Gemeinde Scheuring

Landkreis Landsberg am Lech

Bebauungsplan
„Gewerbegebiet Lohwiese II“

- Entwurf -

B E G R Ü N D U N G

mit Umweltbericht

vom 10.02.2015

geändert am:
22.01.2018
26.07.2023
15.10.2024
07.05.2025
17.11.2026

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 Umliegende Strukturen und Nutzungen 6
2.2 Regional- und Landesplanung 6
2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan 8
2.4 Eigentumsverhältnisse 8
2.5 Immissionsschutz 8
3. Anlass für die Planung 9
4. Ziele der Planung 10
4.1 Plankonzept 10
4.2 Art der baulichen Nutzung 11
4.3 Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 11
4.4 Begründung weiterer Festsetzungen 12
4.5 Grünordnung 13
4.6 Artenschutz 13
4.7 Immissionsschutz 14
4.8 Verkehrliche Erschließung 15
5. Ver- und Entsorgung 16
5.1 Wasserversorgung 16
5.2 Abwasserentsorgung 16
5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung 16
5.4 Stromversorgung 18
5.5 Fernmeldeanlagen 18
5.6 Abfallbeseitigung 18
5.7 Erschließungsträger 18
6. Umweltbericht 18
6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung) 19
6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung 19
6.3 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschl. der Prognose bei Durchführung der Planung 20
6.4 Beschreibung der baubedingten und betriebsbedingten Auswirkungen des Vorhabens 27
6.5 Kumulative Auswirkungen 29

6.6 Beschreibung der erheblichen, nachteiligen Auswirkungen, die bei schweren Unfällen oder Katastrophen zu erwarten sind 29
6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung 30
6.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich 30
6.8.1 Vermeidungsmaßnahmen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter 30
6.8.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich) 31
6.9 Artenschutzrechtliche Beurteilung 35
6.10 Planungsalternativen 38
6.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken 38
6.12 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring) 40
6.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 40
7. Denkmalschutz 41
8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche . 42
9. Städtebauliche Statistik 43
10. In-Kraft-Treten 43

Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohwiese II" der Gemeinde Scheuring in der Fassung vom 17.11.2026 (Entwurf).

Entwurfsverfasser: Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141
86438 Kissing

1. Beschreibung des Plangebietes

1.1 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt im Nordwesten der Ortslage Scheuring, nördlich des bestehenden Gewerbegebietes Lohwiese, ca. 1.500 m vom Ortszentrum (Rathaus) entfernt. Es umfasst die die Grundstücke Flur Nr. 231, 231/5, 232/1 und 232/8, sowie Teilflächen der Grundstücke Fl. Nr. 230, 231/2, 232 und 232/9, jeweils Gemarkung Scheuring.



Luftbild Lage Plangebiet © Bayerische Vermessungsverwaltung 2026

1.2 Größe

Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes beträgt ca. 2,94 ha. Davon entfallen ca. 2,57 ha auf die bestehenden und geplanten gewerblichen Bauflächen (GE), ca. 0,24 ha auf die geplanten bzw. bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen (inkl. Landwirtschaftsweg) und ca. 0,13 ha auf die geplanten öffentlichen Grünflächen.

1.3 Topographie und Vegetation

Das überplante Areal liegt auf einem mittleren Höhenniveau von ca. 545,5 m ü. NHN und ist nahezu eben. Aufgrund der bisherigen intensiven, vorwiegend landwirtschaftlichen Bewirtschaftung auf den für eine gewerbliche Nutzung vorgesehenen Flächen haben sich bislang keine wesentlichen landschaftsgliedernden Merkmale und Vegetationsstrukturen im Plangebiet entwickelt.

1.4 Geologie und Hydrologie

Für das Plangebiet „Gewerbegebiet Lohwiese II“ wurden durch die BLASY + MADER GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching am Ammersee, im Auftrag der Gemeinde Scheuring Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind im Baugrundgutachten „Baugrunduntersuchungen Erweiterung Gewerbegebiet Scheuring – Lohwiese II und Nord II“, Projekt Nr. 15130, vom 07.05.2026 dokumentiert. Die Geländearbeiten mit Kleinrammbohrungen und schweren Rammsondierungen erfolgten im April 2026.

Das Plangebiet liegt im Bereich der alt- bis mittelholozänen Terrassenschotter östlich des Lechs. Unter den überwiegend etwa 0,2 bis 0,6 m mächtigen Oberböden folgen quartäre, überwiegend schwach schluffige Kies-Sand-Gemische. Örtlich, insbesondere im nordwestlichen Bereich, wurden geringmächtige Decklehme bis etwa 1,0 bis 1,2 m unter Geländeoberkante angetroffen. Die darunter anstehenden Schotter sind überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert und grundsätzlich gut tragfähig. Nicht ausreichend tragfähige Oberböden und Decklehme sind im Bereich der Gründungssohlen zu entfernen.

Die quartären Kiese weisen mit Durchlässigkeitsbeiwerten von etwa 1×10^{-2} bis 5×10^{-5} m/s eine mittlere bis hohe Wasserdurchlässigkeit auf und sind grundsätzlich zur Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Ein im Plangebiet durchgeführter Sickerversuch ergab unter Berücksichtigung der Vorgaben der DWA-A 138-1 einen bemessungsrelevanten Durchlässigkeitsbeiwert von 5×10^{-5} m/s. Bei Versickerungsanlagen ist ein Abstand von mindestens 1,0 m zum Mittelhochgrundwasserstand (MHGW)

einzuhalten. Vorhandene bindige Böden sind im Bereich der Versickerungsanlagen auszuräumen.

Grundwasser wurde bei den Aufschlüssen im Bereich von Lohwiese II in Tiefen von etwa 4,0 bis 4,8 m unter Geländeoberkante angetroffen. Für das Untersuchungsgebiet werden ein Mittelgrundwasserstand von etwa 541,5 bis 540,8 m ü. NHN, ein Mittelhochgrundwasserstand von 542,0 bis 541,3 m ü. NHN und ein Bemessungswasserstand von 543,1 bis 542,4 m ü. NHN angegeben. Die Grundwasserströmung ist nach Nordwesten gerichtet. Das Plangebiet liegt gemäß Gutachten außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen. Bei unterkellerten Bauwerken sind die jeweiligen Grundwasser- und Bemessungswasserstände bei Planung und Ausführung entsprechend zu berücksichtigen.

Im Nordwesten des Gemeindegebietes und unmittelbar an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes befindet sich ein im Jahr 1982 durch den Landkreis Landsberg/Lech zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung der Gemeinden Scheuring, Prittriching und Kleinaitingen festgesetztes Wasserschutzgebiet, welches von der Planung allerdings nicht tangiert wird.

2. Planungsrechtliche Ausgangssituation

2.1 Umliegende Strukturen und Nutzungen

Die an die im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegenden geplanten gewerblichen Bauflächen angrenzende Nachbarschaft ist geprägt durch unterschiedliche Strukturen und Nutzungen:

- im Westen, Norden und Südwesten durch weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen und Wege,
- im Osten und Südosten durch die Gebäude des Gewerbegebietes „Lohwiese I“ und „Nord“ sowie „Nord II“.

Zudem befindet sich in der unmittelbaren Nachbarschaft auf dem Grundstück Fl. Nr. 232 ein im Jahr 2008 errichtetes, baurechtlich genehmigtes Gebäude. Diese wird als landwirtschaftliche Lagerhalle genutzt und hat in seiner derzeitigen Ausprägung Bestandsschutz.

2.2 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 Lohwiese II“ werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung von neuen gewerblichen Bauflächen am nordwestlichen Ortsrand von Scheuring geschaffen.

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

2.3 Darstellung im Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuring (3. FNP-Änderung Mitte der 2000er) ist das gesamte überplante Areal als gewerbliche Baufläche (G) mit Randeingrünung und Ringerschließung dargestellt.



Ausschnitt 3. Änd. FNP Scheuring

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

2.4 Eigentumsverhältnisse

Die überplanten Grundstücke befinden sich teilweise im öffentlichen, teilweise im privaten Eigentum.

2.5 Immissionsschutz

Die bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung von den umliegenden landwirtschaftlichen Flächen ausgehenden Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) sind von den Erwerbern, Besitzern und Bebauern der Grundstücke entschädigungslos hinzunehmen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere darauf hingewiesen, dass mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr) auch vor 06:00 Uhr morgens, bedingt durch das tägliche Futter holen, zu rechnen ist.

Zudem sind sonstige Lärmbeeinträchtigungen jeglicher Art, z. B. während der Erntezeit (Mais-, Silage-, Getreide- und evtl. Zuckerrübenernte) auch nach 22:00 Uhr zu dulden.

Für das Plangebiet liegt eine schalltechnische Untersuchung der em plan, Projekt-Nr. 2024 1812-2, Bearbeitungsstand März 2026, vor. Darin wurden die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzung auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen untersucht und für die sieben Gewerbeteilflächen Emissionskontingente nach DIN 45691 ermittelt. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die maßgeblichen Anforderungen an den Schallimmissionsschutz bei Einhaltung der festgelegten Emissionskontingente erfüllt werden. Die ermittelten Immissionskontingente halten an sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten die zugrunde gelegten Planwerte ein. Richtungsabhängige Zusatzkontingente sind nicht erforderlich. Zum Schutz der angrenzenden Gewerbebetriebe werden zudem ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen in den Teilflächen GE 1 und GE 7 ausgeschlossen. Weitergehende Ausführungen zum Schallimmissionsschutz sowie zu den daraus resultierenden Festsetzungen enthält Kap. 4.7 der Begründung.

3. Anlass für die Planung

Nachdem die für eine gewerbliche Bebauung planungsrechtlich bereits gesicherten Grundstücksflächen im Gemeindegebiet Scheuring zwischenzeitlich nahezu vollständig veräußert sind und immer neue Anfragen nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde einlaufen, sieht sich die Gemeinde Scheuring vor die Aufgabe gestellt, weitere gewerbliche Bauflächen zur Deckung der diesbezüglich vorliegenden Anfragen auszuweisen.

Gemäß der gemeindlichen vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) soll die weitere gewerbliche Entwicklung der Gemeinde im Nordwesten des Gemeindegebietes vonstatten gehen. Für eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes „Lohwiese I" sollen im Zuge der Planung unter Berücksichtigung der vorhandenen gewerblich genutzten Grundstücke und Erschließungswege neue gewerbliche Bauflächen ausgewiesen und somit dem Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen werden.

Nachdem das Plangebiet im Nordwesten von Scheuring derzeit im Außenbereich gemäß § 35 BauGB liegt, ist zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten gewerblichen Nutzung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zur langfristigen Sicherung der geplanten gewerblichen Bebauung an dem vorgesehenen Standort, zur Gewährleistung der angestrebten städtebaulichen Struktur und Gestaltung, der verkehrlichen sowie der umwelt- und naturschutzfachlichen Anforderungen an diesen Bereich hat die Gemeinde die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lohwiese II“ beschlossen.

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 verträgliche Einbindung der geplanten gewerblichen Bauflächen in das Landschaftsbild am nördlichen Ortsrand von Scheuring sichergestellt werden.

Eine großzügige Randeingrünung soll einen neuen Ortsrand nach Westen hin abbilden. Die Erschließung der Grundstücke kann von der bereits anliegenden Lechfeldstraße, die im Zuge der Umsetzung der Planung entsprechend erweitert 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 Nordwesten der Ortslage Scheuring die Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes auf bisher vorwiegend intensiv 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 Nordwesten der Ortslage Scheuring gewährleistet werden. Die verkehrliche Erschließung der neuen Gewerbeparzellen ist über Anschluss an die anliegenden öffentlichen Verkehrsflächen für den motorisierten Individualverkehr sowie für Fußgänger und Radfahrer geplant. Zur Sicherstellung eines verträglichen Übergangs und Abschlusses der Bebauung wird entlang der Grenzen 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 06.07.2023 vorgesehen.

Die Einrichtung von Vergnügungsstätten würde insbesondere in den Nachtstunden zu erheblichen Lärmbelästigungen 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 in dem geplanten Gewerbegebiet durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Gebäudeoberkante (GOK) ausreichend bestimmt.

Die Gewerbegebietsflächen innerhalb des Plangebietes umfassen eine Gesamtfläche von ca. 2,57 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 Bauherrn 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 nordwestlichen 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 nordwestlichen 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- bzw. südwestlichen als auch zur bestehenden Bebauung an der 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 500 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 nordwestlichen Ortsrand von Scheuring angemessene Gestaltung und Entwicklung der künftigen gewerblichen Nutzflächen gesichert werden.

4.6 Artenschutz

Die Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zu den Feldbrütern vom 12.06.2023 können nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde auf das Gewerbegebiet „Lohwiese II“ übertragen werden. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wird die Baufeldfreimachung außerhalb der maßgeblichen Brutzeit der Feldvögel festgesetzt. Ergänzend wird auf Fl. Nr. 699/1, Gemarkung Scheuring, eine ca.

2,2 ha große FCS-Fläche für die Feldlerche entwickelt. Unter Berücksichtigung und fachgerechter Umsetzung der festgesetzten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt. Für weitergehende Ausführungen zu den artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf Ziffer 6.9 der Begründung mit Umweltbericht verwiesen.

4.7 Immissionsschutz

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Lohwiese II“ wurde durch das Büro em plan eine schalltechnische Untersuchung (Projekt-Nr. 2024 1812-2, Stand März 2026) erstellt. Gegenstand der Untersuchung war insbesondere die Festlegung des zulässigen Emissionsverhaltens der geplanten Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie der bestehenden gewerblichen Vorbelastung.

Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, der TA Lärm sowie der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“. Für die sieben Teilflächen des Gewerbegebiets wurden Emissionskontingente zwischen 57 und 65 dB(A)/m² tags sowie zwischen 42 und 50 dB(A)/m² nachts festgelegt. Die hieraus resultierenden Immissionskontingente halten an sämtlichen maßgeblichen Immissionsorten die zugrunde gelegten Planwerte ein. Richtungsabhängige Zusatzkontingente sind nicht erforderlich.

Damit kann eine bestimmungsgemäße gewerbliche Nutzung des Plangebiets unter Wahrung der Anforderungen des Schallimmissionsschutzes gewährleistet werden. Die ermittelten Emissionskontingente werden als verbindliche Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Einhaltung ist im Rahmen der jeweiligen baurechtlichen Genehmigungsverfahren bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahren für die einzelnen Vorhaben nachzuweisen.

Um Einschränkungen der angrenzenden Gewerbebetriebe zu vermeiden, sind ausnahmsweise zulässige Wohnnutzungen im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO innerhalb der Teilflächen GE 1 und GE 7 ausgeschlossen. Abweichungen hiervon kommen nur in Betracht, wenn durch einen schalltechnischen Nachweis die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nach TA Lärm nachgewiesen und zugleich sichergestellt wird, dass das zulässige Emissionsverhalten der benachbarten Gewerbegebiete nicht eingeschränkt wird.

Im Sinne der aktuellen Rechtsprechung wird ein uneingeschränktes Gewerbegebiet (Emissionskontingent 65 dB(A), tags und mind. 50 dB(A),

nachts) im Gewerbegebiet „Lohwiese II“ im Bereich GE 1 und GE 7 zur Verfügung gestellt werden, so dass im Gemeindebereich zumindest eine gewerbliche Baufläche generiert wird, die die Ansiedelung eines lärmtechnisch gewerbegebietstypischen Betriebes ohne Einschränkungen zulässt.

4.8 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt über das bestehende örtliche Straßennetz östlich bzw. südöstlich des Plangebietes. Der motorisierte Individualverkehr (MIV) wird von dort über eine neu herzustellende bzw. innerhalb des Gewerbegebietes weitergeführte Erschließungsstraße in das Plangebiet geführt. Die Erschließungsstraße verläuft zunächst in nordwestlicher Richtung und stellt eine Anbindung an die nördlichen und westlichen Gewerbegrundstücke her. Durch die zentrale Führung der Erschließungsstraße können die einzelnen Gewerbeparzellen unmittelbar angebunden und kurze Erschließungswege gewährleistet werden. Im nördlichen Bereich ist eine Wendemöglichkeit vorgesehen, sodass auch größere Fahrzeuge innerhalb des Gewerbegebietes wenden können.

Für den Fuß- und Radverkehr werden entlang der Erschließungsachsen gesonderte Verkehrsflächen bzw. begleitende Wege vorgesehen. Diese stellen eine durchgängige Verbindung entlang des westlichen und südwestlichen Randes des Gewerbegebietes sowie entlang der inneren Erschließungsstraße her. Im Südwesten wird die Verbindung an das bestehende Wegenetz angebunden. Damit wird das Gewerbegebiet auch für den nichtmotorisierten Verkehr erschlossen und in die vorhandenen Wegebeziehungen der Umgebung eingebunden.

Die Erschließung ist damit sowohl für den MIV als auch für Fußgänger und Radfahrer sichergestellt. 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. Ver- und Entsorgung

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an die in den umliegenden Straßen bereits anliegende Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Scheuring.

Im Rahmen der Erschließungsplanung ist eine ausreichende Löschwasserversorgung über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Die Löschwasserversorgung für den Grundschutz ist dabei durch die Gemeinde Scheuring gewährleistet. Vom künftigen Bauherrn bzw. Objekteigentümer sind die für den Objektschutz erforderlichen technischen Maßnahmen zu veranlassen. Bei der Erstellung des Brandschutzkonzeptes ist es erforderlich, die notwendige Löschwassermenge zu dokumentieren. Zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung ist das DVGW-Arbeitsblatt W-405 anzuwenden.

5.2 Abwasserentsorgung

Das Baugebiet soll im Trennsystem entwässert werden. Die Abwasserentsorgung ist sichergestellt durch Anschluss der Schmutzwasserkanäle an das vorhandene Ortskanalnetz. In diesem Zusammenhang ist die Erweiterung des Kanalnetzes in den neuen Erschließungsstraßen vorgesehen. Hausdrainagen dürfen nicht an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden.

5.3 Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung

Grundsatz der Niederschlagwasserbehandlung 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.

Im Rahmen des Baugrundgutachtens „Baugrunduntersuchungen – Erweiterung Gewerbegebiet Scheuring – Lohwiese II und Nord II“, Projekt-Nr. 15130, BLASY + MADER GmbH, Moosstraße 3, 82279 Eching am Ammersee, vom 07.05.2026 wurden neben den Baugrund- und Grundwasserverhältnissen auch die Möglichkeiten zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers untersucht.

Unterhalb der Oberböden bzw. der örtlich vorhandenen Decklehme stehen im Plangebiet überwiegend quartäre Schotter an. Diese weisen in Abhängigkeit vom Feinkornanteil Durchlässigkeitsbeiwerte von etwa 1×10^{-2} bis 5×10^{-5} m/s auf und sind damit grundsätzlich für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Ein am Aufschlusspunkt KRB 2 durchgeführter Sickerversuch ergab einen Durchlässigkeitsbeiwert von $6{,}27 \times 10^{-5}$ m/s; unter Berücksichtigung des Korrekturfaktors nach DWA-A 138-1 wird für die Bemessung von Versickerungsanlagen ein Wert von 5×10^{-5} m/s angesetzt.

Das auf Dach-, Hof- und sonstigen befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann daher grundsätzlich dezentral innerhalb des Plangebietes versickert werden. Hierfür kommen abhängig von Flächenverfügbarkeit, Höhenlage und Verschmutzungsgrad beispielsweise Muldenversickerungen, Mulden-Rigolen-Systeme oder sonstige geeignete Versickerungsanlagen in Betracht. Vorhandene bindige Decklehme bzw. gering wasserdurchlässige Böden sind im Bereich der Versickerungsanlagen bis zu den versickerungsfähigen Schottern auszuräumen. Die konkrete Dimensionierung und gegebenenfalls erforderliche Vorbehandlung des Niederschlagswassers ist im Zuge der Erschließungs- bzw. Entwässerungsplanung festzulegen.

Bei der Anordnung der Versickerungsanlagen sind die Grundwasserverhältnisse zu berücksichtigen. Das Grundwasser wurde im Geltungsbereich etwa 4,0 bis 4,8 m unter Geländeoberkante angetroffen. Das Gutachten gibt einen Mittelhochgrundwasserstand von etwa 542,0 bis 541,3 m ü. NHN an. Gemäß DWA-A 138-1 ist zwischen der maßgebenden Sohle der Versickerungsanlage und dem Mittelhochgrundwasserstand ein Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Anlagen sind zudem so anzuordnen, dass Beeinträchtigungen der angrenzenden Gebäude ausgeschlossen werden.

Damit bestehen nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung grundsätzlich geeignete Untergrundverhältnisse für eine örtliche Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers. Die abschließende Ausgestaltung der Oberflächen- und Niederschlagswasserbeseitigung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden Erschließungs- und Entwässerungsplanung unter Beachtung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen.

Für die privaten Grundstücke bietet sich auch die Möglichkeit zur Speicherung von Niederschlagswasser in Zisternen und Wiedernutzung als Brauchwasser an.

Verschmutztes Niederschlagswasser wird aus Gründen des Gewässerschutzes gesammelt und schadlos durch Ableiten in die neu geplante Schmutzwasserkanalisation beseitigt.

5.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird sichergestellt durch Anschluss an das Leitungsnetz der LEW Verteilnetz GmbH. In diesem Zusammenhang ist für eine gesicherte Stromversorgung des Plangebiets ggf. die Errichtung einer neuen Transformatorenstation erforderlich. Der Standort und das Erfordernis einer derartigen Station wird im Rahmen des weiteren Verfahrens mit der LEW Verteilnetz GmbH abgestimmt. Mit der Vorgabe zur unterirdischen Verlegung sämtlicher Ver- und Entsorgungsleitungen wird den heutigen Standards der technischen Erschließung entsprochen. Zudem können damit ortsbildstörende Masten, etc. vermieden werden.

5.5 Fernmeldeanlagen

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

5.6 Abfallbeseitigung

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

5.7 Erschließungsträger

Die Erschließung erfolgt im Bereich der gewerblichen Bauflächen vollständig durch die Gemeinde Scheuring.

6. Umweltbericht

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

6.1 Inhalte und Ziele der Planung (Kurzdarstellung)

Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen soll dem in der Gemeinde vorhandenen Bedarf an derartigen Bauflächen Rechnung getragen werden. Die geplanten gewerblichen Bauflächen orientieren sich an dem bereits vorhandenen Baubestand in dem angrenzenden Gewerbegebiet „Lohwiese I“. Den künftigen gewerblichen Bauherren soll ein hohes Maß an Variabilität bei der Bebauung der gewerblichen Baugrundstücke eingeräumt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise, den überbaubaren Grundstücksflächen, der Gestaltung der Gebäude sowie den Eingrünungsmaßnahmen wird am nordwestlichen Ortsrand von Scheuring eine städtebaulich und landschaftlich verträgliche Ergänzung der bestehenden Bebauung ermöglicht. Weitere Ausführungen hierzu sind den Kapiteln Pkt. 3 „Anlass der Planung“ und Pkt. 4 „Ziele der Planung“ zu entnehmen.

6.2 Umweltziele für das Plangebiet und deren Berücksichtigung

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

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

Nachfolgend werden mögliche Umweltauswirkungen der Planung 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:

Mit der Ausweisung von gewerblichen Bauflächen kann das Angebot an Arbeitsstätten im Gemeindegebiet erhöht werden. Ein unmittelbarer Verlust von Wohnbauflächen ist mit der geplanten gewerblichen Nutzung nicht verbunden. Sie entfaltet auch keine Trennwirkung bezüglich der Wohnfunktion von benachbarten Siedlungsbereichen.

Visuelle Reize sind durch die notwendige Beleuchtung innerhalb des Plangebietes sowie durch Werbeanlagen zu erwarten. In dem bereits durch Straßen-, Siedlungsflächen und die benachbarten Gewerbenutzungen auf vorgeprägtem Umfeld sind diesbezüglich jedoch keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten.

Durch die geplanten Gewerbenutzungen sind grundsätzlich zusätzliche Lärmemissionen und damit Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch bzw. die umliegende Wohnbevölkerung zu erwarten. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung der em plan, Projekt-Nr. 2024 1812-2, Stand 03/2026, wurden für die sieben Gewerbeteilflächen Emissionskontingente von 57 bis 65 dB(A)/m² tags und 42 bis 50 dB(A)/m² nachts nach DIN 45691 ermittelt. Die daraus resultierenden Immissionskontingente halten an allen maßgeblichen Immissionsorten, einschließlich der südlich gelegenen Misch- und

Wohngebiete, die angesetzten Planwerte ein.

Bei Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente werden die Anforderungen an den Schallimmissionsschutz somit erfüllt; erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch / Bevölkerung sind hinsichtlich des Gewerbelärms nicht zu erwarten.

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.

Ergebnis:

Für das Schutzgut Mensch/Bevölkerung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt

Beschreibung:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist eine Prüfung artenschutzrechtlicher Belange insoweit erforderlich, ob ggf. artenschutzrechtliche Verbotstatbestände 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 Ar-

tenschutzes erforderlich.

Das Plangebiet ist durch landwirtschaftlich genutzte Offenlandflächen geprägt und weist grundsätzlich eine Bedeutung als Lebensraum für Arten der freien Feldflur auf. Als planungsrelevante Art ist insbesondere die Feldlerche (Alauda arvensis) zu berücksichtigen. Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung zu den Feldbrütern vom 12.06.2023 weist im nordwestlichen Gemeindegebiet von Scheuring mehrere Feldlerchenreviere nach und bestätigt die grundsätzliche Bedeutung der dortigen Acker- und Grünlandflächen als Brut- und Nahrungshabitat. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können die Erkenntnisse dieser Untersuchung auch für die Planung des Gewerbegebietes „Lohwiese II“ herangezogen werden.

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 tangieren keine nach Art. 13d BayNatSchG geschützten Biotope.

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

Auswirkungen:

Mit der Zunahme der Versiegelung infolge der geplanten gewerblichen genutzten Gebäude und Verkehrswege ergibt sich eine dauerhafte Versiegelung der Flächen, die zu einer nachhaltigen Einschränkung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen führt.

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes kommt es zur Inanspruchnahme bisheriger Offenlandflächen und damit zu einer Veränderung bzw. zum Verlust potenzieller Lebensräume von Feld- und Bodenbrütern. Bauzeitlich können darüber hinaus Störungen durch Lärm, Erschütterungen, Baustellenverkehr und die Baufeldfreimachung entstehen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte wird die Baufeldfreimachung außerhalb der maßgeblichen Brutzeit der Feldvögel vorgesehen.

Ergänzend wird auf der Fl. Nr. 699/1, Gemarkung Scheuring, eine ca. 2,2 ha große FCS-Fläche für Wiesen- und Feldbrüter entwickelt. Die bisher intensiv genutzte Grünlandfläche wird über drei Jahre durch die Anlage von extensiv bewirtschafteten Getreide-, Blüh- und Brachestreifen zu einem strukturreichen Offenlandlebensraum aufgewertet. Im Zielzustand soll die Fläche geeignete Habitatstrukturen für vier Feldlerchen-Brutpaare sowie weitere Boden- und Wiesenbrüter bereitstellen. Herstellung und Entwicklung werden durch eine Umweltbaubegleitung dokumentiert und durch ein Monitoring kontrolliert.

Mit der zeitlichen Beschränkung der Baufeldfreimachung und der Herstellung der FCS-Fläche auf Fl. Nr. 699/1 werden die artenschutzrechtlichen Belange insbesondere der Feldlerche berücksichtigt. Bei fachgerechter Umsetzung der vorgesehenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht erfüllt.

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 6.8.2 „Naturschutz (naturschutzrechtlicher Ausgleich)“).

Auf den randlichen Grünstrukturen werden weitestgehend ungestörte Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten entstehen.

Ergebnis:

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

Schutzgut Fläche

Beschreibung:

Bei dem überplanten Areal handelt es sich überwiegend um intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen mit einer Flächengröße von insgesamt ca. 2,94 ha. Es sind keine besonders schützenswerten oder seltenen natürlichen Ressourcen auf der für Gewerbebebauung vorgesehenen Fläche vorhanden.

Auswirkungen:

Die Umsetzung der gewerblichen Nutzung und der Ausbau des Verkehrsnetzes im Plangebiet bedingen 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 Er-

heblichkeit.

Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Plangebiet liegt im Bereich der alt- bis mittelholozänen Terrassenschotter östlich des Lechs. Unter den überwiegend ca. 0,2 bis 0,6 m mächtigen Oberböden stehen vorwiegend quartäre, sandige bis schwach schluffige Kiese an, die überwiegend mitteldicht bis dicht gelagert sind. Örtlich, insbesondere im nordwestlichen Bereich, sind bis etwa 1,0 bis 1,2 m unter Geländeoberkante geringmächtige Decklehme ausgebildet. Die Schotter erreichen nach den geologischen Grundlagen eine Mächtigkeit von etwa 4 bis 6 m und werden von tertiären Schichten der Oberen Süßwassermolasse unterlagert. Infolge der jahrelangen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sind im Plangebiet keine naturnahen Bereiche vorhanden.

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 ordnungsgemäßem 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:

Das Grundwasser wurde im Plangebiet Lohwiese II in Tiefen von etwa 4,0 bis 4,8 m unter Geländeoberkante angetroffen und strömt in nordwestliche

Richtung. Der Mittelhochgrundwasserstand (MHGW) liegt bei etwa 541,3 bis 542,0 m ü. NHN, der Bemessungswasserstand bei etwa 542,4 bis 543,1 m ü. NHN. Die anstehenden quartären Kiese sind mittel bis stark wasserdurchlässig und grundsätzlich für eine Versickerung von Niederschlagswasser geeignet. Das Plangebiet liegt außerhalb von Hochwassergefahrenflächen und wassersensiblen Bereichen.

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 (≤ 10°) empfohlene extensive Dachbegrünung kann eine wirksame Speicher- bzw. Rückhaltefunktion für das Niederschlagswasser auf den künftig stark versiegelten, gewerblichen Nutzflächen übernehmen.

Ergebnis:

Aufgrund der erhöhten 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 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 Grundstü-

cken werden zunehmend eine ausgleichende Wirkung entfalten.

Negative Einflüsse auf das Klima des Ortes Scheuring sind nicht zu erwarten. Kleinstklimatisch 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 Osten 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 umgeben ist und im Bereich des Plangebietes bereits eine landwirtschaftliche Lagerhalle vorhanden ist, die das Erscheinungsbild am nordwestlichen Ortsrand von Scheuring nachhaltig prägen. Die geplante Bebauung orientiert sich an der östlich angrenzenden Bestandsbebauung.

Ergebnis:

Im Zuge der Planung ergeben sich für das Schutzgut Landschaft nur Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit.

Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Beschreibung:

In etwa 50 m südlicher Entfernung zum Planbereich liegt ein bekanntes Bodendenkmal (s. auch Pkt. 7). 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 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.

6.4 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, 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 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)*

<u>Betriebsbedingte Auswirkungen</u>

- 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)*

6.5 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 „Gewerbegebiet Nord II“ bekannt. Von einer kumulativen Wirkung von nachteiligen Umweltbeeinträchtigungen ist jedoch nicht auszugehen.

6.6 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 Stör-

fallbetrieb vorhanden, so dass auch hier keine diesbezüglichen Risiken bestehen.

6.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Entwicklung von gewerblichen Bauflächen wäre aufgrund der Lage im Außenbereich gemäß § 35 BauGB nicht möglich. Eine Entwicklung von randlichen Grünstrukturen wäre nicht zu erwarten.

6.8 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

6.8.1 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 Ausgleichsmaßnahme (FCS-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.

6.8.2 Naturschutz (naturschutzfachlicher Ausgleich)

Die zu erwartenden Auswirkungen der geplanten Baumaßnahmen auf die Natur und Landschaft sowie die Ermittlung der zur Eingriffskompensation notwendigen Ausgleichsflächen im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 1 BauGB werden für das Änderungsgebiet nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr durchgeführt.

Er dient als Orientierungshilfe für eine fachlich und rechtlich abgesicherte, aber auch zügige Anwendung der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung. Er wird den Gemeinden zur eigenverantwortlichen Anwendung empfohlen. Die Bewertungsmethodik des vorliegenden Leitfadens lehnt sich an die 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 mehreren Schritten.

Schritt 1: Bestandserfassung und -bewertung

Beim Bestand innerhalb des Änderungsgebietes handelt es sich um intensiv bewirtschaftetes Ackerland (Biotop-/Nutzungstyp A11) sowie teilweise um Intensivgrünland (genutzt) (Biotop-/Nutzungstyp G11), das nach der Biotopwertliste der BayKompV mit 2 bzw. 3 Wertpunkten (WP) zu bewerten ist. Pauschal werden in der Bilanzierung somit 3 WP als Ausgangszustand angesetzt. Die im Änderungsgebiet als „öffentliche Grünfläche“ dargestellten Bereiche sowie der bereits bestehende Landwirtschaftsweg werden von der Bilanzierung ausgenommen, da diese Bereiche keine Veränderung erfahren bzw. sogar eine Aufwertung zum Status Quo erfolgt. Zudem werden die Bereiche, die sich innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Lohwiese I“ befinden (Fl. Nr. 231/5), ebenfalls von der Eingriffsbilanzierung ausgenommen, da hier die auf Ebene dieses Bauleitplanverfahrens bereits eine entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt ist und Eingriffe in diesen Bereichen bereits als ausgeglichen betrachtet werden können.

Schritt 2: Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Schwere der Beeinträchtigungen auf Boden, Natur und Landschaft kann überschlägig aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Hierzu wird für den eingriffsrelevanten Bereich (neues Gewerbegebiet und neue öffentliche Verkehrsflächen) die im vorliegenden

Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) der Bauflächen herangezogen. Die festgesetzte GRZ beträgt über das gesamte Gewerbegebiet 0,8.

Für die neu geplanten öffentlichen Verkehrsflächen (interne Erschließungsstraße ca. 1.903 m²) wird ein Faktor von 1,0 angesetzt, da in diesen Bereichen von einer vollständigen Versiegelung des Untergrundes auszugehen ist.

Schritt 3: Ermittlung des Ausgleichsbedarfs inkl. Planungsfaktor

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

Ausgleichsbedarf	=	Eingriffsfläche	×	Wertpunkte BNT/ m² Eingriffsfläche	×	Beeinträchtigungsfaktor (GRZ oder 1)	–	Planungsfaktor

Ausgleichsbedarf neues Gewerbegebiet (GE 1 - GE 7; ohne Fl. Nr. 231/5):

24.086 m² x 3 WP x 0,8 = 57.806 WP

Ausgleichsbedarf neue öffentliche Verkehrsflächen:

1.903 m² x 3 WP x 1,00 = 5.709 WP

Ausgleichsbedarf aus dem eingriffsrelevanten Bereich (GE 1 - GE 7 und Verkehrsfläche): 63.515 WP

Ausgleichsbedarf insgesamt:

Aufgrund der vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen (öffentliche und private Flächen mit Pflanzbindung, Baumpflanzung mit 3 Sträuchern je 500 m² Grundstücksfläche, etc.) sowie der Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen wird für diese beiden Vermeidungsmaßnahmen ein Planungsfaktor von jeweils 5 % angesetzt. Daraus ergibt sich folgender Gesamt-Ausgleichsbedarf:

Bedarf GE (GE 1 - GE 7) und Verkehrsflächen – 10 % Planungsfaktor

63.515 WP – 6.351 = 57.164 WP

Schritt 4: Geeignete Ausgleichsmaßnahmen / Maßnahmenkonzept

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

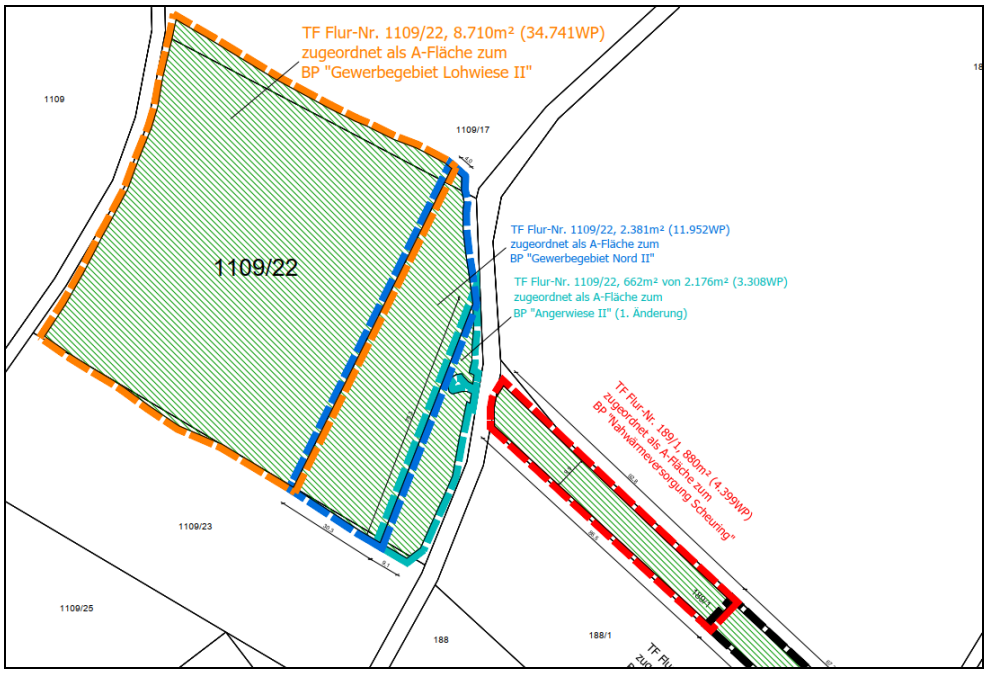
Nachdem für das Plangebiet selbst, neben den bereits vorgesehenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (Durch- und Eingrünung, etc.) keine weitere naturschutzfachliche Aufwertung möglich ist, muss der erforder-

liche Ausgleichsbedarf auf zusätzlichen externen Flächen umgesetzt werden, die dem vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohwiese II“ dann verbindlich zugeordnet werden müssen. Hierzu steht die gemeindliche Ökokontofläche auf Teilflächen der Grundstücke 179/3, 189/1 und 1109/22, jeweils Gemarkung Scheuring, mit einer Flächengröße von insgesamt 16.225 m² zur Verfügung (Entwicklung von Extensivgrünland (Biotop- und Nutzungstyp G213)).

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

Schritt 5: Umfang, Bewertung von Ausgleichsmaßnahmen/ Bilanzierung

Der rechnerisch ermittelte Ausgleichsbedarf (Schritt 3 bzw. 4) wird dem durch die Aufwertung der Maßnahmenflächen zur Verfügung stehenden Ausgleichsumfang (Schritt 4) anhand einer Wertpunktebilanz der BNT bilanzierend gegenübergestellt. Der ermittelte Ausgleichsbedarf von 57.164 WP (vgl. Schritt 3 bzw. 4) kann durch Abbuchung von der genannten Ökokontofläche (74.087 WP; Flächengröße insgesamt 16.225 m²) teilweise-kompensiert werden. Nachdem auf der Ökokontofläche bereits Abbuchungen für die Bebauungspläne „Nahwärmeversorgung Scheuring“ (4.399 WP), „Generationen-Bewegungsparcours und Minigolfanlage“ (3.418 WP), „Gewerbegebiet Nord II“ (11.952 WP) und die 1. Änderung des Bebauungsplanes „Angerwiese II“ (10.873 WP) erfolgt sind, stehen als Ausgangswert noch 34.741 WP auf der genannten Ökokontofläche zur Verfügung. Nach Abbuchung des benötigten Ausgleichsbedarfs für den vorliegenden Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohwiese II“ (57.164 WP) stehen somit keine Wertpunkte mehr für Eingriffe aus anderen Vorhaben der Gemeinde zur Verfügung (vgl. folgende Abbildung). Das Ökokonto wird diesbezüglich entsprechend fortgeschrieben.



Teilausschnitt Ökokonto mit den zugeordneten Abbuchungen

Nachdem der erforderliche Ausgleichsbedarf (57.164 WP) durch das Ökokonto („Versickerungsbecken“ auf Fl. Nr. 1109/22) nicht vollständig abgedeckt werden kann, sind zudem noch weitere 22.423 WP (57.164 WP – 34.741 WP) für die Kompensation des Eingriffes erforderlich.

Die im Rahmen der artenschutzrechtlichen FCS-Maßnahme auf Fl. Nr. 699/1, Gemarkung Scheuring, vorgesehenen Maßnahmen (vgl. Ziffer 6.9) führen gemäß der vorliegenden Maßnahmenkonzeption gleichzeitig zu einer naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche. Die Entwicklung der Blüh- und Brachestreifen wird nach Biotopwertliste mit einer Aufwertung von insgesamt 37.740 WP bilanziert und kann nach erfolgreicher Entwicklung und Feststellung des Maßnahmenerfolgs dem Ökokonto der Gemeinde Scheuring gutgeschrieben werden. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen können damit zugleich für den naturschutzrechtlichen Ausgleich herangezogen werden. Der für das Gewerbegebiet „Lohwiese II“ noch bestehende Ausgleichsbedarf von 22.423 WP (15.282 m²) kann vollständig über die Maßnahmen auf Fl. Nr. 699/1 abgedeckt werden. Nach Abzug dieses Bedarfs verbleiben 15.317 WP, die für weitere ausgleichspflichtige Vorhaben im Gemeindegebiet Scheuring zur Verfügung stehen (vgl. folgende Abbildung).



Auszug Maßnahmen FCS-Fläche Fl. Nr. 699/1 © StadtLandFritz

Weitere externe naturschutzfachliche Aufwertungsmaßnahmen sind für die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Lohwiese II“ daher nicht mehr erforderlich.

6.9 Artenschutzrechtliche Beurteilung

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

Beurteilungsgegenstand sind hierbei die europarechtlich geschützten Arten, sowie Arten mit strengem Schutz ausschließlich nach nationalem Recht.

Zur Beurteilung der artenschutzrechtlichen Belange wird die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu den Feldbrütern, relevante Art Feldlerche, für die Nahwärmeversorgung Scheuring, Photovoltaik-Freiflächenanlage und Heizzentrale, STADT LAND FRITZ, Landschaftsar-

chitekten und Stadtplaner, vom 12.06.2023 herangezogen. Nach Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde können die Ergebnisse und artenschutzfachlichen Maßgaben dieser Untersuchung auch für die vorliegende Planung des Gewerbegebietes „Lohwiese II“ zugrunde gelegt werden.

Im Rahmen der durchgeführten avifaunistischen Erfassungen wurde die Feldlerche (Alauda arvensis) als relevante feldbrütende Vogelart im Umfeld der untersuchten Flächen nachgewiesen. Die Untersuchungen bestätigen damit grundsätzlich die Bedeutung der offenen Acker- und Grünlandflächen im nordwestlichen Gemeindegebiet von Scheuring als Lebensraum der Feldlerche. Zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG werden für das Gewerbegebiet „Lohwiese II“ daher entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Vermeidungsmaßnahme V1 – Zeitliche Beschränkung der Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung einer Schädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie einer Tötung oder Verletzung von Tieren ist die Baufeldfreimachung zeitlich auf die Brutbiologie der relevanten Feldvögel, insbesondere der Feldlerche, abzustimmen. Entsprechend den Ergebnissen der saP sind Baustelleneinrichtungen und Bautätigkeiten außerhalb der maßgeblichen Brutzeit der relevanten Feldvögel vorzunehmen.

Die erstmalige Baufeldfreimachung, insbesondere das Abschieben des Oberbodens sowie sonstige vorbereitende Eingriffe in die vorhandene Vegetationsdecke, hat daher grundsätzlich außerhalb des Zeitraums von März bis Juli zu erfolgen. Hierdurch wird vermieden, dass während des Brutgeschehens besetzte Nester, Gelege oder Jungvögel beeinträchtigt werden.

Sofern Maßnahmen zur Baufeldfreimachung innerhalb dieses Zeitraums aus zwingenden Gründen erforderlich werden, ist die betreffende Fläche unmittelbar vor Beginn der Arbeiten durch eine fachkundige Person auf aktuelle Brutvorkommen zu kontrollieren. Die Arbeiten dürfen erst nach fachlicher Freigabe bzw. nach Beendigung eines festgestellten Brutgeschehens aufgenommen werden.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme FCS – Entwicklung einer FCS-Fläche für die Feldlerche

Ergänzend zur zeitlichen Vermeidungsmaßnahme wird zur langfristigen Sicherung geeigneter Lebensraumstrukturen für die Feldlerche eine artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt. Hierzu wird auf der Fl. Nr. 699/1, Gemarkung Scheuring, nordöstlich von Scheuring im Bereich der Winkler Wiesen eine insgesamt rund 2,2 ha große FCS-Fläche für Wiesen- und Feldbrüter entwickelt.

Grundlage für Herstellung, Entwicklung und Pflege der Fläche bilden die „Erläuterungen zur Entwicklung einer FCS-Fläche für Wiesenbrüter, Gemeinde Scheuring“ von STADT LAND FRITZ, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, vom 19.01.2026. Die darin ursprünglich noch als Teilfläche der Fl. Nr. 699 bezeichnete Maßnahmenfläche wurde zwischenzeitlich grundstücksrechtlich geteilt und wird nunmehr als Fl. Nr. 699/1 geführt.

Die derzeit intensiv als Grünland genutzte Fläche wird stufenweise über drei Jahre zu einem strukturreichen Offenlandlebensraum entwickelt. Vorgesehen ist eine Kombination aus extensiv bewirtschafteten Getreidestreifen, Blühstreifen und Brachestreifen. Im Zielzustand entstehen dadurch geeignete Brut-, Nahrungs- und Rückzugsstrukturen für die Feldlerche sowie weitere Boden- und Wiesenbrüter. Die Konzeption ist darauf ausgelegt, Lebensraum für insgesamt vier Feldlerchen-Brutpaare bereitzustellen.

Die Entwicklung erfolgt gestaffelt seit 2026. Im ersten Jahr werden Getreidestreifen angelegt und die verbleibenden Grünlandbereiche durch wiederholte Mahd mit Abfuhr des Mähgutes ausgehagert. Im zweiten Jahr erfolgt die Erweiterung der Getreidestreifen sowie die Anlage der Blühstreifen. Im dritten Jahr werden die verbleibenden Grünlandstreifen in Brachestreifen überführt, sodass der vorgesehene Zielzustand aus Getreide-, Blüh- und Brachestreifen erreicht wird. Auf den Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln wird verzichtet. Während der für die Feldvögel maßgeblichen Brutzeit gelten zusätzliche Einschränkungen hinsichtlich Mahd, Befahren und Bodenbearbeitung.

Die Herstellung und weitere Entwicklung der FCS-Fläche werden durch eine Umweltbaubegleitung (UBB) begleitet und dokumentiert. Zur Erfolgskontrolle sind entsprechend der Maßnahmenkonzeption Beobachtungen der Feldlerche nach dem zweiten und vierten Jahr vorgesehen. Sofern die Fläche nicht im vorgesehenen Umfang angenommen wird, sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitere bzw. ergänzende Maßnahmen festzulegen.

Durch die Kombination aus der zeitlichen Beschränkung der Baufeldfreimachung und der Entwicklung der FCS-Fläche auf Fl. Nr. 699/1 werden die artenschutzrechtlichen Belange der Feldlerche im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. Unter Beachtung und fachgerechter Umsetzung der festgelegten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Konflikte hinsichtlich der Feldlerche vermieden bzw. kompensiert und die erforderlichen Habitatfunktionen dauerhaft gesichert werden.

6.10 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 wurde für das Plangebiet die in der vorbereitenden Bauleitplanung der Gemeinde bereits 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 angrenzenden Gewerbegebiet „Lohwiese I“ orientiert und diesen gestalterisch nach Westen 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 neuen Bebauungsplankonzept ein erster Ansatz für eine Abrundung der gewerblichen Bebauung im Norden von Scheuring sichergestellt.

6.11 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Beurteilung der Eingriffsregelung wurde auf Grundlage des Bayerischen Leitfadens vorgenommen.

Für die vorgenommene Bewertung der Umweltauswirkungen der geplanten gewerblichen Nutzungen wurden u. a. Erfahrungswerte insbesondere aus Planungen zu den rechtskräftigen Bebauungsplänen „Lohwiese I“, „Angerwiese II“ und „Gewerbegebiet Nord II“ sowie weiteren Bauleitplanungen in Scheuring herangezogen.

Weiter wurden die Online-Angaben des Landesamtes für Umwelt zu Schutzgebieten, Natura 2000-Gebieten, Biotopkartierung und die Angaben des Landesamtes für Denkmalpflege zu Bodendenkmälern verwendet. Die Berechnung der naturschutzfachlichen Ausgleichsflächen erfolgte nach dem aktuellen „Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr.

Bei der Zusammenstellung der Angaben ergaben sich bislang keine Schwierigkeiten. Es liegen nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Hinweise auf fehlende Angaben oder technische Lücken vor, die das Auf-

treten zusätzlicher oder unerwarteter Umweltauswirkungen befürchten ließen.

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

Schutzgut Mensch/Bevölkerung:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Gewerbegebiet Lohwiese II“, Gemeinde Scheuring, em plan, Projekt-Nr. 2024 1812-2, Bearbeitungsstand 03/2026: Untersuchung der Gewerbelärmeinwirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen sowie Geräuschkontingentierung der Gewerbeflächen nach DIN 45691; Festlegung von Emissionskontingenten und Anforderungen zum Schallimmissionsschutz.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Untere Immissionsschutzbehörde, Stellungnahme vom 20.03.2018: Hinweise zum Schallimmissionsschutz, insbesondere zur Festsetzung und rechtlichen Ausgestaltung der Emissionskontingentierung nach DIN 45691.
- Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Stellungnahme vom 19.03.2018: Hinweise zur Lage im Bauschutzbereich des militärischen Flugplatzes Lechfeld sowie zu möglichen Fluglärmemissionen und Beschränkungen bei Einsatz von Baukränen.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zu den Feldbrütern (relevante Art: Feldlerche) – Nahwärmeversorgung Scheuring: Photovoltaik-Freiflächenanlage und Heizzentrale, STADT LAND FRITZ, Friedberg, 12.06.2023: Untersuchung der Feldlerche und weiterer Feldvögel, Bewertung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände sowie Darstellung erforderlicher Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen.
- Entwicklung einer FCS-Fläche für Wiesenbrüter, Gemeinde Scheuring, Fl. Nr. 699/1 (ursprünglich Fl. Nr. 699 TF) – Erläuterungen, STADT LAND FRITZ, Friedberg, 19.01.2026: Konzeption einer ca. 2,2 ha großen FCS-Fläche für die Feldlerche mit Getreide-, Blüh- und Brachestreifen einschließlich Pflege, Monitoring und Bilanzierung der ökologischen Aufwertung mit 37.740 Wertpunkten.

Schutzgut Fläche/Boden/Wasser:

- Baugrunduntersuchungen „Erweiterung Gewerbegebiet Scheuring – Lohwiese II und Nord II“, Projekt-Nr. 15130, BLASY + MADER GmbH, Eching am Ammersee, 07.05.2026: Baugrundgutachten mit Untersuchungen und Aussagen zu geologischen Untergrund- und Bodenverhältnissen, Grundwasserständen, Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser sowie Hinweisen zu Gründung, Erschließung und Bauausführung.
- Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Fürstenfeldbruck, Stellungnahme vom 09.03.2018: Hinweise zum sparsamen Umgang mit landwirtschaftlichen Nutzflächen bei der Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere zu Entsiegelung, Ökokonto, produktionsintegrierten Maßnahmen und Auswahl ertragsschwächerer Flächen.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Bauamt, Stellungnahme vom 21.03.2018: Hinweise zur Lage großer Teile des Plangebiets im ermittelten HQ100-Überschwemmungsgebiet, zur erforderlichen Klärung des Hochwasserschutzes sowie zur ergänzenden Eingrünung des Gewerbegebiets.
- Landratsamt Landsberg am Lech, Abfall-/Bodenschutzbehörde, Stellungnahme vom 27.02.2018: Angaben zu Altlasten und Bodenschutz; nach aktueller Datenlage keine bekannten erheblichen Bodenbelastungen bzw. Gefahrenpotenziale im Geltungsbereich sowie Hinweise zum Umgang mit möglichen Bodenauffälligkeiten.
- Wasserwirtschaftsamt Weilheim, Stellungnahme vom 26.03.2018: Umfassende Hinweise zu Überschwemmungsgebiet und Hochwasserschutz, Wasserschutzgebiet, Grundwasser, Niederschlagswasserbeseitigung und Versickerung, Gewässern, Altlasten sowie zur Schmutz- und Industrieabwasserentsorgung.

Schutzgut Kulturgüter:

- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Stellungnahme vom 19.03.2018: Hinweise zum unmittelbar am Plangebiet gelegenen Bodendenkmal D-1-7831-0076, zur Erlaubnispflicht für Bodeneingriffe sowie zu erforderlichen archäologischen Untersuchungs- und Sicherungsmaßnahmen.

6.12 Beschreibung der geplanten Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

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

Die Umsetzung der im Gewerbegebiet vorgesehenen Durch- und Eingrünungsmaßnahmen 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 Ökokontoflächen (Ausgleichsflächen) 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 Ökokontoflächen 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.

6.13 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die im Nordwesten 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, Gestal-

tungsvorgaben etc.) können die Auswirkungen der geplanten gewerblichen Überbauung und Nutzung auf die Umwelt teilweise minimiert werden.

Der für das Bebauungsplanvorhaben „Gewerbegebiet Lohwiese II“ benötigte Ausgleich von 57.164 Wertpunkten kann vollständig über bestehende Ökokontoflächen (8.710 m² auf Fl. Nr. 1109/22 (TF) und 15.282 m² auf Fl. Nr. 699/1, jeweils Gemarkung Scheuring) gedeckt werden. Damit sind für den aktuellen Bebauungsplan keine weiteren externen naturschutzfachlichen Ausgleichsmaßnahmen nötig.

Um zu untersuchen, welche Feldvögel rund um die geplanten Bebauungspläne „Gewerbegebiet 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 Lowiese 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.

7. Denkmalschutz

Unmittelbar südlich des Plangebietes liegt das bekannte Bodendenkmal (D-1-7831-0076, „Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“). Das überplante Areal liegt somit grundsätzlich in einem Gebiet mit archäologischer Relevanz. Demzufolge können Fundstellen innerhalb des überplanten Areals nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:
Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstückes, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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

8. Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche

Altablagerungen, Altstandorte und Altlastenbereiche sind im 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 gefahrenverdächtigen Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen oder sonstigen Gefahrenpotentialen bekannt, die in negativer Weise auf das Schutzgut Boden-Mensch und Boden- Grundwasser im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einwirken können. Sollten derartige Erkenntnisse beim Planungsträger vorhanden sein, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen oder Auffälligkeiten der Bodenbeschaffenheit im Zuge der Baumaßnahmen oder Nutzung bekannt werden, so sind diese 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 Verwer-

tungs- und Entsorgungsmaßnahmen nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 und § 3 Nachweisverordnung und ggfs. nachfolgende Beweissicherungsuntersuchungen nach 10 Abs. 1 S. 1 i. V. m. § 4 Abs. 2 BBodSchG sind mit der unteren Abfall-/Bodenschutzbehörde abzustimmen.

9. Städtebauliche Statistik

Fläche	**Gesamter Geltungsbereich in ha**	**in %**
Baugebiete	**2,57**	**87,4**
▪ Gewerbegebiet	2,79	87,4
Verkehrsflächen	**0,24**	**8,2**
▪ Straßenverkehrsflächen (öffentlich)	0,19	6,5
▪ Landwirtschaftsweg (öffentlich)	0,05	1,7
Grünflächen	**0,13**	**4,4**
▪ Öffentliche Grünflächen	0,13	4,4
Gesamtfläche	**2,94**	**100,0**

10. In-Kraft-Treten

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

Aufgestellt:
Kissing, 17.11.2026

ARNOLD CONSULT AG