



Gemeinde Scheyern

Bebauungsplan Nr. 34

„Gewerbe Kapellenweg“

Begründung



Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach §2a BauGB ohne Eingriffsermittlung vom 20.01.2026
(Team4 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner GmbH)

Anlagen:

- Geotechnischer Bericht vom 04.09.2023 (INGEOTEC)
- Schalltechnische Untersuchung vom 30.10.2023 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH)
- Kampfmittelvorerkundung vom 30.01.2024 (B-MOS Baugruppe Munition Ortungsservice GmbH)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 18.10.2024 (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz)
- Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung vom 25.09.2025 (Dr. Blasy – Dr. Overland Ingenieure GmbH)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 10.02.2026

Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm



TEAM 4

Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

i. A.

Wolfgang Strobel
Team 4
Landschaftsarchitekten und
Stadtplaner GmbH
Oedenberger Straße 65
90491 Nürnberg

Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel	4
2.	PLANGEBIET	5
2.1	Räumliche Lage	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	6
2.3	Erschließungssituation	6
2.4	Altlasten	6
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	6
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	11
3.4	Hochwassergefahren	11
3.5	Benachbarte Bebauungspläne	13
3.6	Planungsalternativen	13
4.	GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG	13
4.1	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	14
4.2	Technische Infrastruktur	14
5.	PLANUNGSKONZEPT	15
5.1	Art der baulichen Nutzung	15
5.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	15
5.3	Bauliche Gestaltung	15
5.4	Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie	17
5.5	Werbeanlagen/Hinweisschilder	17
6.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	17
6.1	Grünordnerische Zielsetzung	17
6.2	Grünordnung	18
6.4	Artenschutz	20
7.	Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft	23
7.1	Prüfung der Eingriffsvermeidung	23
7.2	Eingriffsminimierung	23
7.3	Bestandserfassung und -Bewertung	24
7.4	Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung	26
7.5	Ausgleichsmaßnahmen	27
8.	Schalltechnische Untersuchung	29
9.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	30
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	31

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas	5
Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur	7
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur	8
Abb. 4: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemarkung Euernbach/Gemeinde Scheyern, o.M.....	11
Abb. 5: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“	12
Abb. 6: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“	12
Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheyern zum jeweiligen Zeitpunkt der Antragstellung. Eine Abweichung hiervon ist nicht notwendig. Abb. 7: Geländeschnitt West - Ost (Quelle: EICHENSEHER INGENIEURE GmbH)	16
Abb. 8: Geländeschnitt Nord - Süd (Quelle: EICHENSEHER INGENIEURE GmbH)	17
Abb. 9: CEF-Maßnahmenfläche (Quellen: Flurkarte und Luftbild – Bayer. Vermessungsverwaltung)	22
Abb. 10: Bestands- und Eingriffsplan (rot schraffierter Eingriffsbereich, grün schraffierter Bereich unerheblicher Eingriff) (Quellen: Flurkarte und Luftbild – Bayer. Vermessungsverwaltung)	25
Abb. 11: Kompensationsplan (T-Linie Ausgleichsbereich, Heckensymbole gem. Grünordnungsplanung Bebauungsplan)	28
Abb. 12: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“	31

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Die Gemeinde Scheyern beabsichtigt zusammen mit dem Eigentümer der Grundstücke mit den Fl.-Nr. 283/5, 283/6 (Teilflächen) und 283/8, Gemarkung Euernbach/Gemeinde Scheyern, die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens im Regelverfahren sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren. Die Flächen sind im Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Flächen dargestellt. Auf dem bereits teilweise gewerblich bebauten Grundstück soll Baurecht für weitere gewerbliche Nutzung geschaffen werden. Im gegenständlichen Gewerbegebiet soll vorrangig einem ortsansässigen Betrieb die Möglichkeit zur Erweiterung gegeben werden. Innerhalb des Geltungsbereiches ist noch kein Betriebsleiterhaus vorhanden. Die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnraum für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber am Betriebsstandort ist von großer Bedeutung, da so die Möglichkeit geschaffen wird, den Betrieb lange im Familienbesitz zu halten. Aus wirtschaftlicher Sicht werden Pendelzeiten vermieden und der Energieverbrauch, beispielsweise durch die gemeinsame Nutzung von Heiztechnik oder Infrastruktur, gesenkt. Zudem erhöht die ständige Präsenz beispielsweise des Betriebsleiters die Sicherheit und reduziert das Risiko von Diebstahl oder Vandalismus und bietet die Möglichkeit, bei Notfällen oder Störungen sofort eingreifen zu können.

Das Plangebiet schließt im Norden an den Kapellenweg an. Es hat eine Fläche von ca. 10.000 m² und eine Ausdehnung von ca. 80 m in Ost-West-Richtung und ca. 130 m in Nord-Süd-Richtung. Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Das Plangebiet liegt außerhalb der festgesetzten Überschwemmungsgebiete und der Hochwassergefahrenflächen HQ 100 (hundertjährliches Hochwasserereignis). Kartierte Biotope oder Bodendenkmäler liegen nicht im Umgriff.

Die städtebaulich gewünschte Nutzung wird durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets (GE) gemäß § 8 BauNVO ermöglicht.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Umweltfachliche Belange werden dennoch umfassend untersucht, ein Umweltbericht erstellt und eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durchgeführt.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Gemeindegebiet Scheyern, Ortsteil Euernbach:

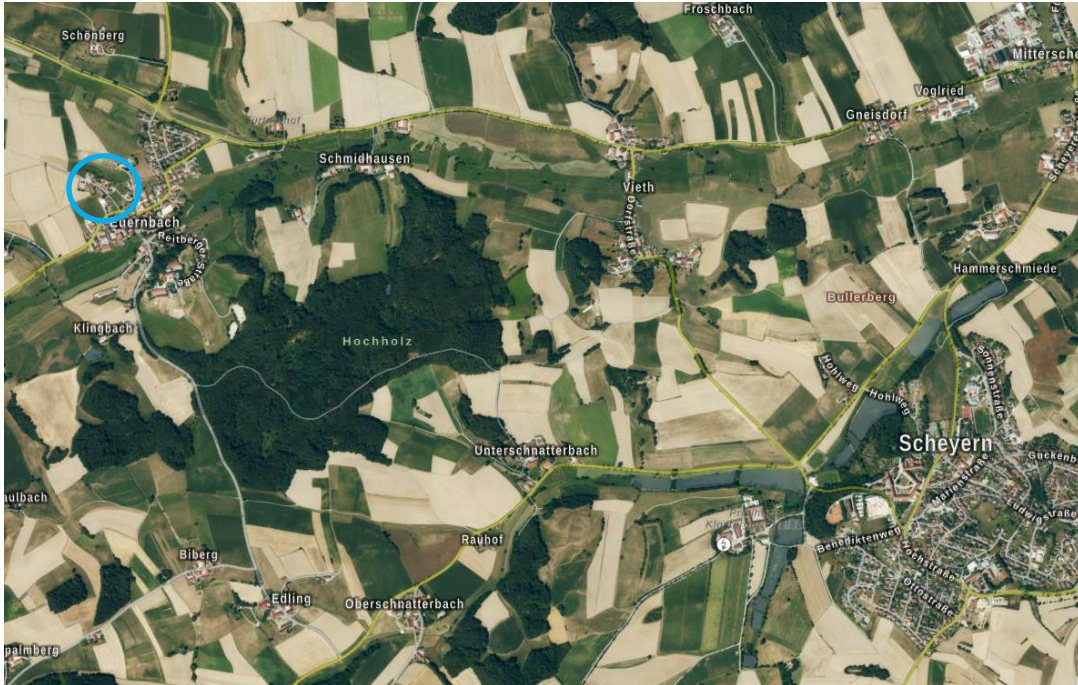


Abb. 1: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 283/5, 283/6 (Teilflächen) und 283/8 der Gemarkung Euernbach.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 217 (Kapellenweg) der Gemarkung Euernbach
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 283/5 und 283/6 (Teilflächen) der Gemarkung Euernbach
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 286 und 286/2 der Gemarkung Euernbach
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 283/2 der Gemarkung Euernbach

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand des Ortsteils Euernbach und größtenteils im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Es liegt zwischen dem Kapellenweg im Norden und landwirtschaftlich genutzten Flächen im Westen und Süden. Im nordöstlichen Bereich befindet sich bereits eine gewerblich genutzte Halle, angrenzend daran Baum- und Heckenstrukturen.

Das Gelände liegt im nördlichen Bereich auf Höhe des angrenzenden Kapellenwegs (ca. 460 m ü. NHN), steigt zur Mitte hin leicht an und fällt Richtung Süden auf etwa 459 m ü. NHN ab.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über den im Norden angrenzenden Kapellenweg erschlossen. Die nördlich liegende St 2045 führt Richtung Osten in die Kreisstadt Pfaffenhofen an der Ilm und Richtung Westen in die Stadt Schrobenhausen.

2.4 Altlasten

Hinweise auf Altlasten innerhalb des Plangebiets sind nicht bekannt.

Es wurde eine Kampfmittelvorerkundung des Gebiets durchgeführt und ein potentieller Kampfmittelverdacht ermittelt. Eine Kampfmittelerkundung ist notwendig und soll bei Konkretisierung der baulichen Maßnahmen zum Tragen kommen (B-MOS Baugruppe Munition Ortungsservice vom 30.01.2024).

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen an der Ilm zu informieren.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 14.05.2020, Anhang 2) ist die Gemarkung Euernbach der Gemeinde Scheyern dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu einem zentralen Grundsatz des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet

werden sollen (vgl. LEP, Ziff. 3.1 (G) ¹). Zudem kann sowohl dem Grundsatz als auch dem Ziel zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP, Ziff. 3.3 (Z) ²) Rechnung getragen werden.

Die im Plangebiet vorgesehene Entwicklung berücksichtigt diesen Belang, da sich die Gewerbeentwicklung an vorhandene und geeignete Siedlungsstrukturen anschließt.

3.2 Regionalplan

Die Gemarkung Euernbach der Gemeinde Scheyern liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

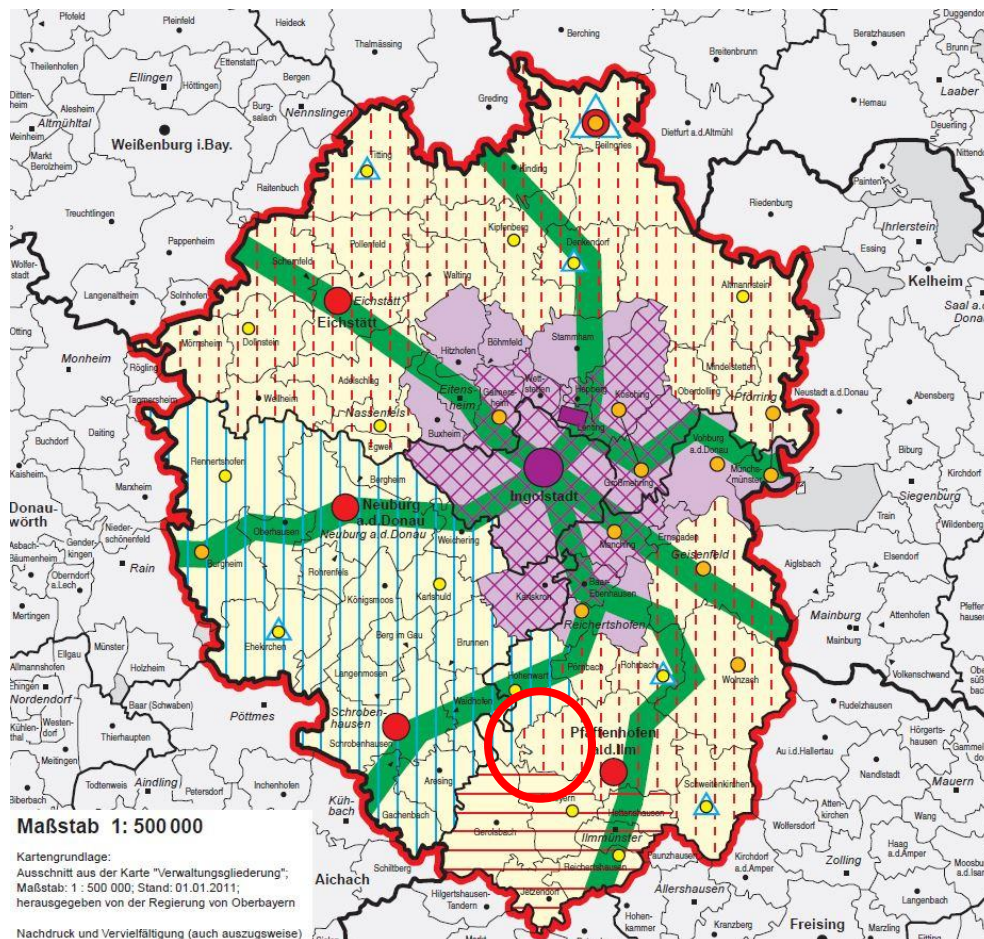


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

¹ LEP 2020 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“

² LEP 2020 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung.“

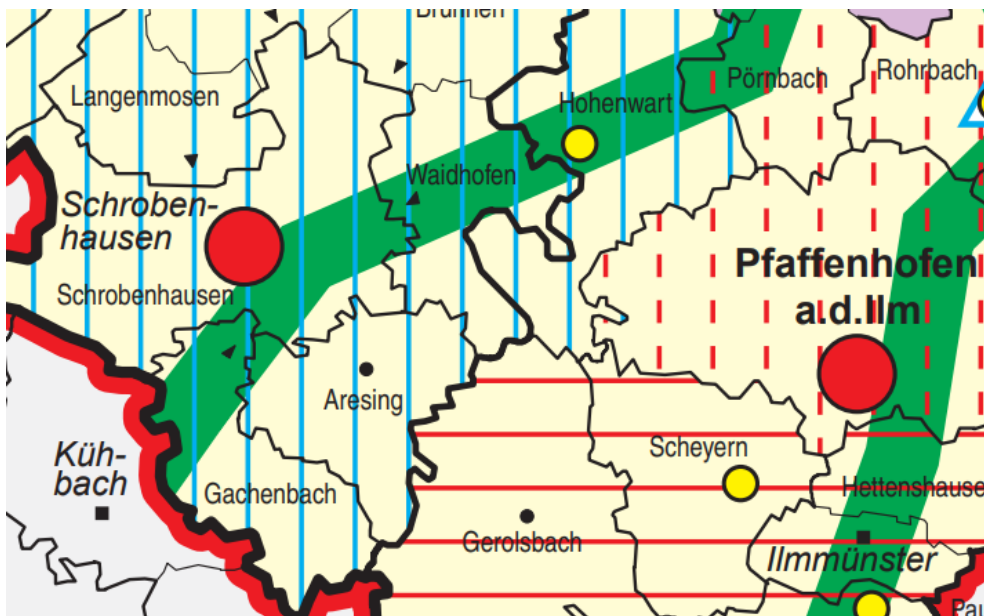


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

Nach dem Regionalplan der Region 10 befindet sich die Gemarkung Euernbach der Gemeinde Scheyern im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll sowie im Umfeld der großen Verdichtungsräume zwischen den beiden Mittelzentren Schrobenhausen im Nordwesten und Pfaffenhofen a.d. Ilm im Osten.

Gemäß Grundsatz des Regionalplans ist es von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnde Anforderungen zu erleichtern (vgl. B III 3.1 (G)). Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Erweiterung eines bereits bestehenden Betriebes handelt, kann dem genannten Grundsatz Rechnung getragen werden.

Für das Gemeindegebiet von Scheyern trifft der Regionalplan die Einstufung als allgemeiner ländlicher Raum mit folgenden Gebietskategorien:

„Ländlicher Raum

Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.“ (vgl. Regionalplan zu 2.3.1.1).

In der Begründung dazu heißt es wie folgt:

„Ländlicher Raum

Der allgemeine ländliche Raum ist insbesondere durch eine geringe Verdichtung gekennzeichnet. Diese Freiräume und kleinteiligen Strukturen stellen die unverzichtbare Grundlage spezifischer Lebens- und Arbeitsbedingungen dar, die gerade auch im Zusammenspiel mit den Verdichtungsräumen ihren besonderen Wert entfalten können. Sie sind daher nachhaltig zu sichern

und in ihren jeweiligen Eigenschaften und Werten zu stärken und zu entwickeln.“ (vgl. Regionalplan zu 2.3.1.1 G).

Dabei gilt folgendes:

„Es ist von besonderer Bedeutung, ortsansässigen Betrieben die Anpassung an sich wandelnden Anforderungen zu erleichtern.“ (vgl. Regionalplan 3.4.6.1 G).

„Häufig erschweren vor allem in dichter besiedelten Gebieten fehlende Entwicklungs- und Erweiterungsmöglichkeiten oder Anforderungen des Immissionsschutzes den Verbleib von Betrieben an ihren bisherigen Standorten. Betroffen sind insbesondere mittlere und kleinere Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Es ist regelmäßig vorteilhaft, wenn trotz dieser Erschwernisse diese Betriebe an ihren bisherigen Standorten verbleiben können, an denen sie zur erwünschten Nutzungsvielfalt und wohnungsnahen Versorgung mit Arbeitsplätzen und Dienstleistungen beitragen.“ (vgl. Regionalplan zu 3.4.6.1 G).

Im Regionalplan unter 1.4 Wettbewerbsfähigkeit wird zudem besonders auf die nachhaltige Entwicklung und Stärkung der Region Ingolstadt in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen hingewiesen, so dass sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen. In der Begründung unter Wettbewerbsfähigkeit wird zu 1.4.1 G die Region Ingolstadt als ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum beschrieben.

„Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. Die Schaffung gleichwertiger und gesunder Lebens- und Arbeitsbedingungen ist Leitziel bayerischer Landesentwicklungspolitik. Dabei ist gleichwertig nicht mit gleichartig gleichzusetzen.

Der Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit und die Bewältigung des Strukturwandels sind zentrale Anliegen der regionalen Entwicklung. Dabei sind derzeit vor allem die Weiterentwicklung bestehender Betriebe zu gewährleisten und günstige Bedingungen für Betriebserweiterungen und Neuansiedlungen und arbeitsplatzschaffende Investitionen anzustreben.“ (vgl. Regionalplan zu 1.1.1 G).

Im Regionalplan Ingolstadt ist unter 2 – Raumstruktur folgendes zu lesen:

„ Gemeinden

Es ist anzustreben, dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch

weiterentwickeln.“ (vgl. Regionalplan 2.2.1 G).

In der Begründung dazu heißt es wie folgt:

„Gemeinden

Eine organische Gemeindeentwicklung bringt nachhaltig die wirtschaftlichen, ökologischen und sozialen Belange des Raumes in Einklang. Sie bildet die zukunftssichere Grundlage für ein ausgewogenes Gemeindegefüge und einen Baustein für eine nachhaltige Entwicklung des Gesamtraumes.“ (vgl. Regionalplan zu 2.2.1 G).

Die Gemeinde Scheyern berücksichtigt mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans die genannten regional- und landesplanerischen Grundsätze und Ziele.

3.3 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als Dorfgebiet (MD) nach § 1 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO sowie als Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen dargestellt. Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend angepasst.

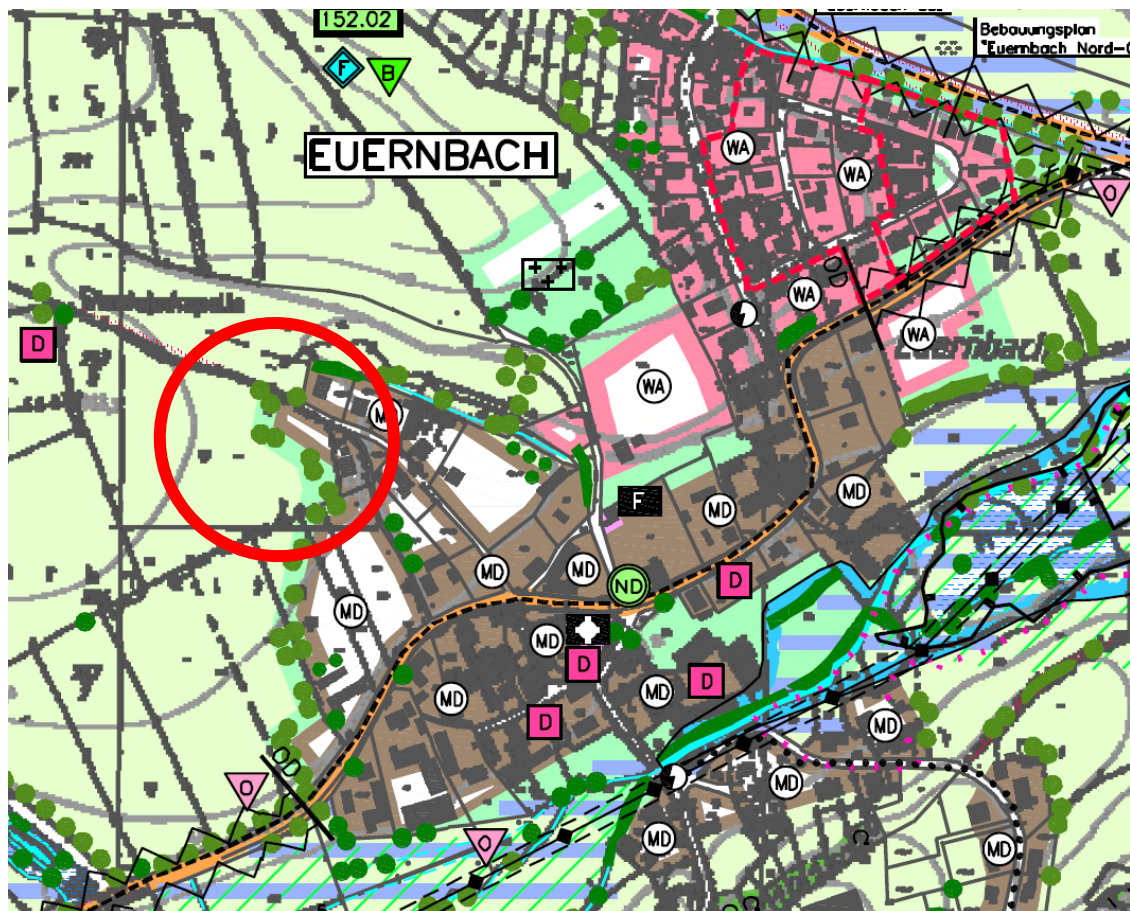


Abb. 4: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemarkung Euernbach/Gemeinde Scheyern, o.M.

3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ_{100} und von Hochwassergefahrenflächen HQ_{extrem} . Die nächstgelegenen Hochwassergefahrenflächen werden durch den im Süden verlaufenden Altbach verursacht, beeinflussen das Plangebiet jedoch nicht.



Abb. 5: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“



berechnete Hochwassergefahrenfläche HQ_{100} (Stand 2009)



Abb. 6: Auszug BayernAtlas Thema „Naturgefahren“



berechnete Hochwassergefahrenfläche HQ_{extrem} (Stand 2013)

Aufgrund der Lage abseits von Hochwassergefahrenflächen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist aufgrund der Nähe zu Hochwassergefahrenflächen und zum Schutz von abfließendem Wasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen. Des Weiteren sind die Informationen zu den Hochwasserrisiko und -gefahrenkarten des „Informationsdienst Überschwemmungsgefährdete Gebiete“ zu beachten.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne.

3.6 Planungsalternativen

Grundsätzlich sind im Bebauungsplanverfahren alternative Standorte (hier: Gewerbegebiet nach §8 BauNVO) zu untersuchen. Planungsalternativen und die Verfügbarkeit von bereits bestehenden Gewerbeflächen wurden betrachtet und geprüft. Da es sich bei dem Vorhaben um die Erweiterung eines bestehenden Betriebs handelt, hat die Prüfung ergeben, dass an anderer Stelle im Gemeindegebiet keine geeigneten Gewerbegebietsflächen verfügbar sind.

4. GRUNDSÄTZE ENERGIEEFFIZIENTER UND NACHHALTIGER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind etwa nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind deshalb ausdrücklich zulässig, um den Einsatz erneuerbarer Energien zu ermöglichen. Im Jahr 2016 wurde in der Gemeinde Scheyern ein Klimaschutzkonzept beschlossen, das die Nutzung solarer Strahlungsenergie fördert und fordert.

Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Dem Bebauungsplan ist ein Umweltbericht vom 20.01.2026 beigefügt (Team 4), in dem die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst werden.

4.1 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Die Erschließung erfolgt über das bereits an den vorhandenen Mischwasserkanal im Kapellenweg erschlossene Grundstück mit der Flurnummer 283/6.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf dem Grundstück selbst versickert werden. Gemäß den Ergebnissen der Baugrunduntersuchungen vom 22.08.2023 und 23.08.2023 (Geotechnisches Büro INGEOTEC) ist eine Versickerung im Plangebiet grundsätzlich möglich. Die Versickerungsfähigkeit ist ausreichend und der Abstand zum Grundwasser kann eingehalten werden. Sollte eine vollständige Versickerung nachweislich nicht möglich sein, ist das Niederschlagswasser dem bestehenden öffentlichen Mischwasserkanal im Kapellenweg zuzuführen. Dem Bebauungsplan ist ein Entwässerungskonzept vom 16.01.2025 beigelegt (Blasy-Overland).

4.2 Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Telekommunikation erfolgt über das bereits erschlossene Grundstück mit der Flurnummer 283/6.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

Eine Versorgung mit Erdgas kann aufgrund der fehlenden Netzanbindung nicht erfolgen.

5. PLANUNGSKONZEPT

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt.

Zusätzlich zu den unter § 8 Abs. 2 Nr. 1-4 (Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig, in ihrem Umfang jedoch gemäß Festsetzungen durch Text beschränkt. Die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnraum für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber am Betriebsstandort ist von großer Bedeutung, da so die Möglichkeit geschaffen wird, den Betrieb lange im Familienbesitz zu halten. Aus wirtschaftlicher Sicht werden Pendelzeiten vermieden und der Energieverbrauch, beispielsweise durch die gemeinsame Nutzung von Heiztechnik oder Infrastruktur, gesenkt. Zudem erhöht die ständige Präsenz beispielsweise des Betriebsleiters die Sicherheit und reduziert das Risiko von Diebstahl oder Vandalismus und bietet die Möglichkeit, bei Notfällen oder Störungen sofort eingreifen zu können.

Die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 (Vergnügungsstätten) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da diese Nutzung aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle nicht gewünscht ist. Ebenfalls aus diesem Grund explizit ausgeschlossen sind Einzelhandelsbetriebe.

5.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Traufhöhe in Meter über Normalhöhennull festgesetzt. Daraus ergeben sich Wandhöhen von bis zu 8 m, um gewerblich nutzbare Gebäude realisieren zu können.

Es gelten die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO.

5.3 Bauliche Gestaltung

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind nicht zugelassen, um den Baukörpern keine zusätzliche Dominanz zu verleihen. Im Interesse des Ortsbildes sind zudem Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 m zu gliedern. Hierzu können gestalterische Elemente wie Rankpflanzen, abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder oder auch mehrfarbige Fassadengestaltungen zum Einsatz kommen. Glasfassaden sind

ausdrücklich hiervon ausgenommen, um gerade im Hinblick auf fassadengebundene Nutzung solarer Strahlungsenergie keine Hemmnisse aufzuerlegen.

Die Dachdeckung kann in naturrot oder in begrünter Ausführung erfolgen. So fügen sich die Baukörper in das Ortsbild ein. Eine dunkle Dachdeckung ist hinsichtlich des Albedo-Effekts ausdrücklich ausgeschlossen. Helle Dachflächen verhindern das starke Aufheizen der Baukörper und tragen zu einem besseren Kleinklima bei. Dunkle Dachflächen sind nur zulässig, wenn Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie in die Dachflächen integriert werden.

Im Hinblick auf die Ortsrandlage sind Flachdächer bis 6° Dachneigung und Satteldächer bis 25° Dachneigung zulässig. Die flache Dachgestaltung verhindert eine zusätzliche Dominanz der zukünftigen Bebauung und bietet positive Voraussetzungen zur Anbringung von Anlagen zur Energieerzeugung.

Dächer von Nebenanlagen, untergeordneten Anbauten, Vordächer o.ä. sind in anderer Dachform, -neigung und -deckung zulässig. Metalldeckungen dürfen nur beschichtet ausgeführt werden. Grelle, hochglänzende oder stark reflektierende Materialien sind unzulässig.

Dachaufbauten sind nur in Form von technischen Anlagen zulässig und dürfen eine Höhe von 2,0 m über Dachhaut nicht überschreiten, um eine möglichst ruhige Dachlandschaft zu erzielen.

Geländeveränderung sind aufgrund des bewegten Geländes und zur Herstellung einer ebenen Fläche hinsichtlich der Nutzung als Gewerbefläche in größerem Umfang erforderlich und durch entsprechende Festsetzungen zugelassen. Stützwände sind ab einer sichtbaren Höhe von 1,0 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen, damit sie sich besser in die Umgebung einfügen. Zudem reflektieren begrünte Mauern weniger Sonnenlicht und heizen sich demnach nicht so stark auf.

Alle Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden und müssen einen Grenzabstand entlang des Geltungsbereichs von mindestens 1 m aufweisen, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten und zu vermeiden, dass entlang der Grundstücksgrenzen Geländeveränderungen stattfinden, die das Nachbargrundstück beeinträchtigen.

Als Einfriedungen sind nur offene Zaunanlagen ohne Sockel mit einer Höhe von maximal 2,0 m zulässig. Hierbei muss die Zaununterkante mindestens 15 cm über dem Boden liegen. Durch die Bodenfreiheit wird Kleintieren das Überwinden der Einfriedungen ermöglicht.

Es gilt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheyern zum jeweiligen Zeitpunkt der Antragstellung. Eine Abweichung hiervon ist nicht notwendig.

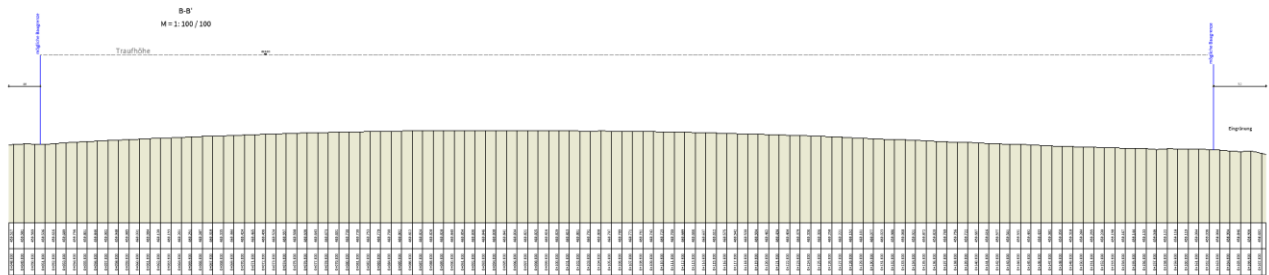


Abb. 7: Geländeschnitt West - Ost (Quelle: EICHENSEHER INGENIEURE GmbH)

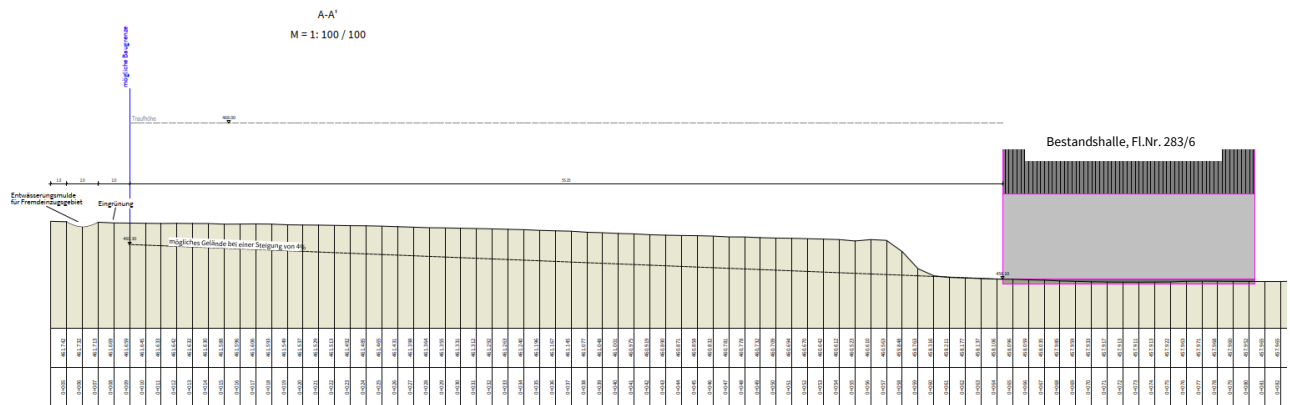


Abb. 8: Geländeschnitt Nord - Süd (Quelle: EICHENSEHER INGENIEURE GmbH)

5.4 Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind allgemein zulässig. Es sind mindestens 25% der Dachflächen mit Anlagen zur solaren Nutzung zu versehen, um den Vorgaben des Baugesetzbuches in Bezug auf eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gerecht zu werden. Demnach ist u.a. „die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie“ (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB) zu beachten. Diesen Vorgaben kann mit vorliegender Planung Rechnung getragen werden. Eine Kombination aus begrüntem Dach und Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist möglich.

5.5 Werbeanlagen/Hinweisschilder

Werbeanlagen und Hinweisschilder sind zulässig und durch entsprechende Festsetzungen in ihrer Größe und Art beschränkt.

6. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

6.1 Grünordnerische Zielsetzung

Zur Gestaltung der Bauflächen, zur Eingriffsminimierung und zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden mit dem integrierten Grünordnungsplan zum Bebauungsplan mehrere grünordnerische Maßnahmen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur

Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt.

Zielsetzung ist dabei durch Pflanz- und Begrünungsgebote eine gärtnerische bzw. naturnahe Gestaltung der nicht bebauten Bereiche innerhalb des Geltungsbereiches sowie eine ortsrandprägende Grünstruktur zu gewährleisten. Ergänzt werden die grünordnerischen Festsetzungen durch die direkt an die Baufläche anschließende Ausgleichmaßnahme, die zusätzliche Grünstrukturen in der Agrarlandschaft schafft.

6.2 Grünordnung

Begrünungsbindung innerhalb der Baufläche

Entsprechend den Zielsetzungen der Grünordnung sind die nicht überbaubaren oder durch Nebenanlagen, Stellplätze und Wegeflächen überplanten Grundstücksflächen durch Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasen- und Beetflächen strukturreich zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten. Strukturreichtum soll dabei durch abwechslungsreiche Flächengestaltung und die Verwendung unterschiedlicher Gehölze in Gruppen erreicht werden. Für Gehölzpflanzungen sind zudem, zur Unterstützung der heimischen Fauna, vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden. Eine entsprechende, jedoch nicht abschließende Artauswahl ist dem Bebauungsplan unter Hinweise zu entnehmen. Zur Schonung des Landschaftsbildes hat die festgesetzte Begrünung im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen. Die Anlage von Kies-/Steingärten ist aufgrund kleinklimatischer Problematik besonders in Bezug auf die geplante Flächennutzung (Gewerbe) unzulässig.

Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“

Die Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Ortsrandeingrünung“ ist als Saum-/Hochstaudenflur durch Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung für Säume (Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion“) zu entwickeln und durch jährliche Mahd im Herbst zu erhalten. Ergänzend werden Pflanzgebote innerhalb der Fläche festgesetzt (siehe Pflanzgebot für Hecken bzw. Festsetzung durch Text Nr. 9.1). Die Anlage eines Entwässerungsgrabens in Erdbauweise innerhalb der Fläche ist zulässig.

Für den Saumbereich wird alle 2 Jahre eine einmalige Pflegemahd* ab September inkl. Mahdgutabfuhr empfohlen.

6.3 **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft / Ausgleichsflächen und -maßnahmen**

Pflanzgebote für Hecken

Zur Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes (westlich) und dem Anschlussbereich zum Siedlungskern (östlich) sind im Bereich der planzeichnerisch dargestellten Pflanzgebote für Hecken mind. 2-reihige freiwachsende Strauchgruppen zu pflanzen. Zur Entwicklung einer frei gestuften Hecke sind dabei jeweils mind. 6 Gehölze in der Mindestpflanzqualität „Sträucher, 2 mal verpflanzt (2xv), Höhe 80/100 cm“ je Gruppe zu pflanzen. Die Pflanzung ist gärtnerisch zu erhalten und Ausfälle sind durch Neupflanzungen festgesetzter Mindestqualität zu ersetzen. Um eine naturnahe gestufte bzw. lückige Heckenreihe zu entwickeln sind Abweichungen von den planzeichnerisch dargestellten Standorten der Strauchgruppen unter Einhaltung des Begrünungskonzeptes (Ortsrandeingrünung) zulässig. Für die Pflanzungen sind zur Unterstützung der heimischen Fauna vorwiegend (mind. 50 %) heimische Arten zu verwenden (Artauswahl siehe Artenliste unter Hinweise im Bebauungsplan). Die Pflanzung hat im Rahmen der Herstellung der Außenanlagen bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode nach deren Fertigstellung zu erfolgen, um eine zeitnahe Eingrünung des neuen Ortsrandes zu ermöglichen. Zur Vermeidung der Vergrämung von offenlandbrütenden Vogelarten sind die Hecken durch Rückschnitt oder Pflanzenauswahl auf einer Endwuchshöhe von max. 3 m zu begrenzen.

Für die Pflege der Heckensträucher wird alle 5 Jahre eine wuchsabhängiger Rückschnitt außerhalb der Vogelbrutzeit (nur von Anfang Oktober bis Ende Februar) empfohlen. Nach 15 Jahren Entwicklungszeit ist die Hecken zudem in wechselnden Abschnitten (nicht mehr als 1/3 der Gesamtlänge) alle 5 Jahre auf den Stock zu setzen.

Minimierung der Versiegelung

Zur Minderung des rein oberflächigen Ablaufs von Regenwasser sind Wege- und Stellplatzflächen in wasserdurchlässiger Bauweise (z.B. mittels Rasenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Fugenpflaster mit mindestens 10 mm Fugenbreite etc.) herzustellen, soweit Belange und Erfordernisse des technischen Umweltschutzes bzw. der Barrierefreiheit sowie des Nutzungszweckes der Flächen nicht entgegenstehen bzw. die Flächen nicht dem Schwerlastverkehr dienen.

Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches

Zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden Teilbereiche der Fl.Nrn. 283/5 und 283/8 (Gmkg. Euernbach) mit insg. 1.452 m² festgesetzt. Entwicklungsziele sind artenreiches Extensivgrünland und eine extensiv genutzte Streuobstwiese. (Details siehe Kap. 7)

6.4 Artenschutz

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt werden. Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage „Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“, Büro ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz vom 18.10.2024). Aufgrund der Siedlungsnähe, der aktuell überwiegend intensiven landwirtschaftlichen Nutzung sowie den wenigen Gehölzstrukturen innerhalb des Geltungsbereiches konnten vorrangig allg. weit verbreiteten Vogelarten (Gehölzbrüter) erfasst werden. Für diese Gruppe der Vögel stellt die Ausweisung eines Gewerbegebietes, unter Berücksichtigung einer deutlichen Eingrünung des zukünftigen Siedlungsrandes und Vermeidungsmaßnahmen des Artenschutzes, keine maßgebliche Mehrbelastung dar.

Durch Überplanung der ausgeräumten landwirtschaftlichen Flur ergeben sich jedoch Beeinträchtigungen für die offenlandbrütende Feldlerche. Aufgrund dessen wird im Rahmen der saP, neben mehreren Maßnahmen zu Vermeidung von Verbotstatbeständen des Artenschutzes, auch die Herstellung einer Kompensationsfläche zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahme) empfohlen.

Unter Einhaltung der nachfolgenden Festsetzungen zur Vermeidung und unter Umsetzung der vorgezogenen Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz (CEF-Maßnahmen) sind gem. spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für Vogelarten gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie nicht erfüllt.

Folgende Festsetzungen werden deshalb bzgl. des Artenschutzes getroffen:

Zeitlich beschränkte Baufeldberäumung

Um Beeinträchtigungen bodenbrütender Vogelarten zu vermeiden, ist die Baufeldräumung und die Gehölzbeseitigung nur außerhalb der Vogelbrutzeit und somit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar zulässig.

Beleuchtungsanlagen

Zur Vermeidung von Lichtfallen für Insekten wird festgesetzt, dass Beleuchtungsanlagen im Außenbereich nur unterhalb der Horizontalen ausleuchten dürfen und für die Anlagen nur insektenfreundliche Leuchtmittel (Farbtemperatur bis max. 3000 Kelvin (warmweiß) und geringem Blaulichtanteil) verwendet werden dürfen.

Vorgezogene Maßnahmen des Artenschutzes (CEF-Maßnahmen)

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

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

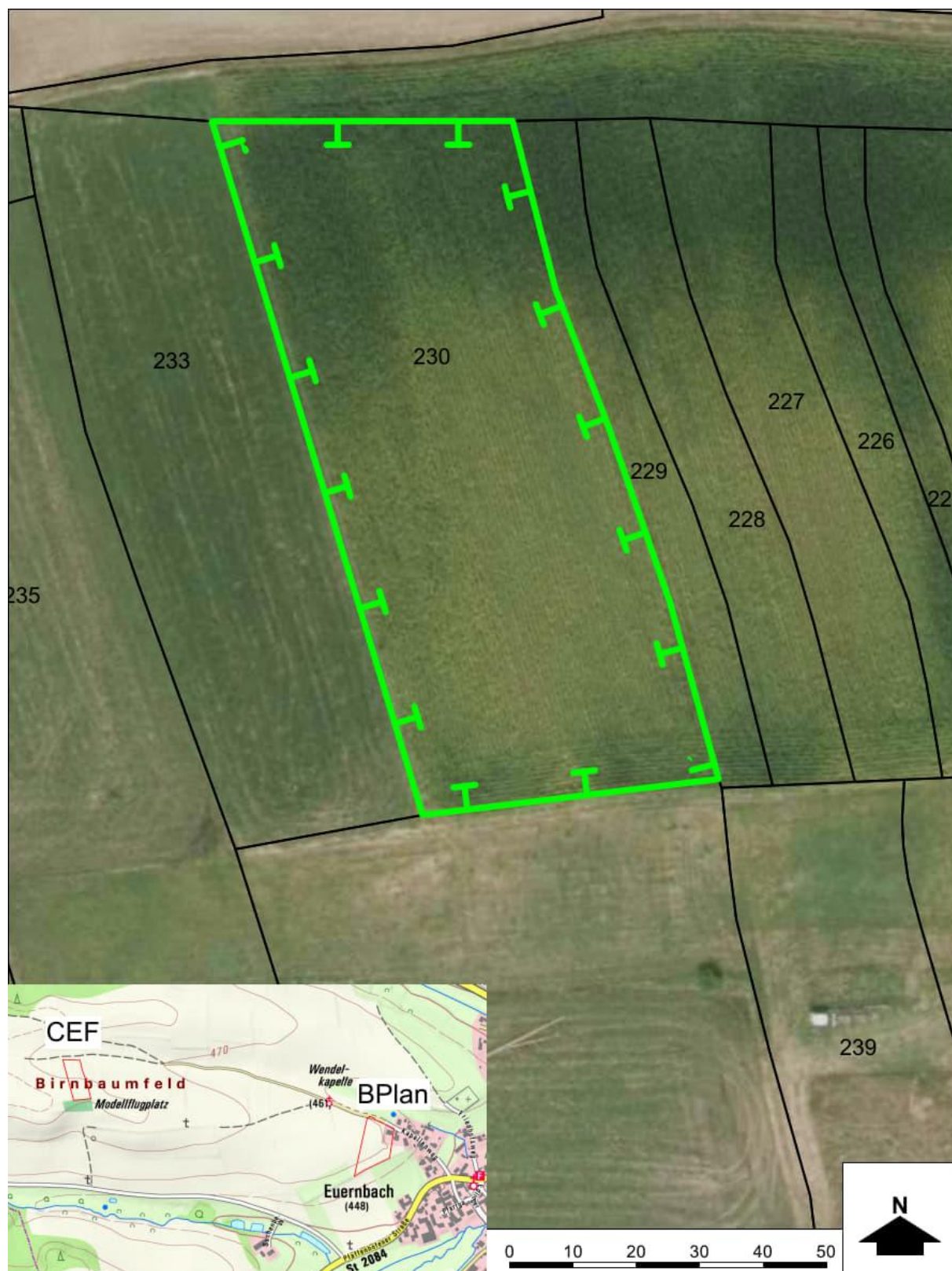


Abb. 9: CEF-Maßnahmenfläche (Quellen: Flurkarte und Luftbild – Bayer. Vermessungsverwaltung)

7. Vermeidung und Ausgleich von Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft

Gemäß §§ 14 und 15 BNatSchG muss für unvermeidbare Eingriffe bzw. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ein Ausgleich bzw. Ersatz geschaffen werden. Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft werden im Folgenden sowie im Umweltbericht dargestellt und wurden im Rahmen der gemeindlichen Abwägung berücksichtigt.

Die Eingriffsregelung erfolgt gem. dem Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (Stand 2021) (nachfolgend als „Leitfaden“ bezeichnet).

7.1 Prüfung der Eingriffsvermeidung

Als Eingriffsvermeidung wäre der Verzicht auf Durchführung des Vorhabens bzw. Verlagerung des Vorhabens auf Bereiche geringerer Wertigkeit erforderlich. Es steht jedoch innerhalb des Gemeindegebietes kein geeigneter Standort zur Verfügung, an dem die geplante Erweiterung der bereits bestehenden Gewerbefläche mit deutlich geringeren Eingriffen für Natur- und Landschaft zu erreichen wäre. Die geplanten Eingriffe erfolgen auf überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten bzw. bereits versiegelten/überbauten Flächen und greifen nur anteilig auf schmale und bereits vorbelastete Gehölzbestände im Bereich des aktuellen Ortsrandes zu.

Im Rahmen des Bebauungsplans werden Festsetzungen zur Eingriffsvermeidung getroffen, die gem. Anlage 2 Tabelle 2.1 des Leitfadens in der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung nicht berücksichtigt werden müssen:

- Ausgleichsfläche innerhalb des Geltungsbereiches (Vermeidung von Eingriffen)
- Minimierung der Versiegelung

7.2 Eingriffsminimierung

Neben der Eingriffsminimierung durch entsprechende Standortwahl im Bereich intensiver Nutzung erfolgt die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung u.a. durch folgende Maßnahmen:

- Allg. Begrünungsgebot der Grundstücksflächen
- Naturnahe Gestaltung des zukünftigen Ortsrandes durch Heckenpflanzung

Die festgesetzten Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen sind gem. Anlage 2 Tabelle 2.2 des Leitfadens als Maßnahmen zur teilweisen Vermeidung von Eingriffen zu werten und sind deshalb in

der nachfolgenden Eingriffsbilanzierung als Planungsfaktor zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs anzurechnen.

7.3 Bestandserfassung und -Bewertung

Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Aspekte von Natur und Landschaft beziehen sich auf die unter § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgüter. Vorrangig wird in der Bestandserfassung jedoch das Schutzgut-Themenkomplex „Tiere/Pflanzen/biologische Vielfalt“ betrachtet und die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet.

Hierfür wurde im Rahmen einer Ortsbegehung im Sept. 2023 der Ausgangszustand innerhalb und im direkten Umfeld der Geltungsbereiches des Bebauungsplanes erfasst.

Ergänzend wurden vorhandene Unterlagen sowie zugängliche Fachdaten im Hinblick auf die Betroffenheit weiterer Schutzgüter geprüft.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche (Biototyp A11) die an gewerblich genutzte Fläche und Gewerbebebauung (Biototyp X2 und X4) sowie einen Heckenbestand (B112) angrenzt (siehe nachfolgenden Bestands- und Eingriffsplan). Zwischen der Ackerfläche und der nördlichen Erschließung, über einen bestehenden Wirtschaftsweg, liegen zudem artenarme Säume (K11).



Abb. 10: Bestands- und Eingriffsplan (rot schraffierter Eingriffsbereich, grün schraffierter Bereich unerheblicher Eingriff)
(Quellen: Flurkarte und Luftbild – Bayer. Vermessungsverwaltung)

7.4 Eingriffsbewertung und Ausgleichsbedarfsermittlung

Der zu bilanzierende Eingriffsbereich resultiert aus der festgesetzten Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches und den damit zusammenhängenden Eingriffsintensitäten. Gem. Leitfaden erfolgt die Einstufung der jeweiligen Eingriffsintensitäten anhand der festgesetzten Grundflächenzahl als Maß der Bebauungsdichte.

Die im Randbereich des geplanten Gewerbegebietes festgesetzte Ausgleichsfläche (grüne Schraffur – siehe Bestands- und Eingriffsplan) erfährt durch Umsetzung der nachfolgend beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen eine deutliche ökologische Aufwertung, was nicht als Beeinträchtigung von Natur und Landschaft zu werten ist und somit nicht in der Eingriffsbilanz berücksichtigt wird.

Der zu berücksichtigende Eingriffsbereich ist somit der gesamte Bereich der geplanten gewerblichen Nutzung. Ausgehend von der festgesetzten GRZ von 0,8 wird dieser Wert als Faktor der Eingriffsintensität angesetzt.

Bei der nachfolgenden Eingriffsermittlung und -bilanzierung werden die vom Vorhaben direkt betroffenen Biotop- und Nutzungstypen in aufsummierter Fläche aufgeführt und mit dem zuvor genannten Faktor verrechnet.

Ergänzend kann durch festgesetzte Minimierungs- und Begrünungsmaßnahmen die Anwendung eines Planungsfaktors zur Reduzierung des Ausgleichsbedarfs begründet sein (vgl. Kap. 12.2). Ausgehend von mehreren gestalterischen grünordnerischen Festsetzungen wird deshalb nachfolgend ein Planungsfaktor von 5% angerechnet.

Der Ausgleichsbedarf berechnet sich wie folgt:

$$\text{Ausgleichsbedarf} = \text{BNT WP pro m}^2 \times \text{Eingriffsfläche} \times \text{Faktor Eingriffsschwere} - \text{Planungsfaktor in \%}$$

Ausgleichsbedarfsermittlung			
Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit Grundwert in Wertpunkte	Eingriffsfläche	Eingriffsschwere	Ausgleichsbedarf
A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation – GW 2	6.218	0,8	9.949
B112 mesophile Hecke – GW 10	91	0,8	728
K11 Artenarme Säume und Staudenfluren – GW 4	76	1,0	304
SUMME			10.981 WP
Abzüglich Planungsfaktor			- 5 %
SUMME AUSGLEICHSBEDARF			10.432 WP

7.5 Ausgleichsmaßnahmen

Dem Ausgleichsbedarf von insg. 10.432 Wertpunkten werden Teilflächen der Fl.Nrn. 283/5 und 283/8 (Gmkg. Euernbach) mit insg. 1.453 m² als interne Ausgleichsflächen zugeordnet.

Da die geplante Ausgleichsfläche in Privateigentum liegt, ist eine dingliche Sicherung durch Eintragung einer Grunddienstbarkeit mit beschränkter persönlicher Dienstbarkeit (Sicherung als Ausgleichsfläche und Festsetzung von Nutzungsverbotten) gemäß § 1090 (BGB) und zusätzlich einer Reallast (wiederkehrende Erhaltungs- und Pflegemaßnahmen) gemäß § 1105 BGB im Grundbuch erforderlich.

Entwicklungsziel Streuobstwiese

- Herstellung: Grünlandentwicklung über Bodenvorbereitung (Grubbern) und Einsaat einer standortspezifischen Saatmischung für artenreiches Extensivgrünland (Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion“);
- Pflanzung von 5 hochstämmigen Obstbäumen in Sorte inkl. Pfählung und Stammschutz
- Pflege: 2-schürigen Pflegemahd* ab dem 15.06. und im Übergang Aug./Sept.;
Dauerhafter Verzicht auf Düngung/PSM; 5 - 10 % der Mahdfläche ist jährlich vom Schnitt auszunehmen und als Altgrasstreifen zu belassen – der Abschnitt ist jährlich zu wechseln;
- wuchsabhängiger Rückschnitt der Obstbäume

Entwicklungsziel Extensivgrünland

- Herstellung: Grünlandentwicklung über Bodenvorbereitung (Grubbern) und Einsaat einer Saatmischung für artenreiches Extensivgrünland (Herkunftsregion „Unterbayerische Hügel- u. Plattenregion“);
- Pflege: 2-schürigen Pflegemahd* ab dem 15.06. und im Übergang Aug./Sept.;
Dauerhafter Verzicht auf Düngung/PSM; 5 - 10 % der Mahdfläche ist jährlich vom Schnitt auszunehmen und als Altgrasstreifen zu belassen – der Abschnitt ist jährlich zu wechseln; *

*Für Mäharbeiten sind ausschließlich Messer- bzw. Balkenmäher bei einer Mind.-Schnitthöhe von 10 cm über der Grasnarbe zu verwenden. Das Schnittgut ist mindestens zwei Tage nach dem jeweiligen Schnitt zu entfernen.

Unter Einhaltung der angegebenen Herstellungs- und Pflegemaßnahmen ist das Erreichen der angesetzten Entwicklungsziele innerhalb von 10 – 15 Jahren zu erwarten.

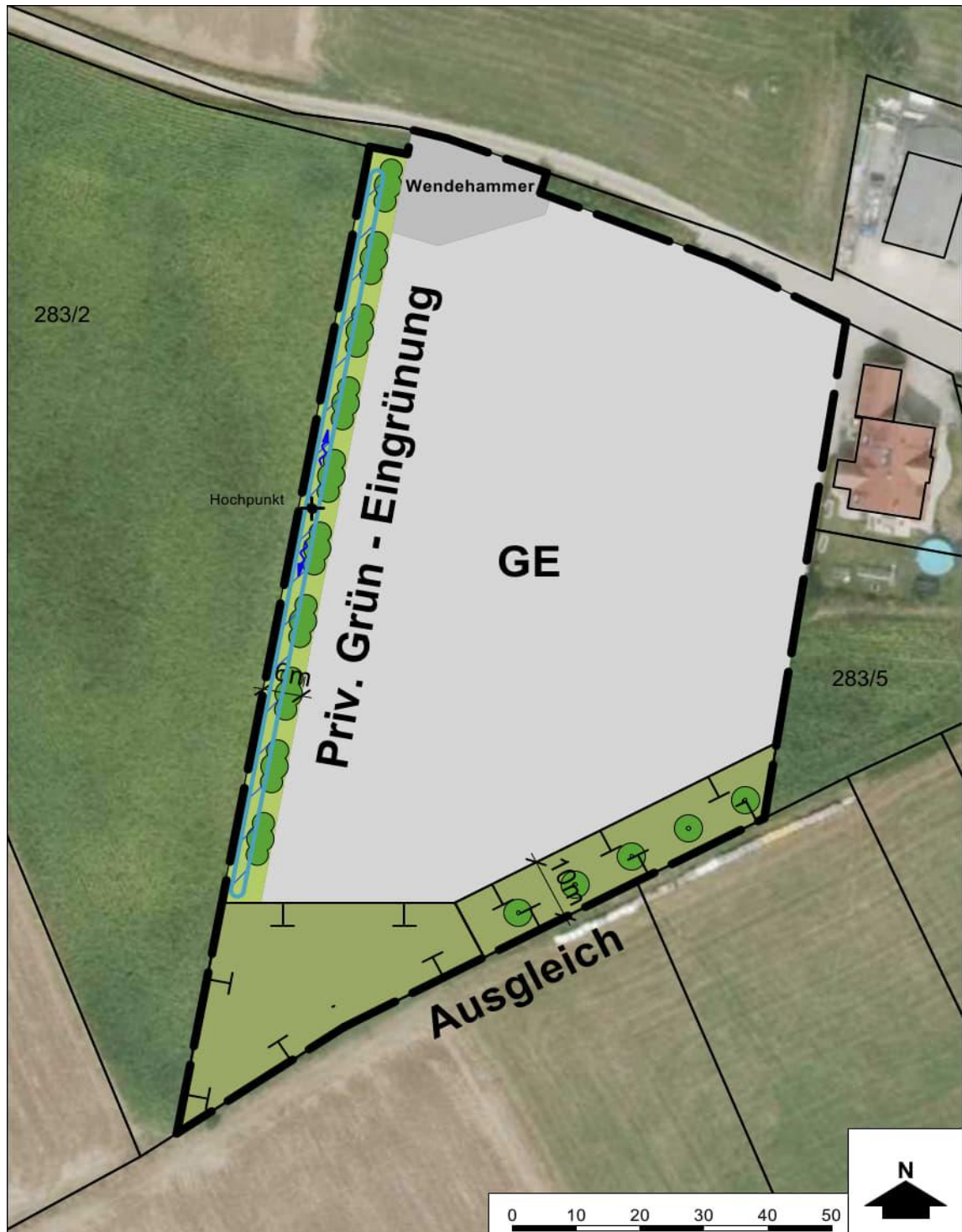


Abb. 11: Kompensationsplan (T-Linie Ausgleichsbereich, Heckensymbole gem. Grünordnungsplanung Bebauungsplan)

Bilanzierung der Ausgleichsmaßnahme

Der aus den Kompensationsmaßnahmen prognostizierende Kompensationsumfang in Wertpunkten berechnet sich wie folgt:

$$\text{Kompensationsfläche} \times \left(\begin{array}{l} \text{Prognosezustand} \\ \text{BNT Grundwert} \\ \text{inkl. pot.} \\ \text{Aufwertung bzw.} \\ \text{Abschlag} \end{array} - \text{Ausgangszustand BNT Grundwert} \right) = \text{Kompensationsumfang}$$

Kompensationsumfangsermittlung				
Fläche in m²	Ausgangszustand BNT mit Grundwert in Wertpunkten	Entwicklungsziel BNT mit Grundwert in Wertpunkten	Aufwertung [WP/m²]	Kompensation in Wertpunkten
530	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation - GW 2	G212-GU651E Mäßig extensiv genutztes, artenreiches Grünland - GW 8 (+1 WP wegen Biotoptyp)	7	3.710
922	A11 Intensiv bewirtschaftete Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetalvegetation - GW 2	B432-GE00BK Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, mittlere bis alte Ausbildung – GW 11 (-2 WP Abschlag durch Wiederherstellungszeit und +1 WP wegen Biotoptyp)	8	7.376
SUMME KOMPENSATION				11.086

Durch die Umsetzung der zuvor beschriebenen Ausgleichsmaßnahmen und unter Berücksichtigung der jeweiligen Ausgangszustände ist eine deutliche ökologische Aufwertung zu erwarten. Der ermittelte Kompensationsbedarf von insg. 10.432 Wertpunkten kann durch Zuordnung der zuvor beschriebenen Ausgleichsfläche (insg. 1.452 m²) mit insg. 11.086 Wertpunkten vollständig und mit einer Überkompensation von 943 Wertpunkten gedeckt werden, wodurch die ermittelten und bewerteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Die verbal argumentative Bewertung der weiteren möglichen Beeinträchtigungen auf die Belange des Umweltschutzes (insb. Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) erfolgt im Rahmen des anliegenden Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

8. Schalltechnische Untersuchung

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Gemeinde Scheyern hat deshalb die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster beauftragt, für das

Gewerbegebietsareal die an der schützenswerten Nachbarschaft zulässigen Lärmimmissionen zu quantifizieren. Die Ergebnisse wurden in Gestalt von Emissionskontingenten und Zusatzkontingenten nach der DIN 45691:2006-12 in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen. Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 30.10.2023, Auftrags-Nr. 8454.1/2023 - FH, bestehen aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Hinsichtlich der Gewerbelärmimmissionen durch bestehende gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft ergeben sich diesbezüglich keine weiteren Anforderungen an ausnahmsweise zulässige Betriebsleiterwohnungen. Unter Berücksichtigung des Urteils 4 BN 45.18 des BVerG vom 07.03.2019 (hier für GE-Gebiet) ist in vorliegenden Fall eine gebietsübergreifende Gliederung des Bebauungsplanes erforderlich, da wegen der Vorbelastung und der Wohnnutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft eine uneingeschränkte Kontingentfläche im Plangebiet selbst nicht realisierbar war.

9. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Das nächstgelegene Denkmal befindet sich nordwestlich des Plangebiets. Hierbei handelt es sich um ein Baudenkmal.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Baudenkmal:

Aktennummer	D-1-86-151-15
Adresse	Binderbreiten
Funktion	Feldkapelle
Kurzbeschreibung	Feldkapelle St. Wendelin, verputzter Satteldachbau mit traufseitigem Zugang, wohl 2. Hälfte 19. Jh.; mit Ausstattung
Verfahrensstand	Benahmen hergestellt, nachqualifiziert



Abb. 12: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmalraten“

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gewerbegebiet	7.400 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	300 m ²
<u>Flächen für Grünordnung und Entwässerung</u>	<u>2.200 m²</u>
Gesamtfläche Geltungsbereich	9.900 m ²