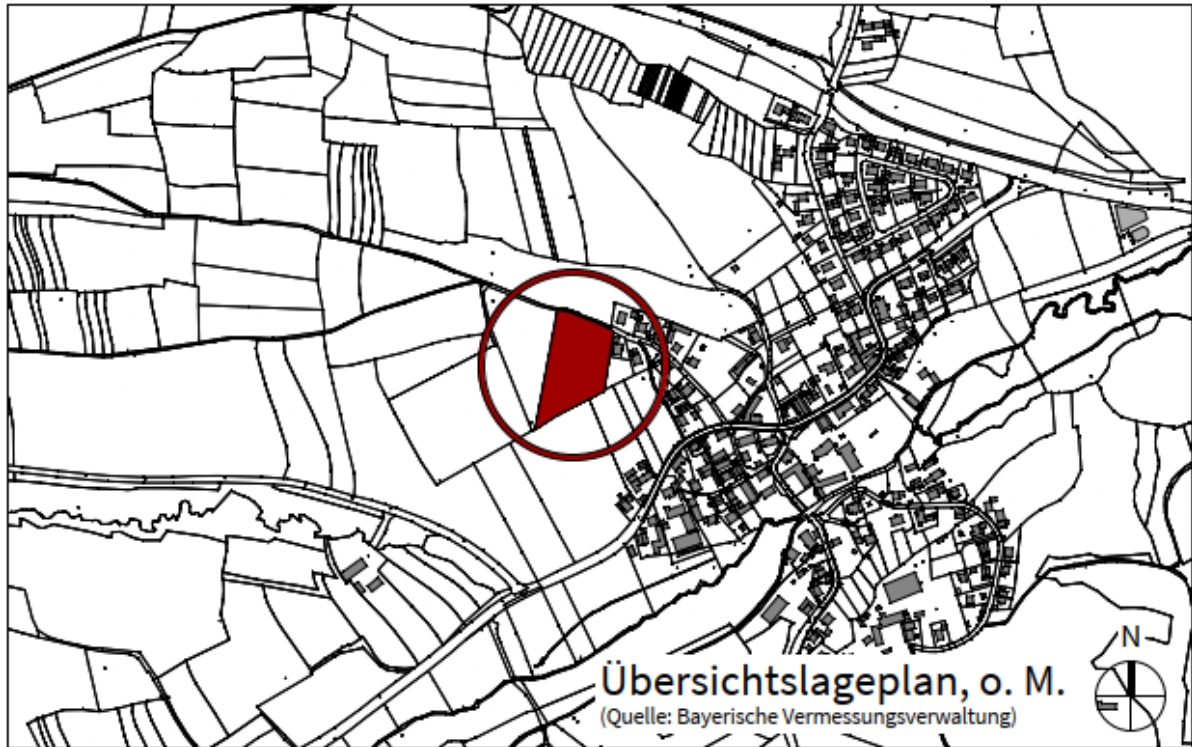




GEMEINDE SCHEYERN

12. Änderung Flächennutzungsplan „Gewerbe Kapellenweg“



zusammenfassende Erklärung gemäß § 6a Abs. 1 BauGB

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 20.01.2026

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH

Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Tel.: 08441/ 89 54-0
info@eichenseher.net

TEAM 4 Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Oedenberger Straße 65
90491 Nürnberg

Tel.: 0911 / 39357-0
info@team4-planung.de

Inhalt

1.	Vorbemerkung	3
2.	Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan.....	3
4.	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	7
4.1	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde	7
4.2	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde	8
4.3	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde	8
4.4	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde	8
4.5	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde	8
4.6	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Brandschutzdienststelle.....	9
4.7	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Behindertenbeauftragte.....	9
4.8	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Kreisjugendring.....	9
4.9	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt	9
4.10	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	10
4.11	Bayernwerk AG	11
4.12	Schlussbemerkung	11

1. Vorbemerkung

Gemäß § 6a Abs. 1 BauGB ist der Änderung des Flächennutzungsplans eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Flächennutzungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Näheres zur Berücksichtigung der Umweltbelange ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

2. Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Anlass für die 12. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Scheyern ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbe Kapellenweg“. Eine ortsansässige Firma beabsichtigt die Erweiterung des bestehenden Betriebs auf einer angrenzenden Fläche. Der Gemeinderat hat der Planung in seiner Sitzung vom 18.10.2022 grundsätzlich zugestimmt. Die Gemeinde Scheyern beabsichtigt deshalb die Entwicklung eines Gewerbegebiets im Westen der Gemarkung Euernbach, Gemeinde Scheyern auf einer derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzten Fläche. Die Grundstücke grenzen an eine bestehende Lagerhalle an und sollen zur Erweiterung eines gewerblichen Betriebs dienen. Sie werden als Gewerbegebiet mit einer Fläche von ca. 7.600 m² und Grünfläche mit einer Fläche von ca. 2.200 m² dargestellt.

Die Gemeinde Scheyern hat dazu in der Gemeinderatssitzung vom 10.10.2023 den Aufstellungsbeschluss zur 12. Änderung des Flächennutzungsplans gefasst. Das Bauleitplanverfahren wurde im Regelverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt und im Parallelverfahren zum Bebauungsplan geändert. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.10.2025 die 12. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 14.10.2025 Satzung festgestellt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten

Umweltbelange, also insbesondere die in der Planfolge zu erwartenden Auswirkungen auf

- Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima
- Landschaft
- Fläche
- Mensch
- Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge
- Kultur- und Sachgüter

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet und am Aufstellungsverfahren teilgenommen hat.

Zur Abschätzung der Planfolgewirkungen auf die Umweltbelange wurden folgende Grundlagen herangezogen:

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse:

- Daten des UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse:

- Geotechnischer Bericht nach DIN4020: 2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7) erstellt (Büro INGEOTEC, 86529 Schrobenhausen, 04.09.2023)

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen:

- schalltechnische Untersuchung (Büro Kottermair GmbH, 30.10.2023)

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten:

- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern

- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz Roth, 18.10.2024)

Zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung:

- Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung (Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH, 16.01.2025-ergänzt am 25.09.2025)

Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgte im Regelverfahren gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach anerkannten Methoden und anhand der einschlägigen Fachliteratur.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanaufstellung im Wesentlichen die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Gewerbegebietsfläche zur Folge. Ohne die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes könnte die überplante Fläche bauplanungsrechtlich nicht für vorgesehene Nutzungen herangezogen werden. Die vom Eigentümer angestrebte Nutzung wäre nicht möglich und müsste an anderer Stelle entwickelt werden.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" untersucht. Dazu liegen "Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" vor (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz Roth, vom Oktober 2024.)

Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden in der saP verschiedene Maßnahmen formuliert. Diese wurden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Baufeldräumung auf der Ackerfläche des Flurstücks 283/8 sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass die Räumung der Fläche innerhalb der o.g.

Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten im betreffenden Ackerbereich (= Baufläche und 25 m Umgriff west- und südwärts im Acker) durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern unterbunden werden (= Vergrämnungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerfläche ist zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

Vermeidungsmaßnahme V2: Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme V3: Die Demontage der Lager-Galerie am Westrand des Firmengeländes sollte zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) durchgeführt werden. Wenn dieser Anlagen-Abbau innerhalb der Brutzeit erfolgt, muss unmittelbar vorher ein Vogelexperte prüfen, ob aktuelle Bruten von Gebäude- oder Nischenbrütern an den Bauten oder Gehölzbrütern in angrenzenden Gebüsch vorliegen. Für den Fall, dass bebrütete Nester gefunden werden, ist der Eingriff auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere zu verschieben (i.d.R. ca. 3 Wochen).

Vermeidungsmaßnahme V4: Um nicht auf angrenzenden Feldfluren brütende Feldlerchen zu vergrämen, ist bei der Eingrünung des Gewerbegebietes auf eine hochwüchsige Gehölzkulisse (Baumreihe, Baumhecke) in der westlichen Hälfte des Südrandes sowie entlang des Westrandes zu verzichten. Die Pflanzung von niedrigwüchsigen Hecken (bis ± 3 m Höhe) oder von Einzelbäumen ist möglich.

Als vorgezogene Maßnahme zum Artenschutz (CEF-Maßnahme für die Feldlerche) ist im Bereich der westlich des Vorhabens gelegenen Ackerflur (Fl.Nr. 230/0, Gmkg. Euernbach) auf einer Fläche von mind. 5.000 m² (siehe Übersichtsplan unten – Gesamtfläche Flurstück beträgt 5.124 m²) eine lückige Blühackerbrache herzustellen und zu erhalten. Die Standorteignung der geplanten CEF-Fläche wurde im Vorfeld mit dem Gutachterbüro ÖFA sowie der zuständigen Fachkraft für Naturschutz und Landschaftspflege am Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm abgestimmt und wird von diesem fachlich bestätigt. Trotz der angrenzenden Lage zu einem Flugplatz für Modellflug besitzt die Fläche

potential als Ersatzhabitat. Die nordexponierte Hangneigung verläuft relativ sanft und umliegende Wälder und Gehölze sind weit genug entfernt, um keine drohende Kulisse darzustellen.

Die Herstellung erfolgt durch Ackervorbereitung (Grubbern) und einmalige Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung regionaler Herkunft (Bspw. Mischung für Blückackerbrache, Feldlerchenflächen etc.). Um innerhalb der Fläche vegetationsarme Lücken zu entwickeln, ist bei der Ansaat nur max. 50-70 % der Regelsaatgutmenge zu verwenden. Die Blühackerbrache ist jährlich von Anfang März bis Anfang August aus der Bewirtschaftung zu nehmen. Eine jährliche Einschnittnutzung ab 15. September (Schnitttiefe nicht unter 20 cm) ist möglich. Zum Erhalt von offenen Bodenstellen ist zudem jährlich im Herbst-/Winter-Halbjahr ein Drittel der Fläche zu grubbern. Der zu grubbernde Bereich ist dabei jährlich zu wechseln. Düngung und die Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Herbiziden, Fungiziden, Insektiziden und Rodentiziden sowie das Ausbringen von Gülle sind nicht zulässig.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Grund für vorliegende Planung war die Erweiterung eines bestehenden, ortsansässigen Betriebes, dessen Lagermöglichkeiten auf den derzeit verfügbaren Flächen nicht mehr ausreichten. Eine direkt angrenzende Erweiterung machte sowohl aus städtebaulicher als auch aus wirtschaftlicher Sicht am meisten Sinn. Des Weiteren standen keine vergleichbaren Flächen für eine Erweiterung zur Verfügung. Von einer Verkehrszunahme war derzeit nicht auszugehen.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu 2.

Die in der Abwägung angeführten Argumente bzgl. anderweitiger Planungsmöglichkeiten wurden redaktionell im Umweltbericht im Kap. 1.3 „Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten“ aufgenommen.

Zu 3.

Ausgehend von der kleinräumigen Planung im Bereich eines strukturarmen Ortsrandes war für einen separaten Umweltbericht zur FNP-Änderung kein maßgeblicher Mehrwert zu erwarten, weshalb darauf verzichtet wurde.

Der Umweltbericht wurde um ein Kapitel erweitert, in dem auf die festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans eingegangen wurde.

Zu 4.

In der Begründung wurden die Ziele und Grundsätze des Regionalplans noch genauer aufgeführt und redaktionell ergänzt. Eine Änderung der Planung war dadurch nicht veranlasst.

Der Verweis auf das Bundesnaturschutzgesetz unter Kapitel 2.3 wurde redaktionell berichtigt.

Zu Sonstiges: Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Die Quellenangabe war zur zweiten Auslegung bereits Teil der Planzeichnung. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.2 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.3 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die immissionsschutzfachlichen Belange wurden berücksichtigt und die Stellungnahme zum Bebauungsplan vollumfänglich abgewogen.

4.4 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Den Pflegemaßnahmen unter Kap. 7.5 der BPlan-Begründung wurde der Hinweis zur „Entfernung des gemähten Schnittguts, mindestens zwei Tage nach dem jeweiligen Schnitt“ redaktionell ergänzt. Der Hinweis zum Belassen eines Altgrasstreifens von 5 - 10 % der Ausgleichsfläche auf Flurnummer 283/5 und 283/8 Gemarkung Euernbach wurde ebenfalls redaktionell ergänzt.

4.5 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde

Das BLfD wurde beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben. Eine Änderung der Planung

war nicht veranlasst.

4.6 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Brandschutzdienststelle

Zu 1.

Der erforderliche Platzbedarf für Fahrzeuge der Feuerwehr war im Rahmen der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben nachzuweisen.

Zu 2.

Die erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben nachzuweisen. Reicht die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge nicht aus, ist die Deckung des Löschwasserbedarfs durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Löschwasserbehälter) vom Bauwerber im Rahmen der Einzelgenehmigung nachzuweisen und selbst herzustellen (s. Hinweise durch Text Punkt 9).

Der nächstliegende Hydrant liegt im Abstand von weniger als 80 m zum Plangebiet. Soweit ein Ausbau des Hydrantennetzes auf privaten Flächen erforderlich sein sollte, ist dies im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich.

Zu 3.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.7 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Behindertenbeauftragte

Die Stellungnahme und die darin enthaltenden Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.8 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Kreisjugendring

Die Stellungnahme und die darin enthaltenden Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.9 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Kaskaden-Versickerungsmulden zur

Abfangung des Hangwassers werden nicht an die zentrale Rigole angeschlossen. Stattdessen wurden diese separat am nördlichen und südlichen Ende über jeweils einen Versickerungsschacht an die versickerungsfähige Schicht angeschlossen. Es wurde jeweils ein Absetzschacht vorgeschaltet. Das Entwässerungskonzept wurde entsprechend angepasst.

4.10 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, Lerchenfenster auf weiterhin intensiv nutzbaren Ackerflächen anzulegen, wurde geprüft, allerdings standen keine geeigneten Flächen für eine solche Nutzung zur Verfügung.

Um eine Vernässung landwirtschaftlicher Flächen durch die geplanten Versickerungsanlagen sowie das Einströmen von Niederschlagswasser zu vermeiden, wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes vorsieht.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Ergänzung:

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Der langfristige Verlust einer intensiv genutzten Ackerfläche mit einer Größe von knapp einem Hektar sowie die überdurchschnittliche Bonität der Böden wurden als abwägungsrelevante Belange anerkannt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass hochwertige landwirtschaftliche Böden eine wichtige Grundlage für die regionale Nahrungsmittelproduktion darstellen und möglichst der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollten.

Demgegenüber steht jedoch das Erfordernis der vorgesehenen Planung, die an diesem Standort aus städtebaulichen bzw. fachlichen Gründen als sinnvoll und erforderlich erachtet wird. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Euernbach zu sichern und einem ortsansässigen Betrieb bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Der geplante Standort schließt unmittelbar an bestehende gewerbliche Nutzungen an und stellt aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Abrundung und Bündelung gewerblicher Flächen dar. Alternative Standorte stehen im Gemeindegebiet entweder nicht in vergleichbarer Lagegunst zur Verfügung oder würden ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch nehmen.

Die Anregung, Lerchenfenster auf weiterhin intensiv nutzbaren Ackerflächen anzulegen, wurde geprüft, allerdings stehen keine geeigneten Flächen für eine solche Nutzung zur Verfügung.

Um eine Vernässung landwirtschaftlicher Flächen durch die geplanten Versickerungsanlagen sowie das Einströmen von Niederschlagswasser zu vermeiden, wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes vorsieht.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

4.11 Bayernwerk AG

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass für Kabelhausanschlusschächte nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme verwendet werden dürfen, wurde in die Hinweise durch Text unter Punkt 10 aufgenommen.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.12 Schlussbemerkung

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung- und Behördenbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbe Kapellenweg“ der Gemeinde Scheyern wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht.