



Gemeinde Scheyern

12. Änderung des Flächennutzungsplans

„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, 20.01.2026

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	3
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	3
2.	PLANGEBIET	3
2.1	Räumliche Lage	3
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	4
2.3	Erschließungssituation	4
2.4	Altlasten	4
3.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	4
3.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	5
3.3	Regionalplan	6
4.	PLANUNGSKONZEPT	7
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
4.2	Grünordnungskonzept	9
5.	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	9
6.	SCHALLSCHUTZ.....	10
7.	DENKMALSCHUTZ - DENKMÄLER.....	10
8.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	11

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

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

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Gemeindegebiet Scheyern, Ortsteil Euernbach und umfasst die Flurnummern 283/5, 283/6 (Teilflächen) und 283/8 der Gemarkung Euernbach. Das Gebiet wird im Norden durch den Kapellenweg, im Osten durch die bestehende Halle und im Süden und Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen begrenzt.

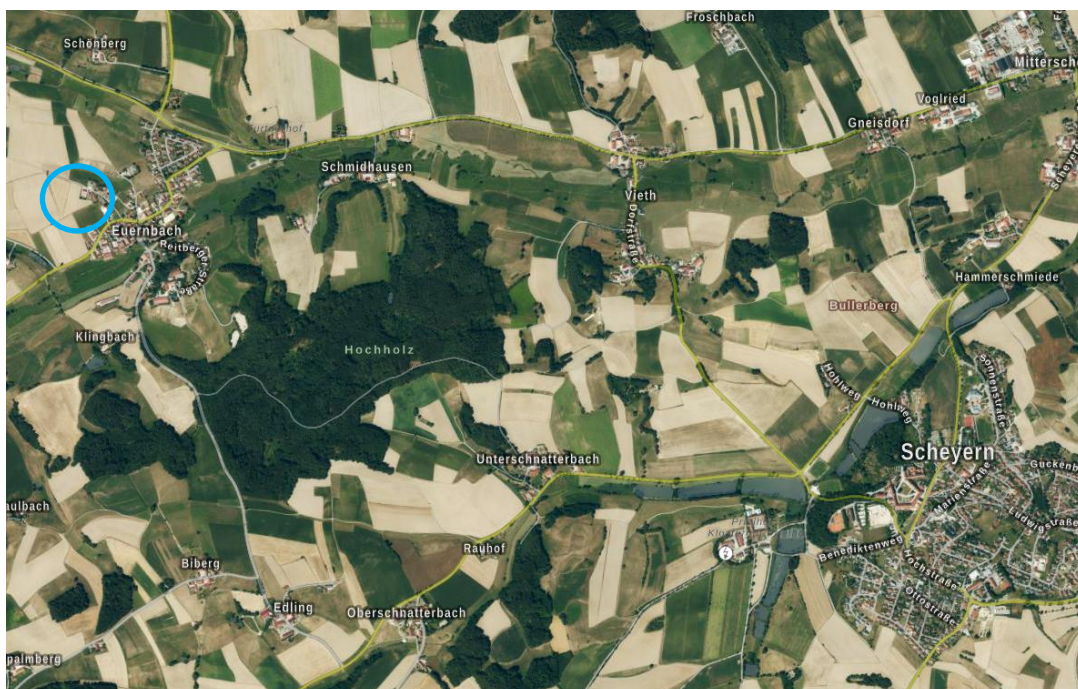


Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

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

Die Grundstücke im Plangebiet sind größtenteils unbebaut. Südlich der Bestandshalle sind Heckenstrukturen vorhanden.

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.

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

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheyern sieht für den räumlichen Geltungsbereich entgegen der beabsichtigten baulichen Entwicklung Flächen für die Landwirtschaft und Grünflächen vor. Ein kleiner Teilbereich im Nordosten ist zudem als Dorfgebiet gekennzeichnet. Gemäß dem Aufstellungsbeschluss vom 10.10.2023 soll im gesamten Geltungsbereich gewerbliche Baufläche entstehen.

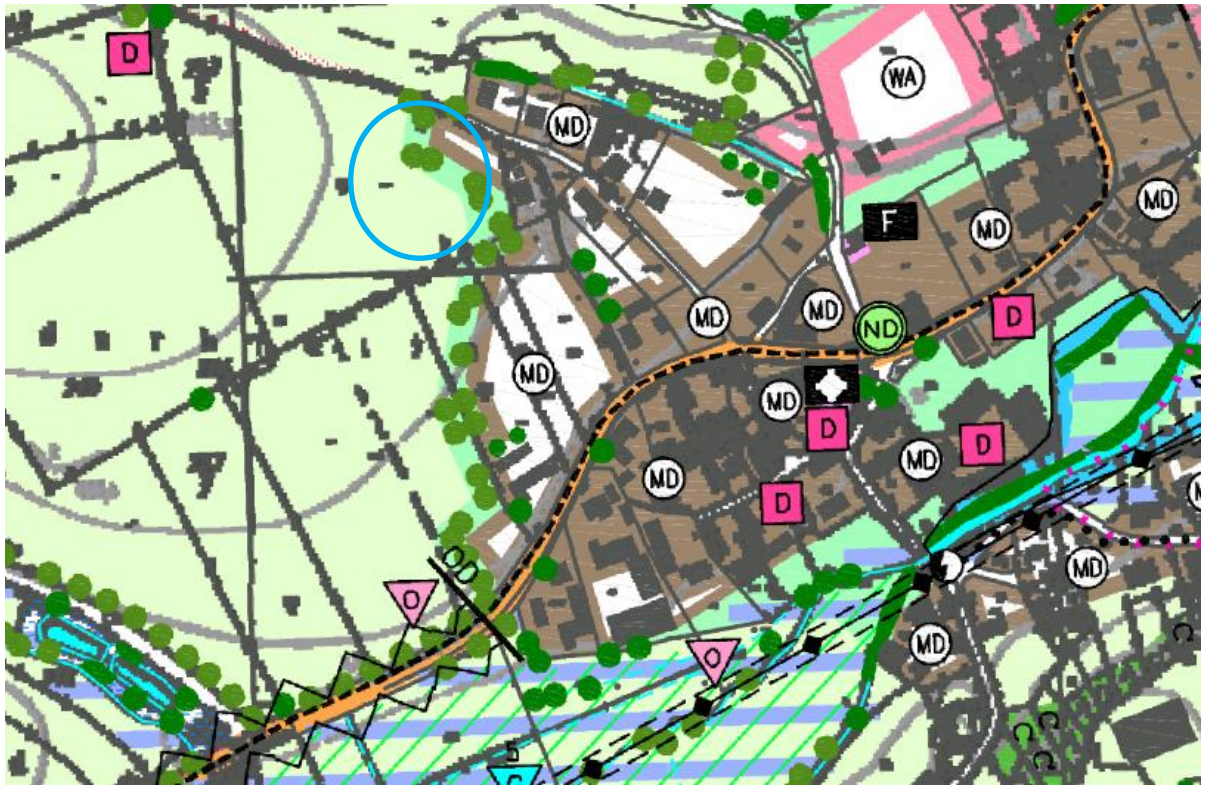


Abb.: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheyern, o. M. (18.06.2006)

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist die Voraussetzung, die geplante Bebauungsplanänderung aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan zu entwickeln (Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB).

3.2 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.

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. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

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

3.3 Regionalplan

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

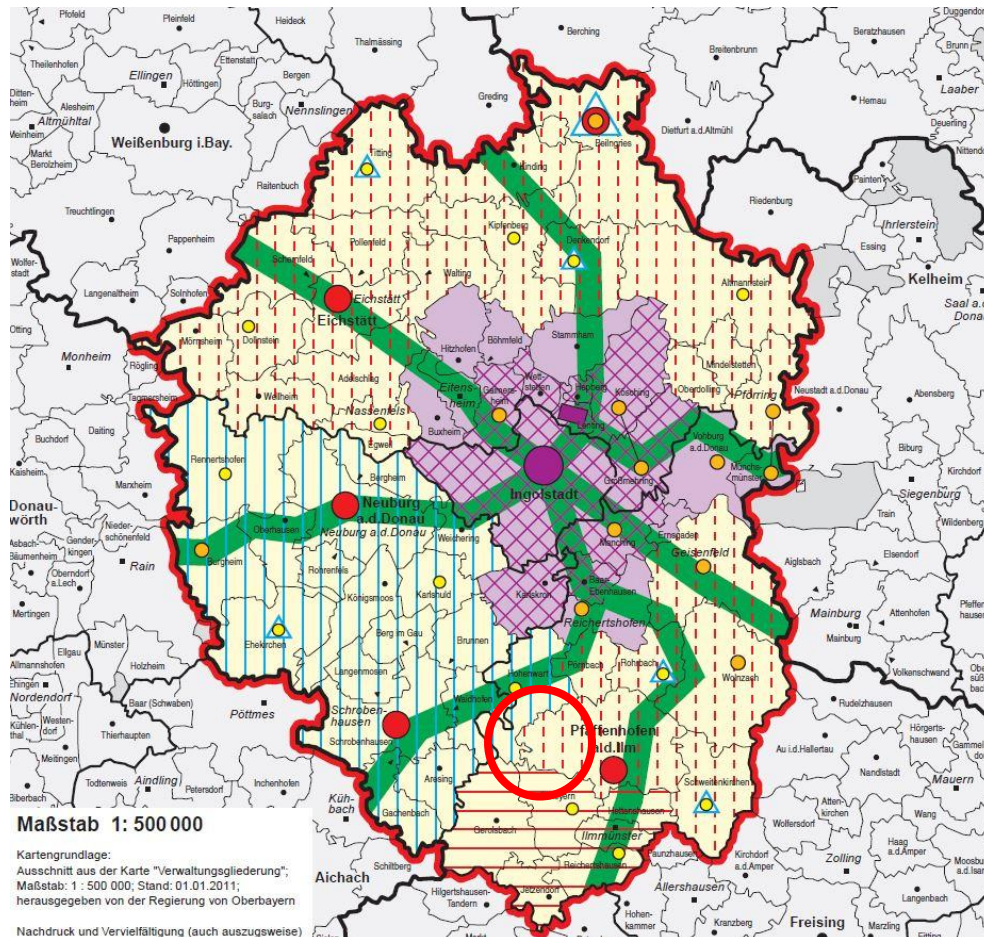


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

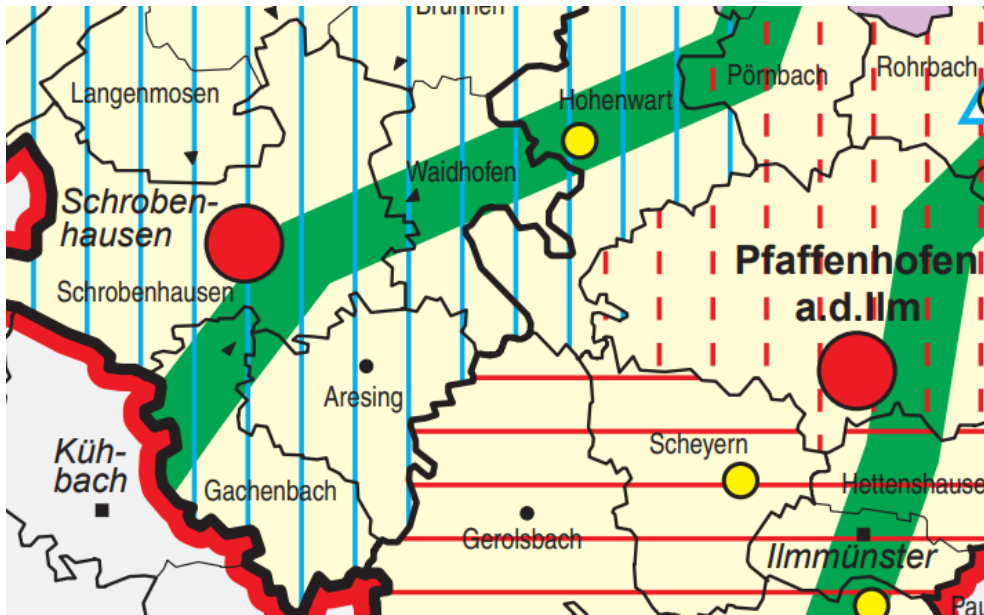


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 – Raumstruktur

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.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Plangebiets wird eine gewerbliche Baufläche (GE) dargestellt.

4.2 Grünordnungskonzept

Das Konzept zur Grünordnung für den Flächennutzungsplan (mit integriertem Landschaftsplan)(FNP/LP) resultiert aus der Detailplanung im Rahmen des parallel laufenden Bebauungsplans Nr. 34 „Gewerbe Kapellenweg“. Im Rahmen der Grünordnung zum Bebauungsplan wurde hierbei die im FNP/LP dargestellte „Grünfläche“ (Ortsrandbegrünung) sinngemäß übernommen und an den neuen Ortsrand verlagert. Dieser festgesetzte zu bepflanzende Grünstreifen wird deshalb in der FNP-Änderung flächig übernommen und die festgesetzten Pflanzgebote des Bebauungsplans werden als geplante „Anpflanzung von Einzelbäumen, Hecken und Feldgehölzen“ dargestellt.

Da der wirksame FNP/LP der Gemeinde Scheyern keine zugewiesenen Ausgleichsflächen darstellt, wird auf eine Abgrenzung der im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsfläche und der externen CEF-Fläche (Artenschutzmaßnahme) verzichtet. Der Ausgleich wird im Rahmen des Bebauungsplans vollständig gedeckt.

5. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

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.

6. SCHALLSCHUTZ

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten vom 30.10.2023 (Ingenieurbüro Kottermair GmbH) liegt dem Flächennutzungsplan als Anlagen bei.

7. 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	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“

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.

8. 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