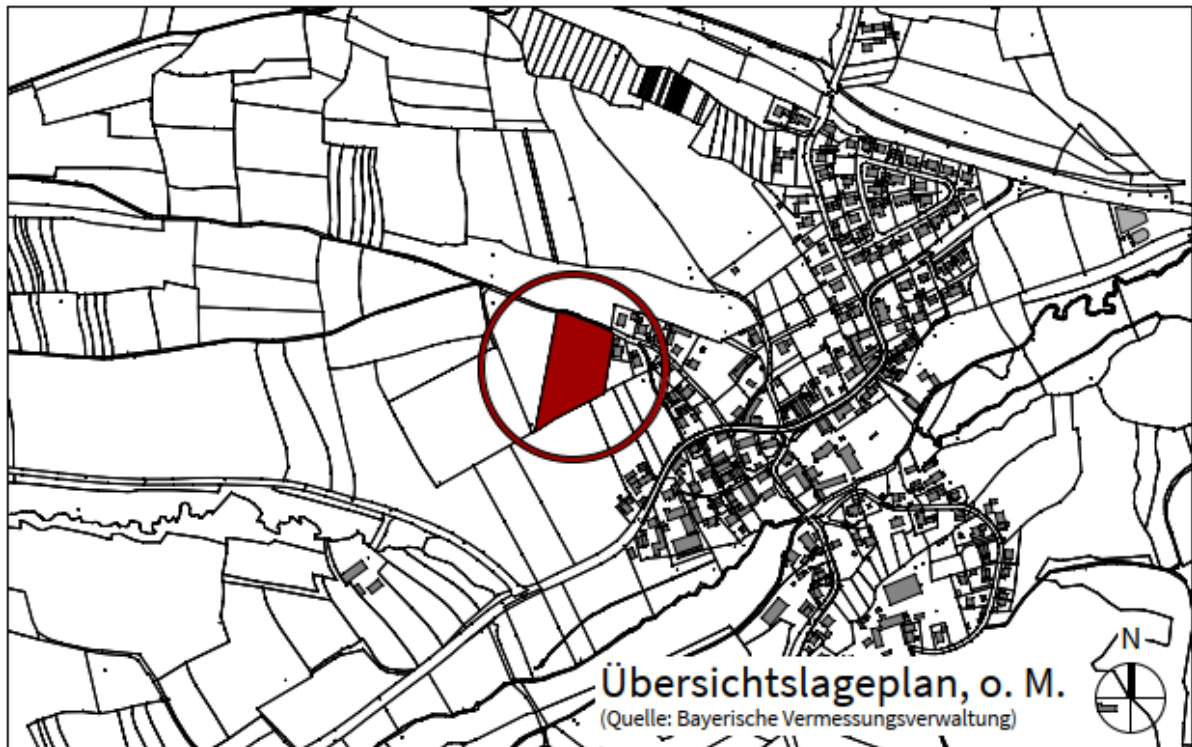




GEMEINDE SCHEYERN

Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbe Kapellenweg“



zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 10.02.2026

Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH

Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Tel.: 08441/ 89 54-0
info@eichenseher.net

TEAM 4 Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Oedenberger Straße 65
90491 Nürnberg

Tel.: 0911 / 39357-0
info@team4-planung.de

Inhalt

1.	Vorbemerkung	3
2.	Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung	3
3.	Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan.....	4
4.	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.....	8
4.1	Privatpersonen	8
4.2	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde	8
4.3	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde	10
4.4	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde	10
4.5	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde	12
4.6	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde	12
4.7	Abfallwirtschaftsbetriebe Pfaffenhofen	13
4.8	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Brandschutzdienststelle.....	13
4.9	Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Energie und Klima	13
4.10	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Behindertenbeauftragte	14
4.11	Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Kreisjugendring.....	14
4.12	Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt	14
4.13	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	15
4.14	Bayernwerk AG	16
4.15	Schlussbemerkung	16

1. Vorbemerkung

Gemäß § 10a Abs. 1 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden, und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde. Näheres zur Berücksichtigung der Umweltbelange ist dem gemäß § 2a BauGB erstellten Umweltbericht zu entnehmen.

2. Ziel, Anlass und Erforderlichkeit der Planung

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; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

Die Gemeinde Scheyern hat dazu in der Gemeinderatssitzung vom 10.10.2023 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst. Das Bauleitplanverfahren wurde im Regelverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Das Plangebiet war im rechtswirksamen Flächennutzungsplan überwiegend als landwirtschaftliche Fläche darstellt und konnte demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wurde deshalb im Parallelverfahren geändert. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 14.10.2025 den Bebauungsplan in der Fassung vom 14.10.2025 Satzung festgestellt.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft. Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die in der Planfolge zu erwartenden Auswirkungen auf

- Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt
- Boden
- Wasser
- Klima
- Landschaft
- Fläche
- Mensch
- Wechselwirkungen und Wirkungsgefüge
- Kultur- und Sachgüter

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen selbständigen Teil der Begründung zum

Bebauungsplan bildet und am Aufstellungsverfahren teilgenommen hat.

Zur Abschätzung der Planfolgewirkungen auf die Umweltbelange wurden folgende Grundlagen herangezogen:

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse:

- Daten des UmweltAtlas Bayern (Bayerisches Landesamt für Umwelt) herangezogen.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse:

- Geotechnischer Bericht nach DIN4020: 2010-12 und DIN EN 1997-2 (EC 7) erstellt (Büro INGEOTEC, 86529 Schrobenhausen, 04.09.2023)

Zur Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen:

- schalltechnische Untersuchung (Büro Kottermair GmbH, 30.10.2023)

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten:

- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern
- Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz Roth, 18.10.2024)

Zur Sicherstellung einer geordneten Entwässerung:

- Konzept zur Niederschlagswasserbeseitigung (Dr. Blasy - Dr. Øverland Ingenieure GmbH, 16.01.2025-ergänzt am 25.09.2025)

Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgte im Regelverfahren gemäß Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Fassung vom Dezember 2021)“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach anerkannten Methoden und anhand der einschlägigen Fachliteratur.

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanaufstellung im

Wesentlichen die Umwandlung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in eine Gewerbegebietsfläche zur Folge. Ohne die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes könnte die überplante Fläche bauplanungsrechtlich nicht für vorgesehene Nutzungen herangezogen werden. Die vom Eigentümer angestrebte Nutzung wäre nicht möglich und müsste an anderer Stelle entwickelt werden.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen einer "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" untersucht. Dazu liegen "Naturschutzfachliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung" vor (ÖFA – Ökologie Fauna Artenschutz Roth, vom Oktober 2024.)

Zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität wurden in der saP verschiedenen Maßnahmen formuliert. Diese wurden als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Vermeidungsmaßnahme V1: Die Baufeldräumung auf der Ackerfläche des Flurstücks 283/8 sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass die Räumung der Fläche innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen ist, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten im betreffenden Ackerbereich (= Baufläche und 25 m Umgriff west- und südwärts im Acker) durch kreuzförmiges Überspannen mit Flutterbändern unterbunden werden (= Vergrämnungsmaßnahme). Der Raster sollte so dicht wie möglich sein und 15 m zwischen den Kreuzungspunkten nicht unterschreiten. Die Aufhängungshöhe der Bänder sollte zwischen 0,75 und 1,20 m liegen. Die Ackerfläche ist zuvor (bis Mitte März) im Falle von Bewuchs abzuräumen und zu grubbern.

Vermeidungsmaßnahme V2: Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Ende Februar außerhalb der Vogelbrutzeit (März bis September) durchgeführt werden.

Vermeidungsmaßnahme V3: Die Demontage der Lager-Galerie am Westrand des Firmengeländes sollte zwischen Oktober und Februar außerhalb der Brutzeit von Vögeln (März bis September) durchgeführt werden. Wenn dieser Anlagen-Abbau innerhalb der Brutzeit erfolgt, muss unmittelbar vorher ein Vogelexperte prüfen, ob aktuelle Bruten von Gebäude- oder Nischenbrütern an den

Bauten oder Gehölzbrütern in angrenzenden Gebüsch vorliegen. Für den Fall, dass bebrütete Nester gefunden werden, ist der Eingriff auf einen Zeitpunkt nach Flüggewerden der Jungtiere zu verschieben (i.d.R. ca. 3 Wochen).

Vermeidungsmaßnahme V4: Um nicht auf angrenzenden Feldfluren brütende Feldlerchen zu vergrämen, ist bei der Eingrünung des Gewerbegebietes auf eine hochwüchsige Gehölzkulisse (Baumreihe, Baumhecke) in der westlichen Hälfte des Südrandes sowie entlang des Westrandes zu verzichten. Die Pflanzung von niedrigwüchsigen Hecken (bis ± 3 m Höhe) oder von Einzelbäumen ist möglich.

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 Blühackerbrache, 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.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

4.1 Privatpersonen

Es ist zwischen Ausbaubeitrag und Erschließungsbeitrag zu unterscheiden. Obwohl Ausbaubeiträge in Bayern nicht mehr erhoben werden, sind Erschließungsbeiträge nach wie vor teilweise von den angrenzenden Grundstückseigentümern zu zahlen. Da der Kapellenweg bisher nicht erstmalig hergestellt wurde, würde der Erschließungsbeitrag bei einem Ausbau anfallen. Ein Vollausbau wurde jedoch nicht geplant, weshalb auch kein Erschließungsbeitrag durch das vorliegende Bauleitplanverfahren ausgelöst wurde.

4.2 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Bauaufsichtsbehörde

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Grund für vorliegende Planung war die Erweiterung eines bestehenden, ortsansässigen Betriebes, dessen Lagermöglichkeiten auf den derzeit verfügbaren Flächen nicht mehr ausreichen. Eine direkt angrenzende Erweiterung macht sowohl aus städtebaulicher als auch aus wirtschaftlicher Sicht am meisten Sinn. Des Weiteren stehen derzeit keine vergleichbaren Flächen für eine Erweiterung zur Verfügung.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu 2.

Der Anregung, die Geländeschnitte als Festsetzung mit aufzunehmen, wurde nicht gefolgt. Die als Anlage beigefügten Geländeschnitte waren bereits ausreichend aussagekräftig, um die Funktion der getroffenen Festsetzungen zu belegen. Sie enthielten keine eigenständigen Festsetzungen, sondern zeigten lediglich die Umsetzbarkeit der getroffenen Festsetzungen auf.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu 3.

Der Empfehlung, im gegenständlichen Bebauungsplan vollständig auf die Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber zu verzichten, wurde nicht gefolgt und an der Regelung, die Wohnungen ausnahmsweise zuzulassen, festgehalten. Die Wohnnutzung wurde ohnehin folgendermaßen eingeschränkt: maximal insgesamt eine

Wohneinheit innerhalb des Geltungsbereiches mit maximal 350 m² Geschossfläche, maximal 30% der Geschossfläche der betrieblich genutzten Gebäude.

Die Möglichkeit zur Errichtung von Wohnraum für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber am Betriebsstandort ist von großer Bedeutung. Die Betriebszeiten sind in der Regel beschränkt auf Tagbetrieb, so dass die mit der Wohnnutzung ggf. verbundene Einschränkung von geringer Bedeutung sind. Zudem wurden auch Konflikte mit der bestehenden, angrenzenden Wohnbebauung ausgeschlossen. Dadurch besteht bereits eine Einschränkung hinsichtlich möglicher künftiger Gewerbenutzung. An der Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter wurde deshalb festgehalten.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu 4.

Die Anregung, die Begründung unter Punkt 5.1 bezüglich Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zu ergänzen, wurde gefolgt und redaktionell ergänzt.

Zu 5.

Der Anregung, Festsetzungen und Begründung hinsichtlich ausnahmsweiser Zulassung von Wohnen im Gewerbegebiet zu prüfen und vom Sinn her abzugleichen, wurde gefolgt und unter Punkt 5.1 der Begründung redaktionell ergänzt.

In der schalltechnischen Untersuchung 8454.1/2023-FH vom 30.10.2023 wurde auf diesen Zusammenhang hingewiesen.

Es kann von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 1 und 2 der BauNVO Gebrauch gemacht werden und auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente verzichtet werden, da nicht-kontingentierte bzw. eingeschränkte Gewerbeflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im rechtskräftigen Bebauungsplan (Nr. 8) 4.Änderung „Gewerbegebiet Mitterscheyern“ der Gemeinde Scheyern vom 03.08.1994, festgesetzt wurden und bestehen.

Die Festsetzung durch Text bzgl. der zugeordneten Ausgleichsfläche innerhalb des Bebauungsplans ist aus Sicht der Gemeinde vollumfänglich und ist nicht zwingend anzupassen. Zudem wurde auf die ergänzende Festsetzung von Herstellungs-/Entwicklungsmaßnahmen verzichtet, um ggf. erforderliche Maßnahmen-Anpassungen in der Ausführung und Pflege der Ausgleichsflächen zu erleichtern.

Zu 6.

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht wurde um ein Kapitel erweitert, in dem auf die festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung des Bebauungsplans eingegangen wurde.

Auf eine grüne Umrandung der Ausgleichsfläche wurde verzichtet, da bereits die T-Linien-Signatur die Flächen markiert. Von einer zusätzlichen Markierung wurde demnach abgesehen.

Der Verweis auf das Bundesnaturschutzgesetz unter Kapitel 2.3 wurde redaktionell berichtigt.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.3 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Bodenschutzbehörde

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.4 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Immissionsschutzbehörde

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Der zitierte Satz wurde gestrichen.

Zu 2.

Alle genannten Hinweise wurden so übernommen.

Zu 3.

Zusätzlich zu den Textvorschlägen für die Begründung aus der zugrundeliegenden schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH 8454.1/2023-FH vom 30.10.2023 (Seite 7) wurden folgende, weitere Begründungstexte zum Thema Immissionsschutz aufgenommen:

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.

Voraussetzung für eine gebietsübergreifende Gliederung nach § 1 Abs. 4, Satz 1 Nr. 2 oder Satz 2 BauNVO ist, dass im Gemeindegebiet noch mindestens ein Gewerbegebiet vorhanden ist, in dem keine Emissionsbeschränkungen gelten oder ein Teilgebiet mit Emissionskontingenten o.ä. besteht, die jegliche nach § 8 BauNVO gewerbliche Nutzung (Tag und Nacht) ermöglicht. Dies ist in vorliegenden Fall durch den rechtskräftigen Bebauungsplan (Nr. 8) 4.Änderung „Gewerbegebiet Mitterscheyern“ der Gemeinde Scheyern vom 03.08.1994 sichergestellt.

Zu 4.

Der Planwert der schalltechnischen Untersuchung 8454.1/2023-FH vom 30.10.2023 in Höhe von 57 dB(A) berücksichtigt bereits die bestehenden Geräuschvorbelastungen ausreichend. Bei maximal möglicher Betriebsintensität des Gewerbebetriebes auf der Fl.Nr.198/2 wurden die Immissionsrichtwerte zusammen mit den möglichen Belastungen aus dem Gewerbegebiet Kapellenweg nicht überschritten. Die Vorbelastung am hierfür maßgeblichen IO 1 betrug tagsüber 56 dB(A). Eine Verringerung der Planwerte wurde daher nicht nötig.

Die genehmigten Gebäude auf den Fl.Nrn. 198/4 und 283/6 haben unabhängig des Genehmigungsbescheides auf der Fl.Nr. 198/2 Immissionsschutz gemäß TA Lärm zur Einhaltung von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts.

Bei Ausschöpfung dieser Immissionsrichtwerte des Gewerbes Fl.Nr. 198/2 an diesen Immissionsorten beträgt der Vorbelastungsbeitrag am IO 1 hierdurch nur 46 dB(A).

Der Ansatz in der Stellungnahme der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 10.10.2024 ist rein vorsorglich auf der sicheren Seite liegend gewählt, um zu zeigen, dass auch im ungünstigsten Fall keine Immissionskonflikte durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet Kapellenweg“ entstehen.

Zu 5.

Zum Gewerbebetrieb auf der Fl.Nr. 283/6 (Kapellenweg 11) wurde zur Erwirkung einer Änderungsgenehmigung die schalltechnische Untersuchung Nr. 8915.1/2024-FH durch die Ingenieurbüro Kottermair GmbH zum 20.01.2025 erstellt. Der darin zugrunde gelegte Betrieb des Gewerbeunternehmens verursacht Immissionen, die die Immissionskontingente gemäß des

Bebauungsplanentwurfes „Gewerbegebiet Kapellenweg“ an allen Immissionsorten um mindestens 1,4 dB(A) unterschreiten. Hierzu ist ein Beurteilungspegel am IO 1 zur Tageszeit von 53,4 dB(A) einzuhalten. Der Planungsablauf sieht einen entsprechenden Genehmigungsbescheid vor.

Zu 6.

In der schalltechnischen Untersuchung 8454.1/2023-FH vom 30.10.2023 ist auf diesen Zusammenhang hingewiesen.

Es kann von der Möglichkeit des § 1 Abs. 4 Satz 1 und 2 der BauNVO Gebrauch gemacht werden und auf die Festsetzung eines Teilgebietes des Bebauungsplanes ohne Emissionskontingente verzichtet werden, da nicht-kontingentierte bzw. eingeschränkte Gewerbeflächen gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO im rechtskräftigen Bebauungsplan (Nr. 8) 4.Änderung „Gewerbegebiet Mitterscheyern“ der Gemeinde Scheyern vom 03.08.1994, festgesetzt wurden und bestehen.

Zu 7.

Durch die Nichtberücksichtigung der im Nachgang festgelegten Grünflächen bei der Berechnung der Emissionskontingente würde kein Immissionskonflikt entstehen, da die emittierenden Flächen der ansiedelnden Gewerbebetriebe in jedem Fall kleiner sind und somit geringere Immissionskontingente zur Verfügung gestellt haben. Dieser Zusammenhang geht jedoch zu Lasten der Betriebe, denen so nur ein Emissionskontingent zugestanden würde, welchen unter dem schalltechnisch verträglichen liegt.

Eine Neuberechnung auf Basis des gültigen Bebauungsplanentwurfs ist jedoch kurzfristig möglich.

4.5 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Den Pflegemaßnahmen unter Kap. 7.5 der BPlan-Begründung wurde der Hinweis zur „Entfernung des gemähten Schnittguts, mindestens zwei Tage nach dem jeweiligen Schnitt“ redaktionell ergänzt. Der Hinweis zum Belassen eines Altgrasstreifens von 5 - 10 % der Ausgleichsfläche auf Flurnummer 283/5 und 283/8 Gemarkung Euernbach wurde ebenfalls redaktionell ergänzt.

4.6 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde

Das BLfD wurde beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.7 Abfallwirtschaftsbetriebe Pfaffenhofen

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die Zufahrtsstraße zur geplanten Wendeanlage wird im Zuge der Betriebserweiterung in ausreichendem Umfang ausgebaut und befestigt.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.8 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Brandschutzdienststelle

Zu 1.

Der erforderliche Platzbedarf für Fahrzeuge der Feuerwehr ist im Rahmen der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben nachzuweisen.

Zu 2.

Die erforderliche Löschwassermenge ist im Rahmen der Genehmigungsplanung der Einzelvorhaben nachzuweisen. Reicht die öffentliche Wasserversorgung zur Deckung der erforderlichen Löschwassermenge nicht aus, ist die Deckung des Löschwasserbedarfs durch geeignete Maßnahmen (z. B. durch Löschwasserbehälter) vom Bauwerber im Rahmen der Einzelgenehmigung nachzuweisen und selbst herzustellen (s. Hinweise durch Text Punkt 9).

Der nächstliegende Hydrant liegt im Abstand von weniger als 80 m zum Plangebiet. Soweit ein Ausbau des Hydrantennetzes auf privaten Flächen erforderlich sein sollte, ist dies im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berücksichtigen. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung war nicht erforderlich.

Zu 3.

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.9 Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm, Energie und Klima

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Zu 1.

Die Anregung, Regenwasser in Regenwasserzisternen aufzufangen oder mittels Pflanzrigolen für die notwendigen Anpflanzungen zu nutzen, war grundsätzlich als sinnvoll zu erachten, wenn das

Regenwasser intensiv genutzt wird. Handelt es sich jedoch beispielsweise um eine extensive Bepflanzung, die keiner Wässerung bedarf, wäre der Bau einer Zisterne oder einer Pflanzrigole überflüssig und würde sogar im Kontrast zu einer naturnahen Außenanlagengestaltung stehen.

Aus diesem Grund wurde die Empfehlung nicht Teil des Bebauungsplans. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu 2.

Die Anregung, Stellplätze und die zu befestigenden Wege mit wasserdurchlässigem Material zu versehen, war bereits in der Begründung unter Punkt 6.3 („Minimierung der Versiegelung“) enthalten.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu 3.

Die Anregung, flachgeneigte Garagendächer und Dächer von Nebenanlagen zu begrünen, war bereits in den Festsetzungen durch Text unter Punkt 4.2 („Dachdeckung“) enthalten. Flachdächer sind allgemein nur in begrünter Ausführung zulässig.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.10 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Behindertenbeauftragte

Die Stellungnahme und die darin enthaltenden Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.11 Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Kreisjugendring

Die Stellungnahme und die darin enthaltenden Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.12 Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Die Kaskaden-Versickerungsmulden zur Abfangung des Hangwassers wurden nicht an die zentrale Rigole angeschlossen. Stattdessen wurden diese separat am nördlichen und südlichen Ende über jeweils einen Versickerungsschacht an die versickerungsfähige Schicht angeschlossen. Es wurde jeweils ein Absetzschacht

vorgeschaltet. Das Entwässerungskonzept wurde entsprechend angepasst.

4.13 Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Die Anregung, Lerchenfenster auf weiterhin intensiv nutzbaren Ackerflächen anzulegen, wurde geprüft, allerdings stehen keine geeigneten Flächen für eine solche Nutzung zur Verfügung.

Um eine Vernässung landwirtschaftlicher Flächen durch die geplanten Versickerungsanlagen sowie das Einströmen von Niederschlagswasser zu vermeiden, wurde ein Entwässerungskonzept erstellt, welches die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes vorsieht.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Ergänzung:

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.

Der langfristige Verlust einer intensiv genutzten Ackerfläche mit einer Größe von knapp einem Hektar sowie die überdurchschnittliche Bonität der Böden wurden als abwägungsrelevante Belange anerkannt. Grundsätzlich ist festzustellen, dass hochwertige landwirtschaftliche Böden eine wichtige Grundlage für die regionale Nahrungsmittelproduktion darstellen und möglichst der landwirtschaftlichen Nutzung vorbehalten bleiben sollten.

Demgegenüber steht jedoch das Erfordernis der vorgesehenen Planung, die an diesem Standort aus städtebaulichen bzw. fachlichen Gründen als sinnvoll und erforderlich erachtet wird. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die gewerbliche Entwicklung im Ortsteil Euernbach zu sichern und einem ortsansässigen Betrieb bedarfsgerechte Entwicklungsmöglichkeiten zu bieten. Der geplante Standort schließt unmittelbar an bestehende gewerbliche Nutzungen an und stellt aus städtebaulicher Sicht eine sinnvolle Abrundung und Bündelung gewerblicher Flächen dar. Alternative Standorte stehen im Gemeindegebiet entweder nicht in vergleichbarer Lagegunst zur Verfügung oder würden ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen in Anspruch nehmen.

Die Anregung, Lerchenfenster auf weiterhin intensiv nutzbaren Ackerflächen anzulegen, wurde geprüft, allerdings stehen keine geeigneten Flächen für eine solche Nutzung zur Verfügung.

Um eine Vernässung landwirtschaftlicher Flächen durch die geplanten Versickerungsanlagen sowie das Einströmen von Niederschlagswasser zu vermeiden, wurde ein Entwässerungskonzept erstellt,

welches die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes vorsieht.

Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.

4.14 Bayernwerk AG

Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis, dass für Kabelhausanschlusschächte nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme verwendet werden dürfen, wurde in die Hinweise durch Text unter Punkt 10 aufgenommen.

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

4.15 Schlussbemerkung

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung- und Behördenbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 34 „Gewerbe Kapellenweg“ der Gemeinde Scheyern wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht.