand 03/2025). Konkret war das zulässige Emissionsverhalten der Gewerbeflächen zu regeln.

Die Festlegungen zum Schallschutz waren so zu bemessen, dass eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebiets unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung möglich ist.

Das zulässige Emissionsverhalten des Bebauungsplangebiets wurde anhand einer Kontingentierung nach DIN 45691 festgelegt. Die Kontingentierung ergibt ein Emissionskontingent von

$L_{EK} = 61 \text{ dB(A) / m}^2$ tags (6:00 h – 22:00 h), sowie ein Emissionskontingent

$L_{EK} = 46 \text{ dB(A) / m}^2$ nachts (22:00 h – 6:00 h) für die Teilfläche GE 1

und

$L_{EK} = 60 \text{ dB(A) / m}^2$ tags (6:00 h – 22:00 h), sowie ein Emissionskontingent

$L_{EK} = 45 \text{ dB(A) / m}^2$ nachts (22:00 h – 6:00 h) für die Teilfläche GE 2

Mit den Festsetzungen zum Immissionsschutz sind innerhalb und in der Umgebung des Plangebietes gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet.

Im Sinne der aktuellen Rechtsprechung wird ein uneingeschränktes Gewerbegebiet (Emissionskontingent 65 dB(A), tags und mind. 50 dB(A), nachts) im angrenzenden Gewerbegebiet „Lohwiese II“ zur Verfügung gestellt werden, so dass im Gemeindebereich zumindest eine gewerbliche Baufläche generiert wird, die die Ansiedelung eines lärmtechnisch gewerbegebietstypischen Betriebes ohne Einschränkungen zulässt.

4.7 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der neuen gewerblichen Bauflächen für den motorisierten Individual- und Anlieferverkehr wird künftig über den bereits bestehenden unmittelbar im Westen angrenzenden Feldweg gewährleistet, der im Zuge der Umsetzung der Planung entsprechend ausgebaut wird. Neben diesem, teilweise bereits bestehenden Straßenraum sind für die geplante gewerbliche Entwicklung demzufolge keine neuen internen Erschließungsstrukturen erforderlich.

Radfahrer werden mit dem motorisierten Individualverkehr auf den bestehenden öffentlichen Straßenflächen mitgeführt. Eigenständige Radwege etc. sind zur Erschließung der geplanten gewerblichen Nutzflächen nicht vorgesehen.

Die Stellplätze für die Bewältigung des ruhenden Verkehrs der gewerblichen Nutzungen sind auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheuring in der jeweils gültigen Fassung umzusetzen. Ebenfalls auf den künftig privaten Grundstücksflächen zu realisieren sind sämtliche für die jeweilige gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten, um nachteilige Auswirkungen hierdurch auf den öffentlichen Straßenraum der geplanten Erschließungsstraßen vermeiden zu können.

Zur Vermeidung einer ungeordneten Ausbildung und Verortung von Garagen und Carports auf dem Areal dürfen diese nur im Bereich der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen realisiert werden.

5. Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung trägt der regional- und landesplanerischen Zielsetzung zur Verbesserung der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Verhältnisse Rechnung. Mit den geplanten gewerblichen Bauflächen kann der ländliche Raum als eigenständiger, gleichwertiger Lebensraum unter Wahrung seiner Eigenart und gewachsenen Struktur gesichert und gestärkt werden.

6. Abstimmung mit Nachbargemeinden

Unter Berücksichtigung der Lage, der Größe und der Erschließung des Vorhabens sind unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die städtebauliche Ordnung der angrenzenden Nachbargemeinden nicht zu erwarten.

7. Ver- und Entsorgung

7.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des Gewerbegebietes soll durch einen Anschluss bzw. eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwassernetzes sichergestellt werden. Sämtliche Neubauten sind an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen. Die hierzu erforderliche Wasserverteilung ist so auszuführen, dass ausreichende Betriebsdrücke und auch die Bereitstellung von Löschwasser im Brandfall über die öffentliche Anlage gewährleistet sind.

Abwassertechnisch soll das geplante Gewerbegebiet über das bereits in den anliegenden Straßenzügen anstehende örtliche Kanalnetz der Gemeinde

Scheuring erschlossen werden. Sämtliche Bauvorhaben sind vor Bezug an die zentrale Abwasseranlage anzuschließen.

7.2 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagswasserbehandlung ist unter wasserwirtschaftlichen Aspekten 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 muss daher im Interesse eines vorsorgenden Umweltschutzes im Einklang mit den fachgesetzlichen Vorgaben und den einschlägigen technischen Regelwerken dem Untergrund zugeführt werden.

Die Eignung der Bodenverhältnisse im Bereich des Plangebietes für eine Versickerung sollte vor der Planung der Entwässerungsanlagen durch geeignete Sachverständige überprüft werden.

Durch eine flächensparende Bauweise und interne Erschließung, durch eine Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, durch die Ausbildung extensiver Durchgrünungen und durch den Einsatz wasserdurchlässiger Beläge soll der Anteil an abflusswirksamen Flächen im Plangebiet grundsätzlich minimiert werden. Zur Vermeidung unnötiger Versiegelungen wird für den Großteil der auf den gewerblichen Bauflächen nachzuweisenden Stellplätze eine möglichst offene, wasserdurchlässige Gestaltung gefordert.

Auf den privaten Grundstücksflächen bietet sich grundsätzlich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und der Wiedernutzung des gespeicherten Wassers als Brauchwasser an.

Für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind grundsätzlich die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) mit den dazugehörigen technischen Regeln (TRENGW) zu beachten. Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Sollten aufgrund von Bauarbeiten durch zutage tretendes Grundwasser Bauwasserhaltungsmaßnahmen erforderlich werden, ist rechtzeitig vorher eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Landsberg am Lech zu beantragen.

Die Erkundung des Baugrundes einschl. der Grundwasserverhältnisse obliegt grundsätzlich dem jeweiligen Bauherrn, der sein Bauwerk bei Bedarf gegen auftretendes Grund- oder Hang- und Schichtenwasser sichern muss.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und schadlos durch Ableiten in die öffentliche Kanalisation beseitigt. Zur Klärung der Behandlungsbedürftigkeit des Niederschlagswassers, also der Feststellung, ob verschmutztes oder unverschmutztes Niederschlagswasser vorliegt, wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.

Die Konkretisierung der Niederschlagswasserbeseitigung auf den künftigen gewerblichen Baugrundstücken erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Objektplanungen in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden.

7.3 Stromversorgung

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

Bestehende 20- und 1-kV-Kabelleitungen

Es wird auf die im Plangebiet verlaufende 20-kV-Kabelleitung SR111 der LEW Verteilnetz GmbH (LVN) hingewiesen. Weiter befindet sich eine 1-kV-Kabelleitung in diesem Bereich. Der Verlauf dieser Kabelleitungen kann der Planzeichnung (Teil A) entnommen werden.

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

7.4 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Plangebietes wird über das in den umliegenden Straßenzügen bereits anliegende Leitungsnetz gewährleistet.

7.5 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung der Abfälle kann über die anliegende öffentliche Straßenverkehrsfläche sichergestellt werden und wird ortsüblich durch die Entsorgungssysteme des Landkreises durchgeführt.

7.6 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt vollständig durch die Gemeinde Scheuring.

8. Umweltbericht

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen muss gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zwingend eine Umweltprüfung durchgeführt werden.

Dabei sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung auf Menschen, Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, biologische Vielfalt, Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie Wechselwirkungen zwischen diesen Schutzgütern zu ermitteln und in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Dieser Umweltbericht ist gemäß § 2 a BauGB der Begründung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

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 eingehenden umweltrelevanten Stellungnahmen und weiterer ggf. vorliegender umweltrelevanter Informationen (Gutachten etc.) inhaltlich fortgeschrieben und ergänzt.

8.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen im Norden des bestehenden Gewerbegebietes soll dem in der Gemeinde Scheuring vorhandenen Bedarf an derartigen Bauflächen Rechnung getragen und eine sinnvolle Ergänzung und Abrundung am nördlichen Ortsrand von Scheuring sichergestellt werden. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln Pkt. 3 „Anlass für die Planung“ und Pkt. 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

8.2 Umweltziele für das Vorhabengebiet 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 (siehe Pkt. 2.1) sind für das Plangebiet im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

8.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen des geplanten Vorhabens auf die einzelnen Schutzgüter dargelegt. 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. Im Plangebiet sind bislang keine Wohn- und Erholungsnutzungen vorhanden, da es sich bislang um intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland handelt. Eine Vorbelastung für das Schutzgut Mensch besteht im Plangebiet im Wesentlichen durch die Emissionen der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung und des bestehenden Gewerbegebietes (Lärm, Abgas).

Wohn- und Erholungsnutzungen sind im Plangebiet derzeit nicht vorhanden, da es sich um vorwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen handelt.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten gewerblichen Nutzung nicht verbunden. Sie entfalten auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen.

Grundsätzlich sind bei den geplanten Nutzungen zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich. Eine deutliche Belastung der Umgebung erfolgt nicht. Insgesamt kann von einer geringen Mehrbelastung mit Lärm- und Schadstoffimmissionen ausgegangen werden.

In der Umgebung des Plangebiets befinden sich schutzbedürftige Nutzungen, hier im angrenzenden Gewerbegebiet. Als Bestandteil der Bauleitplanung wurde eine schalltechnische Begutachtung auf der Grundlage der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, durchgeführt (Büro em plan, Projekt Nr. 2024 1812, Stand 03/2025). Konkret war das zulässige Emissionsverhalten der Gewerbeflächen zu regeln. Die Festlegungen zum Schallschutz waren so zu bemessen, dass eine bestimmungsgemäße Nutzung des Planungsgebiets unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung möglich ist. Das zulässige Emissionsverhalten wurde anhand einer Kontingentierung nach DIN 45691 festgelegt.

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb des Plangebietes sowie durch Werbeanlagen zu erwarten. In dem bereits durch Gewerbe und bestehende Verkehrsflächen vorgeprägten Umfeld, sind diesbezüglich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten, zumal sich auch keine besonders schutzbedürftigen Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes befinden.

Denkbare Auswirkungen der Planung sind durch Schadstoffauswirkungen aus dem Betrieb der geplanten gewerblichen Einrichtungen sowie durch den damit verbundenen Kraftfahrzeugverkehr möglich. Nachdem diese Kraftfahrzeugbewegungen im Vergleich zu dem im Umfeld bereits vorhandenen Verkehrsaufkommen nur untergeordnet sein werden, wird sich die lufthygienische Situation im Plangebiet und dessen Umfeld durch die Planung nur unwesentlich verändern.

Die Erwerber, Besitzer und Bebauer der Grundstücke im Plangebiet haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) der angrenzenden ordnungsgemäß landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. der in der Nachbarschaft befindlichen landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, unentgeltlich zu dulden und hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung auch vor 06:00 Uhr morgens, und nach 22:00 Uhr zu rechnen ist.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewährleistet.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb ausgewiesener Schutzgebiete (FFH-, SPA-, Natur- oder Landschaftsschutzgebiete).

Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten des Plangebietes durch die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie die umliegenden Verkehrsflächen zum Großteil bereits nachhaltig gestört.

Bezüglich der artenschutzrechtlichen Beurteilung des Plangebietes wird auf Pkt. 8.9 der Begründung mit Umweltbericht verwiesen.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur im südlichen Randbereich des

Plangebietes entwickeln. Die Randeingrünung wird entsprechend nach Norden verlagert.

Bei allen Pflanzungen sind ausschließlich Gehölze mit Herkunftsnachweis zu verwenden (autochthone, bzw. gebietseigene Gehölze). Entsprechend der Lage des Landkreises Landsberg am Lech ist das Vorkommensgebiet 6.1 „Alpenvorland“ nach dem Leitfaden des Bundesumweltministeriums zur Verwendung gebietseigener Gehölze zu wählen. Als Nachweis für die Verwendung der autochthonen Gehölzqualität sind ein Lieferschein der Bezugsfirma sowie der Herkunftsnachweis (Zertifikat gemäß Mindeststandards der Zertifizierung gebietseigener Gehölze in Bayern) vorzulegen.

Es finden sich keine Hinweise auf Lebensräume und Arten gemäß der FFH-Richtlinie, der EG-Vogelschutzrichtlinie und auf potentielle FFH-Lebensräume.

Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch das Bauvorhaben werden sich das Verkehrsaufkommen sowie die Lärmemissionen verändern und erhöhen. Weitere unbebaute Flächen werden in Anspruch genommen und überbaut. Aufgrund der Vorbelastungen durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung ist der Eingriff von nur geringer bis mittlerer Bedeutung. Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten gewerblichen Bauflächen ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Die mit der geplanten Überbauung und Versiegelung des Plangebietes einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können durch eine naturschutzfachliche Aufwertung von externen Flächen angemessen kompensiert werden (siehe Kapitel 8.8.2 „Naturschutz (naturschutzrechtlicher Ausgleich)“).

Zur Minimierung der Eingriffe werden im nördlichen Randbereichen der künftigen gewerblichen Grundstücksflächen, am Übergang zu den angrenzenden Landschaftsräumen auf „öffentlichen Grünflächen“ bzw. „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen“ verschiedene Pflanzgebote festgelegt bzw. dauerhaft gesichert. Mit diesen Eingrünungsmaßnahmen können in gewissem Umfang auch wieder neue Habitatstrukturen und Lebensräume für die typischen Arten des Siedlungsgebietes geschaffen werden. Nachteilige Auswirkungen auf diese können damit weitgehend vermieden werden (siehe hierzu auch Kapitel 4.5 „Grünordnung“). Mit den geforderten Baumpflanzungen wird die Anzahl an Bäumen im Plangebiet künftig auch merklich zunehmen.

Ergebnis:

Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades ergeben sich für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem überplanten Areal handelt es sich überwiegend um eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 0,54 ha.

Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der für eine gewerbliche Bebauung vorgesehenen Fläche vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der gewerblichen Bebauung im Plangebiet bedingt einen quantitativen Flächenverlust von landwirtschaftlichen Nutzflächen durch Überbauung mit neuen Gebäudestrukturen und zusätzlichen Versiegelungen.

Im Zuge der Überplanung des Areals bleiben jedoch einige Flächen, insbesondere im Randbereich des neuen Baugebietes, unberührt bzw. werden durch Pflanzmaßnahmen qualitativ aufgewertet. 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 landwirtschaftlicher Nutzfläche Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Bei dem Boden im Plangebiet handelt es sich grundsätzlich um gewachsenen Boden, der bislang vorwiegend einer landwirtschaftlichen Nutzung unterlegen war. Durch den anthropogenen Einfluss ist der Oberbodenhorizont im Plangebiet nicht mehr in seiner natürlichen Zusammensetzung vorhanden.

Der natürlich anstehende Boden (fast ausschließlich Pararendzina aus flachem kiesführendem Carbonatlehm (Flußmergel oder Schwemmsediment) über Carbonatsand- bis -schluffkies (Schotter)) in diesem Landschaftsraum weist grundsätzlich günstige ackerbauliche Nutzungsmöglichkeiten auf.

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

Sonstige Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Planbereich derzeit nicht bekannt.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich nachhaltig in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung wird auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Andererseits werden im nördlichen Randbereich des Plangebiets teilweise auch Bereiche planungsrechtlich gesichert, wo künftig eine naturnahe Gestaltung des Bodens möglich und dauerhaft gesichert ist (Randeingrünung).

Bei ordnungsgemäßigem Betrieb sind keine Schadstoffeinträge zu befürchten. Um Eingriffe in das Bodenpotential weiter zu minimieren, sollen Flachdächer und flachgeneigte Dächer begrünt werden und Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze als befestigte Vegetationsflächen (Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteine etc.) oder mit versickerungsfähigen Pflasterdecken ausgeführt werden.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Boden ergeben sich durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit.

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Untergrund im Plangebiet ist nach derzeitigem Kenntnisstand als bedingt versickerungsfähig einzustufen.

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

Im Bereich des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten (HQ₁₀₀) und wird auch von keinem extremen Hochwasserereignis (HQ_{extrem}) tangiert.

Auswirkungen:

Durch die geplante gewerbliche Nutzung (gewerbliche Gebäude und Nutzflächen) erfolgt eine Bodenversiegelung, die eine nachhaltige

Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Im Gegensatz zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung ist im Zuge der Überbauung des Areals mit einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch eine oberflächliche Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die randlichen Grünflächen können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser gemindert werden.

Die bei Flach- und flachgeneigten Dächern ($\leq 10^\circ$) empfohlene extensive Dachbegrünung kann eine wirksame Speicher- bzw. Rückhaltefunktion für das Niederschlagswasser auf den künftig stark versiegelten, gewerblichen Nutzflächen übernehmen.

Ergebnis:

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

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

Eine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse im Plangebiet wurde nicht vorgenommen.

Scheuring liegt im Bereich der feucht gemäßigten Zone des Voralpenlandes. Die Witterung wird sowohl von maritimen als auch von kontinentalen Luftmassen bestimmt. Dementsprechend treten neben den vorherrschenden Winden aus westlicher Richtung auch solche aus dem Osten häufiger auf. Das Klima in diesem Ort ist mild und allgemein warm und gemäßigt. Scheuring hat während des Jahres eine erhebliche Menge an Niederschlägen zu verzeichnen.

Auswirkungen:

Mit der Überplanung des Areals gehen prinzipiell offene landwirtschaftliche Nutzflächen verloren, die grundsätzlich zur Kaltluftproduktion beitragen. Die randlichen Grünstrukturen und zu pflanzenden Bäume auf den Grundstücken werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Negative Einflüsse auf das Klima des Ortes Scheuring sind nicht zu erwarten. Kleinklimatisch kann die großflächige Versiegelung und Bebauung zu Aufheizungen führen, die durch die Schaffung, Aufwertung und Vernetzung von neuen Grünstrukturen und neu geschaffenen Vernetzungen durch Dachbegrünung weitgehend ausgeglichen werden können.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Luft/Klima ergeben sich im Zuge der Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild

Beschreibung:

Die Nachbarschaft des Plangebietes wird durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt, die im Süden unmittelbar von bestehender gewerblicher und sonstiger Bebauung begrenzt werden. Die Neuentwicklung von gewerblichen Flächen an diesem Standort schafft einen neuen städtebaulichen Ortsrand, der eine Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes herbeiführt. Mit der Planung soll eine hochwertige Ortsrandeingrünung geschaffen werden. Aufgrund offener Baustrukturen, moderater Höhenentwicklung, angepasster Bebauung an die Topografie und Grüngliederung können freie Sichtbeziehungen erhalten werden.

Auswirkungen:

Mit der geplanten baulichen Entwicklung wird das Erscheinungsbild der bisher vorwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen verändert. Durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen, die gestalterischen Festsetzungen und die Höhenbeschränkung der neuen baulichen Anlagen kann eine verträgliche Einbindung der geplanten gewerblichen Bebauung in die umliegenden Strukturen sichergestellt werden. Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind durch die Realisierung der Bebauung nicht zu befürchten, zumal das Areal bereits von ähnlicher Bebauung geprägt ist. Die geplante Bebauung orientiert sich an der Bestandsbebauung.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung sind für das Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

In etwa 400 m südwestlicher Entfernung zum Planbereich liegt ein bekanntes Bodendenkmal (s. auch Pkt. 2.6). Weitere Fundstellen im Umfeld dieses Bodendenkmals sind nicht auszuschließen.

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes sonstige Sachgüter ist weder bei einer Realisierung der geplanten Nutzung noch bei Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Bewirtschaftung zu erwarten.

Auswirkungen:

Durch die rechtzeitige Einbindung der zuständigen Fach- und Rechtsbehörden kann eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstige Sachgüter bei Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzung verhindert werden.

Ergebnis:

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

Wechselwirkungen

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

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung der geplanten gewerblichen Nutzung im Vergleich zu einer Beibehaltung der bestehenden intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals, insbesondere auch aufgrund der Erhöhung des Versiegelungsgrades, bei mehreren Schutzgütern (Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen, Landschaft etc.) nachhaltige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

8.4 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen

- Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen können künftig bislang nicht bebaute bzw. nicht versiegelte Flächen vorübergehend als Arbeits- oder Lagerflächen für den Bau-/Abbruchbetrieb in Anspruch genommen werden. Innerhalb dieser Flächen kann es zu Bodenverdichtungen, Fahr- schäden oder Verletzungen der oberen Bodenschichten durch schwere Baumaschinen, etc. kommen. Zudem könnten temporäre Lagerflächen zu Beeinträchtigungen der umliegenden 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 Planareal einstellen. Aufgrund der Lage umgeben von landwirtschaftlichen Flächen werden diese Auswirkungen bei einem regulären

Baustellenbetrieb nicht nachteilig wahrnehmbar sein. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen/biologische Vielfalt*)

- 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

- Beim Betrieb des Gewerbegebietes wird es durch Anliefer- und sonstige Verkehre sowie durch die allgemeine Nutzung zu Lärm- und Abgasemissionen und vermehrter Bewegungsunruhe im Plangebiet und dessen Umgebung kommen. Im Vergleich zu den bereits jetzt in der Umgebung vorhandenen Belastungen (Straßenverkehr, Landwirtschaft) können die zusätzlichen Belastungen hingenommen werden. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Luft / Klima*)
- Durch die künftige Beleuchtung (Innen-, Außenbeleuchtung, Werbeanlagen, etc.) des Gewerbegebiets werden sich die derzeitigen Lichtverhältnisse im Plangebiet künftig ändern. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt*)
- Beim Betrieb des Gewerbegebiets 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. Derartige Stoffe müssten durch den jeweiligen Betrieb selbst erfasst und entsorgt werden. Bei Unfällen oder Havariefällen können sich nachteilige Auswirkungen auf einige Schutzgüter einstellen. (*Schutzgut Mensch / Bevölkerung, Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt, Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser*)

8.5 Kumulative Auswirkungen

Kumulative Effekte der Umweltauswirkungen

In den vorgenannten Kapiteln werden die Umweltauswirkungen der Planung 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 unter Berücksichtigung der Nutzungs- und Schutzkriterien im Plangebiet nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen prognostiziert, die über die vorgenannten Wirkungen hinausgehen.

Kumulationswirkung mit anderen Vorhaben und Plänen

Bei der Beurteilung, ob vom Vorhaben erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen ausgehen, sind auch die kumulativen Wirkungen mit anderen Vorhaben in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich zu prüfen.

Im Planungsraum und dessen maßgebendem Umfeld ist nach derzeitigem Kenntnisstand auch die Planung des Bebauungsplanes „Lohwiese II“ im Verfahren bekannt. Von einer kumulativen Wirkung von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen ist jedoch nicht auszugehen.

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

Nach derzeitigem Kenntnisstand gibt es im Plangebiet 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 Plangebietes ist kein Störfallbetrieb vorhanden, so dass auch hier keine diesbezüglichen Risiken bestehen.

8.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin vorwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Bei Beibehaltung dieser landwirtschaftlichen Nutzung bliebe der Nährstoffeintrag durch Düngung weiterhin bestehen.

8.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

8.8.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Mensch

Die geltenden Vorgaben und Sicherheitsbestimmungen zum Arbeitsschutz etc. beim Bau und Betrieb der einzelnen Gewerbebetriebe werden eingehalten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Im Gegensatz zur Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung werden mit der Planung durch Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie externe Ausgleichsflächen teilweise naturnahe Bereiche neu geschaffen, die einen weitestgehend ungestörten Lebensraum für Tiere und Pflanzen darstellen. Mit diesen Maßnahmen kann partiell eine Verbesserung der biologischen Vielfalt des bisher intensiv landwirtschaftlich genutzten Planareals erzielt werden.

Mit der textlich festgesetzten Vermeidungsmaßnahme zum Artenschutz (V1) und der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) können Betroffenheiten für die Wachtel und die Feldlerche im Plangebiet mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Schutzgut Boden, Schutzgut Wasser

Die Inanspruchnahme von Grund und Boden und die Bodenversiegelung werden auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt. Alle nicht für die Bebauung genutzten Flächen sind naturnah zu gestalten.

Schutzgut Landschaftsbild/Landschaftsbild

Durch die vorgesehen Eingrünungsmaßnahmen sowie die gestalterischen Festsetzungen zu den neuen baulichen Anlagen (Höhenentwicklung, etc.) kann eine verträgliche Einbindung der geplanten gewerblichen Nutzung in den angrenzenden Landschaftsraum gewährleistet werden.

8.8.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf Boden, 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 Plangebiet 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 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) an und berücksichtigt dabei die spezifischen Anforderungen an städtebauliche Planungen.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt anhand der in o.g. Leitfaden dargelegten Handlungsempfehlung in 5 Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Die Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT) geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt anhand einer vereinfachten Erfassung mit den Listen 1a und 1b der Anlage 1 und einer pauschalierten Bewertung mit 3 bzw. 8 Wertpunkten. Die Erfassung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT) hoher naturschutzfachlicher Bedeutung werden mit den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste bewertet.

Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich größtenteils um bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen (inkl. Teilbereich des Feldweges), die als BNT mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung einzustufen und damit pauschal mit 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten sind. Bei dem überplanten Teilbereich der bestehenden Ortsrandeingrünung auf Fl. Nr. 274/3, Gemarkung Scheuring, handelt es sich um eine mesophile Hecke (Biotoptyp B112), die gemäß BayKompV mit 10 WP bewertet werden kann. Die geplanten öffentlichen Grünflächen und der bestehende Feldweg am nördlichen und westlichen Randbereich werden von der Bilanzierung ausgenommen, da diese Bereiche naturschutzfachlich aufgewertet werden bzw. hier keine Änderungen erfolgen.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 herangezogen.

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
------------------	---	-----------------	---	---------------------------------------	---	---	---	----------------

Berechnung Ausgleichsbedarf:

$4.600 \text{ m}^2 \times 3 \text{ WP} \times 0,8 = 11.040 \text{ WP}$ (für Acker inkl. Feldweg)

$280 \text{ m}^2 \times 10 \text{ WP} \times 0,8 = 2.240 \text{ WP}$ (für Hecke)

Ausgleichsbedarf insgesamt:

Aufgrund der vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie der Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen wird für diese beiden Vermeidungsmaßnahmen ein Planungsfaktor von jeweils 5 % angesetzt. Daraus ergibt sich folgender Gesamt-Ausgleichsbedarf:

Bedarf Acker inkl. Feldweg + Bedarf Hecke – 10 % Planungsfaktor

11.040 WP + 2.240 WP = 13.280 WP – 1.328 = 11.952 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, wobei an dieser Stelle keine pauschale, sondern eine konkrete flächenscharfe Erfassung und Bewertung der BNT vorgenommen wird. Ausgehend davon wird ein Ausgleichskonzept entwickelt, indem die erforderlichen Maßnahmen und die hierfür notwendigen Flächen ausgewählt werden.

Nachdem für das Plangebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Durch- und Eingrünung, etc.), keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord II“ dann verbindlich zugeordnet werden müssen. Hierzu steht die gemeindliche Ökokontofläche auf Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 179/3 (TF), 189/1 (TF) und 1109/22 (TF), mit einer Flächengröße von insgesamt 16.225 m² zur Verfügung.

In Abstimmung mit und nach Freigabe der Unteren Naturschutzbehörde soll im Bereich der Flutmulde Scheuring die Entwicklung von Extensivgrünland auf 20 cm starker Oberbodenauflage über Kies mit Trockenklemmen auf Böschungen und Sohlen der Flutmulde und des Versickerungsbeckens erfolgen.

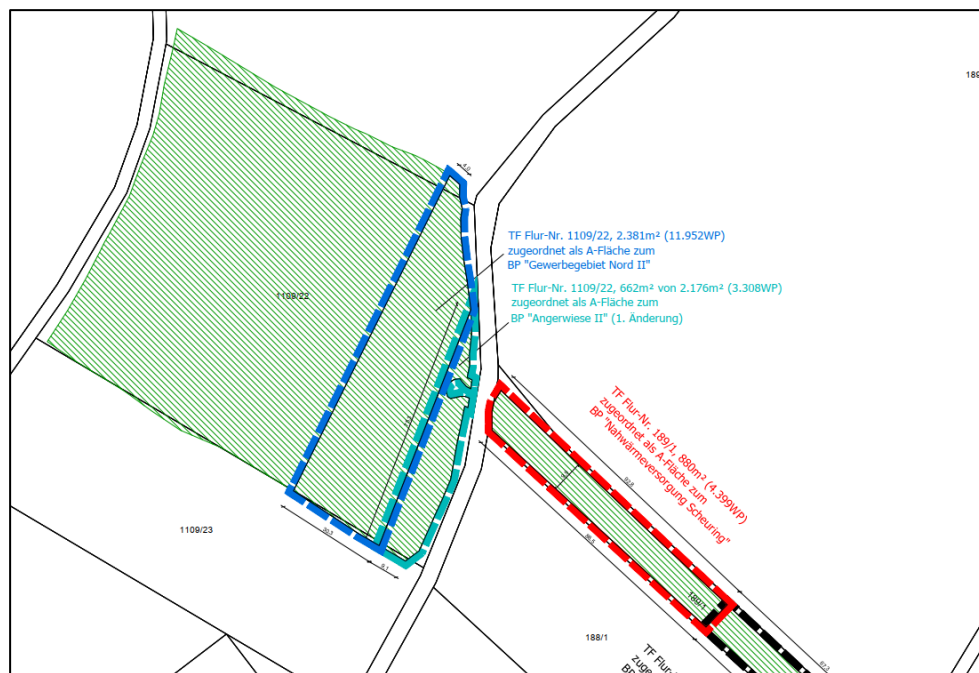
Nach Umsetzung bzw. Herstellung der Ökofläche ergibt sich ein **Prognosezustand** von insgesamt **74.087 WP**. Nach zwischenzeitlich erfolgter Bestätigung durch die Untere Naturschutzbehörde können die erforderlichen Wertpunkte aus Engriffen künftiger Vorhaben von diesem Ökokonto abgebucht werden. Die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

Schritt 5: Umfang, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf (Schritt 3) wird dem durch die Aufwertung der Maßnahmenflächen zur Verfügung stehenden Ausgleichsumfang (Schritt 4) anhand einer Wertpunktbilanz der BNT bilanzierend

gegenübergestellt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 11.952 WP (vgl. Schritt 3) 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 „Angerwiese II“ (8.704 WP innerhalb des Geltungsbereiches und 10.873 WP im Bereich der Flutmulde bzw. des Versickerungsbeckens) erfolgt sind, stehen als Ausgangswert noch 46.693 WP auf der genannten Ökokontofläche zur Verfügung. Nach Abbuchung des benötigten Ausgleichsbedarfs für den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord II“ (Bedarf 11.952 WP; 2.391 m²) 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 Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord II“ daher nicht erforderlich.



Ausschnitt Ökokonto mit den zugeordneten Abbuchungen

8.9 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich. Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotsstatbestände 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 des überplanten Areals als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche und der Lage im Randbereich zur freien Landschaft fungiert das Plangebiet 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 auf den umliegenden Flächen auch weiterhin gewahrt bleibt. Da eine direkte Tötung von Individuen der (potentiell) betroffenen Arten im Zuge der Umsetzung der Planung zudem unwahrscheinlich ist, sind insgesamt nachteilige Auswirkungen auf die jeweiligen lokalen Populationen der betroffenen Arten nicht zu erwarten.

Ein Ausnahmeerfordernis gemäß § 45 Bundesnaturschutzgesetz ist unter diesen Voraussetzungen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

Für das Plangebiet selbst liegen auch keine Hinweise auf prioritäre Lebensräume und Arten gemäß der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie), der EG-Vogelschutzrichtlinie sowie auf potentielle FFH-Lebensräume vor.

Um eine genauere Erkenntnis zum Auftreten von Feldbrütern im Gebiet der Bebauungspläne „Lohwiese II“ und „Gewerbegebiet Nord“ und zur Populationsverteilung im weiteren Umfeld um Scheuring zu gewinnen, wurde das Ingenieurbüro Dr. Blasy- Dr. Øverland in 2018 mit ergänzenden Kartierungsarbeiten zu Feldbrütern beauftragt. Die Kartierungen der Feldvögel wurden am 08. Mai und am 23. Mai 2018 in einem großräumigen Umfeld um den geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bei optimaler Witterung durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in dem Bericht „Ergänzender Artenschutzbeitrag zum Lebensraumverlust Feldvögel“ vom 14.06.2018 zusammengefasst.

Bei den zwei Kartierungen zu Feldbrütern im Mai 2018 im Umfeld des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Nord“ wurden 44 bzw. 80 Feldlerchen und jeweils 5 Wachteln verortet. Die Feldlerche wird in Deutschland und in Bayern auf der Roten Liste als gefährdet (3) geführt. Die Wachtel ist in Deutschland auf der Vorwarnliste geführt. In Bayern wird sie, genauso wie die Feldlerche, als gefährdet (3) eingestuft. Bei der Kartierung am 08. Mai wurden 44 Feldlerchen und 5 Wachteln nachgewiesen. Die Kartierung am 23. Mai ergab 80 Nachweise der Feldlerche und 5 der Wachtel. Daher werden auch für den

Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord II“ Vermeidungsmaßnahmen in der Bauphase vorgesehen (1V).

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. 800 m 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 Artenschutzes 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 Plangebiet 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.

8.10 Planungsalternativen

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurden für den Nordwesten des Gemeindegebietes bereits verschiedene Nutzungsalternativen untersucht und bewertet. Die letztendlich gewählte Variante wird am besten den diffizilen Anforderungen an die weitere Entwicklung des Gemeindegebietes hinsichtlich Funktion, Umwelt, Gestaltung, Wirtschaftlichkeit, Freiräume und Verkehr gerecht. Demzufolge wird für das Plangebiet die in der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde (6. Änderung des FNP) dargestellte gewerbliche Nutzung zugrunde gelegt. Die Umweltprüfung beschränkt sich daher ausschließlich auf diese Nutzungsvariante, zumal sich die Nutzung und Struktur des Plangebiets an dem Bau- und Erschließungsbestand im bestehenden Gewerbegebiet „Nord“ orientiert und diesen gestalterisch nach Norden fortsetzt. Alternativen hierzu werden nicht untersucht.

Das letztendlich verfolgte Konzept trägt sowohl den Belangen des Städtebaus und des Verkehrs als auch den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gleichermaßen Rechnung. Zudem nimmt es auch auf die in Nachbarschaft liegende gewerbliche und sonstige Nutzung Rücksicht. In Verbindung mit den bereits vorhandenen umliegenden Baustrukturen wird mit dem Erweiterungsbereich eine Abrundung der gewerblichen Bebauung im Norden von Scheuring sichergestellt.

8.11 Zusätzliche Angaben

8.11.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen wurden u.a. Erfahrungswerte aus Planungen zum rechtskräftigen Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord“ und benachbarten Bauleitplanungen herangezogen.

Für die artenschutzrechtliche Beurteilung wurde der vom Ingenieurbüro Dr. Blasy- Dr. Øverland angefertigte Bericht „Ergänzender Artenschutzbeitrag zum Lebensraumverlust Feldvögel“ vom 14.06.2018 herangezogen.

Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamts für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamts 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.

Zudem liegen aus dem Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan bzw. aus dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan „Erweiterung

Gewerbegebiet – An den Krautgärten“ folgende Arten umweltbezogener Informationen vor, die bei der Überarbeitung des Umweltberichtes entsprechend berücksichtigt wurden.

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- Büro em plan, Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord II“, Projekt Nr. 2024 1812, Stand 03/25, mit Ausführungen zur Geräuschkontingentierung (Gewerbelärm).
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, E-Mail vom 26.04.2024, mit Anmerkungen zum Erfordernis einer schalltechnischen Untersuchung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen:

- Landratsamt Fürstenfeldbruck, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 29.03.2023 und 05.06.2024, mit Anmerkungen zur Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung, zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen erforderlich) und einem Hinweis zur Pflanzung von gebietsheimischen Gehölzen.
- Büro STADT LAND FRITZ, Friedberg, Erläuterungen zur ENTWICKLUNG EINER FCS-FLÄCHE FÜR WIESENBRÜTER, GEMEINDE SCHEURING, FL. NR. 699 (TF) vom 12.02.2026, mit Ausführungen Entwicklung der Maßnahme Blühfläche/Blühstreifen mit angrenzender Ackerbrache (FCS-Fläche für Wiesenbrüter) mit Maßnahmen zur Herstellung und Pflege der Fläche.

Schutzgut Wasser:

- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Schreiben vom 10.06.2024, mit Anmerkungen zum Oberflächenabfluss und zum Grundwasser.

8.11.2 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.

Die Umsetzung der im Gewerbegebiet vorgesehenen Durch- und Eingrungsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig zwei Jahre nach Aufnahme der Nutzung auf dem jeweiligen Grundstück und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

Die Entwicklung der Ökokontofläche (Ausgleichsfläche) wird im Rahmen der wiederkehrenden Pflegemaßnahmen in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde geprüft.

Bei nicht sachgerechter Entwicklung der Gehölz- und Grünstrukturen im Plangebiet sowie im Bereich der Ökokontofläche ist von der Gemeinde ggf. unter Einschaltung eines Fachplaners in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde zu klären, welche geeigneten Maßnahmen zur Abhilfe getroffen werden können.

8.11.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die im Norden von Scheuring vorgesehene gewerbliche Bebauung ist auf Flächen vorgesehen, die bislang vorwiegend durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung geprägt sind. Bei einer Gegenüberstellung der Auswirkungen der geplanten Bebauung zu einer alternativ möglichen Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung zeigt sich, dass aufgrund der Zunahme der Versiegelung des Areals infolge einer gewerblichen Bebauung 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 des Gewerbegebietes eine höhere Nutzungsintensität innerhalb des Plangebietes mit nachhaltigen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch verschiedene Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Randeingrünung, Höhenbeschränkung, Gestaltungsvorgaben etc.) können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Überbauung und Nutzung auf die Umwelt teilweise minimiert werden.

Der für das Bebauungsplanvorhaben „Gewerbegebiet Nord II“ benötigte Ausgleich von 11.952 Wertpunkten kann vollständig über eine bestehende Ökokontofläche gedeckt werden. Auf diesem Ökokonto stehen nach früheren Abbuchungen für andere Projekte noch 46.693 Wertpunkte zur Verfügung. Nach der nun erforderlichen Abbuchung verbleiben dort immer noch 34.741 Wertpunkte, die die Gemeinde für zukünftige Vorhaben nutzen kann. Damit sind für den aktuellen Bebauungsplan keine weiteren externen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen nötig.

Um zu untersuchen, welche Feldvögel rund um die geplanten Bebauungspläne „Lohwiese II“ und „Gewerbegebiet Nord“ vorkommen, wurden 2018 zusätzliche Kartierungen durchgeführt. Dabei wurden in zwei Begehungen zahlreiche Feldlerchen sowie einige Wachteln festgestellt, beides Arten, die in Bayern als gefährdet gelten. Für das neue Baugebiet „Gewerbegebiet Nord II“ werden deshalb Schutzmaßnahmen während der Bauphase umgesetzt und zusätzlich eine rund 2,2 Hektar große Ausgleichsfläche etwa 800 Meter entfernt eingerichtet. Diese wird über drei Jahre hinweg in eine strukturreiche Offenlandfläche umgewandelt, die gute Brut- und Lebensbedingungen für Feldlerchen und andere Offenlandarten bietet. Düngung, Pflanzenschutzmittel und Bodenbearbeitung während der Brutzeit sind dort ausgeschlossen. Die Entwicklung der Fläche wird fachlich begleitet und regelmäßig kontrolliert. Durch diese Maßnahmen können Beeinträchtigungen der geschützten Arten vermieden werden, sodass artenschutzrechtlich keine Hindernisse für das Bauvorhaben bestehen.

9. Denkmalschutz

Innerhalb des Plangebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit zwei bekannten Bodendenkmälern (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung; Inv. Nr.: D-1-7831-0076 und Körpergräber des frühen Mittelalters und Turmhügel des hohen oder späten Mittelalters ("Burgsel"); Inv. Nr.: D-1-7831-0052) ca. 400 m südwestlich bzw. südöstlich des Plangebietes 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.

10. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Plangebiet 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 gefährungsverdächtigen 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.

11. Bauschutzbereich Flugplatz Lechfeld

Das Plangebiet befindet sich im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld. Sollte es bei zukünftigen Bauvorhaben zum Einsatz von Kränen kommen, sind diese gesondert zur Prüfung und Bewertung beim Luftfahrtamt der Bundeswehr, Referat I d, Flughafenstraße 1, 51127 Köln-Wahn einzureichen.

Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass es aufgrund der Nähe zum Flugplatz zu Einschränkungen in der Kranhöhe kommen kann.

Zudem wird darauf hingewiesen, dass Beschwerden und Ersatzansprüche, die sich auf die vom Flugplatz/Flugbetrieb ausgehenden Emissionen wie Fluglärm etc. beziehen, nicht anerkannt werden.

12. Städtebauliche Statistik

Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in ha	in %
Bauflächen	0,41	75,9
• Gewerbegebiet (GE)	0,41	75,9
Verkehrsflächen	0,09	16,7
• Öffentliche Verkehrsfläche	0,09	16,7
Grün- und Freiflächen	0,04	7,4
• Öffentliche Grünflächen (zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)	0,04	7,4
Gesamtfläche	0,54	100,0

13. In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Nord II“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:
Kissing, 24.09.2024



ARNOLD CONSULT AG