

- Teil C -

Gemeinde Scheuring
Landkreis Landsberg am Lech



Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Sondergebiet Vereinsstadel“

- VORENTWURF -

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 19.12.2017

ARNOLD CONSULT AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Inhaltsverzeichnis

1.	Beschreibung des Vorhabengebietes.....	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	6
2.3	Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne	7
2.4	Umliegende Strukturen und Nutzungen	7
2.5	Eigentumsverhältnisse	7
2.6	Immissions- und Denkmalschutz.....	7
3.	Anlass für die Planung.....	8
4.	Ziele der Planung	9
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
4.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage.....	10
4.3	Begründung sonstiger Festsetzungen.....	10
4.4	Grünordnung.....	11
4.5	Verkehrliche Erschließung	11
5.	Abstimmung mit Nachbargemeinden	12
6.	Ver- und Entsorgung.....	12
6.1	Wasserver- und Abwasserentsorgung	12
6.2	Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung	12
6.3	Stromversorgung.....	13
6.4	Fernmeldeanlagen	13
6.5	Abfallbeseitigung.....	13
7.	Umweltbericht.....	13
7.1	Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)	14
7.2	Umweltziele für das Vorhabengebiet und deren Berücksichtigung	14
7.3	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung.....	14
7.4	Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens.....	19
7.5	Kumulative Auswirkungen.....	20
7.6	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	21

7.7	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	21
7.7.1	Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter	21
7.7.2	Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich).....	21
7.8	Artenschutzrechtliche Beurteilung.....	23
7.9	Planungsalternativen.....	23
7.10	Zusätzliche Angaben.....	23
7.10.1	Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	23
7.10.2	Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	24
7.10.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	24
8.	Denkmalschutz	25
9.	Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche .	26
10.	Städtebauliche Statistik	26
11.	In-Kraft-Treten	27

Begründung mit Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Sondergebiet Vereinsstadel“ der Gemeinde Scheuring in der Fassung vom 19.12.2017 (Vorentwurf).

Verfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Vorhabengebietes

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Vorhabengebiet befindet sich im Nordwesten der Ortslage Scheuring. Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabengebiets ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Flur Nr. 1109/1 sowie Teilflächen der Landwirtschaftswege Fl. Nr. 168 und 192, Gemarkung Scheuring.



Luftbild Lage Vorhabengebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2017

1.2 Größe

Die Gesamtfläche des Vorhabengebietes beträgt ca. 2.550 m². Davon entfallen ca. 1.750 m² auf die geplante Sondergebietsfläche, ca. 350 m² auf die neu anzulegende private Grünfläche mit Pflanzbindung und ca. 450 m² auf den jeweiligen landwirtschaftlichen Anwandweg im Nordosten und Nordwesten des Vorhabengebiets.

1.3 Topographie und Vegetation

Das Vorhabengebiet weist ein mittleres Höhengniveau von ca. 547 m ü. NN auf und ist weitgehend eben. Das Gelände weist nur eine geringfügige Hangneigung auf (Höhenunterschiede max. 1,5 m).

Aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung haben sich auf der neu überplanten Fläche im Vorhabengebiet bislang kaum landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Lediglich im Bereich südlich des benachbarten Tennisplatzes hat sich in der Vergangenheit bereits eine dichte Heckenstruktur aus verschiedenen heimischen Laubgehölzen (Sträucher teilweise mit Bäumen durchsetzt) entwickelt, die von der Planung nicht tangiert wird und somit weiterhin erhalten bleibt.

Unmittelbar nordwestlich des Vorhabenareals erstrecken sich die Auwälder des Lechs.

1.4 Geologie und Hydrologie

Der Vorhabenbereich 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 in diesem Landschaftsraum weist grundsätzlich günstige ackerbauliche Nutzungsmöglichkeiten auf.

Das Vorhabengebiet liegt im Gebiet der jüngeren Postglazialterasse 3 innerhalb der Landschaftseinheit der schwäbisch-bayerischen Schotterplatten und Altmoränenlandschaft. Das überplante Areal ist Bestandteil der geologischen Einheit „Ablagerungen im Auenbereich, meist jungholozän, z.T. würemzeitlich“. Der Untergrund des Geländes besteht aus Mergel, Lehm, Sand, Kies und zum Teil Torf. Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt.

In diesem Gebiet steht generell sehr häufig der Bodentyp Parabraunerde aus karbonatreichem Schotter der Niederterrasse an (Quelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, Landschaftseinheiten). Aufgrund der Lage nahe dem Lech und im unmittelbaren Umfeld des Lechauwaldes kann auch mit dem Bodentyp Gley gerechnet werden.

Genauere Angaben zu den Grundwasserverhältnissen liegen für das Vorhabengebiet nicht vor, es kann jedoch von einem mittleren Grundwasserflurabstand von ca. 2,5 m unter der natürlichen Geländeoberkante ausgegangen werden. Oberflächengewässer sind im Vorhabengebiet nicht vorhanden. Etwa 300 m westlich des befindet sich mit dem Lech ein Gewässer I. Ordnung.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Regional- und Landesplanung

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

Gemäß Grundsatz B.II.5.1.5 im Regionalplan sollen Wohnungsnahe Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen geschaffen werden. Dabei sind möglichst Flächen zu wählen, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad auf verkehrssicheren Wegen zu erreichen sind.

2.2 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuring ist das Vorhabengebiet bislang als „Tennisplatz“ mit Grünstrukturen im Süden und Westen dargestellt. Im Westen des Vorhabengebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet „Lechtal-Nord“ an.

Demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren entsprechend geändert (7. Änderung) und entsprechend der geplanten Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vereinsnutzung“ und Randeingrünungen dargestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Vereinsstadel“ kann somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zukünftig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

2.3 Bauplanungsrechtliche Situation, rechtsverbindliche Bebauungspläne

Das überplante Areal ist derzeit planungsrechtlich als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu beurteilen, so dass hier nur für privilegierte Vorhaben Bau-recht besteht. Ein rechtswirksamer Bebauungsplan sowie eine sonstige Satzung bestehen für das Vorhabengebiet bislang nicht.

2.4 Umliegende Strukturen und Nutzungen

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

- im Westen durch den auf einen landwirtschaftlichen Anwandweg folgenden Auwald des Lechs,
- im Südwesten und Nordosten durch intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen,
- im Südosten durch Wohnbebauung der Ortslage Scheuring (Entfernung ca. 300m)
- im Osten durch Tennis- und Fußballplätze des FC Scheuring.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flur Nr. 1109/1 der Gemarkung Scheuring befindet sich im Eigentum der Gemeinde.

2.6 Immissions- und Denkmalschutz

Die von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) sind von den Besitzern und Nutzern des Grundstückes entschädigungslos hinzunehmen. Dabei wird besonders darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung, auch vor 6:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr an Sonn- und Feiertagen, während landwirtschaftlicher Saisonarbeiten, zu rechnen ist. Diese allgemein in Scheuring vorhandenen dörflichen Immissionen sind jedoch mit ländlichem Wohnen vereinbar. Da es sich bei dem geplanten Vereinsstadel zudem nicht um eine schutzbedürftige Nutzung handelt, sind immissionsschutzrechtliche Konflikte auszuschließen.

Innerhalb des Vorhabengebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit einem bekannten Bodendenkmal (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Aktennummer D-1-7831-0076) ca. 700 m

nordöstlich des Vorhabengebietes und einigen weiteren Bodendenkmälern in etwa 1,2 km Entfernung südöstlich der Ortslage Scheuring 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 sollten, 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.

3. Anlass für die Planung

Seit das ehemalige Vereinslagerhaus in Scheuring zugunsten von gefördertem Wohnungsbau abgerissen wurde, besteht bei den ortsansässigen Vereinen dringender Bedarf an Lagerraum.

Die Gemeinde Scheuring plant nun als gemeinschaftliches Projekt mit den örtlichen Vereinen und der Dorfgemeinschaft Scheuring den Neubau eines Vereinsstadels. Der Vereinsstadel soll dabei sowohl als Lagerhalle für Material und Maschinen der einzelnen Vereine als auch zur Durchführung von wiederkehrenden Veranstaltungen und zur Unterbringung von beispielsweise Baumöglichkeiten der Faschingswagen für Faschingsumzüge genutzt werden. Auch soll der neu gebaute Stadel für anstehende, größere Vereinsjubiläen und vereinsinterne Grillveranstaltungen genutzt werden können.

Um den Anforderungen der verschiedenen Vereine in Scheuring auch weiterhin gerecht werden zu können, soll den Vereinen ein neuer Vereinsstadel zur Verfügung gestellt werden. Die hierfür erforderliche Fläche steht auf dem Grundstück Flur Nr. 1109/1 in unmittelbarer Nachbarschaft zum FC Scheuring zur Verfügung. Neben dem FC Scheuring sollen auch der ortsansässige Feuerwehrverein, die Jagdgenossen, der Schützenverein, der Krieger- und Reservistenverein, der Trachten- und Musikverein sowie die Jugendinitiative und die Dorfgemeinschaft Lagerflächen im Vereinsstadel zur Verfügung gestellt bekommen. Zusätzlich dazu soll es für alle Vereine einen frostsicheren Raum für Schankanlagen, Spül- und Küchenmaschinen

sowie eine mobile Kühlanlage und eine Galerie für nicht ständig benutztes, saisonbedingtes Material zur Deko geben.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuring ist der Bereich des Vorhabengebietes bislang als „Tennisplatz“ ausgewiesen und kann demzufolge noch nicht für die Errichtung eines Vereinsstadels herangezogen werden.

Bei dem geplanten Vereinsstadel handelt es sich um eine Sondernutzung im Sinne von § 11 Abs. 2 BauNVO („Sonstiges Sondergebiet“). Bei dieser Sondernutzung müssen besondere Anforderungen (Abstand zu schutzbedürftiger Nutzung, etc.) erfüllt werden, um einen konfliktfreien und reibungslosen Betrieb gewährleisten zu können.

Nachdem die für eine bauliche Nutzung vorgesehen Flächen im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegen, ist zur planungsrechtlichen Sicherung des geplanten Vorhabens die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich.

Zur langfristigen Sicherung der geplanten Nutzung an dem vorgesehenen Standort wird eine planerische Bewältigung des Vorhabens durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Sondergebiet Vereinsstadel“ und die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren vorgenommen. In dieser 7. Änderung wird für das Vorhabengebiet aufgrund der Besonderheit des Vereinsstadels künftig ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Vereinsnutzung“ im nördlichen Teilbereich des Grundstückes Flur Nr. 1109/1 der Gemarkung Scheuring dargestellt. Der Tennisplatz im südlichen Bereich bleibt erhalten, weshalb der südliche Teil des Vorhabengebietes auch weiterhin als „Tennisplatz“ dargestellt wird.

4. Ziele der Planung

Ziel der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Vereinsstadels.

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll zudem eine verträgliche Einbindung der geplanten Anlage im Außenbereich sichergestellt werden.

Um einen reibungslosen Betriebsablauf des geplanten Vereinsstadels zu gewährleisten, ist eine sinnvolle Aufteilung des Gebäudes notwendig.

4.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des Vorhabengebietes richtet sich nach den Festsetzungen eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Vereinsnutzung“.

Innerhalb des Sondergebietes sind eine als Lagerhalle für Material und Maschinen der örtlichen Vereine sowie zur Durchführung von wiederkehrenden Veranstaltungen genutzten Halle, Anlagen zur Ver- und Entsorgung der Halle sowie Pkw-Stellplatzflächen zulässig, sofern diese der Nutzung in der Halle zugeordnet sind.

Mit den Festsetzungen der o.g. zulässigen Nutzung wird sichergestellt, dass das konkrete Vorhaben nur in seiner beabsichtigten Form verwirklicht wird.

Zudem wird durch die Festsetzungen zum Gebäude gewährleistet, dass auf dem überplanten Areal keine unerwünschten Nutzungen erfolgen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche, Höhenlage

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhabengebiet durch die maximal überbaubare Grundfläche, die Wandhöhe und die maximale Firsthöhe ausreichend bestimmt.

Für den geplanten Vereinsstadel gilt demnach eine Grundfläche von maximal 400 m² und eine Wandhöhe von höchstens 5,5 m. Die maximale Firsthöhe darf 7,0 m nicht überschreiten.

Durch die Hinzurechnung der Grundflächen von der Nutzung der Halle zugeordneten Stellplätzen darf die festgesetzte Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um 50 % überschritten werden. Mit dieser Festsetzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan nochmal verdeutlicht, dass die Vorgaben der BauNVO eingehalten werden.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird gewährleistet, dass sich der geplante Baukörper in das Ortsbild und die Umgebung einfügen.

4.3 Begründung sonstiger Festsetzungen

Die Gestaltungsfestsetzungen (Dachform, Dachneigung, Fassade, etc.) sind erforderlich, um Verunstaltungen des Ortsbildes sowie nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermeiden zu können. Zudem soll die neue Bebauung im ländlichen Stil erfolgen.

Die Festsetzungen zur Ausbildung von Stellplätzen bzw. Nebengebäuden und Nebenanlagen sind so ausgelegt, um dem Bauherrn größtmögliche Entscheidungsfreiheit bei der Situierung und Bemessung neuer Stellplätze oder Nebenanlagen einzuräumen und gleichzeitig der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken.

Durch die Festsetzung eines Satteldaches mit einer Dachneigung von 12°-17° sowie die Festsetzungen zur Fassade soll ein ortstypischer Vereinsstadel im ländlichen Stil geschaffen werden.

Zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse sind die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) im Bereich des Vorhabengebietes grundsätzlich zu berücksichtigen.

4.4 Grünordnung

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

Um eine gute Durchgrünung und Eingrünung des Vorhabengebietes sowie eine ansprechende Gestaltung des Areals zu erreichen, werden entlang der südwestlichen Grenze des Vorhabengebietes Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die bereits vorhandene Eingrünung entlang der südlichen Grenze des benachbarten Tennisplätze kann dadurch aufgegriffen und fortgeführt werden. 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.

Zusätzlich soll zur inneren Durchgrünung im Sondergebiet je 1.000 m² Sondergebietsfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gepflanzt werden.

Die im Vorhabengebiet geplanten grünordnerischen Maßnahmen stellen eine harmonische Einbindung des Vorhabens in den angrenzenden Landschaftsraum sicher.

4.5 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Vorhabengebietes ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie für Fußgänger und Radfahrer über die Waldstraße und die angrenzenden Landwirtschaftswege sichergestellt. Mit der geplanten Nutzung ist kein regelmäßiger Verkehrsfluss in diesem Bereich verbunden. Der MIV begrenzt sich auf vereinzelte An- und Abfahrten

(Lieferverkehr) zum Stadelgebäude, der in seinem Ausmaß mit den An- und Abfahrten zu den benachbarten Tennisplätzen vergleichbar ist.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs soll vollständig innerhalb des Sondergebietes stattfinden. Die Anordnung der erforderlichen Stellplätze wird in dem zum Bauantrag noch vorzulegenden Freiflächengestaltungsplan konkretisiert.

5. 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.

6. Ver- und Entsorgung

6.1 Wasserver- und Abwasserentsorgung

Die Wasserversorgung des geplanten Vereinsstadels soll durch einen Anschluss bzw. eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwassernetzes sichergestellt werden.

Abwassertechnisch soll das geplante Vorhaben über neu anzulegende Leitungen und das bereits in den anliegenden Straßenzügen anstehende örtliche Kanalnetz der Gemeinde Scheuring erschlossen werden.

6.2 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Zur Entlastung des Kanalnetzes und zur Förderung der Grundwasserneubildung soll die Niederschlagswasserentsorgung durch eine Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers im Vorhabengebiet erfolgen, sofern eine ausreichende Versickerungsfähigkeit des Untergrundes gegeben ist.

Grundsätzlich sind für eine erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser die Anforderungen der „Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung - NWFreiV) zu beachten. Ist

die NWFreiV nicht anwendbar, ist ein wasserrechtliches Verfahren durchzuführen. Die Unterlagen sind bei der Kreisverwaltungsbehörde einzureichen.

Verschmutztes Niederschlagswasser (auch infolge von wassergefährdenden Stoffen) ist aus Gründen des Gewässerschutzes zu sammeln und schadlos durch Ableiten in die örtliche Kanalisation zu beseitigen. Dies trifft insbesondere auf Niederschlagswasser aus Flächen, auf denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. auf denen ein solcher Umgang nicht ausgeschlossen werden kann oder auf denen sonstige gewässerschädliche Nutzungen stattfinden.

6.3 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das anliegende Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH und dessen Fortführung.

6.4 Fernmeldeanlagen

Die fernmeldetechnische Versorgung des Vorhabengebietes wird sichergestellt durch Anschluss an das Netz des zukünftigen Betreibers.

6.5 Abfallbeseitigung

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

7. 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, Boden, 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 Begrün-

zung zur Bauleitplanung als gesonderter Teil beizufügen. Entsprechend dem Stand des Verfahrens, sind im Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes, darzulegen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB werden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Der Umweltbericht wird durch die Auswertung der in diesem Zusammenhang eingegangenen umweltrelevanten Stellungnahmen fortgeschrieben.

7.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Ausweisung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Vereinsnutzung“ soll die Existenz und der Fortbestand der im Gemeindegebiet Scheuring ansässigen Vereine gesichert werden. In diesem Zusammenhang ist die Errichtung eines Vereinsstadels in ortstypischer Gestaltung vorgesehen. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln Pkt. 3. „Anlass der Planung“ und Pkt. 4. „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

7.2 Umweltziele für das Vorhabengebiet und deren Berücksichtigung

Abgesehen von den ohnehin gültigen und zu beachtenden allgemeinen gesetzlichen Grundlagen (Baugesetzbuch, Naturschutzgesetze, Immissionsschutzgesetze, Wasserrecht etc.) sind für das Vorhabengebiet im Fachrecht keine besonderen zu beachtenden Umweltziele festgelegt.

Das Vorhabengebiet grenzt zwar unmittelbar an das FFH-Gebiet „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“ sowie an das Landschaftsschutzgebiet „Lechtal Nord“ und an ein eingetragenes Biotop (Biotopnr. 7831-0039) an, nachteilige Auswirkungen auf die Schutzziele dieser Gebiete sind durch die geplante Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht zu erwarten.

7.3 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 ver-

bal argumentativ, wobei zwischen einer geringen, mittleren und hohen Erheblichkeit unterschieden wird.

Schutzgut Mensch / Bevölkerung

Beschreibung:

Im Vorhabengebiet sind derzeit keine Wohnnutzungen vorhanden, da es sich vorwiegend um eine intensiv genutzte Landwirtschaftsfläche handelt.

Auswirkungen:

Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten Nutzung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen. Grundsätzlich sind bei der geplanten Nutzung geringfügige zusätzliche Belastungen durch verkehrs- und nutzungsbedingte Lärmimmissionen möglich.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch sind nach dem derzeitigen Planungsstand 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 Verbotsstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen. Die überplanten landwirtschaftlichen Flächen fungieren für Insekten, Vögel und Kleinsäuger als Nahrungs- und Teilhabitat. Das Artenspektrum beschränkt sich dabei nach Einschätzung der vorgefundenen und umliegenden Habitatstrukturen auf Arten, die sich trotz agrarischer Nutzung der landwirtschaftlichen Flächen etabliert haben und deren Lebensräume somit nicht als gefährdet gelten (z.B. Feldhase, Singvögel, Greifvögel, 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. Hinweise auf das Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen nicht vor. Grundsätzlich sind die Lebensraumqualitäten durch die bisherige landwirtschaftliche Nutzung zum Großteil bereits nachhaltig gestört.

Das angrenzende FFH-Gebiet „Lech zwischen Landsberg und Königsbrunn mit Auen und Leite“ wird nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht beeinträchtigt.

Das Schutzgut Pflanzen konnte sich aufgrund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung nur eingeschränkt entwickeln. Es sind keine besonders wertvollen oder gesetzlich geschützten Bestände durch die Planung betroffen. Die aus der geplanten Bebauung resultierenden Eingriffe grenzen allerdings an ein nach § 30 BNatSchG i.V.m. Art. 23 BayNatSchG geschütztes Biotop (7831-0039), welches jedoch erhalten bleibt.

Auswirkungen:

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge des geplanten Vereinsstadels ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt. Durch die relativ geringe Größe des geplanten Vereinsstadels (ca. 400 m²) halten sich die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen jedoch relativ gering. Auf den randlichen Grünstrukturen mit Pflanzbindungen werden weitestgehend ungestörte Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen.

Ergebnis:

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

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Im Vorhabengebiet handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 2.500 m². Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der für den Vereinsstadel vorgesehenen Fläche vorhanden. Ein Eingriff in das bestehende Landschaftsschutzgebiet und das FFH-Gebiet entlang des Lechs kann vermieden werden.

Auswirkungen:

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

Auf Grund der relativ geringen Größe des Areals hält sich der Eingriff jedoch im Rahmen. 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 geringe Flächeninanspruchnahme von landwirtschaftlicher Nutzfläche nur geringfügige Umweltauswirkungen.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Der Untergrund im Bereich des Vorhabengebietes besteht aus würmeiszeitlichen und postglazialen Schottern. Die vorhandenen ertragreichen Böden werden grundsätzlich intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Auswirkungen:

Das Schutzgut Boden wird durch eine Erhöhung des Versiegelungsgrades grundsätzlich in seiner Funktionsfähigkeit beeinträchtigt. Dadurch gehen Grundwasserneubildungsbereiche verloren. Die Inanspruchnahme von Grund und Boden sowie die Bodenversiegelung wird auf ein funktional notwendiges Mindestmaß beschränkt und das Niederschlagswasser kann weiterhin ausreichend vor Ort versickern.

Ergebnis:

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

Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Oberflächengewässer werden durch die Planung nicht tangiert. Der Untergrund im Vorhabengebiet ist als gut versickerungsfähig einzustufen. Nach den vorliegenden Erkenntnissen ist mit Grundwasser in einem Abstand von ca. 2,5 m unter der natürlichen Geländeoberkante zu rechnen.

Auswirkungen:

Durch die geplante Nutzung erfolgt eine Bodenversiegelung, die eine nachhaltige Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zur Folge hat. Auf Grund der geringen Größe der versiegelten Fläche ist im Vergleich zur Beibehaltung der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung im Zuge der Überbauung des Areals mit keiner wesentlichen Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. Eine Beeinträchtigung des Grundwasserstromes und von Oberflächengewässern erfolgt nicht. Durch eine oberflächliche Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers über die an das Stadelgebäude angrenzenden Flächen und naturnahen Bereiche können die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sehr gering gehalten werden.

Ergebnis:

Durch die mit dem geplanten Vorhaben verbundene Versiegelung ergeben sich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit für das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Luft / Klima

Beschreibung:

Für das Vorhabengebiet wurde in der Vorabbetrachtung keine gesonderte Erhebung der klimatischen Verhältnisse vorgenommen.

Auswirkungen:

Mit der Überplanung des Areals geht grundsätzlich eine offene landwirtschaftliche Fläche und damit ein Kaltluftentstehungsgebiet verloren. Infolge der geringen Größe des geplanten Vereinsstadels und der unmittelbaren Nachbarschaft zu naturnahen Bereichen am Lech ist kein gravierender Verlust von Kaltluftentstehungsgebieten zu erwarten.

Ergebnis:

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

Schutzgut Landschaft

Beschreibung:

Die unmittelbare Nachbarschaft des Vorhabengebietes wird durch das Landschaftsschutzgebiet „Lechtal-Nord“ geprägt. Das Vorhabengebiet selbst wird intensiv landwirtschaftlich genutzt und ist demzufolge durch wechselnde Fruchtfolgen charakterisiert. Aus dem genannten Grund besteht bezüglich des Schutzgutes Landschaft daher bereits eine Vorbelastung im Bereich des Vorhabengebietes.

Auswirkungen:

Durch die im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen und gestalterischen Festsetzungen zum neuen Vereinsstadel kann eine verträgliche Einbindung der geplanten Bebauung in den bereits durch intensive landwirtschaftliche Nutzung und die angrenzenden Tennisplätze vorbelasteten Landschaftsbereich am nordwestlichen Ortsrand von Scheuring sichergestellt werden.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

Im Gemeindegebiet von Scheuring sind bereits mehrere Bodenfunde bekannt, die auch eine gewisse archäologische Relevanz der überplanten Fläche vermuten lassen. Weitere Fundstellen im Umfeld von derartigen Bodendenkmalfunden sind demzufolge nicht vollständig auszuschließen.

Auswirkungen:

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Kulturgüter und sonstiger Sachgüter ist bei der Realisierung des geplanten Vereinsstadels im Vorhabenbereich nicht zu erwarten.

Ergebnis:

Durch den geplanten baulichen Eingriff sind im Zuge der Planung für das Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Wechselwirkungen

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

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei Realisierung des Vereinsstadels im Vergleich zu einer Beibehaltung der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung des Areals aufgrund der geringfügigen Erhöhung des Versiegelungsgrades bei einigen wenigen Schutzgütern geringfügige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

7.4 **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 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 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 Vorhabenbereich einstellen. Aufgrund der Lage umgeben von landwirtschaftlichen Flächen und dem Landschaftsschutzgebiet werden diese Auswirkungen bei einem regulären Baustellenbetrieb nur gering nachteilig wahrnehmbar sein, zumal sich in der näheren Umgebung keine

schutzbedürftige Wohnnutzung befindet (*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 Vereinsstadels fallen Abwasser und Abfälle an. Diese werden ordnungsgemäß über die örtliche Kanalisation bzw. durch die örtliche Müllabfuhr entsorgt. Sonstige kritischen oder belasteten Abfälle oder Abfallprodukte sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt. Derartige Stoffe müssten durch den jeweiligen Nutzer 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*).

7.5 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 Planbereich 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 sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine weiteren Planungen bekannt, deren Zusammen-

wirken mit der Planung zu einer Summation von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen führen könnte.

7.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Vorhabengebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Entwicklung eines Sondergebietes „Vereinsstadel“ wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich.

7.7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

7.7.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

In den Randbereichen des Vorhabengebietes werden 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 Areals erzielt 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.

Landschaftsbild

Mit den Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung und Gestaltung von Gebäuden sowie zur Durch- und Eingrünung des Vorhabengebietes kann die verträgliche Einfügung des geplanten Vorhabens in die umliegenden Strukturen sichergestellt werden.

7.7.2 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 wurden für das Vorhabengebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen durchgeführt. Dieser Berechnung liegt der räumliche

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit einer Gesamtfläche von ca. 0,26 ha zugrunde.

Dabei wurde zunächst der Bestand nach seiner Bedeutung für Natur und Landschaft eingestuft. Beim Bestand innerhalb des Plangebietes handelt es sich um bislang intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen, die als „Gebiete geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild“ einzustufen und damit der Kategorie I zuzuordnen sind.

Durch die aktuelle Planung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, der in seinen Auswirkungen erfasst werden muss. Dafür wird das Gebiet nach seiner festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) beurteilt.

Für die geplante Bebauung im Plangebiet beträgt die GRZ nach Berechnung der tatsächlich überbaubaren Grundfläche im Sondergebiet 0,19. Somit liegt die errechnete GRZ < 0,35. Dies entspricht Typ B = niedriger bis mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad. Daraus ergibt sich für die überplanten Ackerflächen die Beeinträchtigungsintensität B I.

Bei Aufstellung eines Grünordnungsplanes mit Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen und Vermeidungsmaßnahmen im Sinne der Liste 2 des Leitfadens kann der Kompensationsfaktor innerhalb einer im Leitfaden angegebenen Spanne von 0,2 – 0,5 entsprechend verschoben werden. Aufgrund der im Plangebiet festgesetzten Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung (Gehölzpflanzungen, großzügige Randeingrünung mit Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, etc.) und der Ausgangssituation (landwirtschaftliche Nutzflächen), wurde ein Kompensationsfaktor von 0,4 angesetzt.

Dadurch ergibt sich abzüglich der landwirtschaftlichen Anwandwege sowie der geplanten privaten Grünfläche mit Pflanzbindung, die mit dem Faktor 0 bewertet werden, da hier kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, folgendes Ausgleichserfordernis für die überplante Sondergebietsfläche:

Ausgleichserfordernis:

$$1.750 \text{ m}^2 \times 0,4 = \underline{700 \text{ m}^2}$$

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplan dann verbindlich zugeordnet werden müssen. Die Festlegung und Konkretisierung der erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen (700 m²) erfolgt im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.

7.8 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ist die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange erforderlich. Es ist zu prüfen, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz der Realisierung des Vorhabens entgegenstehen.

Eine abschließende artenschutzrechtliche Beurteilung des Vorhabens erfolgt im Rahmen des weiteren Verfahrens.

7.9 Planungsalternativen

Da das Gebiet bereits eine räumliche Nähe zu einigen ortsansässigen Vereinen aufweist, bietet sich das Gebiet im Nordwesten von Scheuring für die Errichtung eines Vereinsstadels optimal an. Im Rahmen der Überlegungen zur Errichtung des Vereinsstadels haben sich aus diesen Gründen lagemäßig keine anderen Alternativstandorte im Gemeindegebiet Scheuring ergeben. Darüber hinaus befindet sich das Grundstück bereits im Eigentum der Gemeinde. Die bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche nordwestlich der Ortslage Scheuring trägt diesen Vorgaben Rechnung.

Eine ähnliche Standortqualität und Eignung für die Entwicklung eines Vereinsstadels ist in der Ortslage Scheuring derzeit nicht vorhanden bzw. verfügbar.

7.10 Zusätzliche Angaben

7.10.1 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten Sondernutzung wurden Informationen aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuring sowie 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 Beurteilung der Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens vorgenommen.

Der Umweltbericht stellt eine vorläufige Fassung entsprechend dem bisherigen Planungs- und Kenntnisstand dar. Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird der Bericht parallel zur Konkretisierung der Planung und unter Berücksichtigung neuer Erkenntnisse (ergänzende Untersuchungen, Stel-

lungennahmen / Anregungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Fachbehörden) angepasst und konkretisiert.

7.10.2 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 Sondergebiet vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen werden von der Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Aufnahme der Nutzung auf dem Grundstück und später nach Bedarf durch Ortsbesichtigung überprüft.

7.10.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Scheuring plant als gemeinschaftliches Projekt mit den örtlichen Vereinen und der Dorfgemeinschaft Scheuring den Neubau eines Vereinsstadels, da seit dem Abriss des ehemaligen Vereinslagerhauses zugunsten von gefördertem Wohnungsbau ein dringender Bedarf an Lagerraum bei den Scheuringer Vereinen besteht. Der Vereinsstadel soll sowohl als Lagerhalle für Material und Maschinen der einzelnen Vereine als auch zur Durchführung von wiederkehrenden Veranstaltungen und zur Unterbringung von beispielsweise Baumöglichkeiten der Faschingswagen für Faschingsumzüge, genutzt werden. Auch soll der neu gebaute Stadel für anstehende, größere Vereinsjubiläen und vereinsinterne Veranstaltungen genutzt werden können.

Der für die geplante Bebauung herangezogene Teil des Grundstücks Flur Nr. 1109/1 der Gemarkung Scheuring wurde bislang intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet. Hier haben sich keine landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen entwickelt.

Zur Beurteilung des zu erwartenden Eingriffes wurden die möglichen Umweltauswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter auf Grundlage des derzeitigen Planungs- und Kenntnisstandes erfasst.

Durch die mit der geplanten Bebauung verbundenen Versiegelung ergibt sich prinzipiell eine Beeinträchtigung für verschiedene Schutzgüter. Aufgrund des flächenmäßig nur geringfügigen Eingriffes und der Vorbelastung aus der intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung der überplanten Fläche sind die Umweltauswirkungen als gering einzustufen.

Als Ergebnis der vorläufigen Bewertung der Umweltauswirkungen kann festgehalten werden, dass im Gegensatz zur Fortsetzung der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung und Bewirtschaftung des Areals mit der Realisierung des geplanten Vorhabens eine höhere Nutzungsintensität dieses Areals mit geringen Auswirkungen auf einige Schutzgüter verbunden ist. Durch die Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sowie durch zusätzliche Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen (Höhenbeschränkung, etc.) können die Auswirkungen der geplanten Bebauung auf die Umwelt verringert werden.

Zudem werden als Ausgleich für die durch die Planung entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft noch ca. 700 m² Ausgleichsfläche auf externen Flächen im Gemeindegebiet umgesetzt.

8. Denkmalschutz

Innerhalb des Vorhabengebietes sind nach den Online-Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine eingetragenen Bodendenkmäler vorhanden. Mit einem bekannten Bodendenkmal (Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, Aktennummer D-1-7831-0076) ca. 700 m nordöstlich des Vorhabengebietes und weiteren Bodendenkmälern in etwa 1,2 km Entfernung südöstlich der Ortslage Scheuring 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 Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

9. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im Vorhabengebiet 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.

10. Städtebauliche Statistik

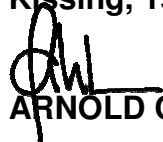
Fläche	Gesamter Geltungsbereich	
	in m ²	in %
Bauflächen	1.750	68,8
• Sondergebietsfläche (SO „Vereinsnutzung“)	1.750	68,8
Verkehrsflächen	437	17,2
• Landwirtschaftsweg	437	17,2
Grün- und Freiflächen	357	14,0
• private Grünflächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	357	14,0
Gesamtfläche	2.544	100,0

11. In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Sondergebiet Vereinsstadel“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

Aufgestellt:

Kissing, 19.12.2017



ARNOLD CONSULT AG