

Gemeinde Scheyern
Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm



Bebauungsplan Nr. 31

**„Klosterberg - großflächiger und nicht
großflächiger Einzelhandel
sowie Stellplätze“**

**Umweltbericht als gesonderter Teil der
Begründung**

und

Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Planstand:
08.06.2021 Vorentwurf
14.09.2021 Entwurf

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

MARIENSTRASSE 7 TEL 08441-82480
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470
MAIL INFO@EINOEDSHOFER.DE



Inhaltsverzeichnis

1.	Umweltbericht	4
1.1	Gegenstand der Planung	4
1.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung.....	4
1.2	Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	5
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm	5
1.2.2	Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt.....	6
1.2.3	Schutzgebiete	8
1.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)	8
1.2.5	Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern	9
1.2.6	Waldfunktionskartierung.....	10
1.2.7	Flächennutzungsplan	10
1.3	Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung.....	11
1.3.1	Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung	11
1.3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen	11
1.4	Standortfaktoren des Plangebietes.....	12
1.4.1	Naturräumliche Lage.....	12
1.4.2	Reliefstrukturen und Blickbeziehungen.....	12
1.4.3	Boden- und Klimaverhältnisse	19
1.4.4	Potentiell natürliche Vegetation	20
1.4.5	Bestehende Nutzung der Flächen	20
1.4.6	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen	21
1.4.7	Gehölzbestand	22
1.4.8	Gewässer / Grundwasser.....	23
1.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
1.5.1	Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“	23
1.5.2	Schutzgut „Biologische Vielfalt“	25
1.5.3	Schutzgut „Boden“	26

1.5.4	Schutzgut „Fläche“	27
1.5.5	Schutzgut „Wasser“	27
1.5.6	Schutzgut „Klima/Luft“	29
1.5.7	Schutzgut „Mensch und Gesundheit“	30
1.5.8	Schutzgut „Landschaftsbild“	32
1.5.9	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“	33
1.5.10	Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen	35
1.5.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	36
1.5.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe	36
1.5.13	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen	36
1.5.14	Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	37
1.5.15	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	37
1.6	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	37
1.7	Alternative Planungsmöglichkeiten	37
1.8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen	39
1.9	Zusammenfassung.....	39
2.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	41
2.1	Bestandsaufnahme und -bewertung	41
2.2	Festlegung der Eingriffsschwere:.....	41
2.3	Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft:.....	41
2.4	Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen:	42
2.5	Ausgleichsflächen	43
	Referenzliste der Quellen	45

Anhang:

Lageplan "Eingriffsermittlung" mit Bebauungsplan im Hintergrund

Lageplan "Eingriffsermittlung" mit Luftbild im Hintergrund

Lageplan "Eingriffsermittlung" mit Bestandsaufnahme im Hintergrund

1. Umweltbericht

1.1 Gegenstand der Planung

1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Gegenstand des aktuellen Bauleitplanverfahrens ist die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes zur Entwicklung eines Sondergebietes mit Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zentrumsnah in Scheyern, südwestlich der Benediktinerabtei Scheyern gelegen.

Das Plangebiet wird derzeit von der klostereigenen Gärtnerei genutzt und ist relativ großflächig mit Gebäuden (Wirtschaftsgebäude und Gewächshäuser), sowie befestigten Verkehrs- und Lagerflächen überbaut.

Die Gemeinde Scheyern schafft mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 31 „Klosterberg - großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel sowie Stellplätze“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit Getränkemarkt (Vollsortimenter) als Ersatz für einen bestehenden Einzelhandel, der sich aktuell am südöstlichen Ortsrand von Scheyern befindet (Ecke Hochstraße – Fernhager Straße) und der nicht fortgeführt werden soll. Ferner ist die Errichtung eines Verkaufsgebäudes für die bestehende Klostermetzgerei der Benediktinerabtei Scheyern vorgesehen, die sich derzeit ca. 100 m nördlich des Plangebietes am westlichen Klosterportal befindet. Während die Produktionsräume der Metzgerei am bestehenden Standort verbleiben werden, sollen zeitgemäße neue Verkaufsräume in Anbindung an den geplanten Einzelhandelsbetrieb/Vollsortimenter geschaffen werden. Neben den Produkten der Metzgerei sollen in diesem Gebäude auch weitere Hoferzeugnisse der Benediktinerabtei Scheyern zum Verkauf angeboten werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "großflächiger und nicht großflächiger Einzelhandel" (SO1) mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung und zur Fassaden und Dachgestaltung
- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "nicht großflächiger Einzelhandel" (SO2) mit Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung und zur Fassaden und Dachgestaltung
- Festsetzung eines Sonstigen Sondergebiets nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Stellplätze" (SO3) mit Festsetzung des Einfahrtsbereiches und Festsetzungen zur Gliederung und Begrünung der Stellplatzanlagen, sowie zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen zur Geländegestaltung (Böschungen) und zur Errichtung von Stützmauern
- Festsetzungen zur Errichtung von Werbeanlagen
- Festsetzungen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie
- Festsetzungen zur Abwasserbeseitigung

- Festsetzung einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Baugebietes (Linksabbiegespur und Einmündung von der bestehenden Straße „Klosterberg“ / Staatsstraße St 2084)
- Festsetzung einer „Privaten Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes“, sowie weitere grünordnerischen Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände, zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, sowie zur Minimierung des Eingriffs in Natur und Landschaft
- Festsetzung einer „Privaten Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzfachliche Ausgleichsfläche“ zum Ausgleich des mit der Planung verbundenen Eingriffs in Natur und Landschaft
- Weitere Festsetzungen zur Grünordnung, sowie zur teilweisen Begrünung der Dachflächen

1.2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne

Folgende Fachgesetze und Fachpläne sind für die vorliegende Planung relevant:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)
- Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020
- Regionalplan der Region 10 Ingolstadt
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm

1.2.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.01.2020) enthält landesweit raumbedeutsame Festlegungen (Ziele und Grundsätze).

Gemäß den Festlegungen im LEP ist die Gemeinde Scheyern dem allgemeinen ländlichen Raum zugeordnet.

Das Plangebiet befindet sich

- im südlichen Bereich der Region 10 „Ingolstadt“, für die folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird:
2010 / 2020 +2,7%
2010 / 2030 +3,6%

- relativ zentral zwischen den zentralen Orten Ingolstadt (Regionalzentrum), Augsburg (Metropole) und Freising (Oberzentrum)
- außerhalb des Vorranggebietes zur Flughafenentwicklung südöstlich von Freising

Für die vorliegende Planung sind u.a. folgende Ziele und Grundsätze des LEP relevant:

- Schaffung gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen (Pkt. 1.1.1 LEP)
- Nachhaltige Raumentwicklung (Pkt. 1.1.2 LEP)
- Erhalt der Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen einschließlich der Versorgungs- und Entsorgungsinfrastrukturen (Pkt. 1.2.6 LEP)
- Berücksichtigung der Anforderungen des Klimaschutzes (Pkt. 1.3.1 LEP)
- Stärkung der räumlichen Wettbewerbsfähigkeit Bayerns durch Schaffung bestmöglicher Standortqualitäten in wirtschaftlicher, ökologischer und sozialer Sicht in allen Teilräumen (Pkt. 1.4.1 LEP)
- Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raumes, damit er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann (Pkt. 2.2.5 LEP)
- Ausweisung von Bauflächen, ausgerichtet an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung, flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten (Pkt. 3.1 LEP)
- Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft, insbesondere Vermeidung einer ungegliederten, bandartigen Siedlungsstruktur (Pkt. 3.3 LEP)
- Erhalt und Entwicklung von Natur und Landschaft als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen (Pkt. 7.1.1 LEP)
- Sicherung und Entwicklung von Lebensräumen für wildlebende Arten (Pkt. 7.1.6 LEP)

1.2.2 Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt

Das Plangebiet befindet sich im Hauptort Scheyern der gleichnamigen Gemeinde, das gemäß Regionalplan ein Kleinzentrum darstellt.

Das Plangebiet liegt relativ zentrumsnah ca. 200-250m westlich der aktuell neu entstehenden Ortsmitte mit Rathausneubau und Dorfplatz.

Es befindet sich weiterhin ca. 100-200 m südwestlich der Klosteranlage der Benediktinerabtei Scheyern, die Grundstückbesitzer und Bauherr der geplanten Gebäude ist.

Gemäß den Vorgaben des Regionalplanes liegt das Plangebiet

- ca. 4,3 km westlich einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (Ingolstadt – Pfaffenhofen – München)
- innerhalb eines „Ländlichen Teilraums im Umfeld der großen Verdichtungsräume“
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze
- außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses/-rückhaltes
- außerhalb von bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebieten
- im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“

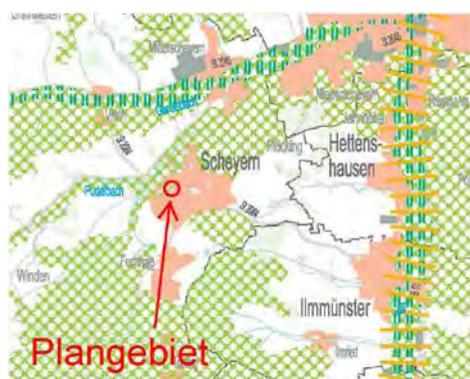
- außerhalb des Regionalen Grünzugs Nr. 8 „Ilmtal“ (ca. 4 km westlich des Ilmtals und ca. 1,5 km südlich des Gerolsbachtals)
- außerhalb des Schwerpunktgebietes des regionalen Biotopverbundes entlang des Ilmtals
- außerhalb von Tourismusgebieten, aber innerhalb des Erholungsgebietes Nr. 7 „Pfaffenhofen a.d.Ilm/Scheyern“; als „Erholungseinrichtungen von überörtlicher und regionsweiter Bedeutung“ sind die „Waldgebiete um Scheyern für naturnahe Erholung“ aufgeführt (Einzelmaßnahme Nr. 3.7)
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von vorgeschlagenen oder rechtskräftigen Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)
- außerhalb von Lärmschutzbereichen zur Lenkung der Bauleitplanung

Das Plangebiet befindet sich in verkehrsgünstiger Lage

- unmittelbar an der Staatsstraße St 2084 (Straße „Klosterberg“)
- ca. 100 m entfernt von der Einmündung der Kreisstraße PAF 3 in die o.g. Staatsstraße St 2084

Zur Lage innerhalb des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes:

Wie oben genannt liegt das Plangebiet im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“.



I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

Natürliche Lebensgrundlagen

-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Regionaler Grünzug

b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

-  Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes

Ausschnitt Regionalplan Ingolstadt, Karte 3 Landschaft und Erholung, Planungsverband Ingolstadt, Stand 08.09.2007 (Originalmaßstab 1:100.000) mit Darstellung der Lage des Plangebietes des vorliegenden Bebauungsplanes (roter Kreis)

Gemäß der Zielsetzung im Regionalplan (BI / Pkt. 8.2) kommt in landschaftlichen Vorbehaltsgebieten den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zur Sicherung

- des Arten- und Biotopschutzes
- wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
- des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung

besonderes Gewicht zu.

Dieses besondere Gewicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist bei der Abwägung mit anderen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Einzelfall zu berücksichtigen.

Für das von vorliegender Planung betroffene Landschaftliche Vorbehaltsgebiet Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“ soll insbesondere auf folgende Sicherungs- und Pflegemaßnahmen hingewirkt werden (vgl. Regionalplan / BI / Pkt. 8.4.4.1):

- Naturnahe Kiefernwälder und Flugsanddünen sollen erhalten werden
- Die Grünlandbereiche zwischen Langenmosen und Edelshausen sollen als potentielle Wiesenbrütergebiete gesichert und entwickelt werden
- Für die Entwicklung von Feuchtlebensräumen sollen die Bachlandschaften von Gerolsbach, Lindacher Bach, Nöbach, Pudelbach, Schnellbach und Weilach (Obere Weilach) vorrangig erhalten werden
- Magerrasen und Gehölzstrukturen sollen erhalten werden
- Strukturreiche Wälder sollen erhalten und durch Erhöhung des Laubwaldanteils entwickelt werden. Struktur- und artenreiche Waldsäume sollen aufgebaut werden
- Das Teichgebiet bei Einberg und der nördliche Feilenforst sollen als Lebensraum für bedrohte Tier- und Pflanzenarten erhalten werden.

Aufgrund der Lage und Naturraumausstattung des Plangebietes trifft für die vorliegende Planung lediglich die o.g. Zielsetzung „Gehölzstrukturen sollen erhalten werden“ zu. Die hierfür erforderlichen Sicherungs- und Pflegemaßnahmen werden in der Planung weitest möglich berücksichtigt, vorhandene Gehölzbestände werden weitest möglich erhalten.

1.2.3 Schutzgebiete

Von der Planung werden keine bestehenden oder geplanten Wasserschutzgebiete, Natur-/Landschaftsschutzgebiete oder Bannwälder betroffen.

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100 und von Hochwassergefahrenflächen HQextrem.

Das Plangebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebieten nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 31 BNatSchG.

1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

Gemäß ABSP Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm liegt das Plangebiet

- außerhalb des Schwerpunktgebietes „Ilmtal und Gerolsbach“
- außerhalb überregionaler oder regionaler Entwicklungsschwerpunkte bzw. Verbundachsen hinsichtlich der Ziele zur Entwicklung von Gewässern, von Feuchtgebieten und Trockenstandorten

Für die nähere Umgebung des Plangebietes werden folgende Ziele formuliert:

Ziele Gewässer:

- Erhaltung und Optimierung überregional bedeutsamer Lebensräume (im Bereich der beiden westlichen Teichketten der Fischteichanlagen des Klosters Scheyern), bzw.
- Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume (im Bereich der östlichen Teichkette)
- Beibehaltung extensiver teichwirtschaftlicher Nutzung und Fortführung der Schutzmaßnahmen für besonders bedrohte Pflanzenarten (Schwimmblatt- und Unterwasserpflanzen) in den Fischteichanlagen des Klosters Scheyern

Das Plangebiet liegt oberhalb der Talniederung der o.g. Gewässer, die dazu formulierten Ziele werden von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen.

Ziele Feuchtgebiete:

- Entwicklung der Talräume kleinerer Bäche zu funktionsfähigen Lebensräumen und Verbundachsen für Organismen der Feuchtgebiete (das nördlich des Plangebietes verlaufende Schnatterbachtal)
- Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume (im Bereich der o.g. Fischteiche)

Das Plangebiet liegt oberhalb der Talniederung der o.g. Gewässer, bzw. der angrenzenden Feuchtgebiete, die dazu formulierten Ziele werden von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen.

Ziele Trockenstandorte:

Für die nähere Umgebung des Plangebietes sind dazu keine Ziele formuliert.

1.2.5 Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern

Die „**Artenschutzkartierung Bayern**“ (TK 25 7434) enthält im Geltungsbereich des Plangebietes keine Artnachweise.

Die nächstgelegenen Punktnachweise der Artenschutzkartierung befinden sich in einem Abstand von ca. 150 – 300 m um das Plangebiet:

- Nr. 7434 0094 Biber
(Flachweiher und Baderweiher bei Scheyern)
- Nr. 7434 0130 Grünspecht
(Klosterpark / alter Laubwaldbestand, Kloster Scheyern)
- Nr. 7434 0133 Grasfrosch
(Weiherkette Scheyern, Teich mit Flachwasserbereich, Baderweiher)
- Nr. 7434 0171 Hohler Lerchensporn und Wald-Gelbstern
(Hanggehölz westlich Scheyern)
- Nr. 7434 0337 verschiedene Fledermausarten
(Kloster Scheyern, Klosterhof, Hohlraum hinter dem Stein über der Tür zum Pfarrbüro)
- **Nr. 7434 0338** verschiedene Fledermausarten
(Kloster Scheyern, Kirchturm, **Schutzstatus: FFH-Gebiet**)
- Nr. 7434 0345 verschiedene Fledermausarten
(Scheyern, Teiche beim Klostergut)

Die **amtliche Biotopkartierung Bayern** weist im Geltungsbereich des Plangebietes keine schützenswerten Biotop aus.

Nördlich des Plangebietes befindet sich folgendes amtlich kartierte Biotop (durch die Straße „Schöneck“ vom Plangebiet getrennt):

- Biotop Nr. 7434-0188-001 Weinberg bei Scheuern
Hauptbiotoptyp: Laubwälder, mesophil (50 %)
Weitere Biotoptypen: Laubwälder, bodensauer (45 %); Hecken, naturnah (5 %)
(siehe Luftbild unter Pkt. 1.4.7)

Das Plangebiet selbst ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG.

1.2.6 **Waldfunktionskartierung**

Die Waldfunktionskartierung der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft (über Geoportal Bayern / BayernAtlas, Stand 15.03.2021) enthält für das Plangebiet und den direkten Umgriff keine Darstellung von Waldflächen mit besonderen Waldfunktionen. Von der vorliegenden Planung werden generell keine Waldflächen betroffen.

1.2.7 **Flächennutzungsplan**

Die für das Plangebiet zu überplanende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (mit integriertem Landschaftsplan) der Gemeinde Scheuern als „Fläche für die Land- und Forstwirtschaft / Sondernutzung Gartenbau“ dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheuern vom 18.04.2006 mit Darstellung der 7. Änderung vom 09.09.2014, dicke blaue gestrichelte Linie = Geltungsbereich der vorliegenden Planung (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Voraussetzung zur Festsetzung der vorgesehenen Sondergebietsflächen wird in einem getrennten Bauleitplanverfahren parallel durchgeführt (10. Änderung des Flächennutzungsplanes).

1.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung

1.3.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung

Da keine großräumigen und weiterreichenden Umweltauswirkungen erwartet werden, wurde der räumliche und inhaltliche Untersuchungsbereich auf das direkte Umfeld des Plangebietes beschränkt.

1.3.2 Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Stufen unterschieden: geringe, mittlere und hohe Erheblichkeit. Bei der Bewertung der Erheblichkeit ist insbesondere bei den Schutzgütern Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen die Ausgleichbarkeit ein wichtiger Indikator. Die Erheblichkeit nicht ausgleichbarer Auswirkungen wird grundsätzlich hoch eingestuft.

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse werden Daten des UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein Geotechnischer Bericht vor (Büro INGEOtec, Schrobenhausen, vom 26.10.2020).

Zur schalltechnischen Beurteilung wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbH, Germering, vom 21.04.2021).

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehr wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Büro gevas, humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München-Karlsruhe vom April 2021).

Zur Untersuchung, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu erwarten sind, wurde eine „Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelsupermarktes in Scheyern“ erstellt (Büro CIMA Beratung + Management GmbH, München vom 26.03.2021)

Zur geplanten Entwässerung des Baugebietes wurde ein Entwässerungskonzept durch das Planungsbüro Eichenseher Ingenieure, Pfaffenhofen a.d.Ilm, erstellt, Stand: 12.08.2021.

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten liegt eine "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" vor (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom August 2021).

Darüber hinaus wurde am 18.05.2021 eine örtliche Bestandsaufnahme der vorhandenen Gehölze und Vegetation durchgeführt.

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“, 2. Auflage 2003, des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (vgl. Pkt. 2)

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten werden die amtliche Biotopkartierung Bayern, die Artenschutzkartierung Bayern sowie die

Weiterreichende Bestandserhebungen (floristische / faunistische Bestandsaufnahmen etc.) sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen:
keine

1.4 Standortfaktoren des Plangebietes

1.4.1 Naturräumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) in der Untereinheit „Seitentäler der Ilm“.

Dieser Naturraum ist generell gekennzeichnet durch sanft geschwungene Hügelzüge und ein engmaschiges Netz asymmetrischer Täler. Die Landschaft weist einen häufigen Wechsel zwischen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auf. Das Landschaftsbild dieser Naturraumeinheiten ist gekennzeichnet durch eine mittlere Vielfalt, sowie eine hohe Eigenart und Reliefdynamik.

1.4.2 Reliefstrukturen und Blickbeziehungen

Das überplante Grundstück befindet sich im Bereich einer Geländekuppe, die großflächig mit Wirtschaftsgebäuden und Gewächshäusern der Klostergärtnerei Scheyern bebaut ist (vgl. Darstellung des Geländereiefs; Luftbild und Fotos unten).

Höhenlage des Plangebietes ca. 472 – 489 NHN

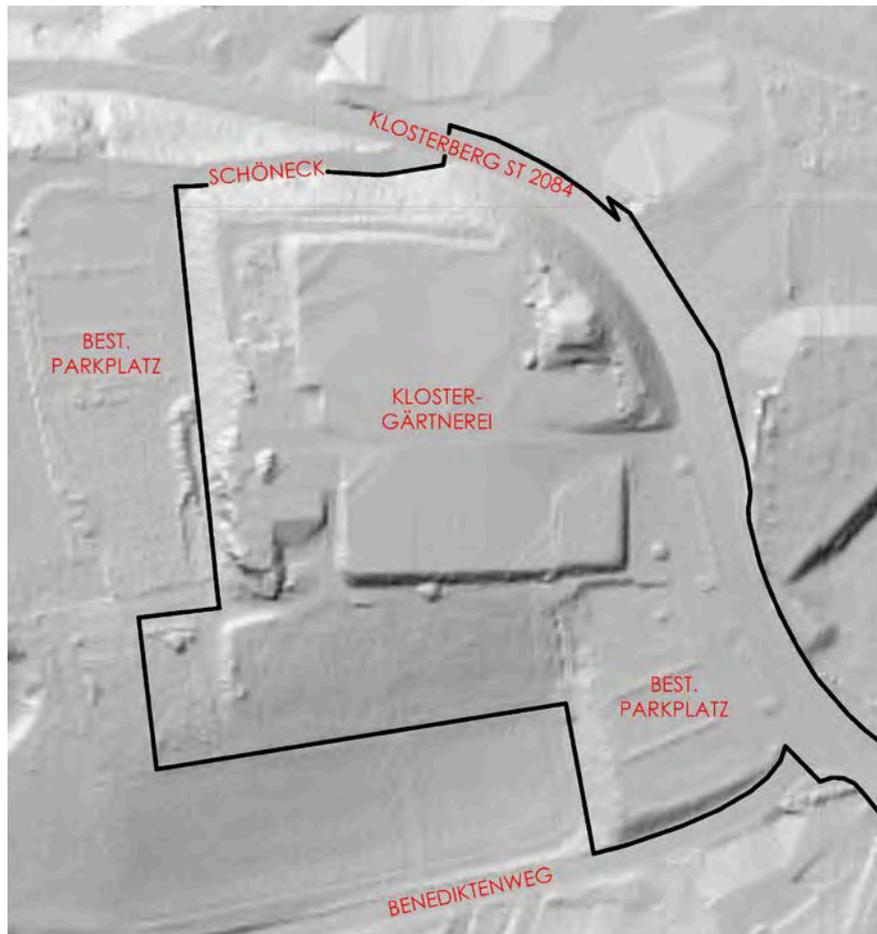
Im Zuge der Errichtung der o.g. Gebäude wurde das Gelände in Teilbereichen aufgefüllt und weitestgehend eingeebnet (Höhenlage ca. 483 – 485 NHN), wodurch nördlich und nordwestlich der Gebäude eine kleinere Böschung (Höhenunterschied bis ca. 1,2m) und südlich der Gebäude eine größere Böschung (Höhenunterschied bis ca. 3,0m) hergestellt wurde.

Am nördlichen und westlichen Rand des Plangebietes besteht eine weitere, wohl der ursprünglichen Topografie geschuldete Böschung zu den tiefer liegenden Bereichen (Straße „Schöneck“ im Norden und vorhandener Parkplatz der Berufsober- und Fachoberschule Scheyern im Westen) mit einem Höhenunterschied bis ca. 7,50m.

Zur Herstellung eines am südöstlichen Rand des Plangebietes gelegenen, bestehenden Parkplatzes (Höhenlage ca. 477,5 – 481 NHN) wurde im westlichen Teilbereich eine Geländeauffüllung durchgeführt, wodurch am westlichen Rand des Parkplatzes eine Böschung zur tiefer liegenden landwirtschaftlich/gartenbaulich genutzten Fläche entstand (Höhenunterschied bis ca. 4,5m).

Im nordwestlichen Bereich des Plangebietes besteht zusätzlich ein kleiner „Hügel“ (vermutlich künstliche Aufschüttung) mit einer Höhe von ca. 3,8m (Höhenlage des höchsten Punktes ca. 488,80 NHN)

Im Zuge der vorliegenden Planung ist vorgesehen, im Bereich des geplanten SO1 und SO2, sowie im nördlichen Bereich des SO3 das bestehende Gelände abzutragen und die geplanten baulichen Anlagen tiefer zu situieren, als das momentan der Fall ist. Damit wird die Kuppe baulich zurückgenommen und die geplanten Gebäude treten weniger exponiert in Erscheinung.



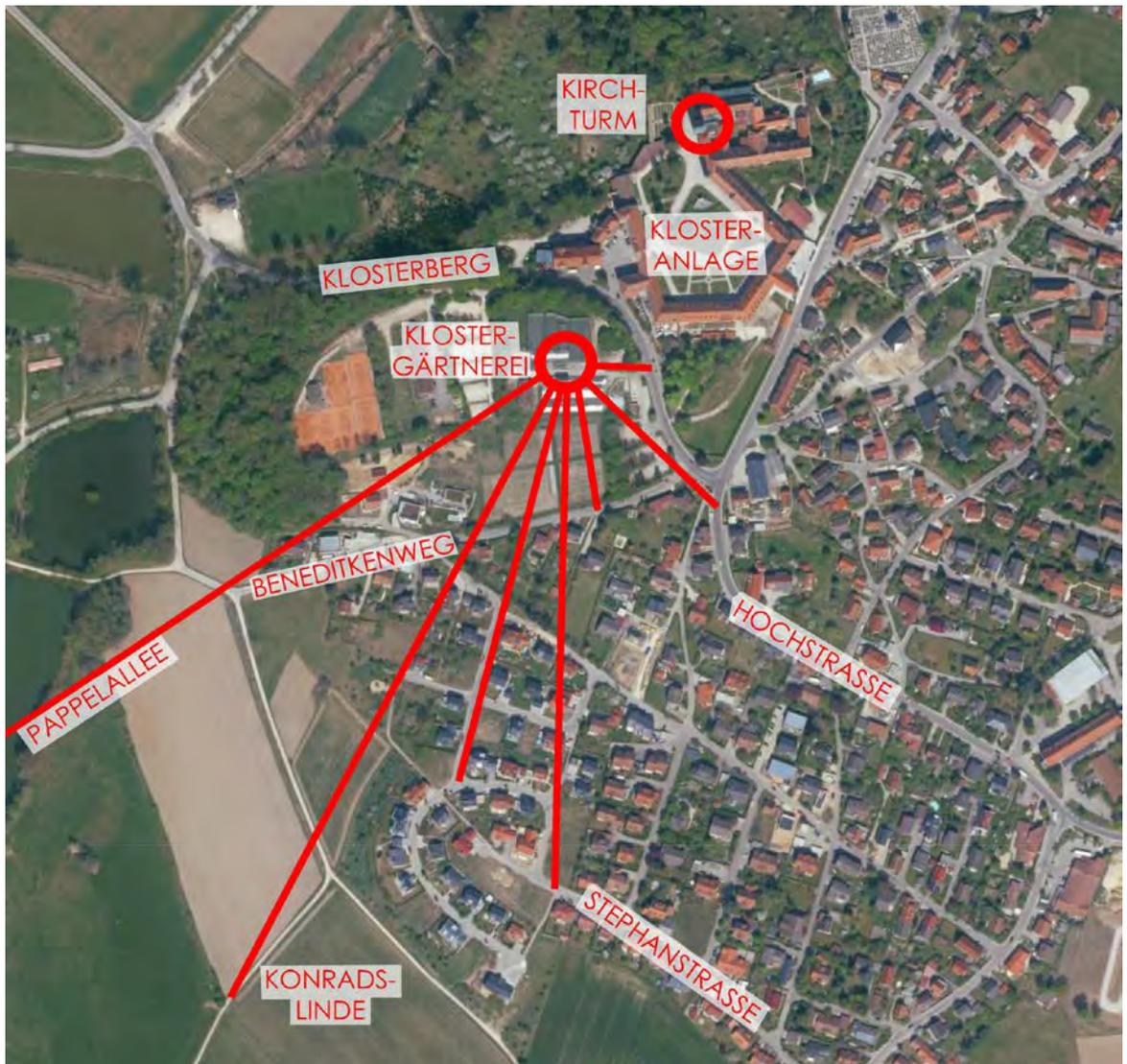
Darstellung des Geländerelevs
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung / BayernAtlas)

Aufgrund der vorhandenen Baum-/Strauchhecken am nordwestlichen, nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes, sowie westlich des bestehenden Parkplatzes treten die vorhandenen Böschungen nicht als wesentlich störend in Erscheinung (siehe Luftbilddarstellung unten). Eine Einsehbarkeit des derzeitigen Gärtnergeländes ist aus diesen Blickwinkeln aufgrund der Topografie, bzw. aufgrund der dichten Eingrünung kaum möglich (vgl. Fotos auf den folgenden Seiten).

Von Südosten her ist eine Einsehbarkeit des Plangebietes im Wesentlichen nur zwischen der Einmündung der Straße „Klosterberg“ in die Hochstraße und der Zufahrt zur Klostergärtnerei gegeben (siehe Luftbilddarstellung und Fotos unten)

Von Südwesten her besteht eine Blickbeziehung vom Benediktenweg und aus den südlich angrenzenden Wohngebieten, v.a. aus der erhöht liegenden Stephanstraße.

Eine weitere wichtige Blickverbindung ist von einer exponierten Stelle eines Feldweges aus gegeben (an der sogenannten „Konradslinde“), der durch Spaziergänger und Naherholungssuchende stark frequentiert wird und von wo aus der Kirchturm und die Gebäude der Benediktinerabtei im Hintergrund markant in Erscheinung treten (siehe Foto unten).



Darstellung der Blickbeziehungen
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung / BayernAtlas / Luftbild)



Blick aus Osten, von der Straße Klosterberg Richtung Gärtnerei,
Aufnahmedatum 11.08.2021



Blick aus Südosten, von der Einmündung Hochstraße in den Klosterberg,
Aufnahmedatum 10.08.2021



Blick vom Benediktenweg aus, Aufnahmedatum 07.05.2021



Blick von der Ecke Stephanstraße – Judithstraße aus, Aufnahmedatum 07.05.2021

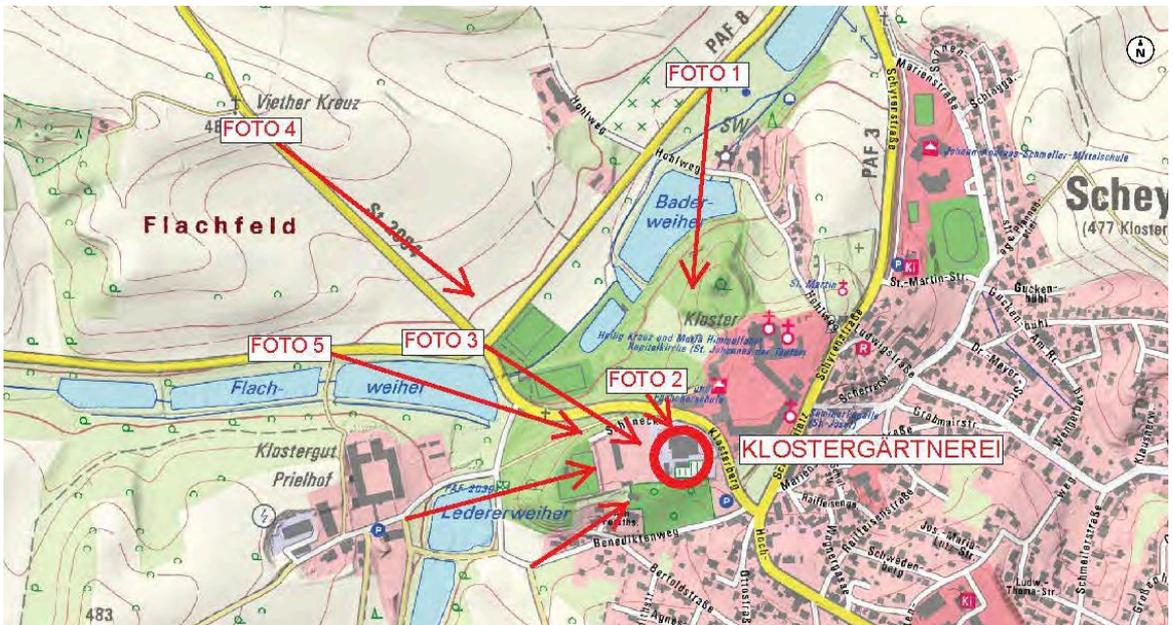


Blick aus Südwesten, von „Konradslinde“ aus, Aufnahmedatum 02.03.2021
mit Kirchturm und Gebäuden der Benediktinerabtei im Hintergrund



Blick aus Südwesten, von der „Pappelallee“ aus, Aufnahme datum 10.08.2021

Aus folgenden Richtungen bestehen aus topografischen Gründen, bzw. z.T. aufgrund der vorhandenen und zu erhaltenden Gehölzbestände aktuell **keine Blickverbindungen** zum Gärtnergelände und den vorhandenen Gebäuden:



(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung / BayernAtlas / TK25)



Foto 1 Blick aus Norden, Aufnahme datum 10.08.2021



Foto 2 Blick aus Nordwesten, Aufnahmedatum 10.08.2021



Foto 3 Blick aus Nordwesten, Aufnahmedatum 10.08.2021

Foto 4 Blick aus Nordwesten, Aufnahmedatum 10.08.2021



Foto 5 Blick aus Nordwesten, Aufnahmedatum 10.08.2021

1.4.3 Boden- und Klimaverhältnisse

Das Plangebiet wurde im Zeitalter des Tertiärs durch Sedimente alpinen Ursprungs geprägt („Obere Süßwassermolasse“, im Wesentlichen bestehend aus Ablagerungen von Kiesen und Sanden). Im Zeitalter des Quartärs wurden diese von teils mächtigem Löss, Lösslehm oder Lehm bedeckt. Hieraus entwickelten sich in grundwasserfernen Bereichen überwiegend Braunerden und Parabraunerden aus Kies, Sand oder lehmigem Sand.

Die Böden im Bereich des Plangebiets sind gemäß Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000 ursprünglich folgendermaßen anzusprechen:

- Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse) / Bodentyp 48a

Aufgrund der in der Vergangenheit durchgeführten baulichen Maßnahmen, Flächenbefestigungen und Geländeumgestaltungen ist davon auszugehen, dass im Plangebiet weitestgehend gestörte Bodenverhältnisse vorliegen.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind nicht bekannt.

Im vorliegenden geotechnischen Bericht (Büro INGEOTEC, Schrobenhausen, vom 26.10.2020) werden Angaben zu durchgeführten chemischen Untersuchungen gemacht. Demzufolge liegen z.T. Auffüllungen mit Schichtdicken von 0,15 m bis 1,40 m vor, die überwiegend keine oder nur gering erhöhte Belastungswerte aufweisen. Hinsichtlich einer Vorbelastung mit Pflanzenschutzmitteln konnten keine erhöhten Werte festgestellt werden. Bei Abfuhr von anfallendem Aushubmaterial muss dieses jedoch größtenteils als Z.1.1-Material eingestuft werden, da es einen Anteil von >1% mineralischer Bestandteile aufweist. Einem Verbleib auf dem Gelände und einer Verwertung vor Ort (z.B. für Geländemodellierungen) spricht jedoch nichts entgegen.

Das nördlich des Plangebietes verlaufende Schnatterbachtal stellt eine untergeordnete Frisch- und Kaltluftbahn dar, die zunächst in das Gerolsbachtal und dann in das übergeordnete Ilmtal mündet. Das Plangebiet liegt jedoch im Bereich einer Kuppe ca. 40m über dem Talgrund des Schnatterbachtals und weist somit in klimatischer Hinsicht keine Barrierewirkung auf.

Da das Plangebiet bereits großflächig mit Gebäuden und Verkehrsflächen überbaut ist, trägt es (mit Ausnahme der vorhandenen Gehölzbestände, die weitestgehend erhalten werden) nicht zur Kaltluftentstehung bei.

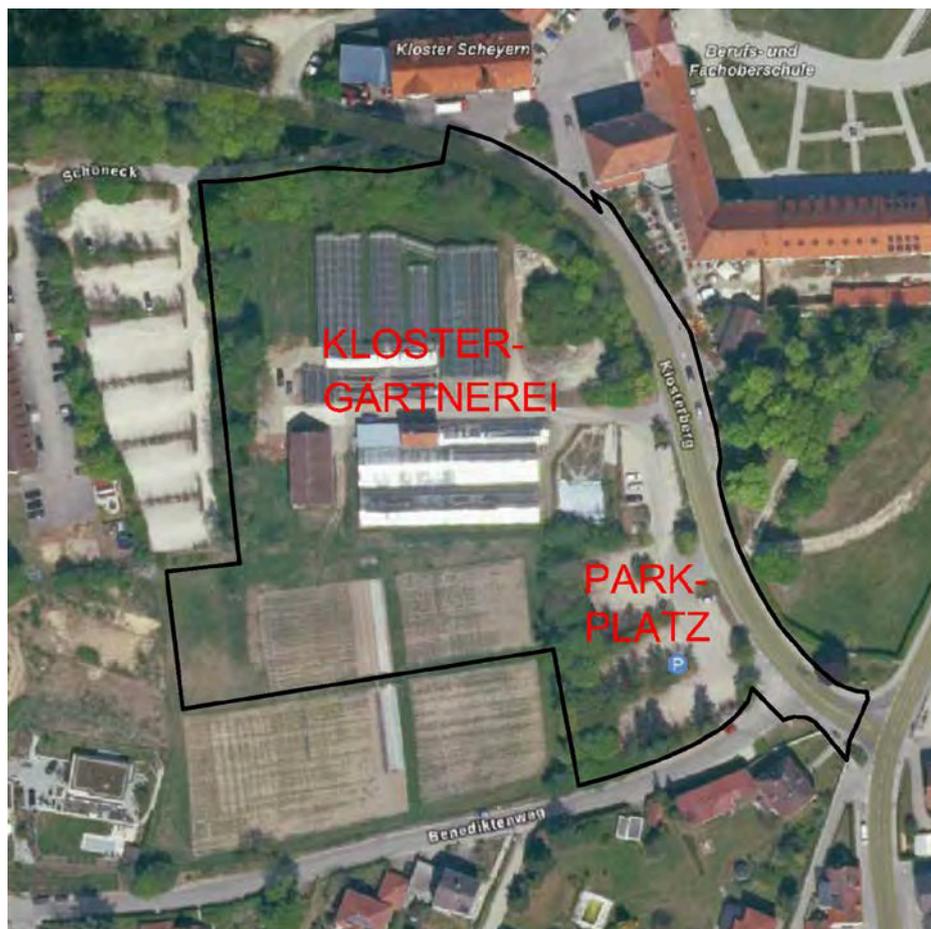
1.4.4 Potentiell natürliche Vegetation

Die potentiell natürliche Vegetation ist als Waldmeister-Tannen-Buchenwald anzusprechen.

Kennzeichnende Baum- und Straucharten sind Rot-Buche (*Fagus sylvatica*), Weiß-Tanne (*Abies alba*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Berg-Ulme (*Ulmus glabra*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Gemeine Fichte (*Picea abies*), Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) und Hartriegel (*Cornus sanguinea*).

1.4.5 Bestehende Nutzung der Flächen

Das Plangebiet wird im nördlichen Teil bereits seit langem als Klostergärtnerei der Benediktinerabtei Scheyern genutzt und ist bereits überwiegend mit Gebäuden (Wirtschaftsgebäude und Gewächshäuser) und Verkehrsflächen großflächig überbaut. Im südöstlichen Bereich besteht ein vorhandener, geschotterter Parkplatz, der überwiegend von Kunden der angrenzenden Klostergaststätte, den Kunden der Gärtnerei, von Lehrern und Schülern der Fachober-/Berufsoberschule, von Bewohnern des Klosters, sowie teilweise auch von Fremdparkern genutzt wird.



Luftbild mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden
Bebauungsplanes (schwarze Linie)
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

1.4.6 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen

Die überplante Fläche wird im Osten durch die Straße „Klosterberg“ (Staatsstraße St 2084) und im Norden durch die Straße „Schöneck“ begrenzt.

Nordöstlich der Straße „Klosterberg“ befindet sich die Klostergaststätte mit Biergarten, die Bestandteil der dahinter angrenzenden baulichen Anlagen der Benediktinerabtei Scheyern ist.

Östlich der Straße „Klosterberg“ befindet sich eine größere Grünfläche (z.T. Gehölzbestand, z.T. Rasen-/Wiesenfläche), die ebenfalls Bestandteil des Klosterareals ist. In früheren Jahren wurde diese Fläche als Sportplatz des Klosterinternats genutzt, heute wird sie vom Kloster für wiederkehrende örtliche Veranstaltungen (Pfarrfest, Bierfest, örtliche Gewerbeausstellung) zur Verfügung gestellt.

Nördlich der Straße Schöneck befindet sich ein steiler Hang, der zur Straße „Klosterberg“ abfällt und mit einem älteren Laubwald bestanden ist, der in diesem Bereich den östlichen Ausläufer des sogenannten „Weinberges“ darstellt, der unter gleichem Namen als Biotop amtlich kartiert ist (Biotop Nr. 7434-0188-001 Weinberg bei Scheyern, Hauptbiotoptyp: Laubwälder, mesophil (50 %), Weitere Biototypen: Laubwälder, bodensauer (45 %); Hecken, naturnah (5 %).

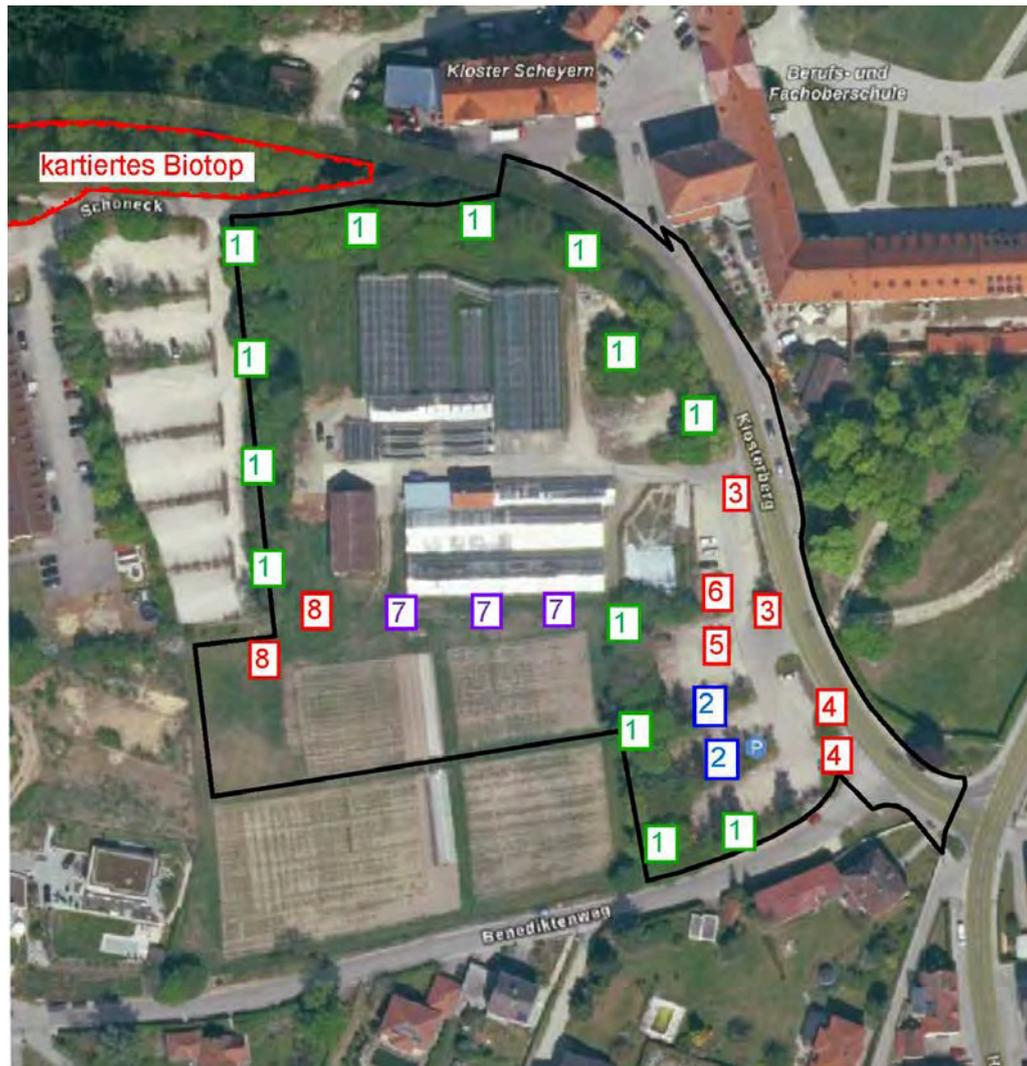
Westlich des Plangebietes grenzt ein vorhandener Parkplatz der Berufsob- und Fachoberschule Scheyern an. Westlich davon befindet sich ein größerer Wohnblock als Geschoßwohnungsbau und wiederum westlich davon die Tennisanlage des örtlichen Tennisclubs.

Südwestlich des Plangebietes und deutlich tiefer liegend grenzt die vorhandene Wohnbebauung (Einfamilienhausbebauung) des Baugebietes „Am Forsthaus“ (Bebauungsplan Nr. 29 der Gemeinde Scheyern) an.

Südlich des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich/gartenbaulich genutzte Flächen an (zwischen Plangebiet und Benediktenweg), die im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheyern als „Sondergebiet Kloster“ dargestellt sind (vgl. Pkt. 1.2.7).

Südlich des Benediktenweges grenzt großflächig vorhandene Wohnbebauung an.

1.4.7 Gehölzbestand



Luftbild mit Nummerierung des Gehölzbestandes, mit Umgrenzung des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes (schwarze Linie) und des amtlich kartierten Biotopes (rote Linie) (Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Der vorhandene Gehölzbestand im Plangebiet lässt sich im Wesentlichen folgendermaßen beschreiben:

(vgl. Flächennummern in oben abgebildetem Luftbild):

- 1 ältere Baum-/Strauchhecke in den Böschungsbereichen nordöstlich, nördlich und nordwestlich des Gärtnerareals, sowie westlich des bestehenden Parkplatzes, bestehend aus heimischen Laubgehölzen, Baumarten im wesentlichen Spitz-Ahorn, Berg-Ahorn, Feld-Ahorn, Winter-Linde, Vogel-Kirsche, Hainbuche, Stiel-Eiche, Sand-Birke, Gemeine Esche (z.T. geschädigt bzw. wenig vital), eine Wald-Kiefer
- 2 schmale Gehölzbestände innerhalb des geschotterten Parkplatzes, bestehend aus Birken-, Weiden-, Pappel-, und Spitz-Ahorn-Sämlingen (sehr eng stehend, überwiegend geringe Stammumfänge)
- 3 zwei einzeln stehende Spitz-Ahorn, mittleres Alter, Krone z.T. dürr
- 4 zwei einzeln stehende Winter-Linden, mittleres Alter, erhaltenswert

- 5 Haselnuss (als Großstrauch)
- 6 junger Berg-Ahorn, mehrstämmig
- 7 Böschungsbereich mit Altgras, Ruderalflur und Gehölzsukzession (Himbeeren), sowie drei jüngeren Berg-Ahorn
- 8 zwei Eschen, mittleres Alter (wenig vital)

1.4.8 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten, außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ100 und von Hochwassergefahrenflächen HQextrem, sowie außerhalb von wassersensiblen Bereichen.

Gemäß UmweltAtlas Bayern befindet sich das Tertiärgrundwasser im Bereich des Plangebietes auf einer Höhe von ca. **444 - 445 m NHN** (digitale Hydrogeologische Karte M 1:100.000 (dHK100)).

Bei einer Höhenlage des Plangebietes von ca. 472 – 489 NHN ist von Grundwasserflurabständen von mind. ca. 30 m auszugehen.

Gemäß der durchgeführten Baugrunduntersuchung (Geotechnischer Bericht vor (Büro INGEOtec, Schrobenhausen, vom 26.10.2020) wurden in den durchgeführten Bohrungen (bis zu Tiefen von 475,52 m NHN) kein Grundwasser angetroffen. Der Bemessungswasserstand wird mit 470,00 m NHN angegeben. Da die Höhenlage der Gebäude mit 482,0 m NHN (+-0,5m) festgesetzt wird, ist davon auszugehen, dass selbst bei einer Unterkellerung der Gebäude kein Eingriff ins Grundwasser verursacht wird.

1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

(nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

1.5.1 Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.2.5, 1.4.5, 1.4.7)

Aufgrund der aktuellen Nutzung (größtenteils bereits bebaute oder befestigte Flächen, intensive Nutzung für Erwerbsgartenbau und Parkplatz) ist das Plangebiet hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion insgesamt mit niedriger Bedeutung zu bewerten.

Lediglich die vorhandenen Gehölzbestände, v.a. die älteren Baum-/Strauchhecken (vgl. Pkt. 1.4.7) sind höher zu bewerten, wobei diese weitestgehend erhalten werden können.

Mögliche Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet wurden im Rahmen einer "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom August 2021) untersucht. Dabei wurden keine geschützten Pflanzenarten, keine geschützten Säugetierarten (Ausnahmen siehe unten) und keine geschützten Reptilien, Amphibien, Fische, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken und Muscheln angetroffen, bzw. sind für diese Arten keine geeigneten Lebensräume im Plangebiet vorhanden.

Hinsichtlich dem Vorkommen von Säugetierarten enthält die o.g. saP folgendes:

- Fledermäuse
„In drei Nächten im Sommer (Termine: 05.07., 06.08. und 24.08.2021) mit günstigen

Witterungsbedingungen (warm, trocken, windstill) wurden ab der Abenddämmerung bis ca. 23 Uhr (am 24.08. bis 2115) die Flugaktivitäten von Fledermäusen mittels Transektbegehungen mit einem Ultraschalldetektor geprüft: Bei allen drei Begehungen wurden vereinzelte Durchflüge entlang der Gehölzränder und im Umfeld der Gebäude festgestellt, jedoch keine Ausflüge aus dem Lagerhaus mit Holzfassade, bei dem zunächst als einziges Gebäude eine potenzielle Eignung als Quartier vermutet wurde. Diese Eignung wurde im Rahmen des letzten Begehungstermines von dem Fledermausfachmann Dipl.-Biol. Pfeiffer geprüft und als weitestgehend ausgeschlossen.

▪ Dachs

„Als Säugetierart, die artenschutzrechtlich nicht relevant ist, sondern dem Jagdrecht unterliegt, wurde der Dachs im Geltungsbereich indirekt durch einen im Frühjahr 2021 frisch angelegten Bau nachgewiesen (Abb. 13, 15,16). Der Dachs gab diesen Bau mit größter Wahrscheinlichkeit im Sommer wieder auf und wanderte ab. Kontrollen am 06.08 und 24.08.2021 des in Abb. 16 fotografierten Einganges zeigten, dass dieser von Gehölzen und Staudenranken dicht überwuchert war und keine frischen Spuren mehr zu erkennen waren. Somit sind keine Vermeidungsmaßnahmen aus Tierschutzgründen (Tötungsverbot von Jungtieren) notwendig.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung der bereits erläuterten Sondergebietsflächen im Bereich einer derzeit intensiv gartenbaulich, sowie als Parkplatz genutzten Fläche. Es ist davon auszugehen, dass mit der vorliegenden Planung wertvollere Vegetationsbestände oder Lebensräume für geschützte Tier- und Pflanzenarten nur in untergeordnetem Umfang verloren gehen.

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten wird auf die "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom August 2021) verwiesen.

Bei Durchführung der darin genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung möglicher Artvorkommen erfolgt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige intensive gartenbauliche Nutzung erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zum Erhalt bestehender Gehölzbestände, sowie zur Ein- und Durchgrünung der Sondergebietsflächen durch die Pflanzung von Bäumen, sowie zur Entwicklung einer extensiven Obstwiese enthalten. Zusätzlich erfolgt die Festsetzung, dass ein Großteil der Dachflächen zu begrünen ist, um weitere Lebensräume v.a. für Pflanzen und Tiere (v.a. Insektenarten) zu schaffen.

Damit wird das Ziel verfolgt, an Ort und Stelle neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu schaffen. Darüber hinaus wird der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auf einer entsprechenden Ausgleichsfläche kompensiert, wodurch ebenfalls neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen entwickelt werden.

Die in der o.g. "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom August 2021) genannten Vermeidungsmaßnahmen V1 bis V3, die Ausgleichsmaßnahme A1 und eine weitere aus naturschutzfachlicher und tierschutzrechtlicher Sicht gegebene Empfehlung wurden als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu beachten.

Ergebnis:

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung **bau- und anlagebedingte Auswirkungen** von nur geringer Erheblichkeit auf die vorhandenen Tier- und Pflanzenarten verursacht werden.

Durch die Überplanung einer bereits intensiv gartenbaulich genutzten Fläche gehen nur in geringem Umfang Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering erheblich eingeschätzt.

Mit dem **Betrieb** der geplanten Gebäude sind ebenfalls nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit auf vorhandene Tier- und Pflanzenarten erkennbar.

1.5.2 Schutzgut „Biologische Vielfalt“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.2.5, 1.4.5, 1.4.7)

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet hinsichtlich des Schutzgutes „Biologische Vielfalt“ insgesamt mit niedriger Bedeutung zu bewerten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung der bereits erläuterten Sondergebietsflächen im Bereich einer derzeit intensiv gartenbaulich genutzten Fläche. Damit werden nur Flächen überplant, die einen relativ geringen Wert hinsichtlich der biologischen Vielfalt aufweisen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige intensive gartenbaulich Nutzung erhalten bliebe. Der derzeit niedrige Wert der Fläche hinsichtlich der biologischen Vielfalt bliebe erhalten. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Erhöhung der biologischen Vielfalt sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zum Erhalt bestehender Gehölzbestände, sowie zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern (z.T. autochthoner Herkunft) und zur Entwicklung extensiver Wiesenflächen (Saatgut ebenfalls aus autochthoner Herkunft) enthalten, um damit Lebensräume für Tier und Pflanzen zu entwickeln. Damit wird das Ziel verfolgt, die Artenvielfalt auf der überplanten Fläche zu erhalten bzw. zu erhöhen.

Ergebnis:

Es wird davon ausgegangen, dass mit der vorliegenden Planung in **bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht** allenfalls geringfügige nachteilige Auswirkungen auf die Artenvielfalt, die Genvielfalt innerhalb der Arten und die Lebensraumvielfalt verursacht werden.

1.5.3 Schutzgut „Boden“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.3)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit intensiv gartenbaulich genutzte Fläche sowie ein bestehender Parkplatz überplant. Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt zu einem teilweisen Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone. Damit gehen bisher unbefestigte/unversiegelte Böden verloren, wobei es sich hier um weit verbreitete Bodenarten handelt.

Aktuell ist von folgender Flächenbilanz auszugehen:

- Größe der Sondergebietsflächen SO1-3: gesamt ca. 11.600 m²
- bei maximaler Ausschöpfung der festgesetzten GRZ von 0,8 entspricht das einer maximalen Größe der bebauten / befestigten Fläche von ca. 9280 m²
- davon derzeit bereits bebaut oder befestigte Flächen: ca. 7.000 m²
- ergibt innerhalb der festgesetzten SO-Fläche eine Zunahme der befestigten / bebauten Flächen von max. ca. 2.280 m²
- zzgl. der zusätzlichen befestigten Fläche zur Errichtung der Linksabbiegespur ca. 220 m²
- **Zunahme der bebauten/befestigten Fläche gesamt ca. 2.500 m²**

Insgesamt wird in Anbetracht der Größenordnung des geplanten Bauvorhabens nur eine relativ geringe Fläche neu befestigt oder überbaut. Der Verlust an Flächen mit ungestörten Bodenverhältnissen ist dementsprechend relativ gering.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige intensive gartenbauliche Nutzung, sowie der bestehende Parkplatz und die vorhandenen Bodenverhältnisse erhalten blieben. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Für die geplanten Stellplätze wird die Gültigkeit der Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheyern festgesetzt, wonach soweit möglich „Pflasterrasen oder ähnliches“ zu verwenden ist. Damit wird auf eine Minimierung der Bodenversiegelung hingewirkt.

Ergebnis:

Da das Plangebiet bereits großflächig mit Gebäuden und befestigten Flächen überbaut ist und größtenteils bereits gestörte Bodenverhältnisse vorliegen, werden die **bau- und anlagebedingten Auswirkungen** trotz des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades insgesamt in nur geringer Erheblichkeit erwartet.

Die **betriebsbedingten** Auswirkungen werden ebenfalls nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da keine weiteren Bodenbeeinträchtigungen erwartet werden.

1.5.4 Schutzgut „Fläche“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.5)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine bisher intensiv gartenbaulich genutzte Fläche und ein bestehender Parkplatz in eine Sondergebietsfläche umgewandelt und damit eine baulich bereits intensiv genutzte Fläche in Anspruch genommen. Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt daher nur zu einem relativ geringen Verlust an bisher unbebauter oder unbefestigter Fläche (vgl. Flächenbilanz Pkt. 1.5.3).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige intensive gartenbauliche Nutzung und der bestehende Parkplatz auf der überplanten Fläche erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

Mit der Auswahl einer derzeit bereits intensiv genutzten und großflächig überbauten/befestigten Fläche als Standort für das vorgesehene Sondergebiet wird vermieden, dass bisher unbebaute Flächen in Anspruch genommen werden müssen. Mit der Situierung unmittelbar an der vorhandenen Straße „Klosterberg“ (Staatsstraße St 2084) werden (außer der erforderlichen Herstellung einer Linksabbiegespur) keine weiteren Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des geplanten Vorhabens erforderlich. Damit wird bereits durch die Auswahl der überplanten Fläche dazu beigetragen, einen möglichst geringen Flächenverbrauch auszulösen. Darüber hinaus wird eine relativ hohe bauliche Dichte angestrebt, um den Flächenverbrauch insgesamt weiter zu minimieren.

Ergebnis:

Aufgrund der vorgesehenen Baugebietsgröße werden insgesamt **bau- und anlagebedingte** Auswirkungen auf das Schutzgut „Fläche“ in geringer Erheblichkeit erwartet.

Die **betriebsbedingten** Auswirkungen werden nur in geringer Erheblichkeit eingeschätzt, da damit keine weiteren Flächenbeanspruchungen verursacht werden.

1.5.5 Schutzgut „Wasser“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.8)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit intensiv gartenbaulich genutzte Fläche sowie ein bestehender überplant. Es werden keine Fließ- oder Stillgewässer beeinträchtigt, unmittelbare Eingriffe ins Grundwasser werden nicht verursacht. Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers, sowie Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche werden ebenfalls nicht betroffen. Mit der vorliegenden Planung werden Flächen überplant, die bereits großflächig mit Gebäuden und befestigten Flächen überbaut sind,

bzw. im Bereich des bestehenden Parkplatzes als Schotterfläche mit geringer Wasserdurchlässigkeit befestigt sind.

Das Plangebiet wird durch den Anschluss an das bestehende öffentliche Kanalnetz erschlossen. Die geordnete Niederschlagswasserbeseitigung ist im Zuge der Planung des Einzelbauvorhabens nachzuweisen, wobei das anfallende Niederschlagswasser ist gemäß der Entwässerungssatzung der Gemeinde Scheyern vorrangig auf dem Grundstück selbst zu versickern ist. Das vorliegende Entwässerungskonzept (Planungsbüro Eichenseher Ingenieure, Pfaffenhofen a.d.Ilm, Stand: 12.08.2021) sieht hierzu vor, dass im Bereich der „unteren“ (südlichen) Stellplätze eine Versickerung über Mulden durchgeführt, da entsprechend große Grünflächen zur Verfügung stehen. Das anfallende Oberflächenwasser der „oberen“ (nördlichen) Stellplätze, sowie der Dachflächen wird aufgrund fehlender Grünflächen über Rigolen versickert. Eine entsprechende Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Damit wird möglichen nachteiligen Auswirkungen auf die Versickerung von Oberflächenwasser und die Neubildung von Grundwasser entgegengewirkt.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige intensive gartenbauliche Nutzung und die vorhandenen, möglicherweise nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser (Eintrag von Nährstoffen / Pflanzenschutzmitteln) erhalten blieben. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Auf Basis der vorhandenen Grundwasserverhältnisse (vgl. Pkt. 1.4.8) ist davon auszugehen, dass geplante Gebäude nicht ins Grundwasser eingreifen werden. Diesbezügliche Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen werden daher voraussichtlich nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Dach- und Oberflächenentwässerung wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern ist.

Mit der Festsetzung, dass Dachflächen zu einem Großteil zu begrünen sind, wird ein weiterer Beitrag zum Rückhalt und zur gedrosselten Ableitung des anfallenden Dachflächenwassers geleistet.

Ergebnis:

Aufgrund des Grundwasserflurabstandes ist nicht davon auszugehen dass während der Bauzeit Maßnahmen zur Grundwasserhaltung erforderlich werden, bzw. dass schädliche Einträge ins Grundwasser stattfinden werden. Es wird daher nur von geringfügigen **baubedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ ausgegangen.

Aufgrund der Grundwasserflurabstände wird weiter davon ausgegangen, dass die geplanten Baukörper, bzw. deren Fundamentierung nicht ins Grundwasser eingreifen werden.

Die mit dem geplanten Vorhaben verbundene Überbauung und Flächenversiegelung führt - gegenüber dem derzeitigen Zustand des Plangebietes - zu einem geringfügigen Verlust an sickerfähigen Flächen, wodurch die Grundwasserneubildungsrate nur geringfügig eingeschränkt wird (vgl. Flächenbilanz Pkt. 1.5.3). Durch die geplante vollständige Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird dem entgegengewirkt.

Hinsichtlich des Abflusses von Niederschlagswasser wird aufgrund der geplanten Versickerung davon ausgegangen, dass sich gegenüber dem momentanen Zustand keine unzulässige Verschärfung des Oberflächenwasserabflusses ergibt.

Insgesamt werden damit **anlagebedingte** Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ in geringer Erheblichkeit erwartet.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ sind derzeit nicht erkennbar bzw. werden nur in geringer Erheblichkeit erwartet.

1.5.6 Schutzgut „Klima/Luft“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:
(vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.3)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit intensiv gartenbaulich genutzte Fläche im Bereich einer Geländekuppe überplant. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass keine Flächen verloren, die als Transportbahn für Frisch- und Kaltluft bzw. für die Kaltluftentstehung von Bedeutung sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige intensive gartenbauliche Nutzung mit ihrer klimatischen Wirkung erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände, sowie zur Ein- und Durchgrünung der Sondergebietsflächen enthalten, womit durch Schattenwirkung und Oberflächenverdunstung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft minimiert werden.

Die Festsetzungen zur Errichtung von Stellplätzen in wasserdurchlässiger Bauweise, sowie zur teilweisen Begrünung der Dachflächen tragen zu einer Erhöhung der Verdunstungsrate von anfallendem Regenwasser bei. Die somit bewirkte Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und die Reduzierung der Wärmerückstrahlung (v.a. der Dachflächen) tragen weiter zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft bei.

Ergebnis:

Mit den erforderlichen Baumaßnahmen zur Errichtung des Sondergebietes ist in einem vorübergehenden Zeitraum möglicherweise mit Staubemissionen zu rechnen. Insgesamt werden diese **baubedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ mit nur geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Durch die Überbauung und teilweise Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen wird die zur Kaltluftentstehung beitragende Freifläche reduziert.

Es werden damit insgesamt **anlagebedingte** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ in nur geringer Erheblichkeit erwartet.

Der **Betrieb** des Sondergebietes verursacht Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr.

Das verursachte Verkehrsaufkommen führt zu einer geringfügig erhöhten Emission von Luftschadstoffen. Aufgrund der nur geringfügigen Zunahme der Verkehrsbelastung wird mit allenfalls geringfügigen negativen **betriebsbedingten** Auswirkungen gerechnet.

Für den Betrieb in den Wintermonaten wird durch die erforderliche Beheizung der Gebäude je nach Energieträger evtl. eine zusätzliche Abgasentwicklung verursacht. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu

errichtenden Gebäude wird ebenfalls nur mit geringfügigen negativen **betriebsbedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ gerechnet.

1.5.7 Schutzgut „Mensch und Gesundheit“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.5 und 1.4.6)

Das Plangebiet liegt relativ zentrumsnah ca. 200-250m westlich der aktuell neu entstehenden Ortsmitte mit Rathausneubau und Dorfplatz.

Es befindet sich weiterhin ca. 100-200 m südwestlich der Klosteranlage der Benediktinerabtei Scheyern.

Die überplante Fläche wird derzeit intensiv gartenbaulich genutzt und befindet sich unmittelbar an einer stark frequentierten Straße (Klosterberg = Staatsstraße St 2084).

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit intensiv gartenbaulich genutzte Fläche in relativ zentrumsnaher Lage überplant.

Hinsichtlich des Schutzgutes „Mensch und Gesundheit“ ist besonderes Augenmerk auf mögliche Auswirkungen auf die in der Nähe lebenden Menschen zu richten.

Insbesondere ist die Lärmbelastung auf die zulässigen Werte zu begrenzen.

Das geplante Baugebiet führt zur Entwicklung einer Sondergebietsfläche mit intensiver Bebauung und großflächig herzustellenden Verkehrsflächen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Straße „Klosterberg (=Staatsstraße St 2084) mit unmittelbarem Anschluss an diese.

Zur schalltechnischen Beurteilung wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbH, Germering, vom 21.04.2021). Darin wurde die vorliegende Verkehrsuntersuchung (Büro gevas, humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München-Karlsruhe vom April 2021) berücksichtigt

Insgesamt kommt die schalltechnische Untersuchung abschließend zu folgendem Ergebnis:

„Untersuchungsergebnisse

Aufgrund der geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der nächstgelegenen schutzbedürftigen Bebauung (Immissionsorte IO 1 bis IO 5) tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten. Die schalltechnische Situation während der Tages- und Nachtzeit ist als unkritisch einzustufen. Den Berechnungen wurde in Bezug auf Parkplatzfrequentierung und Warenanlieferung ein „worst case Szenario“ zugrunde gelegt. Die gemäß der TA Lärm einzuhaltenden Immissionsrichtwerte für kurzzeitige Pegelspitzen (Maximalpegelkriterium) können ebenfalls tags und nachts eingehalten werden. Die Kriterien der TA Lärm hinsichtlich des durch das Vorhaben ausgelösten anlagenbezogenen Verkehrs auf den umliegenden Straßen werden nicht erfüllt, sodass keine Abwägung organisatorischer Maßnahmen zur Minderung der Verkehrsgeräuschbelastung erforderlich ist.

Schallschutzmaßnahmen

Zur Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm sind die unter Punkt 8 genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend zu beachten.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes „Sondergebiet Einzelhandel Kloster Scheyern“, sofern der Beurteilung die unter Punkt 4 beschriebenen Nutzungen zugrundegelegt werden und

die unter Punkt 8 genannten Schallschutzmaßnahmen entsprechend beachtet werden.“

Die unter Pkt. 8 des Gutachtens genannten Maßnahmen umfassen lediglich einen Hinweis durch Text, der in den Bebauungsplan aufgenommen wurde. Eine Festsetzung von baulichen Schallschutzmaßnahmen für den geplanten Einzelhandel und die Parkplätze ist nicht erforderlich.

Zur Untersuchung, ob schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich zu erwarten sind, wurde eine „Verträglichkeitsuntersuchung zur geplanten Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelsupermarktes in Scheyern“ erstellt (Büro CIMA Beratung + Management GmbH, München vom 26.03.2021). In dieser Untersuchung wird u.a. ein Vergleich zum bestehenden EDEKA-Markt in Scheyern angestellt:

„Der Vorhabenstandort befindet sich deutlich näher an der Ortsmitte, in einer mindestens vergleichbaren und integrierten Lage, die ebenso fußläufig erreichbar ist. In der Summe wäre auch bei einer Betriebsaufnahme von Edeka aus gutachterlicher Sicht eine qualitative Verbesserung der (Nah-)Versorgungssituation festzustellen, da mit Rewe ein modernerer und deutlich größerer Betrieb vor Ort wäre. Zu berücksichtigen ist jedoch auch, dass nach Angaben der Projektbeteiligten eine Verlängerung des Mietvertrags von Edeka über das Jahr 2021 hinaus nicht gesichert ist (vgl. Kap. 4.1.2). In der Summe ist aus gutachterlicher Sicht durch das Planvorhaben in jedem Fall eine Verbesserung der aktuellen Versorgungssituation für die Bevölkerung in Scheyern zu erwarten.“

Da das Plangebiet derzeit (mit Ausnahme des bestehenden Parkplatzes) eingezäunt ist, gehen keine Flächen verloren, die für eine wohnungsnaher Erholung genutzt werden könnten.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige intensive gartenbauliche Nutzung und der bestehende Parkplatz erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Im Bebauungsplan werden entsprechende schalltechnische Hinweise auf Basis der o.g. schalltechnischen Untersuchung getroffen, um die negativen Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen zu minimieren.

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände, sowie zur Eingrünung des Sondergebietes durch die Pflanzung von Bäumen und Sträuchern enthalten. Damit wird das Ziel verfolgt, nachteilige optische Wirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen zu minimieren.

Ergebnis:

Insgesamt wird damit davon ausgegangen, dass die Lärmbelastungen durch das geplante Sondergebiet nur geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen haben.

Aufgrund der bisherigen intensiven gartenbaulichen Nutzung geht kein Gebiet verloren, das bisher der wohnungsnahen Erholung diente, obwohl das Plangebiet gemäß Regionalplan insgesamt innerhalb des Erholungsgebietes Nr. 7 „Pfaffenhofen

a.d.Ilm/Scheyern“ liegt (als „Erholungseinrichtungen von überörtlicher und regionsweiter Bedeutung“ sind im Regionalplan die „Waldgebiete um Scheyern für naturnahe Erholung“ aufgeführt / Einzelmaßnahme Nr. 3.7 / vgl. Pkt. 1.2.2)

Insgesamt werden damit auch in dieser Hinsicht nur hinnehmbare und geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen erwartet.

Zusammenfassend wird davon ausgegangen, dass die geplante Bebauung nur zu geringen **anlage- und betriebsbedingten** Auswirkungen führt.

Baubedingt können vorübergehend geringfügige Belastungen durch Lärm- und Staubemissionen auftreten (allgemeine Baustellentätigkeit und –verkehr).

1.5.8 Schutzgut „Landschaftsbild“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.5, 1.4.6 und 1.4.7)

Aufgrund der vorhandenen Topografie und der Lage auf einer Geländekuppe handelt es sich um einen Bereich, der aus verschiedenen Blickwinkeln gut einsehbar ist und daher grundsätzlich als sensibel zu bewerten ist.

Aufgrund der baulichen Entwicklungen in der Vergangenheit befindet sich das Plangebiet jedoch innerhalb eines Bereiches, der derzeit intensiv gartenbaulich genutzt wird und durch die vorhandenen Gebäude, v.a. die großflächigen Gewächshäuser baulich deutlich geprägt ist.

Die überplante Fläche liegt zwar im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“, eine Überplanung erscheint aber aufgrund der bereits bestehenden Nutzung hinnehmbar.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung wird eine derzeit intensiv gartenbaulich genutzte Fläche überplant. Aufgrund der guten Einsehbarkeit aus verschiedenen Blickwinkeln mit dem markanten Kirchturm der Benediktinerabtei Scheyern im Hintergrund sind in der vorliegenden Planung entsprechende Maßnahmen vorgesehen. So werden mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zwar relativ großmaßstäbliche bauliche Anlagen und die Herstellung von größeren Verkehrsflächen in Form von Zufahrten und Stellplätzen ermöglicht. Durch die geplante Höhenlage der Gebäude (Absenkung des Geländes gegenüber dem derzeitigen Bestand um bis zu ca. 3 m), der Höhenentwicklung, Fassadengestaltung und der gewählten Dachformen der geplanten Gebäude, sowie aufgrund der vorgesehenen Maßnahmen zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände und zur Eingrünung des Plangebietes werden gegenüber dem derzeitigen Zustand keine gravierenden nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild“ erwartet.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige intensive gartenbauliche Nutzung und die momentane Wirkung auf das Landschaftsbild erhalten bleiben. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Es werden Festsetzungen zur Höhenlage, sowie zur Lage, Größe, Gestaltung und Dachformen der geplanten Baukörper getroffen, um die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren.

Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird gegenüber dem derzeitigen Zustand um ca. 3 m abgesenkt, um die exponierte Kuppenlage abzumildern. Die Höhenentwicklung der

Baukörper wird soweit begrenzt, dass einerseits eine sinnvolle Nutzung möglich wird, dass andererseits aber eine weitestmögliche Einbindung in die Landschaft angestrebt wird.

Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zur teilweisen Begrünung der Dachflächen, sowie zu zulässigen Werbeanlagen verfolgen das Ziel, die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitestgehend zu begrenzen.

Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ab.

Ergebnis:

Während der Bauzeit ist durch die allgemeine Baustellentätigkeit und den dazugehörigen Baustelleneinrichtungen (Kräne etc.) mit einer zeitlich begrenzten, geringfügigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu rechnen. Die damit verbundenen baubedingten Auswirkungen werden in geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Mit der Realisierung des geplanten Sondergebietes wird eine Fläche bebaut (z.T. mit Gebäuden, z.T. mit Verkehrsflächen), die derzeit durch die bestehenden Gebäude bereits deutlich geprägt ist. In Anbetracht dessen, aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Lage und Gestaltung der Gebäude, sowie zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben insgesamt zu einer **anlagebedingten** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in geringer Intensität führt.

Mit dem **Betrieb** der geplanten Gebäude, Verkehrs- und Betriebsflächen wird nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ erwartet.

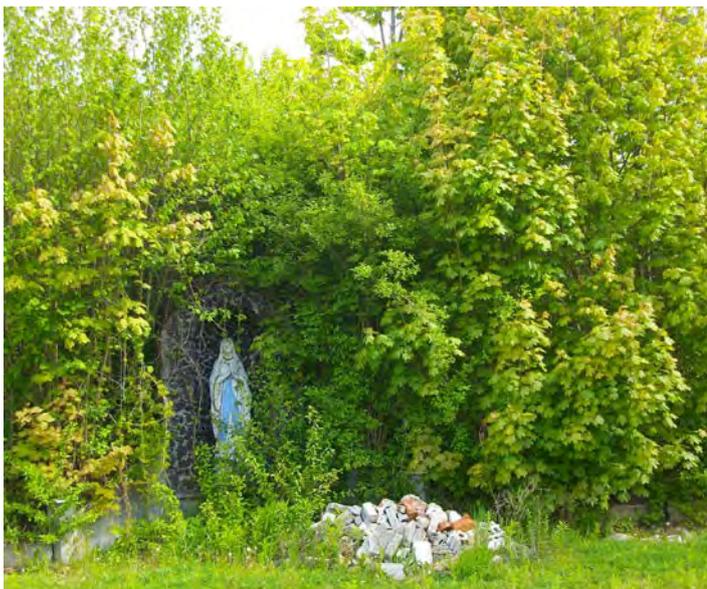
1.5.9 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.4.5 und 1.4.6)

Neben den vorhandenen Gebäuden und baulichen Anlagen sind im Plangebiet selbst keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Für einen kleinen Marien-Altar im nordöstlichen Bereich des Plangebietes (an der Südseite des bestehenden, rückzubauenden Hügels) wird davon ausgegangen, dass er an eine geeignete Stelle des Klosterareals versetzt wird.



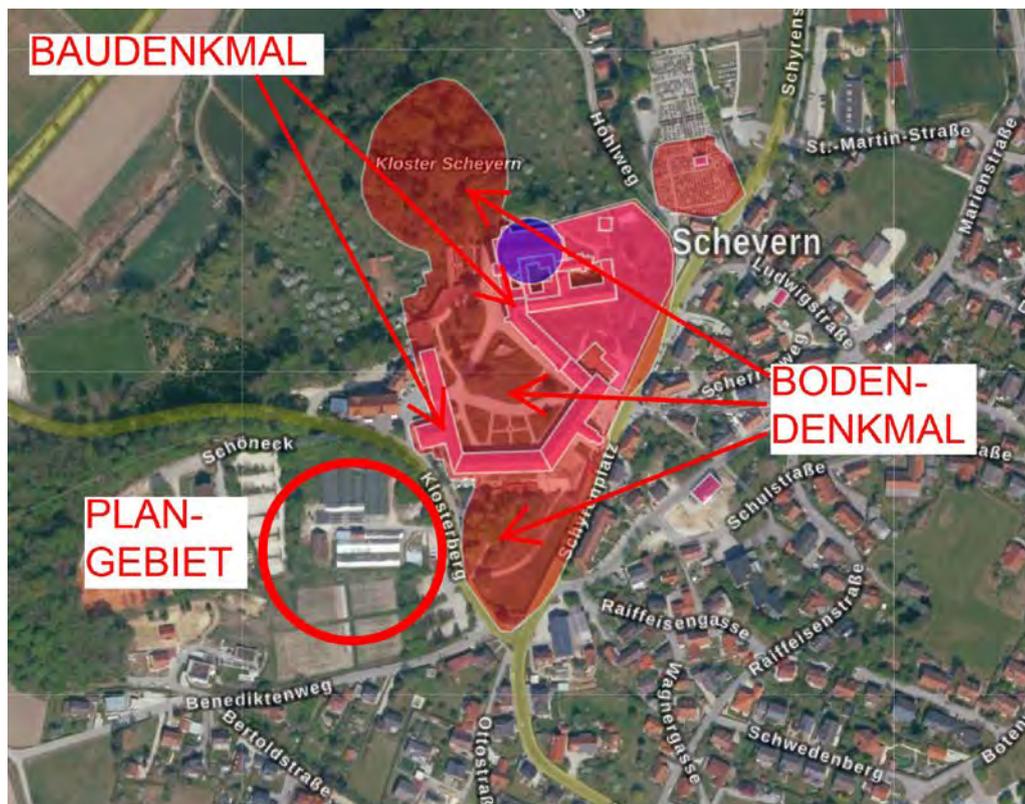
Blick von der bestehenden Zufahrt zur Gärtnerei Richtung Norden)

Das nächstgelegene **Baudenkmal** ist die Benediktinerabtei Scheyern, dessen Areal unmittelbar nordöstlich des Plangebietes beginnt:

- Aktennummer D-1-86-151-11
Benediktinerabtei Scheuern
(Quelle: Bayerischer DenkmalAtlas).

Das nächstgelegene **Bodendenkmal** ist ebenfalls im Bereich der Benediktinerabtei Scheuern anzutreffen:

- Aktennummer D-1-7434-0171
Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der ehem. Burg Scheuern und des Klosters Scheuern.
(Quelle: Bayerischer DenkmalAtlas).



Bau- und Bodendenkmal der Benediktinerabtei Scheuern
Quelle: Bayerischer DenkmalAtlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege
(Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung / BayernAtlas / Luftbild)

Aufgrund des bekannten Bodendenkmals ist nicht auszuschließen, dass sich dieses auf den Bereich des Plangebietes erstreckt oder erstreckt hatte. Obwohl das Plangebiet in der Vergangenheit bereits größtenteils überbaut und Geländeauffüllungen, bzw. -umgestaltungen stattgefunden haben kann ein Auffinden weiterer Bodenfunde im Zuge der geplanten Bauarbeiten nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

Hinsichtlich des Baudenkmals ist im Zuge der vorliegenden Planung zu beachten, dass mit der Umgestaltung des derzeitigen Gärtnerareals und der geplanten zukünftigen baulichen Entwicklungen keine nachteiligen Beeinträchtigungen des Baudenkmals ausgelöst werden. Entsprechende Vorabstimmungen zwischen der Benediktinerabtei Scheuern und der zuständigen Denkmalschutzbehörde haben im Vorfeld der Planung bereits stattgefunden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:
Im Zuge der vorliegenden Bauleitplanung erfolgt die Überplanung einer Fläche, die sich in unmittelbarer Nähe eines bekannten, relativ großflächigen Bodendenkmals, sowie im Einwirkungsbereich eines bedeutenden Baudenkmals befindet.

Die vorhandenen Gewächshäuser treten v.a. aus südwestlicher Richtung im Vordergrund des Kirchturms und der Gebäude der Benediktinerabtei deutlich in Erscheinung (vgl. Fotos unter Pkt. 1.4.2). Bei Umsetzung der vorhandenen Planung werden v.a. die bestehenden Gebäude durch Neubauten und Stellplatznutzungen ersetzt, wobei die Höhenlage der geplanten Gebäude gegenüber dem derzeitigen Zustand um ca. 3 m abgesenkt wird.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nicht-Durchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitige intensive gartenbauliche Nutzung und der Gebäudebestand erhalten bliebe. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form als Sondergebiet wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Gehölzbestände, sowie zur Eingrünung der Sondergebietsfläche getroffen. Zur Minimierung möglicher nachteiliger visueller Auswirkungen auf das vorhandene Baudenkmal werden Festsetzungen zur Höhenlage und zur Lage, Größe, Gestaltung und Dachformen der geplanten Baukörper getroffen. Die Höhenlage der geplanten Gebäude wird gegenüber dem derzeitigen Zustand um ca. 3 m abgesenkt, um die exponierte Kuppenlage abzumildern und die geplanten Baukörper v.a. von Südwesten her gegenüber dem Baudenkmal möglichst unauffällig in Erscheinung treten zu lassen. Die Festsetzungen zur Fassadengestaltung und zur teilweisen Begrünung der Dachflächen, sowie zu zulässigen Werbeanlagen verfolgen das Ziel, die nachteiligen Auswirkungen auf das vorhandene Baudenkmal weitestgehend zu begrenzen.

Zum Schutz von ggf. vorhandener Bodendenkmäler im Plangebiet wird davon ausgegangen, dass – soweit notwendig - sämtliche Baumaßnahmen bodendenkmalfachlich vorbereitet und begleitet werden und ggf. eine Ausgrabung, Bergung und Dokumentation durchgeführt wird. In der Begründung zum Bebauungsplan ist hierzu folgender Hinweis enthalten:

„Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes und des zugehörigen Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.“

Ergebnis:

Auf Basis der im Zuge der Planung getroffenen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen und Hinweisen wird davon ausgegangen, dass die **bau-, betriebs- und anlagebedingten** Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter insgesamt nur in geringer Erheblichkeit zu erwarten sind.

1.5.10 Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der vorliegenden Planung nach Art und Menge die üblichen Emissionen zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen ist eine zeitlich begrenzte Staubentwicklung möglich, sowie die Emission von Abgasen und allgemeinem Baustellenlärm durch Baumaschinen und Geräte. Im Zuge der Erd- und Verkehrswegebauarbeiten ist zeitweise mit Erschütterungen durch Verdichtungsgeräte in üblichem Umfang zu rechnen. Soweit Baumaßnahmen in den Wintermonaten durchgeführt werden, wird in den frühen

Morgen- und Abendstunden ggf. eine Baustellenbeleuchtung erforderlich. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass aufgrund des begrenzten zeitlichen Umfanges nur in geringem Umfang baubedingte Belästigungen durch Emissionen entstehen.

Mit dem **Betrieb** des Sondergebietes sind Abgasemissionen durch Verkehr zu erwarten. Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehr wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Büro gevas, humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München-Karlsruhe vom April 2021).

Insgesamt prognostiziert das Gutachten den Neuverkehr infolge des geplanten Vorhabens folgendermaßen:

Schyrenplatz	+6,4 %
Hochstraße	+ 12,7 %
Ottostraße	+ 2,5 %
Klosterberg	+ 30 %

Das verursachte Verkehrsaufkommen führt damit zu einer geringfügig erhöhten Emission von Luftschadstoffen und Verkehrslärm. Aufgrund der Zunahme der Verkehrsbelastung wird mit geringfügigen negativen betriebsbedingten Auswirkungen gerechnet.

Zur schalltechnischen Beurteilung wurde eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt (Ingenieurbüro Greiner, Beratende Ingenieure PartG mbH, Germering, vom 21.04.2021). Darin wurde die vorliegende Verkehrsuntersuchung (Büro gevas, humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München-Karlsruhe vom April 2021) berücksichtigt. Insgesamt kommt die schalltechnische Untersuchung abschließend zu dem Ergebnis, dass mit dem geplanten Vorhaben keine unzulässigen Schallemissionen ausgelöst werden (vgl. Pkt. 1.5.71.5.7).

Hinsichtlich der verursachten Schallemissionen wird daher ebenfalls mit nur geringfügigen negativen betriebsbedingten Auswirkungen gerechnet.

1.5.11 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der geplanten Errichtung baulicher Anlagen nach Art und Menge die üblichen Abfälle zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen sind hierbei Verpackungen von Baumaterialien und in geringem Umfang Bauschutt, Verschnittreste etc. der verwendeten Baumaterialien zu erwarten. Die so erzeugten Abfälle und Wertstoffe sind im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen.

In **betriebsbedingter** Hinsicht ist mit einem bei Einzelhandelsbetrieben üblichen Anfall von Verpackungsmaterialien und in geringem Umfang unverkäuflicher Ware zu rechnen, die ebenfalls im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen sind.

1.5.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Es wird erwartet, dass zur Errichtung, sowie im Betrieb der geplanten baulichen Anlagen nur Techniken und Stoffe eingesetzt werden, die den aktuellen Richtlinien und dem Stand der Technik entsprechen. Außergewöhnliche Belastungen sind in bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht nicht zu erwarten.

1.5.13 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes sind weder durch vorhabenexterne Ereignisse, noch durch das Vorhaben selbst hervorgerufene

Ereignisse erkennbar, die besondere Risiken durch Unfälle oder Katastrophen zur Folge hätten.

Insgesamt werden die **bau-, anlage- und betriebsbedingten** Risiken in dieser Hinsicht daher als gering bewertet.

1.5.14 Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Die aktuelle Flächennutzungsplanung der Gemeinde Scheyern sieht derzeit im Umgriff der überplanten Fläche keine Planungen vor, die eine Risikokumulierung erwarten lassen. Das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird daher in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht allenfalls als gering bewertet.

1.5.15 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

Die Umweltwirkungen der Planung gegenüber dem jetzigen Zustand werden in der nachstehenden Tabelle zusammengefasst:

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagebedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Lebensräume für Tiere und Pflanzen	gering	gering	gering
Biologische Vielfalt	gering	gering	gering
Boden	gering	gering	gering
Fläche	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima/Luft	gering	gering	gering
Mensch und Gesundheit	gering	gering	gering
Landschaftsbild	gering	gering	gering
Kultur- und sonstige Sachgüter	gering	gering	gering
Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen	gering	gering	gering
Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete	gering	gering	gering

1.6 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(gem. §1a Abs. 3 BauGB)

Die Ermittlung des Eingriffs in Natur und Landschaft und der erforderlichen Ausgleichsflächen wird unter Pkt. 2 vorgenommen.

1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Gemeinde Scheyern schafft mit der vorliegenden Planung die baurechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit Getränkemarkt (Vollsortimenter) in zentrumsnaher Lage in Scheyern als Ersatz für einen bestehenden

Einzelhandel, der sich aktuell am südöstlichen Ortsrand von Scheyern befindet (Ecke Hochstraße – Fernhager Straße) und der nicht fortgeführt werden soll.

Zur Nutzung von Synergieeffekten soll am vorgesehenen Standort zudem ein Verkaufsgebäude der unweit liegenden, bestehenden Klostermetzgerei, sowie für weitere Hofprodukte der Benediktinerabtei Scheyern errichtet werden.

Insgesamt ist die vorliegende Planung dringend erforderlich, um dem Bedarf einer zeitgemäßen Nahversorgung von Scheyern als Kleinzentrum zu entsprechen.

Im Vorfeld der Planung wurde von der Gemeinde Scheyern angestrebt, dass am jetzigen Standort des bestehenden Einzelhandelsbetriebes eine entsprechende bauliche Entwicklung erfolgt und der bestehende Einzelhandelsbetrieb fortgeführt wird. Verhandlungen mit dem Besitzer des bestehenden Marktes führten jedoch nicht zum gewünschten Ergebnis.

Angedacht war, den bestehenden Supermarkt so lange zu erhalten, bis ein neuer Supermarkt auf dem östlich angrenzenden Grundstück errichtet ist. Das hierfür vorgesehene Grundstück befindet sich im Besitz der Gemeinde Scheyern und sollte dem Besitzer des derzeitigen Supermarktes (eine Fondsgesellschaft) zum Tausch angeboten werden. Über einen längeren Zeitraum wurde von Seiten der Gemeinde Scheyern versucht, entsprechende Verhandlungen zu führen. Nach einem Verkauf des derzeitigen Supermarktes an eine andere Fondsgesellschaft zeichnete sich ab, dass auf absehbare Zeit kein entsprechender Grundstückstausch und die Neuerrichtung eines Supermarktes im Bereich des derzeitigen Standortes erfolgen wird. Aus diesem Grund wurden weitere Standortalternativen untersucht.

Aufgrund fehlender Verfügbarkeit geeigneter Grundstücke und der bewegten Topografie in Scheyern ist neben dem derzeit bestehenden Standort und der nun überplanten Fläche kein weiterer Alternativstandort vorhanden, der den ortsplanerischen Zielsetzungen der Gemeinde entspricht.

Im Innenbereich von Scheyern stehen bereits aufgrund der Größe der geplanten Verkaufs- und Stellplatzflächen keine alternativen Flächen, insbesondere Brachflächen, leerstehende Gebäude, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten für das geplante Vorhaben zur Verfügung. Eine Verwirklichung des Vorhabens an anderer Stelle im Gemeindegebiet außerhalb des Hauptortes Scheyern wird nicht für sinnvoll erachtet, um möglichst wenig Quell-/Zielverkehr aus dem Hauptort Scheyern zum Einkaufsort zu verursachen.

Daher wird angestrebt, ein entsprechendes Baugebiet an der nun vorgesehenen Stelle zu entwickeln.

Dieser Bereich stellte sich insgesamt als der am besten geeignete Standort für die vorgesehene Nutzung heraus. Die Fläche befindet sich im Besitz der Benediktinerabtei Scheyern und wurde von deren Seite für die vorgesehene Nutzung in Aussicht gestellt. Zur Abklärung möglicher Konflikte mit dem Denkmalensemble des Klosters Scheyern wurden frühzeitig Gespräche zwischen der Benediktinerabtei Scheyern und der Denkmalschutzbehörde geführt. Der gewählte Standort wird als besonders günstig für die Entwicklung von Scheyern angesehen, da er sehr zentral liegt: in fußläufiger Entfernung zu der in Bau befindlichen Ortsmitte von Scheyern, Nähe zu vorhandener Bushaltestelle, Nähe zu vorhandener Fachober-/Berufsoberschule und deren Schüler-/Lehrerparkplatz, unmittelbar an überörtlichen Straßen gelegen (Klosterberg + Hochstraße = Staatsstraße St 2084 + Kreisstraße PAF 3). Zudem ist die vorgesehene Fläche aufgrund der derzeitigen Nutzung bereits zu einem Großteil baulich geprägt, die Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen wird damit minimiert. Durch die vom

Kloster vorgesehene Ergänzung des Nahversorgungsangebotes durch vorgesehene Verkaufsflächen werden Synergieeffekte sinnvoll genutzt.

Insgesamt stehen daher im Gemeindebereich von Scheyern derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sondergebietsfläche für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung.

Aus diesen Gründen wurde für den gewählten Standort ein entsprechendes Bauleitplanverfahren zur Flächennutzungsplanänderung in die Wege geleitet.

Parallel dazu wurden für den gewählten Standort Vorplanungen zur Situierung der geplanten Gebäude, der Zufahrt und der erforderlichen Stellplätze durchgeführt. Aufgrund der Nähe der Einmündung der Straße Klosterberg in die Hochstraße, bzw. der Einmündung des Benediktenweges in den Klosterberg, wurde die geplante Zufahrt, für die die Errichtung einer Linksabbiegespur erforderlich ist, weitest möglich Richtung Nordosten geschoben. Sie bestehende Kurve Richtung Ortsausgang, die Topografie und der vorhanden Baumbestand führten zu dem jetzt geplanten Standort der Zufahrt. Zur bestmöglichen Einbindung der Gebäude in die Umgebung wurde für deren Standort der nördliche Bereich des Plangebietes gewählt, wobei die Höhenlage gegenüber dem derzeitigen Niveau deutlich abgesenkt werden soll. Die geplanten Gebäude werden damit durch den vorhandenen, weitestgehend zu erhaltenden Gehölzbestand (in nordwestlicher, nördlicher und nordöstlicher Richtung) in die Umgebung eingebunden. Die geplanten Stellplätze für den Supermarkt schließen südlich der geplanten Gebäude an, sind über die geplante Zufahrt bestens angebunden und ergänzen die bestehenden Stellplätze der Klosterberggaststätte, die sich im südöstlichen Bereich des Plangebietes befinden. Diese bestehenden Stellplätze werden mit der vorliegenden Planung ebenfalls neu geordnet, die verkehrstechnisch ungünstige bestehende Zufahrt im Bereich der Einmündung des Benediktenweges in den Klosterberg entfällt und eine wechselseitige Nutzung der Stellplätze ist problemlos möglich. Aus diesen Gründen wurde die nun geplante Situierung der Gebäude, der Zufahrt und der Stellplätze als die bestmögliche Variante gewählt und dem erforderlichen Bauleitplanverfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zu Grunde gelegt.

1.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen

Die Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen wird im Zuge der folgenden Baugenehmigungsverfahren durch die Gemeinde Scheyern sowie das Landratsamt Pfaffenhofen als Bauaufsichtsbehörde sichergestellt.

Die plangerechte Umsetzung der Bauvorhaben und Einhaltung der getroffenen Festsetzungen wird von der Gemeinde Scheyern und dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm überwacht.

Die Durchführung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Scheyern und die Untere Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen überwacht. Die festgesetzte Ausgleichsfläche wird in diesem Zuge an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt gemeldet.

1.9 Zusammenfassung

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanaufstellung im Wesentlichen die Umwandlung einer bisher intensiv gartenbaulich genutzten Fläche in ein Sondergebiet für eine Einzelhandelsnutzung zur Folge.

Ohne die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes könnte die überplante Fläche bauplanungsrechtlich nicht für (großflächigen) Einzelhandel genutzt werden.

Die von der Gemeinde angestrebte Sondergebietsnutzung wäre nicht möglich und müsste an anderer Stelle entwickelt werden.

Die Umweltwirkungen gegenüber der bisherigen Nutzung liegen in einem Verlust an wenig wertvollem Lebensraum für Tiere und Pflanzen.

Die Zunahme der befestigten Flächen führt zu einer geringfügig erhöhten Versiegelung des Bodens. Die geplanten Baumaßnahmen und baulichen Anlagen, sowie das geplante Entwässerungskonzept mit vollständiger Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers lassen nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser in nur geringer Erheblichkeit erwarten.

Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit der vorliegenden Aufstellung eines Bebauungsplanes werden im Vergleich zum derzeitigen Zustand folgende Auswirkungen auf die Umwelt erwartet:

In bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht werden für sämtliche betrachteten Schutzgüter nur geringfügige Auswirkungen erwartet.

Die bau-, anlage- und betriebsbedingten Risiken im Falle von Unfällen oder Katastrophen werden als gering bewertet.

Das Risiko einer Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete wird in bau-, anlage- und betriebsbedingter Sicht ebenfalls als gering bewertet.

Das Planungskonzept zielt darauf ab, diese Auswirkungen auf die Umwelt weitestgehend auszugleichen:

Reduzierung der versiegelten Flächen durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers, Festsetzungen zur Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude, grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Sondergebietes, zur Schaffung von Lebensräumen für Tier und Pflanzen, zur Erhöhung der biologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas, Hinweise zum Schutz der in der Umgebung lebenden Menschen vor Lärmbelastungen.

Der mit der Planung verbundene Eingriff in Natur und Landschaft wird auf einer geeigneten Ausgleichsfläche ausgeglichen.

Im Zuge der Planung wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft. Insgesamt stehen im Gemeindebereich von Scheuern derzeit keine Flächen mit vergleichbar günstigen Voraussetzungen zur Schaffung einer Sondergebietsfläche für die vorgesehene Nutzung zur Verfügung.

2. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

In der gemeindlichen Bauleitplanung ist auf der Grundlage von § 1a BauGB für notwendige Eingriffe in Natur und Landschaft die naturschutzfachliche Eingriffsregelung anzuwenden.

Für die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich wird i.d.R. der Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ergänzte Fassung)“, 2. Auflage 2003, des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen zu Grunde gelegt.

2.1 Bestandsaufnahme und -bewertung

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen wurde erfasst und bewertet (eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgte unter Pkt. 1.4.1 – 1.4.8).

Die Bewertung des Ausgangszustandes des Plangebietes ist gemäß Leitfaden nach den verschiedenen Schutzgütern vorzunehmen.

Hierbei werden ausschließlich die Flächen betrachtet, auf denen mit der vorliegenden Bebauungsaufstellung ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird. Bereits bestehende bebaute oder befestigte Flächen (in vorliegendem Fall die bestehenden Gebäude, Verkehrs- und Lagerflächen) werden nicht als Eingriff gewertet.

Danach ist das Planungsgebiet folgendermaßen zu bewerten (vgl. Karten zur Eingriffsermittlung im Anhang):

Kategorie I: Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: bestehende überbaute und befestigte Flächen, intensiv gartenbaulich genutzte Flächen der Klostergärtnerei, intensiv genutzte Rasen-/Wiesenflächen, vorhandene Schotterrasenflächen / wassergebundene Schotterflächen, vorhandene Ruderal-/Brachflächen < 5 Jahre

Kategorie II: Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: bestehende Feldgehölze, Hecken und Einzelgehölze mit Saumbereichen, bestehende Ruderal-/Brachflächen > 5 Jahre

Kategorie III: Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild: keine

2.2 Festlegung der Eingriffsschwere:

Entsprechend der geplanten Nutzung der betroffenen Flächen ist von folgender Eingriffsschwere auszugehen:

Gebiet mit hohem Versiegelungs- und Nutzungsgrad, GRZ >0,35: Typ A gemäß Leitfaden.

2.3 Ermittlung des Eingriffes in Natur und Landschaft:

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 20.852 m².

Folgenden Flächen werden nicht als Eingriff gewertet (gesamt ca. 14.731 m²):

- geplante "Private Grundstücksflächen zur Eingrünung des Sondergebietes"

- geplante "Private Grundstücksflächen mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzfachliche Ausgleichsfläche"
- bestehende Gebäude und Gewächshäuser
- bestehende Asphalt- und Pflasterflächen

Die als **Eingriff** zu wertende Fläche beträgt damit insgesamt ca. **6.121 m²**.

Durch Überlagerung der Bestandsflächen (Kategorie I und Kategorie II) mit den geplanten Bau- und Verkehrsflächen (Eingriffsschwere Typ A) ergeben sich folgende Flächenansätze unterschiedlicher Beeinträchtigungsintensitäten (vgl. Matrix Abb.7 des Leitfadens):

- Flächen mit Eingriffsschwere Typ AI:
hoher Versiegelungs-/Nutzungsgrad,
Gebiet mit geringer Bedeutung für Natur und Landschaft,
ca. 4.804 m²
- Flächen mit Eingriffsschwere Typ AII:
hoher Versiegelungs-/Nutzungsgrad,
Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft,
ca. 1.317 m²

2.4 Festlegung der Kompensationsfaktoren und Ermittlung des Umfanges erforderlicher Ausgleichsflächen:

Im Leitfaden werden den einzelnen Beeinträchtigungsintensitäten Spannen von Kompensationsfaktoren zugeordnet, aus denen nach Umfang und Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Maßnahmen der zutreffende Kompensationsfaktor bestimmt wird.

Die getroffenen Festsetzungen umfassen zahlreiche Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (vgl. Liste 2 des Leitfadens):

- Festsetzungen zur Gestaltung und zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Baukörper, sowie zur teilweisen Begrünung der Dachflächen
- Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge in Stellplätzen
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Aufgrund der getroffenen planerischen Maßnahmen (werden folgende Kompensationsfaktoren festgelegt und der Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen ermittelt:

	Fläche (m ²)	Spanne des Kompensationsfaktors gemäß Matrix Abb.7 des Leitfadens	gewählter Kompensationsfaktor	ermittelte Ausgleichsfläche (m ²)
Flächen ohne Eingriff	14.731		0,0	0
Flächen mit Eingriffsschwere Typ AI	4.804	0,3 bis 0,6	0,4	1.922
Flächen mit Eingriffsschwere Typ All	1.317	0,8 bis 1,0	0,9	1.185
Gesamtfläche	20.852			3.107

Gemäß Leitfaden erforderliche Ausgleichsfläche gesamt (gerundet) 3.110 m²

2.5 Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen werden auf der festgesetzten „privaten Grundstücksfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche“ innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen.

Folgende Entwicklungsziele, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen sind vorgesehen:

- Entwicklungsziel: Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Extensivgrünland (Biotop-/Nutzungstyp B441 gem. Biotopwertliste zur Bayerischen Kompensationsverordnung)
- Anpflanzung von Obstbaum-Hochstämmen in Sorten mit geringer Anfälligkeit gegen Feuerbrand, bevorzugt in lokal typischen Sorten
- Entwicklung von extensiven, mageren, trockenen Grünlandflächen auf südexponierten Standorten mit möglichst nährstoffarmem Substrat; Geländeauffüllungen im Zuge der Neubaumaßnahmen sind als möglichst nährstoffarmer Standort herzustellen mit Oberbodenauftrag in einer Stärke von max. ca. 10 cm.
- Ansaat mit an den Standort angepasstem, autochthonem Saatgut; maximal 2-malige Mahd pro Jahr, wobei die 1. Mahd nicht vor Mitte Juli erfolgen sollte; das Mähgut ist abzutransportieren und einer fachgerechten Verwendung zuzuführen; Verzicht auf Düngung und chemischen Pflanzenschutz

Die festgesetzte **Ausgleichsfläche** hat eine Größe von **3.110 m²**

Die vorgesehene Ausgleichsfläche verbleibt in Privatbesitz der Benediktinerabtei Scheyern. Die Ausgleichsfläche ist durch Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten des Freistaats Bayern dinglich zu sichern und an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

Sämtliche Gestaltungs- und Pflegemaßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.

Unter Berücksichtigung

- der durchgeführten Bestandsaufnahme und -bewertung von Natur und Landschaft,
- der Bewertung des mit der vorliegenden Planung zu erwartenden Eingriffs,
- der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minimierung des zu erwartenden Eingriffs in Natur und Landschaft und
- der geplanten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen,
- sowie unter umfassender Abwägung der sonstigen öffentlichen und privaten Belange

wird davon ausgegangen, dass den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

Scheyern, 14.09.2021

Anhang:

Lageplan "Eingriffsermittlung" mit Bebauungsplan im Hintergrund
Lageplan "Eingriffsermittlung" mit Luftbild im Hintergrund
Lageplan "Eingriffsermittlung" mit Bestandsaufnahme im Hintergrund

Referenzliste der Quellen

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas / Online-Version der Bayerischen Denkmalliste

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm (Stand Juli 2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Artenschutzkartierung Bayern TK 25 7434 Pfaffenhofen a.d.Ilm (Stand 03.02.2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Biotopkartierung (Flachland) Bayern (Stand 29.01.2020)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Artenschutzkartierung TK 25 7434 Hohenwart (Stand 03.02.2017)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: UmweltAtlas Bayern – digitale Hydrogeologische Karte M 1:100.000 (dHK100) und Übersichtsbodenkarte Bayern M 1:25.000

BAYERISCHE LANDESANSTALT FÜR WALD UND FORSTWIRTSCHAFT:
Waldfunktionskartierung (über Geoportal Bayern / BayernAtlas, Stand 15.03.2021)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN: „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Ein Leitfaden (Ergänzte Fassung)“, 2. Auflage 2003

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND
ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020 (Stand 01.01.2020)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND INGOLSTADT: Regionalplan der Region 10 –
Regionalplan Ingolstadt (Stand 27.11.2015)

GEMEINDE SCHEYERN: Flächennutzungsplan vom 18.04.2006 mit 7. Änderung vom
09.09.2014

BÜRO CIMA BERATUNG + MANAGEMENT GMBH, MÜNCHEN: Verträglichkeitsuntersuchung
zur geplanten Ansiedlung eines Rewe Lebensmittelsupermarktes in Scheyern vom 26.03.2021

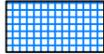
INGENIEURBÜRO GREINER, BERATENDE INGENIEURE PARTG MBH, GERMERING: Zur
Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 21.04.2021

BÜRO GEVAS, HUMBERG & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR
VERKEHRSPLANUNG UND VERKEHRSTECHNIK MBH, MÜNCHEN-KARLSRUHE:
Verkehrsuntersuchung vom April 2021.

BÜRO INGEO TEC, SCHROBENHAUSEN: Geotechnischer Bericht vom 26.10.2020

BÜRO ÖFA ÖKOLOGIE FAUNA ARTENSCHUTZ, ROTH: "spezielle artenschutzrechtliche
Prüfung (saP)"; August 2021



-  kein Eingriff
14.731 m²
-  Eingriff Typ AI
4.804 m²
-  Eingriff Typ AII
1.317 m²

Gesamtfläche Geltungsbereich
20.852 m²

Bebauungsplan Planungsbüro Eichenseher, 85276 Pfaffenhofen vom 14.09.2021
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Gemeinde Scheuern

Bebauungsplan Nr. 31
"Klosterberg - großflächiger und nicht
großflächiger Einzelhandel sowie Stellplätze"

EINGRIFFSERMITTLUNG MIT BEBAUUNGSPLAN IM HINTERGRUND

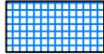
14.09.2021

M 1:1.000

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

MARIENSTRASSE 7 TEL 08441-82480
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470
MAIL INFO@EINOEDSHOFER.DE



-  kein Eingriff
14.731 m²
-  Eingriff Typ AI
4.804 m²
-  Eingriff Typ All
1.317 m²

Gesamtfläche Geltungsbereich
20.852 m²

Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung / BayernAtlas / Luftbild

Gemeinde Scheyern

Bebauungsplan Nr. 31
"Klosterberg - großflächiger und nicht
großflächiger Einzelhandel sowie Stellplätze"

EINGRIFFSERMITTLUNG MIT LUFTBILD IM HINTERGRUND

14.09.2021

M 1:1.000

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

MARIENSTRASSE 7 TEL 08441-82480
85298 SCHEYERN FAX 08441-82470
MAIL INFO@EINOEDSHOFER.DE



- kein Eingriff
14.731 m²
- Eingriff Typ AI
4.804 m²
- Eingriff Typ AII
1.317 m²

Gesamtfläche Geltungsbereich
20.852 m²

Bestandsaufnahme: Ing.Büro A. Tretter, 85276 Pfaffenhofen a.d.Ilm vom 15.03.2021
 Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Gemeinde Scheyern

Bebauungsplan Nr. 31
 "Klosterberg - großflächiger und nicht
 großflächiger Einzelhandel sowie Stellplätze"

EINGRIFFSERMITTLUNG MIT BESTANDSAUFNAHME IM HINTERGRUND

14.09.2021

M 1:1.000

NORBERT EINÖDSHOFER
 LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

MARIENSTRASSE 7 TEL 08441-82480
 85298 SCHEYERN FAX 08441-82470
 MAIL INFO@EINOEDSHOFER.DE