

# Bebauungsplan Nr. 31

## Sonstiges Sondergebiet

### "Klosterberg - großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Stellplätze"

## Präambel

Die Gemeinde Scheyern beschließt aufgrund

- des Baugesetzbuches (BauGB)
- des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO)
- des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO)
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)
- der Planzeichenverordnung (PlanZV)

in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung den

### Bebauungsplan Nr. 31 Sonstiges Sondergebiet "Klosterberg - großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Stellplätze" als SATZUNG.

Bestandteile der Satzung sind

- A.) Planzeichnung**
- B.) Festsetzungen durch Planzeichen**
- C.) Hinweise durch Planzeichen**
- D.) Festsetzungen durch Text**
- E.) Hinweise durch Text**
- F.) Verfahrensmerkmale**

Stand Entwurf jeweils vom 14.09.2021

Dem Bebauungsplan sind eine Begründung und als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht und Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Stand jeweils vom 14.09.2021, beigefügt.

Anlagen:

- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom August 2021 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.04.2021 (Ingenieurbüro Greiner)
- Geotechnischer Bericht nach DIN 4020:2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7) vom 26.10.2020 (Büro Ingeotec, Ingenieurgeologie und Geotechnik)
- Verkehrsuntersuchung vom April 2021
- (gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH)
- Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelmarktes in Scheyern vom 26.03.2021 (CMA Beratung + Management GmbH)
- Entwässerungskonzept vom 12.08.2021 (Eichenseher Ingenieure)
- Kampfmittelverordnung vom 30.03.2017 (HRS Ing.- und Rohrleitungsbau GmbH)

## B.) Festsetzungen durch Planzeichen

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1  Sonstiges Sondergebiet SO1 gemäß Festsetzungen durch Text
- 1.2  Sonstiges Sondergebiet SO2 gemäß Festsetzungen durch Text
- 1.3  Sonstiges Sondergebiet SO3 gemäß Festsetzungen durch Text

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1  Grundflächenzahl
- 2.2  Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt
- 2.3  Bezugspunkt für die Wandhöhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull Fertigungsboden Erdgeschoss
- 2.4  Dachform: FD: Flachdach/PD: Pultdach/SD: Satteldach
- 2.5  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 2.6  Nutzungsschablone: z.B.:



### 3. Baugrenzen

-  Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen

- 4.1  öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 4.2  Straßenbegrenzungslinie
- 4.3  Anbauverbotszone
- 4.4  Sichtflächen (Sichtdreieck) gemäß Festsetzungen durch Text D.6.3
- 4.5  Einfahrtbereich gemäß Festsetzungen durch Text D.6.2

### 5. Grünflächen, Bäume, Sträucher

- 5.1  Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Sondergebietes gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.1
- 5.2  Private Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzfachliche Ausgleichsfläche gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.2
- 5.3  Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art Bäume 1. oder 2. Wuchsortung gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.4
- 5.4  Anpflanzung von Einzelbäumen: mit Festsetzung der Art Obstbäume gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.5

### 6. Sonstige Planzeichen

- 6.1  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 6.2  Maßangaben in Meter
- 6.2  Abgrenzung von Teilgebieten
- 6.3  Werbeanlage gemäß Festsetzungen durch Text D.8.1

## C.) Hinweise durch Planzeichen

- 1.  bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.  Höhenschnittlinie mit Höhenangabe in Meter über Normalhöhennull
- 3.  Flurstücksnummer
- 4.  Gebäudevorschlag
- 5.  bestehendes Gebäude
- 6.  bestehende Gebäude zum Abbau
- 7.  Trafostation (Bestand)
- 8.  vorhandene Gehölze nach Möglichkeit zu erhalten (schematische, laageuncharfe Darstellung)
- 9.  Entfernung von vorhandenen Einzelbäumen, Feldgehölzen und Feldhecken (schematische, laageuncharfe Darstellung)
- 10.  Biotop gemäß der amtlichen Biotopkartierung von Bayern
- 11.  Stellplatzvorschlag
- 12.  Ortsdurchfahrtsgrenze

## D.) Festsetzungen durch Text

### 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 **Sonstiges Sondergebiet SO1**  
Zweckbestimmung: „großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel“  
Zulässig ist ein Nahversorger als Vollsormenter mit Getränkeverkauf bis 1.375 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche und ein Backshop (Verkauf und Verzehr) bis 165 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche sowie Stellplätze.
- 1.2 **Sonstiges Sondergebiet SO2**  
Zweckbestimmung: „nicht großflächiger Einzelhandel“  
Zulässig ist eine Metzgerei mit Verkauf von Metzgerei- und Hoferzeugnissen bis 120 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche sowie Stellplätze.
- 1.3 **Sonstiges Sondergebiet SO3**  
Zweckbestimmung: „Stellplätze“  
Zulässig sind nicht überdeckte Stellplätze. Parkhäuser sind nicht zulässig.

- 1.4 **Nebenanlagen**  
Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und bis zu einer Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> und einer Höhe von 3,0 m zum geplanten Gelände zulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Baugebiets mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser sowie fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans allgemein zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 **Höhenlage der Gebäude**  
Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen in Meter über Normalhöhennull des Fertigungsboden Erdgeschoss. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhe gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm überschritten oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufeingetragener Schrittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern.
- 2.2 **Höhe baulicher Anlagen**  
Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage des Fertigungsboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Bauantrag des Einzelbauvorhabens maßgebend.
- 2.3 **Abstandsflächen** müssen eine Tiefe von 0,25 H, mindestens jedoch 3 m, einhalten. Die Ermittlung der Abstandsflächen erfolgt zum geplanten Gelände.

### 3. Überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche ist innerhalb der privaten Grundstücksflächen zur Eingrünung des Sondergebietes gemäß Festsetzungen durch Planzeichen B.5.1 die Herstellung fußläufiger Verbindungen zulässig.

### 4. Örtliche Bauvorschriften

- 4.1 **Dachgestaltung Sonstiges Sondergebiet SO1**  
Es sind begrünte Flach- und Pultdächer bis 7° Dachneigung zulässig. Die Dächer sind zu mindestens 50 % der Dachfläche zu begrünen. Im Bereich der Begrünung muss die Mindestüberdeckung mit durchwurzelbarem Substrat für Pflanzen mindestens 10 cm betragen. Eine Kombination der begrüneten Dachflächen mit technischen Anlagen zur solaren Nutzung ist zulässig.  
**Sonstiges Sondergebiet SO2**  
Es sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 45° und in naturorther Biberschwanzdeckung zulässig.
- 4.2 **Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Anbauten, Vordächer o.ä.** sind in anderer Dachform, -neigung und -deckung zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig.
- 4.3 **Dachaufbauten**  
Dachaufbauten sind nur im Teilgebiet SO1 zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 1,5 m über Dachhaut nicht überschreiten und müssen 1,5 m von der jeweiligen Außenwand zurücktreten. Bei Flachdächern sind Dachaufbauten nur innerhalb der Attika zulässig und müssen um das halbe Maß ihrer Höhe von der Außenkante der Attika zurückversetzt werden.
- 4.4 **Fassadengestaltung**  
Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Geputzte Lochfassaden, Glasfassaden sowie begrünte Fassaden sind zulässig. Im Teilgebiet SO2 sind ausschließlich geputzte Fassaden mit weißen oder pastellfarbenen Anstrichen oder naturbelassene bzw. braun lasierte Holzverschalungen zulässig.
- 4.4.1 **Geländeveränderungen**  
Abgrabungen sind bis zu 7,5 m Tiefe und Auffüllungen bis zu 4,0 m Höhe, gemessen vom natürlichen Gelände, zulässig.
- 4.4.2 **Stützwände**  
Stützwände sind im Plangebiet allgemein zulässig mit Ausnahme der privaten Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.5.2. Sie dürfen eine Ansichtshöhe von 1,5 m nicht überschreiten. Entlang der westlichen Baugrenze sind im Teilgebiet SO1 Stützwände mit einer Ansichtshöhe von 3,5 m zulässig.
- 4.4.3 **Böschungen**  
neu anzulegende Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden.

### 5. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

- Sonstiges Sondergebiet SO1**  
Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Soweit sie aufgeständert werden, dürfen sie die Dachhaut - gemessen jeweils in der Vertikalen - um nicht mehr als 0,5 m überragen, müssen jedoch um das Maß ihrer die Dachhaut überragenden Höhe von der jeweiligen Außenwand zurücktreten.
- Sonstiges Sondergebiet SO2**  
Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind unzulässig.

### 6. Stellplatzsatzung / Einfahrtbereiche / Sichtflächen

- 6.1 Es gilt die Stellplatz- und Garagensatzung der Gemeinde Scheyern in der zum Zeitpunkt der Einreichung des Bauantrags geltenden Fassung. Abweichend hiervon werden folgende Festsetzungen getroffen:
  - Es ist ein Stellplatz je 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfäche und ein Stellplatz je zwei Beschäftigte vorzusehen.
  - Zur Gliederung wird je 10 Stellplätze ein 2 m breiter Pflanzstreifen angelegt und je 10 Stellplätze ein Einzelbaum mit Festsetzung der Art gemäß der Artenauswahl unter Festsetzungen durch Text Punkt D.9.4 festgesetzt. Die Einzelbäume sind im Nahbereich der Stellplätze herzustellen. (Entfernung des Pflanzstandorts zu den entsprechenden Stellplätzen max. 20 m)
- 6.2 Die Zufahrt von der Staatsstraße St2084 in das Plangebiet ist nur in dem festgesetzten Einfahrtbereich zulässig.
- 6.3 Innerhalb der festgesetzten Sichtflächen dürfen bauliche Anlagen nicht errichtet werden. Gleiches gilt für Stapel und Haufen und ähnliche mit dem Grundstück nicht fest verbundene Gegenstände oder Anlagen, wenn sie sich mehr als 0,8 m über die Oberkante der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche erheben. Pflanzungen sind zulässig, wenn eine maximale Wuchshöhe von 0,5 m über der Oberkante der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsfläche dauerhaft eingehalten wird. Satz 1 gilt entsprechend für Aufsichtungen.

### 7. Versorgungsleitungen

Sämtliche Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

### 8. Werbeanlagen

- 8.1 Eine freistehende Werbeanlage ist an dem festgesetzten Standort für Werbeanlagen W1 gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.6.3 zulässig. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 3 m verschoben werden. Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 4 m über der nächstgelegenen öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Die Ansichtsfäche dieser Werbeanlage ist auf insgesamt maximal 8 m<sup>2</sup> je Seite beschränkt. Weitere freistehende Werbeanlagen sind an den festgesetzten Standorten für Werbeanlagen W2 gemäß Festsetzung durch Planzeichen B.6.3 zulässig. Der Standort kann in alle Richtungen bis zu 5 m verschoben werden. Die freistehende Werbeanlage darf eine Höhe von 3 m über der nächstgelegenen Verkehrsfläche sowie eine Breite von 4 m nicht überschreiten.
- 8.2 Die Oberkante von Werbeanlagen an Gebäuden darf die Oberkante der Wand des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.

- 8.3 Die Ansichtsfäche von Werbeanlagen an Gebäuden darf insgesamt 20 % der Wandfläche der jeweiligen Gebäudeseite nicht überschreiten. Zusätzlich gilt für die einzelnen Teilgebiete:
  - Sonstiges Sondergebiet SO1**  
Werbeanlagen sind nur an der Südfassade und in folgendem Umfang zulässig:
    - zwei Werbeanlagen mit bis zu 8 m<sup>2</sup> Ansichtsfäche
    - sechs Werbeanlagen mit jeweils bis zu 5 m<sup>2</sup> Ansichtsfäche
    - 10 Werbeanlagen mit jeweils bis zu 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfäche
  - Sonstiges Sondergebiet SO2**  
Werbeanlagen sind nur an der Süd- und an der Westfassade und in folgendem Umfang zulässig:
    - eine Werbeanlage mit bis zu 6 m<sup>2</sup> Ansichtsfäche je Gebäudeseite
    - eine Werbeanlage mit bis zu 3 m<sup>2</sup> Ansichtsfäche je Gebäudeseite
    - zwei Werbeanlagen mit jeweils bis zu 2 m<sup>2</sup> Ansichtsfäche je Gebäudeseite
  - Sonstiges Sondergebiet SO3**  
Werbeanlagen an Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind zulässig.
- 8.4 Schriften und Einzelzeichen sind als Einzelbuchstaben zulässig.
- 8.5 Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende Werbeanlagen sind unzulässig.
- 8.6 Laseranlagen, Bildschirm, Screens und ähnliche Werbeanlagen sowie Fahnenmasten sind unzulässig.

### 9. Grünordnung

- 9.1 Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Sondergebietes nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.1 Diese Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.3 und der Festsetzungen durch Text unter Punkt D.9.4 mit Bäumen zu bepflanzen. Für die verbleibenden Grünflächen werden folgende Entwicklungsziele und Herstellungs-/Pflegemaßnahmen vorgegeben:
  - offene Freilflächen: Entwicklung extensiver Wiesenflächen, max. 2-malige Mahd pro Jahr, wobei die erste Mahd frühestens ab Mitte Juli durchzuführen ist
  - im Saumbereich von Gehölzen: Entwicklung einer Algras-/Hochstaudenflur; Mahd im ein- bis mehrjährigen Rhythmus oder Verzicht auf Pflegemaßnahmen zur natürlichen Eigenentwicklung
  - sämtliche Gehölze sind mit autochthonen, dem Standort angepassten Saatgut herzustellen
  - anfallendes Mähgut ist abzutransportieren und einer fachgerechten Verwendung zuzuführen
  - auf jegliche Düngung und den Einsatz von chemischem Pflanzenschutz ist zu verzichten
  - Die Herstellung von untergeordneten Fußwegen innerhalb dieser Grünflächen ist zulässig.
  - Die Trafostation gemäß Hinweisen durch Planzeichen Pkt C.7 ist innerhalb dieser Fläche zulässig.
- 9.2 Private Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzfachliche Ausgleichsfläche nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.2 Diese Grünflächen sind entsprechend der Festsetzungen durch Planzeichen B.5.4 sowie Festsetzungen durch Text unter Punkt D.9.5 mit Obstbäumen zu bepflanzen. Entwicklungsziel: Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (Biotop-/Nutzungstyp B441 gem. Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung). Für die verbleibenden Grünflächen werden die Entwicklungsziele und Herstellungs-/Pflegemaßnahmen gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.1 vorgegeben. Geländeauffüllungen im Zuge der Neubaumaßnahmen in den Teilgebieten SO1 bis SO3 sind im Rahmen der Festsetzungen durch Text D.4.4.1 und D.4.4.3 zulässig. Diese Flächen sind als möglichst nahstoffarmer Standort herzustellen mit Oberbodenauftrag in einer Stärke von max. ca. 10 cm. Die Herstellung von baulichen Anlagen, Zufahrten und Wegen ist nicht zulässig.

- 9.3 Nicht überbaute Grundstücksflächen Verbleibende, nicht überbaute Grundstücksflächen innerhalb der Sondergebietsflächen sind als Rasen-/Wiesenfläche anzusehen, bzw. mit Gehölz- oder Staudenpflanzung flächig zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung weiterer Bäume gemäß Festsetzung durch Text unter Punkt D.9.4 ist zulässig.

- 9.4 **Anpflanzung von Einzelbäumen:** mit Festsetzung der Art nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.3 Artenauswahl: heimische, standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsortung Acer campestre (Feld-Ahorn) Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Fagus sylvatica (Rot-Buche) Prunus avium (Vogel-Kirsche) Quercus robur (Stiel-Eiche) Sorbus aucuparia (Eberesche) Tilia cordata (Winter-Linde) Ulmus laevis (Flatter-Ulme) Ulmus minor (Feld-Ulme) Im Bereich von angrenzenden Gehölzbestand, der als Wald gem. BayWaldG zu bewerten ist, ist Pflanzmaterial gemäß Herkunftsempfehlung des Forstvermehrungsgesetzes (FoVG) zu verwenden. Im Bereich von Sonderstandorten (im Bereich von Stellplätzen oder befestigten Anstrichen oder naturbelassene bzw. braun lasierte Holzverschalungen) ist die Verwendung nichtheimischer, an den Klimawandel angepasster Laubbaumarten (sog. „Klimabaum“) 1. oder 2. Wuchsortung zulässig (z.B.): Acer freemannii 'Autumn Blaze' (Herbst-Flammen-Ahorn) Acer spaethii (Purpur-Erle) Fraxinus pennsylvanica 'Summit' (Grün-Esche) Gleditsia triacanthos 'Skyline' (Gleditsche) Liquidambar styraciflua 'Worpleston' (Amberbaum) Ostrya carpinifolia (Hopfenbuche) Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne) Sophora japonica 'Regent' (Schmurbaum) Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (vom dargestellten Standort kann bis 20 m abgewichen werden), Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

- 9.5 **Anpflanzung von Einzelbäumen:** mit Festsetzung der Art nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.4 Artenauswahl: Obstbäume in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand, bevorzugt in lokaltypischen Sorten zur Anlage einer extensiven Streuobstwiese Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm Stückzahlen und Standort jeweils entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (vom festgesetzten Standort kann bis 20 m abgewichen werden), Festlegung der exakten Lage und der Baumart erfolgt im Rahmen der Freiflächengestaltungsplanung zum Bauantrag.

- 9.6 **Zeitpunkt der Pflanzungen**  
Die festgesetzten Pflanzungen sind jeweils spätestens in der nach der Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode auszuführen und abzuschließen. Pflanzungen sind fachgerecht durchzuführen und bis zu ihrer Bestandssicherung entsprechend zu pflegen. Pflanzenausfälle sind umgehend in der darauffolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
- 9.7 **Erhalt von vorhandenen Einzelbäumen, Feldgehölzen und Feldhecken**  
Die gemäß Hinweisen durch Planzeichen C.8 vorhandenen Gehölze sind nach Möglichkeit zu erhalten. Bei naturbedingtem Ausfall von Gehölzen (z.B. durch das Eschenriebersterben) oder aufgrund baulicher Erfordernisse sind diese durch Nachpflanzung heimischer und standortgerechter Gehölze autochthoner Herkunft zu ersetzen, soweit keine Naturverjüngung gegeben ist. Die Artenauswahl bei Nachpflanzungen hat sich an der Endwuchsgröße der zu ersetzenden Gehölze zu orientieren.
- 9.8 **Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich** erfolgt auf den zeichnerisch festgesetzten „Privaten Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzfachliche Ausgleichsfläche“ nach Festsetzung durch Planzeichen B.5.2 und gemäß Festsetzungen durch Text Punkt D.9.2. Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen. Sämtliche Ausgleichsflächen sind durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern und an das Ökoflächenkataster des Landesamtes für Umwelt (LfU) zu melden.

### 10. Wasserwirtschaft

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

## E.) Hinweise durch Text

- 1. Die Planzeichnung ist für Maßnahmen nicht geeignet. Bei der Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
- 2. Das vorhandene und geplante Gelände sowie die Straßenhöhe sind im Bauantrag in den Ansichten darzustellen und mit Höhennoten zu vermaßeln.
- 3. Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zuzugehenden Bodenkenndaten unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und des zugehörigen Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 71 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

- 4. Sollten im weiteren Verfahren Bodenverunreinigungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.
- 5. Bedingt durch die Lage ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und am Wochenende zu rechnen.
- 6. Werbeanlagen sind nur während der Betriebszeiten auszuleuchten.
- 7. Die Verträglichkeit der Einzelhandels- und Parkplatznutzungen innerhalb des Plangebietes in Bezug auf die angrenzenden schutzbedürftigen Wohnnutzungen wurde in der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros Greiner Bericht Nr. Z21026 / 2 vom 21.04.2021 entsprechend den Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen. Die in der Verträglichkeitsuntersuchung unter Punkt 8 genannten organisatorischen und technischen Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.
- 8. Für alle Bauvorhaben ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit den Bauvorlagen einzureichen. Dieser muss die vorgesehene Gestaltung der nicht überbauten Flächen, den Nachweis des Versiegelungsgrades und die Maßnahmen zur Grünordnung, insbesondere die Vegetationsplanung, darstellen.
- 9. **Artenschutz**  
Die in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung / saP (Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach, vom August 2021) geforderten Maßnahmen sind zu beachten.  
**Vermeidungsmaßnahme V1:**  
Der Baumbestand an der Klosterbergböschung (Rand des Geltungsbereiches im Nordosten, Norden und Westen) bleibt weitestgehend erhalten. Ebenso die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Baumhecke am Westrand des aktuellen Parkplatzes. Die Entnahme oder der Rückschnitt (Pflegegriff) einzelner Bäume ist im Bedarfsfall zulässig. Während der Bauphase sind Bestandsbäume im Nahbereich (5 m) von baulichen Eingriffen durch Zäunung und andere geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen und Schäden zu schützen.  
**Vermeidungsmaßnahme V2:**  
Die laut Planung vorgesehenen Gehölzbeseitigungen müssen zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen.  
**Vermeidungsmaßnahme V3:**  
Der Abriss der Gebäude sollte zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis Ende September) erfolgen. Kann diese Zeitvorgabe nicht realisiert werden, dann muss unmittelbar vor einem geplanten Abriss zwischen März und Ende September von einem naturschutzfachlichen Gutachter geprüft werden, ob aktuell Vögel an der Fassade oder in Spaltenräumen der Dächer brüten. Im Falle von Brutn von Vögeln im Zeitraum nach Freigewerden der Jungtiere verschoben. Die Demontage der Gewächshäuser kann jederzeit erfolgen.  
**Ausgleichsmaßnahme A1:**  
Beseitigte Bäume sind im Verhältnis 1:1 durch Neupflanzung zu ersetzen. Für gerodete Gebüsche ist ebenfalls Ersatz erforderlich, der durch ergänzende Baumpflanzungen erbracht werden kann. Eine ausreichende Kompensation wird mit der in der aktuellen Planung dargestellten Grünordnung erfüllt.  
**Weitere aus naturschutzfachlicher und tierschutzrechtlicher Sicht gebundene Empfehlung:**  
Zur Vermeidung der Anlockung von Nachfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßen- und Objektbeleuchtung sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kaltweißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700 K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

## F.) Verfahrensmerkmale

- 1. Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 08.06.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.06.2021 ortsüblich bekannt gemacht (§ 2 Abs. 1 BauGB).
- 2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2021 hat in der Zeit vom 29.06.2021 bis 30.07.2021 stattgefunden.
- 3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 08.06.2021 hat in der Zeit vom 23.06.2021 bis 30.07.2021 stattgefunden.
- 4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ beteiligt.
- 5. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis \_\_\_\_\_ öffentlich ausgestellt.
- 6. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom \_\_\_\_\_ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom \_\_\_\_\_ als Satzung beschlossen.

Gemeinde Scheyern, \_\_\_\_\_ (Manfred Sterz, 1. Bürgermeister)

7. Ausgefertigt  
Gemeinde Scheyern, \_\_\_\_\_ (Manfred Sterz, 1. Bürgermeister)

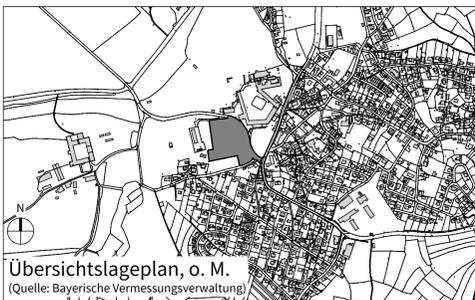
8. Der Satzungsbeschluss vom \_\_\_\_\_ wurde am \_\_\_\_\_ gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan und die Begründung werden seit diesem Tag zu den üblichen Dienstzeiten in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten; über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.  
Gemeinde Scheyern, \_\_\_\_\_ (Manfred Sterz, 1. Bürgermeister)



# Gemeinde Scheyern

## Bebauungsplan Nr. 31

### Sonstiges Sondergebiet "Klosterberg - großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Stellplätze"



## ENTWURF

DIE ENTWURFSVERFASSER  
PFAFFENHOFEN A.D. ILM, 14.09.2021

BEBAUUNGSPLAN  
WOLFGANG EICHENSEHER  
EICHENSEHER INGENIEURE  
LUITPOLDSTRASSE 2A  
85276 PFAFFENHOFEN A.D. ILM

GRÜNORDNUNGSPLAN  
LANDSCHAFTSARCHITEKT  
STADTPLANER  
NORBERT EINÖDSHOFER  
MARIENSTRASSE 7  
85298 SCHEYERN

*W. Eichenseher*  *H. Einödshofer* 



A.) Planzeichnung, M 1:1.000  
(Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung)