
**Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm
Gemeinde Scheyern**

**8. Änderung des Flächennutzungs-
und Landschaftsplanes**

„Gewerbegebiet Mooswiesen“

Begründung nach § 2a BauGB

2. Bürgermeisterin der Gemeinde Scheyern

.....
(i. V. Dr. K. Limpert.)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt



.....
(Weinzierl, W)

Stand: Vorentwurf vom 08.10.2013
Entwurf vom 03.12.2013
Festgestellt: 11.02.2014

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	2
2.	Grundlagen.....	2
3.	Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes	3
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	4
4.1	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	5
5.	Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.....	6
6.	Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.....	6
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	6
8.	Natur und Landschaft	7
9.	Denkmalpflege / Altlasten.....	8
10.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen.....	8
11.	Alternative Planungsmöglichkeiten.....	9

1. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat Scheyern hat in seiner Sitzung vom 10.09.2013 den Beschluss zur 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes von Scheyern zur Umwidmung einer Fläche für die Ortsrandeingrünung in eine Gewerbegebietsfläche am Nordostrand des Gemeindegebietes nördlich von Niederscheyern gefasst. Zur Aufrechterhaltung der Eingrünung des Gewerbegebietes nach Westen wird darüber hinaus westlich an die Gewerbegebietsfläche anschließend eine Fläche für die Landwirtschaft in Grünfläche zur Ortsrandeingrünung umgewidmet.

Der Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen das Grundstück 316/1 der Gemarkung Mitterscheyern und grenzt direkt westlich an die bestehende Gewerbegebietsausweisung des ehemaligen Meisinger-Geländes an, das sich über Teilflächen im Grenzbereich der Gemeinde Scheyern, Gemarkung Mitterscheyern (östliche Teilfläche aus Flurnummer 316/1) mit der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm, Gemarkung Niederscheyern (Flurnummer 56) südlich der Staatsstraße 2045 erstreckt. Im Erläuterungsbericht zum gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Scheyern (N. Einödshofer / W. Weinzierl 2006) ist ausgesagt: *Östlich von Mitterscheyern an der Kreisstraße nach Pfaffenhofen befindet sich ein bestehendes Gewerbegebiet (ehem. Fa. MEA Meisinger), das nur zum Teil auf dem Gemeindegebiet Scheyerns liegt. Entsprechend der tatsächlichen Nutzung ist die Fläche als Gewerbegebiet dargestellt. Ein Teil der bestehenden Lagerfläche ist als Grünfläche dargestellt, um der besonderen Lage im Auenbereich des Gerolsbachs Rechnung zu tragen.*

Das Gebiet soll mit der vorliegenden 8. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung entsprechend dem vorhandenen Bestand des ehemaligen Meisinger-Geländes als Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben ausgewiesen werden da die Fa. Gigler GmbH, Schrobenhausen auf diesem Gelände ein Recyclingzentrum Pfaffenhofen errichten bzw. betreiben möchte.

Der Planungsverband „Gewerbegebiet Mooswiesen“ aus der Stadt Pfaffenhofen und der Gemeinde Scheyern hat dazu in seiner Sitzung vom 11.04.2013 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Mooswiesen“ gefasst. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Scheyern vom 18. April 2006 entsprechend zu ändern.

2. Grundlagen

Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Scheyern ist mit Bescheid vom 18.04.2006 – Nr. 30/31/6100 vom Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm gemäß § 6 BauGB genehmigt und seit der Bekanntmachung am 28.04.2006 rechtskräftig.

Dieser Flächennutzungs- und Landschaftsplan bildet mit den bisher erfolgten Änderungen die Grundlage für die hier gegenständliche 8. Änderung:

- 1. Änderung: „Sondergebiet Fotovoltaik“ in Euernbach – Verfahren eingestellt
- 2. Änderung: „Wohngebiet Schöneck“ in Scheyern – genehmigt mit Bescheid vom 21.04.2008 – Nr. 30/31/6102
- 3. Änderung: „Gewerbegebiet Mitterscheyern“ – im Verfahren
- 4. Änderung: „Wohngebiet An der Luitpoldstraße“ in Fernhag – im Verfahren
- 5. Änderung: „Wohngebiet Buchsberg“ in Vieth – genehmigt mit Bescheid vom 15.11.2012 – Nr. Nr. 30/31/6102
- 6. Änderung: Grünfläche „Sportplatz“ bei Scheyern – genehmigt mit Bescheid vom 05.08.2013 – Nr. 30/31/6102
- 7. Änderung: „Wohngebiet Benediktenweg“ in Scheyern – in Aufstellung

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Scheyern vom 28.04.2006 stellt für den Geltungsbereich der 8. Änderung im Gewann „Mooswiesen“ südlich der Staatsstraße St 2045 in der westlichen Hälfte Flächen für die Landwirtschaft mit der Funktion „Freihalten des Talraumes von weiterer Bebauung und Aufforstung“ und in der östlichen Hälfte Gewerbeflächen im Bereich der bestehenden Gebäude des ehemaligen Meisinger-Geländes dar. Dieses Gewerbegebiet wird im Osten auf dem Gebiet der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm weitergeführt.

Mit der Aufstellung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in der vorliegenden Fassung wurde die westlich der in der Flurkarte dargestellten Bebauung des ehemaligen Meisinger-Geländes liegende und im Bestand immer noch vorhandene, als Kranbahn genutzte, Asphaltfläche als Grünfläche zur Ortsrandgestaltung dargestellt. Damit wurde Anfang des Jahres 2002, während der Erarbeitung des Vorentwurfes zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan, den vorausgegangenen Abstimmungen der Gemeinde Scheyern mit dem Landratsamt Pfaffenhofen Rechnung getragen und der Rückbau der Asphaltfläche mit nachfolgender Bepflanzung zur Ortsrandeingrünung als landschafts- und städteplanerisches Ziel, in der städtebaulich frei zu haltenden Niederung des Gerolsbaches in den Plan aufgenommen.

3. Anlass der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Die Gemeinde Scheyern befürwortet die weitere Entwicklung der örtlichen Wirtschaft durch eine Nachfolgenutzung des ehemaligen Meisinger-Geländes und hat eigens zu diesem Zweck einen Planungsverband „Gewerbegebiet Mooswiesen“ mit der Stadt Pfaffenhofen an der Ilm gegründet.

Das bestehende Meisinger-Gelände soll jedoch in seinem derzeitigen Bestand genutzt werden. Die asphaltierte Fläche der ehemaligen Kranbahn im Westen der Hallenbebauung soll im Rahmen des geplanten Vorhabens (Recyclingzentrum Pfaffenhofen der Fa. Gigler GmbH Schrobenhausen) zur Aufstellung von zum Teil überdachten Lagerboxen und Containern genutzt werden. Der im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheyern dargestellte Rückbau der Asphaltfläche und die Herstellung einer Grünfläche zur Ortsrandeingrünung kann somit nicht aufrecht erhalten werden. Da im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und des Flächenrecyclings die Nutzung der bestehenden Gewerbefläche Vorrang vor weiteren Neuausweisungen hat, soll das landschaftsplanerische Ziel des gültigen Flächennutzungsplanes an dieser Stelle an den Bestand der befestigten Flächen angepasst werden, wodurch die 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes veranlasst wird.

Die bisher als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellte Teilfläche der Flurnummer 316/1 Gemarkung Mitterscheyern wird durch die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in eine Fläche zur Entwicklung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO überführt. Gleichzeitig wird die westliche Teilfläche der Flurnummer 316/1 Gemarkung Mitterscheyern von Flächen für die Landwirtschaft in Grünfläche zur Ortsrandeingrünung überführt um die Einbindung des Gewerbegebietes in den Talraum des Gerolsbaches aufrecht zu erhalten.

Zur Darstellung der südlichen Ortsrandeingrünung für das Gewerbegebiet ist der vorhandene Gehölzbestand am Nordrand der Flurnummern 316 und 317, Gemarkung Mitterscheyern innerhalb des Geltungsbereiches der 8. Flächennutzungsplanänderung nachrichtlich mit abgebildet. Die nördliche Ortsrandeingrünung für das Gewerbegebiet kommt auf den Flurstücken 56 und 505 der Gemarkung Niederscheyern zu liegen und liegt somit außerhalb des

Gemeindegebietes von Scheyern. Eine Darstellung in der vorliegenden 8. Flächennutzungsplanänderung ist daher nicht möglich.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Scheyern liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) westlich der Entwicklungsachse Ingolstadt – München im Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes um München.

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (Ziffer 2.2.2 (G)).

Bezüglich der flächensparenden Siedlungsstruktur gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Ziffer 3.1 (G)).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Ziffer 3.1 (G)).

Für Bayern soll nach dem Landesentwicklungsprogramm grundsätzlich eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (Ziffer 3.3 (G)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstraßen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann (Ziffer 3.3 (Z)).

Bezüglich der Wirtschaftsstruktur gibt das LEP 2013 als generellen Grundsatz vor:

Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden (Ziffer 5.1 (G)).

Diese Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 werden am besten verwirklicht, wenn Gewerbe- und/oder Industrieeinrichtungen entwickelt und die dafür benötigten Anlagen (hier: Gewerbegebietsausweisung auf einer bestehenden asphaltierten Fläche eines ehemaligen Betriebes zur Unterbringung eines dem Umweltschutz dienenden Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebes des Recyclingsektors) unter Berücksichtigung der Vorgaben zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung (Verhinderung der Zersiedelung der Landschaft und Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes) konzipiert werden.

4.1 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Im Regionalplan Ingolstadt – Region 10 ist Scheyern als Kleinzentrum bestimmt.

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 30.05.2006) und der gewerblichen Wirtschaft (Fassung vom 23.11.2005) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

(G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (BIII, Ziff. 1.1)

(Z) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern (BIII, Ziff. 1.4)

(Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (BIII, Ziff. 1.5)

Bezüglich der Gewerblichen Wirtschaft und des Arbeitsmarktes (Fassung vom 23.11.2005) formuliert der Regionalplan Ingolstadt:

(G) Die Wirtschaftskraft der Region soll wettbewerbsfähig und sozialverträglich bei Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen weiter entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden. Die Erwerbsmöglichkeiten der Bevölkerung sollen erhalten und ausgebaut werden. Die Stärkung der Region soll allen Teilräumen zu Gute kommen. ... (BIV, Ziff. 1)

(G) Die wirtschaftsnahe Infrastruktur soll erhalten und vor allem in den zentralen Orten und Entwicklungsachsen ausgebaut werden. ... (BIV, Ziff. 2.1)

(G) Die räumliche Zuordnung der Gewerbestandorte und –flächen soll dazu beitragen, den Technologietransfer zu erleichtern, das Innovationspotenzial vor allem der kleinen und mittleren Betriebe zu aktivieren und dauerhaft Arbeitsplätze zu schaffen. ... (BIV, Ziff. 2.2)

(G) Auf dem Arbeitsmarkt der Region soll ein in Qualität und Quantität breites und modernes Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot angestrebt werden. ... Dem negativen Pendlertrend gegenüber der Region München soll auch durch eine vermehrte gewerbliche Siedlungstätigkeit begegnet werden. (BIV, Ziff. 2.4)

Im Regionalplan dargestellte Landschaftliche Vorbehaltsgebiete als auch Regionale Grünzüge sind von der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung indirekt betroffen. So liegt das ehemalige Meisinger-Gelände innerhalb der Niederung des Gerolsbachs südlich der St 2045 sowohl im Regionalen Grünzug „*Ilmtal mit Gerolsbachtal ...*“ (8) als auch in einer Teilfläche des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „*Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes*“ (11). Da der kleinflächige Gewerbestandort in der Kartendarstellung des Regionalplans (Karte 3 Landschaft und Erholung, Tektur 3 und 4 M = 1 : 100.000) innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und des Regionalen Grünzuges ausgespart ist, sind die regionalplanerischen Ziele mit der am Bestand orientierten Gebietsausweisung vereinbar.

Der Gewerbegebietsstandort liegt ebenso innerhalb des im Regionalplan festgelegten Erholungsgebiet Nr. 7 „*Pfaffenhofen a. d. Ilm / Scheyern*“ (gemäß Ziffer B IV 4.9) in denen der Erholungsfunktion grundsätzlich hohe Bedeutung vor anderen Raum beanspruchenden Planungen und Maßnahmen zukommt.

5. Ziel der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes umfasst die Gesamtfläche der Flurnummern 316/1 Gemarkung Mitterscheyern zur Ausweisung als Gewerbegebiet in der östlichen und Grünfläche zur Ortsrandeingrünung in der westlichen Hälfte entsprechend beiliegender Plandarstellung. Zur Darstellung der südlichen Ortsrandeingrünung ist der randliche Gehölzbestand auf den Flurnummern 316 und 317 Gemarkung Mitterscheyern ebenfalls im Geltungsbereich beinhaltet.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sollen die zur Gewerbegebietsentwicklung vorgesehenen Flächen entsprechend dem vorhandenen Bestand der befestigten Flächen des ehemaligen Meisinger-Geländes als Gewerbegebiet dargestellt werden. Zur Sicherung der Eingrünung des Standortes wird im Westen der befestigten Flächen eine ca. 25 m breite Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Nach Süden dient der vorhandene Gehölzbestand als Randeingrünung.

Ziel der 8. Flächennutzungsplanänderung ist es an dem vorhandenen Gewerbestandort die Ansiedlung eines neuen Gewerbebetriebes zu ermöglichen. Da nur die bereits befestigten Flächen zur zusätzlichen Gewerbegebietsausweisung vorgesehen sind, wird die Niederung des Gerolsbachs im Süden der Staatsstraße von weiterer baulicher Entwicklung frei gehalten.

6. Gegenstand der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst die Grundfläche der Flurnummer 316/1 Gemarkung Mitterscheyern in einer Größe von 0,8 ha. Die Fläche ist über die von der Staatsstraße 2045 nach Süden abzweigende Straße „Zur Mühle“ außerhalb des Gemeindegebietes von Scheyern an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Im Westen des Areals sind im Bereich der bestehenden Kranbahn im gültigen Flächennutzungsplan Grünflächen zur Anpflanzung von Gehölzen zur Ortsrandeingrünung dargestellt, die aber reell an dieser Stelle bislang nicht umgesetzt sind.

Der Geltungsbereich der 8. Flächennutzungsplanänderung grenzt im Osten an das Gebiet der Stadt Pfaffenhofen und ist auf dem Gebiet der Gemeinde Scheyern umgeben von:

- Flächen für die Landwirtschaft im Westen und Süden in der Niederung des Gerolsbachs (Überschwemmungsgebiet; von Bebauung und Aufforstung frei zu haltender Talraum)
- der Trasse der Staatsstraße 2045 nach Pfaffenhofen a. d. Ilm im Norden

Entlang der St 2045 ist eine Anbauverbotszone von 20 m zu beachten.

Auf den Vorhabengrundstücken wird eine 0,5 ha große Teilfläche als Gewerbegebiet ausgewiesen. Die nach Westen orientierte Randfläche ist als Grünfläche zur Ortsrandeingrünung dargestellt. Im Süden bildet der vorhandene Gehölzbestand die Randeingrünung. Die notwendige Grundfläche zur verkehrlichen Anbindung des Vorhabens an die St 2045 liegt außerhalb des Gemeindegebietes von Scheyern.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes soll ausschließlich über die bestehende Zufahrt an der Straße „Zur Mühle“ erfolgen; ein Direktanschluss an die Staatsstraße 2045 ist nicht vorgesehen. Die detaillierte Darstellung der verkehrlichen Erschließung erfolgt im

Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort zusätzlich über den vorhandenen Parallelweg südlich entlang der St 2045 erreichbar.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung ist durch Übernahme bzw. Ausbau der am Standort aus der vorherigen Nutzung bereits vorhandenen Anlagen gegeben. Anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit möglich, versickert werden; im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird dazu eine detaillierte Entwässerungsplanung erstellt.

Das direkt südlich des Standortes angrenzende Überschwemmungsgebiet des Gerolsbaches berücksichtigt in seiner westlichen und südlichen Abgrenzung den geplanten Gewerbebestandort, so dass kein flächiger Eingriff in das Überschwemmungsgebiet erfolgt.

8. Natur und Landschaft

Die zur Ausweisung als Gewerbegebiet vorgesehene Fläche liegt am Ostrand des Gemeindegebietes von Scheyern im Grenzbereich zur benachbarten Stadt Pfaffenhofen an der Ilm innerhalb der Niederung des Gerolsbaches südlich der Staatsstraße 2045. Dabei ist die östliche Teilfläche im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Grünfläche für die Ortsrandeingrünung der dort bestehenden Bebauung (kleinflächige GE-Ausweisung am Ortsrand) und die westliche Teilfläche als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Bestand ist die östliche Teilfläche asphaltiert und mit einer Kranbahn bestückt während die westliche Teilfläche als Grünland genutzt wird.

Im Westen und Süden grenzt das Überschwemmungsgebiet des Gerolsbaches an den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung an. Die Gerolsbach-Niederung ist zudem als von weiterer Bebauung und Aufforstung frei zu haltender Talraum dargestellt. Innerhalb der Niederung ist der Verlauf des Gerolsbaches streckenweise als amtlich kartiertes Biotop (Biotop-Nr. 178.01 südlich des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung) erfasst. Im Süden der Staatsstraße bildet die offene Niederung des Gerolsbaches das bestimmende Element des gesamten Landschaftsraumes im nördlichen Gemeindegebiet Scheyerns. Das Landschaftsbild am Vorhabenstandort wird somit von der offenen Tallage mit den vorhandenen Gehölzbeständen (Ufersaum am Gerolsbach, einzelne Hecken und Einzelgehölze) und der überwiegenden Grünlandnutzung geprägt. Darüber hinaus bildet der straßenbegleitende Baumbestand entlang der St 2045 ein landschaftsbildbestimmendes Element.

Weder in der Biotopkartierung noch in der Artenschutzkartierung sind für den Standort des geplanten Gewerbegebietes nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert; amtlich kartierte Biotope der Landkreisbiotopkartierung Pfaffenhofen a. d. Ilm sind nicht betroffen.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Darüber hinaus liegen im Planungsgebiet auch keine nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) formell ausgewiesenen Schutzgebiete und -objekte. Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm beinhaltet für den Vorhabenstandort keine bedeutsamen Flächenbewertungen.

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird detailliert im nachfolgend aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplan entsprechend des Leitfadens „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet. Da jedoch im vorliegenden Fall eine bereits befestigte, früher schon gewerblich genutzte, Fläche als Gewerbegebiet dargestellt werden soll und somit *keine erhebliche oder nachhaltige Umgestaltung oder Nutzungsänderung – auch nicht*

mittelbar – im Sinne der Eingriffsregelung stattfindet, ist diese Fläche nicht in die Betrachtung der Eingriffsregelung einzubeziehen (vgl. Leitfaden Schritt 2, Seite 11). Da auch die vorgesehene Bepflanzung zur Ortsrandeingrünung auf derzeit landwirtschaftlich genutzter Fläche nicht Gegenstand der Eingriffsregelung ist, entsteht kein Kompensationsflächenbedarf.

9. Denkmalpflege / Altlasten

Die Kartierung der Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege von 2012 weist für den Vorhabenbereich südlich der St 2045 im Osten von Mitterscheyern keine bekannten oder zu erwartenden Bodendenkmäler aus. Da die zur Darstellung als Gewerbegebiet vorgesehene Fläche im Bestand bereits versiegelt ist, sind grundsätzlich keine Auswirkungen auf mögliche Bodendenkmäler zu erwarten.

Knapp 600 m südöstlich des Gewerbestandortes liegt die Katholische Kuratiekirche „Mariä Verkündigung“ (D-1-86-143-101) in Niederscheyern, deren Kirchturm innerhalb der Niederung des Gerolsbaches weithin sichtbar ist. Da durch die geplante Gewerbegebietsausweisung keine derzeitige Freifläche umgewidmet wird und die Niederung des Gerolsbaches zwischen Niederscheyern und der Gewerbefläche „Mooswiesen“ frei gehalten wird, bleiben die Sichtbeziehungen entlang der Niederung auf die Kirche erhalten. Die zulässige Höhenentwicklung wird im aufzustellenden Bebauungsplan festgesetzt.

Altlastenverdachtsflächen bzw. Kampfmittel sind ebenfalls nicht zu erwarten.

10. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes kann die von der Gemeinde Scheyern befürwortete Ansiedlung eines Gewerbebetriebes zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft erreicht werden. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (mögliche Anbindung an die St 2045 über die Straße „Zur Mühle“; Nutzung vorhandener Anlagen) ist die Entwicklung des geplanten Vorhabens an dieser Stelle besonders wirtschaftlich realisierbar. Gleichzeitig wird die im gültigen Flächennutzungsplan derzeit dargestellte Grünfläche zur Ortsrandeingrünung nach Westen verschoben und so die Einbindung des Standortes durch grünordnerische Maßnahmen gewährleistet.

Über die Festsetzungen im Rahmen der weiteren Planungsschritte werden die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Ziele zur Entwicklung der Gewerbegebietsfläche in die Abwägung aller betroffenen Belange eingebracht. Es ist davon auszugehen dass dabei keine gegenseitige nachhaltige Beeinträchtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB entsteht.

Parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wurde bereits der vorhabenbezogene Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 1 „Gewerbegebiet Mooswiesen“ des gleichnamigen Planungsverbandes aufgestellt und in das Bauleitplanverfahren eingebracht. Darüber hinaus werden mit der 8. Änderung vorerst keine weiteren Bauleitplanungen ausgelöst da eine Erweiterung der im gültigen Flächennutzungsplan und der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung dargestellten Bauflächen im Umfeld des Standortes nicht vorgesehen ist.

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes löst jedoch für die vorhandene Staatsstraße St 2045 voraussichtlich eine Änderung der bestehenden Verkehrsbelastung mit den mittelbaren Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs aus, da zum geplanten Recyclingzentrum Pfaffenhofen zusätzliche Verkehrsströme zu erwarten sind.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes sind auch die Belange des Immissionsschutzes zu bearbeiten. So wurde zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungs- und Grünordnungsplanes Nr. 1 „Gewerbegebiet Mooswiesen“ bezüglich der Geräuschemissionen und –immissionen eine Schalltechnische Untersuchung (Lärmschutzberatung Steger& Partner, Bericht Nr. 4183/B1/hu vom 09.01.2013) erstellt. Unter Berücksichtigung festzusetzender Geräuschemissionskontingente ist das geplante Vorhaben demnach umsetzbar.

11. Alternative Planungsmöglichkeiten

Die Fa. Gigler GmbH Schrobenhausen beabsichtigt am geplanten Standort in Pfaffenhofen/Scheyern ein Recyclingzentrum (Kunststoffaufbereitung) zu errichten und zu betreiben. Im Vorfeld der Entscheidung für den Standort am ehemaligen Meisinger Gelände wurden mehrere Alternativstandorte geprüft und bewertet:

- Bestehendes Werksgelände der Gigler GmbH in Schrobenhausen:
das Werksgelände ist im Bestand sehr beengt, wobei eine Ausweitung wegen der Grundbesitzverhältnisse derzeit nicht möglich ist. Die Kunststoffaufbereitung soll daher an einen anderen Standort verlagert werden.
- Standort der Gigler GmbH in Pfaffenhofen an der Ilm:
seit 1981 betreibt die Gigler GmbH eine Niederlassung in Pfaffenhofen/Ilm an verschiedenen Standorten. Hier stand hauptsächlich die Lagerung von Containern und Fahrzeugen im Vordergrund. Ein dafür bisher gepachteter Standort entfällt künftig aufgrund des Eigenbedarfes des Verpächters und kann daher alternativ nicht entwickelt werden.
- Ortsbereich Pfaffenhofen an der Ilm:
im Ortsbereich wurde ein unbebauter Standort geprüft, der jedoch aufgrund umliegender Wohnbebauung als Entwicklungsfläche für einen Recyclingbetrieb nicht in Frage kommt.
- Gewerbegebiet Kuglhof:
aufgrund der topografischen Gegebenheiten wären für die Herstellung einer ebenen Logistik- und Lagerfläche unverhältnismäßig große Erdbewegungen notwendig; der Standort wurde daher nicht weiter verfolgt.
- Außenbereich Pfaffenhofen an der Ilm:
im Außenbereich (Weingarten) wurde ein möglicher Standort geprüft, der jedoch aufgrund seiner Lage im Wasserschutzgebiet als Entwicklungsfläche für einen Recyclingbetrieb nicht in Frage kommt.
- Gemeindegebiet Schweitenkirchen:
eine Standortsuche im Umfeld des Ortes Schweitenkirchen hat bezüglich Größe und Anbindung kein geeignetes Gelände ergeben.
- Gemeindegebiet Scheyern
im Gemeindegebiet Scheyern stehen für gewerbliche Entwicklungen derzeit keine Alternativstandorte zur Verfügung, da das bestehende Gewerbegebiet im Ortsbereich Mitterscheyern weitestgehend belegt ist und die 3. Flächennutzungsplanänderung zur Ausweisung neuer Gewerbeflächen derzeit zurück gestellt ist.

Der Standort des ehemaligen Meisinger-Geländes in Pfaffenhofen/Scheyern bietet sich an, da die dort bereits bestehenden Anlagen (Gewerbehalle, Kranbahn, Erschließung und Anbindung) optimal genutzt werden können. Dem Flächenrecycling kann im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a BauGB an dieser Stelle einer Entwicklung an bisher unbebautem Standort der Vorrang gegeben werden.

Ingolstadt, 08.10.2013, 03.12.2013, festgestellt:11.02.2014

Alois Rieder
Landschaftsarchitekt

L:\A282_8.FNP Änderung Mooswiesen\Text\Berichte\Begründung\20140211_Begründung_FNP_Feststell..docx