



**Bebauungsplan Nr. 32**

**„Am Südhang“**

**Umweltbericht als gesonderter Teil der  
Begründung**

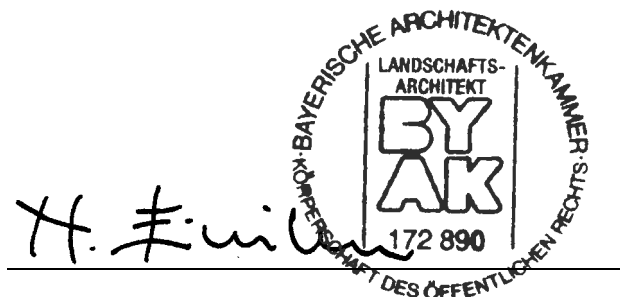
**und**

**Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Planstand:  
12.12.2023 Vorentwurf  
09.07.2024 Entwurf  
08.10.2024

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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



## Inhaltsverzeichnis

1.	Umweltbericht .....	4
1.1	Gegenstand der Planung .....	4
1.1.1	Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung.....	4
1.1.2	Beschreibung der Festsetzungen der Planung.....	4
1.2	Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne.....	4
1.2.1	Landesentwicklungsprogramm .....	6
1.2.2	Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt.....	7
1.2.3	Schutzgebiete .....	9
1.2.4	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) .....	9
1.2.5	Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern .....	10
1.2.6	Waldfunktionskartierung.....	10
1.2.7	Flächennutzungsplan .....	10
1.3	Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung.....	11
1.3.1	Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung .....	11
1.3.2	Angewandte Untersuchungsmethoden und Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen .....	11
1.4	Standortfaktoren des Plangebietes .....	12
1.4.1	Naturräumliche Lage.....	12
1.4.2	Reliefstrukturen und Blickbeziehungen.....	12
1.4.3	Boden- und Klimaverhältnisse .....	12
1.4.4	Potentiell natürliche Vegetation .....	14
1.4.5	Bestehende Nutzung der Flächen und Gehölzbestände .....	14
1.4.6	Art und Nutzung der angrenzenden Flächen .....	15
1.4.7	Gewässer / Grundwasser.....	15
1.5	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	16
1.5.1	Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“ .....	16
1.5.2	Schutzgut „Biologische Vielfalt“ .....	19
1.5.3	Schutzgut „Boden“ .....	20
1.5.4	Schutzgut „Fläche“ .....	21

1.5.5	Schutzgut „Wasser“ .....	22
1.5.6	Schutzgut „Klima/Luft“ .....	23
1.5.7	Schutzgut „Mensch und Gesundheit“ .....	24
1.5.8	Schutzgut „Landschaftsbild“ .....	26
1.5.9	Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“ .....	27
1.5.10	Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen .....	28
1.5.11	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung.....	29
1.5.12	Eingesetzte Techniken und Stoffe .....	29
1.5.13	Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen .....	29
1.5.14	Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete .....	29
1.5.15	Übersicht über die Eingriffserheblichkeit.....	30
1.6	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	30
1.7	Alternative Planungsmöglichkeiten .....	30
1.8	Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen .....	31
1.9	Zusammenfassung.....	31
2.	Eingriffsregelung in der Bauleitplanung .....	33
2.1	Bestandserfassung und -bewertung .....	33
2.1.1	Schutzgut Arten und Lebensräume .....	33
2.1.2	Schutzgut Boden .....	35
2.1.3	Schutzgut Wasser .....	35
2.1.4	Schutzgut Luft/Klima .....	35
2.1.5	Schutzgut Landschaftsbild .....	35
2.2	Eingriffsschwere .....	36
2.3	Ermittlung des Ausgleichsbedarfs.....	37
2.4	Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen .....	37
2.5	Zusammenfassung.....	40
	Referenzliste der Quellen .....	41

Anhang:

Lageplan Bestandsbewertung  
Lageplan Eingriffsermittlung  
Lageplan Ausgleichsfläche

# **1. Umweltbericht**

## **1.1 Gegenstand der Planung**

### **1.1.1 Inhalt und wichtigste Ziele der Bebauungsplanaufstellung**

Gegenstand des aktuellen Bauleitplanverfahrens ist die Aufstellung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes im Bereich der Grundstücke Fl.Nr. 600 und 607, sowie Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 558 und 603 der Gemarkung Scheyern zur Schaffung eines Allgemeinen Wohngebietes, sowie eines Urbanen Gebiets als Mischgebiet am südlichen Rand von Scheyern.

### **1.1.2 Beschreibung der Festsetzungen der Planung**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung (Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO und Urbanes Gebiet Mischgebiet nach § 6a BauNVO)
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Bauweise
- Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen
- Festsetzungen zur Gebäudestellung und zu örtlichen Bauvorschriften
- Festsetzungen zu Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie
- Festsetzungen zu Versorgungsleitungen
- Festsetzungen zu Werbeanlagen
- Festsetzung von öffentlichen Grünflächen (als Verkehrsbegleitgrün, mit besonderer Zweckbestimmung Spielplatz, zur fußläufigen Erschließung des Baugebietes und zur Regenwasserbeseitigung)
- Festsetzung von Privaten Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
- Festsetzung von Privaten Grundstücksflächen als Hausgarten mit Zulässigkeit von Nebenanlagen
- Festsetzungen zur Anpflanzung von Einzelbäumen und Strauchpflanzungen
- Festsetzungen zum Artenschutz
- Schallschutztechnische Festsetzungen

## **1.2 Planungsrelevante Fachgesetze und Fachpläne**

Folgende Fachgesetze und Fachpläne sind für die vorliegende Planung relevant (die darin enthaltenen Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, werden jeweils stichpunktartig aufgeführt):

### Baugesetzbuch (BauGB):

- Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden
- Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts

- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkte. 1.5.3, 1.5.4, 1.5.6 und 2 des Umweltberichtes.

#### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- Vorgaben zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung, sowie zur Bauweise  
Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen (vgl. Pkt. 1.1.2)

#### Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG)

- Vorgaben zum Schutz des Grundwassers und zur geordneten Abwasserbeseitigung  
Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes.

#### Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG)

- Vorgaben zum Schutz und ggf. Wiederherstellung der Funktionen des Bodens  
Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes.

#### Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG)

- Vorgaben zum Schutz von Bau- und Bodendenkmälern  
Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes.

#### Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG)

- Vorgaben zum Schutz von Natur und Landschaft (biologische Vielfalt, Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts, Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft)
- Vorgaben zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft, sowie zu Ausgleichs-, Ersatz- und Kompensationsmaßnahmen

Die o.g. Ziele und Umweltbelange werden bei der Aufstellung des Bauleitplans weitest möglich berücksichtigt, eine Beschreibung erfolgt unter Pkte. 1.5.1, 1.5.2, 1.5.8 und 2 des Umweltberichtes.

#### Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2020

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.1

#### Regionalplan der Region 10

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.2

#### Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.4

### Waldfunktionskartierung

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.6

### Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheyern

Eine Beschreibung der maßgeblichen Ziele erfolgt unter Pkt. 1.2.7

## **1.2.1 Landesentwicklungsprogramm**

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

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

Das Plangebiet befindet sich

- im südlichen Bereich der Region 10 „Ingolstadt“, für die folgende Bevölkerungsentwicklung prognostiziert wird:  
2010 / 2020 +2,7%  
2010 / 2030 +3,6%
- relativ zentral zwischen den zentralen Orten Ingolstadt (Regionalzentrum), Augsburg (Metropole) und Freising (Oberzentrum)
- außerhalb des Vorranggebietes zur Flughafenentwicklung südöstlich von Freising

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

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

Es wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. Zielen und Grundsätzen des LEP entspricht.

### 1.2.2 Regionalplan der Region 10 – Regionalplan Ingolstadt

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

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Scheyern, Luftlinie ca. 500m südöstlich der aktuell neu entstehenden Ortsmitte mit Rathausneubau und Dorfplatz, sowie in unmittelbarer Nähe zur Grundschule Scheyern und des gemeindlichen Kindergartens.

Gemäß den Vorgaben des Regionalplanes liegt das Plangebiet

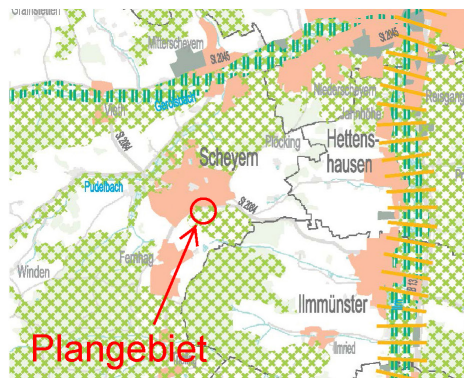
- innerhalb des allgemeinen ländlichen Raumes
- außerhalb von Vorrang-/Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze
- außerhalb von Vorranggebieten für die Wasserversorgung
- im Randbereich des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 11 „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- außerhalb der regionalen Grünzüge entlang der Ilm und des Gerolsbachs
- außerhalb der Biotopverbundachse entlang des Ilmtals
- außerhalb von Tourismusgebieten, aber innerhalb des Erholungsgebietes Nr. 7 „Pfaffenhofen a.d.Ilm/Scheyern“; als „Erholungseinrichtungen von überörtlicher und regionsweiter Bedeutung“ sind auch die „Waldgebiete um Scheyern für naturnahe Erholung“ aufgeführt (Einzelmaßnahme Nr. 3.7)
- außerhalb von dargestelltem Trenngrün
- außerhalb von vorgeschlagenen oder rechtskräftigen Schutzgebieten (Naturpark, Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet)

Das Plangebiet befindet sich in relativ verkehrsgünstiger Lage:

- unmittelbar an der Staatsstraße St 2084 („Hochstraße“)
- unmittelbar an der Einmündung der Kreisstraße PAF 3 („Fernhager Straße“) in die o.g. Staatsstraße St 2084
- ca. 6-7 km zum Bahnhof Pfaffenhofen a.d.Ilm
- ca. 6 km zum Bahnhof Reichertshausen
- ca. 12 km zur Autobahnanschlussstelle Schweitenkirchen (BAB A9/E45 München-Nürnberg)
- ca. 6-7 km zur Kreisstadt Pfaffenhofen a.d.Ilm (bis zur Stadtmitte)

#### **Zur Lage im Randbereich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes:**

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



Ausschnitt aus Regionalplan / Karte 3 Landschaft und Erholung, Stand 08.09.2007 M 1:100.000  
mit Markierung des Plangebietes

## I. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

### a) Zeichnerisch verbindliche Darstellungen

#### Natürliche Lebensgrundlagen

-  Landschaftliches Vorbehaltsgebiet
-  Regionaler Grünzug

### b) Zeichnerisch erläuternde Darstellungen verbaler Ziele

-  Schwerpunktgebiet des regionalen Biotopverbundes

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

- des Arten- und Biotopschutzes
  - wichtiger Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen
  - des Landschaftsbildes und der naturbezogenen Erholung
- besonderes Gewicht zu.

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

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

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

Aufgrund der Lage und Naturraumausstattung des Plangebietes trifft für die vorliegende Planung lediglich die o.g. Zielsetzung „Gehölzstrukturen sollen erhalten werden“ zu. Der Erhalt der vorhandenen Gehölze im Plangebiet ist auf Basis der vorliegenden Planung nicht sinnvoll möglich, da eine bestmögliche Ausnutzung der überplanten Fläche angestrebt wird, um den Flächenverbrauch v.a. für notwendigen Wohngebiete zu begrenzen. Die Gehölzbeseitigungen werden durch geeignete Ersatzpflanzungen kompensiert.



Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. Vorgaben des Regionalplans entspricht.

### 1.2.3 Schutzgebiete

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

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten oder tatsächlichen Überschwemmungsgebieten, außerhalb von Hochwassergefahrenflächen HQ häufig, HQ100 und HQextrem.

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

Die Ziele und Umweltbelange der gesetzlich verankerten Schutzgebiete wurden bei der Planung grundsätzlich berücksichtigt, da sich das Plangebiet außerhalb von den o.g. besonders geschützten Gebieten befindet.

### 1.2.4 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)

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

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

Für die nähere Umgebung des Plangebietes werden folgende Ziele formuliert:

#### Ziele Gewässer:

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

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

#### Ziele Feuchtgebiete:

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

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

Ziele Trockenstandorte:

- Erhaltung und Optimierung regional bedeutsamer Lebensräume (einzelne punktuelle Bereiche südöstlich des Plangebietes)

Das Plangebiet liegt in deutlicher Entfernung zu den o.g. Trockenstandorten, die dazu formulierten Ziele werden von der vorliegenden Planung daher nicht betroffen.

### 1.2.5 Artenschutzkartierung Bayern und amtliche Biotopkartierung Bayern

Die „**Artenschutzkartierung Bayern**“ (TK 25 7534) enthält im Geltungsbereich des Plangebietes keine Artnachweise.

Die nächstgelegenen Punktnachweise der Artenschutzkartierung befinden sich in einem Abstand von ca. 130 – 450 m um das Plangebiet:

- Nr. 7534 0583 Zwergfledermaus  
(Scheyern, Einzelfund, südlich der Ottostraße)
- Nr. 7534 0442 Westliche Blindschleiche  
(Scheyern, Fernhager Str. 17, Garten)
- Nr. 7534 0508 Erdkröte  
(Amphibienzaun Scheyern - Stefanstrasse)

Soweit das Plangebiet Lebensräume zu o.g. Artvorkommen aufweist, werden die entsprechenden Ziele und Maßnahmen in der "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Dezember 2022) dargestellt. Erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen werden in der Planung berücksichtigt.

Die **amtliche Biotopkartierung Bayern** weist im Bereich des Plangebietes keine schützenswerten Biotope aus.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich folgendes amtlich kartierte Biotop:

- Biotop Nr. 7534-1080-006 Feldhecken südöstlich von Scheyern  
Hauptbiototyp: Hecken, naturnah (100 %)  
Weitere Biototypen: keine

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

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung den o.g. Vorgaben des Biotopschutzes entspricht.

### 1.2.6 Waldfunktionskartierung

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

### 1.2.7 Flächennutzungsplan

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

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes als Voraussetzung zur Festsetzung der vorgesehenen Nutzungen wird in einem getrennten Bauleitplanverfahren parallel durchgeführt (11. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Südhang“).

### **1.3 Beschreibung der Methodik der Umweltprüfung**

#### **1.3.1 Räumliche und Inhaltliche Abgrenzung**

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

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

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

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

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein „Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung sowie zur ergänzenden Altlastenuntersuchung“ vor (Büro Nickol & Partner AG, 82194 Gröbenzell, vom 30.08.2023).

Hinsichtlich der Kampfmittelfreiheit liegt eine Stellungnahme zu Erkundungsbohrungen vor (Fa. Besel-KMB, 82441 Ohlstadt vom 24.03.2021)

Zur schalltechnischen Beurteilung wurde eine entsprechende Untersuchung erstellt (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, vom 21.06.2024).

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehr wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt (Büro gevas, humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München-Karlsruhe vom Mai 2024).

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten wurden die amtliche Biotopkartierung Bayern und die Artenschutzkartierung Bayern herangezogen.

Darüber hinaus liegt eine "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" vor (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, Dezember 2022).

Zur Erhebung der vorhandenen Vegetationsbestände wurde am 26.05.2023 eine örtliche Bestandsaufnahme durchgeführt.

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

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgt üblicherweise auf Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021). (vgl. Pkt. 1.6 und Pkt. 2 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung)

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen:  
keine

## **1.4 Standortfaktoren des Plangebietes**

### **1.4.1 Naturräumliche Lage**

Das Plangebiet befindet sich im Naturraum „Donau-Isar-Hügelland“ (Tertiärhügelland) im Übergang der beiden Untereinheiten „Ilmaue“ und „Wolnzacher Hügelland - Hopfenlandschaft. Dieser Naturraum ist generell gekennzeichnet durch sanft geschwungene Hügelzüge und ein engmaschiges Netz asymmetrischer Täler. Die Landschaft weist einen häufigen Wechsel zwischen land- und forstwirtschaftlicher Nutzung auf. Das Landschaftsbild dieser Naturraumeinheiten ist gekennzeichnet durch eine mittlere Vielfalt, sowie eine hohe Eigenart und Reliefdynamik.

### **1.4.2 Reliefstrukturen und Blickbeziehungen**

Die überplanten Grundstücke selbst befinden sich im Bereich eines nach Süden und Osten abfallenden Geländes (vgl. Höhenlinien im Bebauungsplan). Der höchste Punkt befindet sich im Norden des Plangebietes auf ca. 499 m.ü.NHN. Der südliche Rand des Plangebietes fällt von ca. 498,5 im Westen auf ca. 494 m.ü.NHN im Osten ab. Der östliche Rand des Plangebietes bildet eine Mulde, die nach Osten hin abfällt (tiefster Punkt ca. in der Mitte des östlichen Plangebietsrandes auf ca. 489 m.ü.NHN).

Das Plangebiet ist von Norden her, von der Staatsstraße St 2084 („Hochstraße“) relativ gut einsehbar. Hierbei handelt es sich um einen Bereich, der bereits deutlich baulich geprägt ist (Wertstoffhof, Gebäude und befestigte Parkplatzflächen des ehemaligen Einzelhandelsgeschäftes, derzeitige Brachflächen). Durch das nach Süden und Osten hin abfallende Gelände werden hierbei in erster Linie die höheren Gebäude des Urbanen Mischgebietes wahrgenommen, die eine räumliche Fassung des Straßenraumes bewirken. Nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild an dieser wichtigen Ortseingangssituation werden nicht erwartet.

Eine Bebauung von weit in die Landschaft hineinwirkenden Kuppenbereichen oder Hanglagen, sowie von landschaftlich sensiblen Tallagen ist nicht gegeben. Lediglich von Südosten her (Feldweg in östlicher Verlängerung der Maximilianstraße von Fernhag) ist die geplante Bebauung in deutlicher Entfernung erkennbar.

### **1.4.3 Boden- und Klimaverhältnisse**

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

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

- im nordwestlichen Bereich Bodentyp 48a: Fast ausschließlich Braunerde aus (kiesführendem) Lehmsand bis Sandlehm (Molasse), verbreitet mit Kryolehm (Lösslehm, Molasse)
- im südöstlichen Bereich Bodentyp 52b: Fast ausschließlich Braunerde (pseudovergleyt) aus Lehm (Deckschicht) über Ton (Molasse)

- im Bereich der nach Osten abfallenden Geländemulde Bodentyp 76b: Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden aus (skelettführendem) Schluff bis Lehm, selten aus Ton (Talsediment)

Die überplante Fläche wurde bis 1993 als Technischer Bereich der damaligen Bundeswehrkaserne genutzt. Nach Abzug der Bundeswehr wurde das Areal durch die Gemeinde Scheyern erworben, die darauf befindlichen baulichen Anlagen und befestigten Flächen wurden zurückgebaut und rekultiviert. Es sind daher überwiegend gestörte Bodenverhältnisse anzutreffen.

Bodenbelastungen in Form von Altlasten sind jedoch nicht bekannt.

Dem Bebauungsplan liegt der „Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung sowie zur ergänzenden Altlastenuntersuchung“ (Büro Nickol & Partner AG, 82194 Gröbenzell, vom 30.08.2023) als Anlage bei.

Das Gutachten enthält hinsichtlich möglicher Schadstoffgehalte in den durchgeführten Bohrungen folgende Aussage:

*„Die im April 2022 entnommenen Bodeneinzelproben (KRB3/0,5-0,9; KRB4/1,0-1,8; KRB 4/3,0-3,6) aus dem Bereich der anthropogenen Auffüllung wurden auf Schwermetalle gemäß KVO einschließlich Arsen, PAK (EPA) und zum Teil auf MKW untersucht.*

*In den untersuchten Proben konnten **keine bodenschutzrechtlich relevanten Schadstoffgehalte** ermittelt werden. Alle Ergebnisse liegen unterhalb von HW2. In den im April 2022 untersuchten Mischproben (MP1 bis MP7) und den im August 2023 im Rahmen der ergänzenden Schadstoffuntersuchungen im Bereich der vermuteten ehemaligen tanktechnischen Einrichtungen, des Altöltanks sowie der Abschmierrampe entnommenen Mischproben (MP8 bis MP13) wurden **überwiegend keine abfallrechtlich relevanten Schadstoffgehalte** ermittelt. **Lediglich in MP8** (KRB13/0-0,15; KRB13/0,15-0,4) wurden **Arsengehalte** im Eluat festgestellt. Die Gehalte sind im Bereich Z1.2 einzustufen. In der darunterliegenden Mischprobe (MP9) wurden keine Arsengehalte nachgewiesen.*

*Zusätzlich wurden insgesamt 5 Bodenluftproben aus den Bohrlöchern KRB 13, KRB 15, KRB 16, KRB 17 und KRB 18 entnommen und auf ihre Gehalte an LHKW und BTEX untersucht. Es konnten in allen Proben **keine Schadstoffbeaufschlagungen** nachgewiesen werden.*

*Die Nachuntersuchung war notwendig geworden, da bei der Gemeinde Scheyern ist ein Lageplan [4] aufgetaucht ist, auf dem die Lage der ehemaligen Tanks, Abscheider, Werkstatt und Reparaturrampe (Abschmierrampe) des ehemaligen Bundeswehrstandortes verzeichnet sind.*

*Darüber hinaus sind gem. [21] auf den Flurnummern 558, 600, 603 und 607 der Gemarkung Scheyern nach derzeitiger Aktenlage des Landratsamtes Pfaffenhofen und des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.*

*Aufgrund der erhöhten Anteile an organischer Substanz in den untersuchten Mischproben des Oberbodens bzw. Ackerbodens (Glühverlust bis ca. 4,1 %) empfehlen wir jedoch, für dieses Material den Entsorgungsweg möglichst frühzeitig mit der ausführenden Baufirma abzuklären, um Verzögerungen bei der Materialabfuhr zu vermeiden.*

Da geogene Hintergrundbelastungen mit dem Parameter Arsen für die tertiären Ablagerungen im Raum Pfaffenhofen typisch sind, wird davon ausgegangen, dass es sich um keine Verunreinigungen aufgrund der früheren Nutzung handelt und dies keine nachteiligen Auswirkungen auf die vorliegende Planung hat.

Das Plangebiet liegt außerhalb wichtiger Transportwege für Kalt- und Frischluft und weist somit in klimatischer Hinsicht keine Barrierewirkung auf. Als landwirtschaftlich genutztes Freiland mit meist niedriger Vegetationsdecke trägt das Plangebiet jedoch in untergeordnetem Umfang zur Kaltluftentstehung bei. Diese Kaltluft fließt jedoch Richtung Südosten in die freie Landschaft ab, so dass durch eine geringfügige Minderung der Kaltluftentstehung keine bewohnten Gebiete benachteiligt werden.

#### **1.4.4 Potentiell natürliche Vegetation**

Die potentielle natürliche Vegetation im Plangebiet ist der Hainsimsen-Buchenwald (Luzulo-Fagetum).

Kennzeichnende Baum- und Straucharten sind *Fagus sylvatica*, *Quercus robur*, *Pinus silvestris*, *Picea abies*, *Betula pendula*, *Populus tremula*, *Sorbus aucuparia*, *Salix caprea*, gebietsweise auch *Abies alba*, sowie *Rhamnus frangula* und *Sambucus racemosa*.

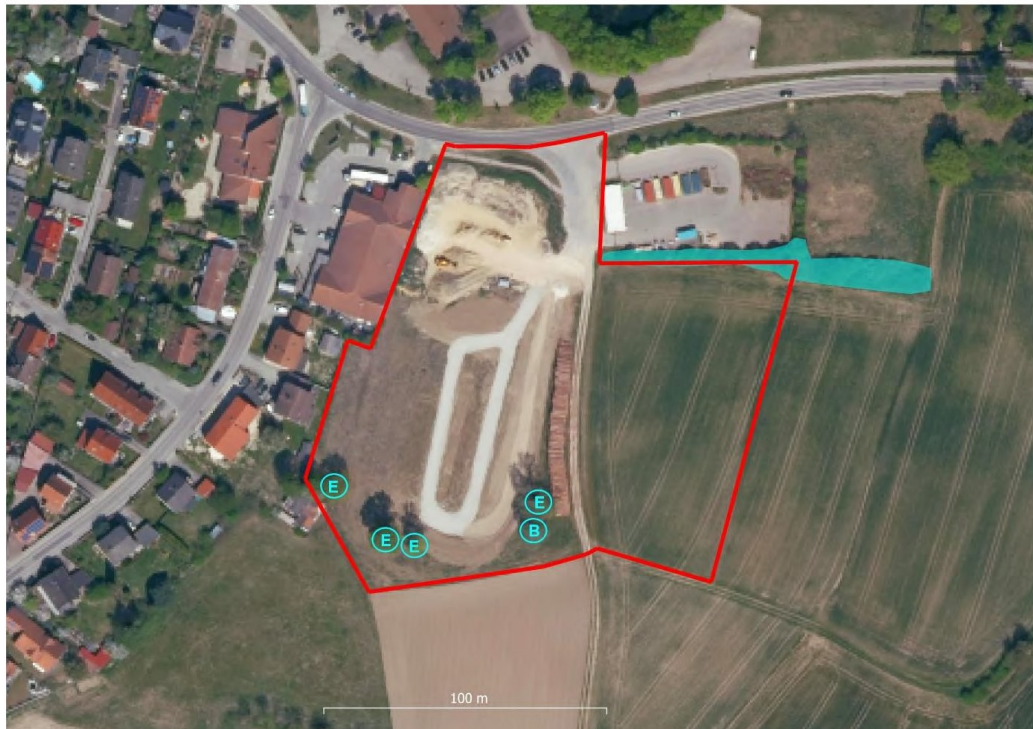
#### **1.4.5 Bestehende Nutzung der Flächen und Gehölzbestände**

Die überplante Fläche wurde bis 1993 als Technischer Bereich der damaligen Bundeswehrkaserne genutzt. Nach Abzug der Bundeswehr wurde das Areal durch die Gemeinde Scheyern erworben, die darauf befindlichen baulichen Anlagen und befestigten Flächen wurden zurückgebaut und rekultiviert.

Die Nutzung im Sommer 2022 wird in der vorliegenden speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Dezember 2022) folgendermaßen beschrieben:

*„Ein großer Teil der Fläche im Norden und zentral wird als Lagerplatz für diverse Ablagerungen (Sand-, Schotter-, Erdhaufen) sowie Gerätschaften genutzt ... Eine breite asphaltierte Zufahrt erschließt im Norden den Zugang in die Fläche und zum benachbarten Wertstoffhof. Die Verlängerung der Zufahrt ist ein Schotterweg in die südlich und östlich anschließende Feldflur... Der Weg teilt den Geltungsbereich in einen westlichen und östlichen Abschnitt. Der westliche Teil ist der genannte Lagerplatz sowie eine flachgründige Sandbrache mit teilweise schütterem Ruderalbewuchs... Der Südrand wird aus einem leicht wallartigen Wiesenstreifen gebildet, auf dem vier mittelalte bis alte Eichen... und eine alte Birke ... stehen. An der Birke ist eine Spechthöhle... Der Ostteil des Geltungsbereiches östlich des Feldweges ist eine Ackerfläche (2022 Anbau von Roggen), die ostwärts in eine kesselartige Geländemulde abfällt ... Am Nordrand der Ackerfläche bildet eine steile Böschung die Geltungsbereichsgrenze zum höher liegenden Wertstoffhof. Diese Böschung ist von einer naturschutzfachlich wertvollen Hecke.“*

Abb. 1: Geltungsbereich des geplanten Baugebietes "Am Südhang" (rote Abgrenzung) mit Darstellung wertgebender Bäume (E = Eiche, B = Birke) und Hecke (hellblaue Schattierung). Luftbildvorlage: Bayer. Vermessungsverwaltung - [www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de) (DOP 80).



*Ausschnitt aus Seite 2 der o.g. speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung*

#### 1.4.6 Art und Nutzung der angrenzenden Flächen

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Einzelhandelsgeschäft, das derzeit ungenutzt ist. Südlich davon, entlang dem westlichen Rand des Plangebietes grenzt vorhandenen Wohnbebauung an. Westlich davon befindet sich die Kreisstraße PAF 3 („Fernhager Straße“).

Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, während in nordöstlicher Richtung der Wertstoffhof der Gemeinde Scheyern angrenzt. In nördlicher Richtung wird das Plangebiet durch die Staatsstraße St 2084 („Hochstraße“) begrenzt, nördlich davon befindet sich die Grundschule Scheyern mit Sportanlagen, sowie Gebäude, die der Vereinsnutzung und als Jugendtreff dienen. In diesem Bereich befindet sich eine Verkaufsstelle des Pfaffenhofener Land Regionalmarkts. Etwas weiter entfernt in nordwestlicher Richtung befindet sich eine Turnhalle mit Anbau des örtlichen Theatervereins, in dem gelegentlich Veranstaltungen durchgeführt werden.

#### 1.4.7 Gewässer / Grundwasser

Im Plangebiet sind weder Oberflächengewässer noch Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Hochwassergefahrenflächen.

Gemäß UmweltAtlas Bayern befindet sich das Tertiärgrundwasser im Bereich des Plangebietes auf einer Höhe von ca. 440 – 445 m.ü.NHN (Grundwassergleichen der digitalen hydrogeologischen Karte M 1:100.000 - dHK100).

Das derzeitige Gelände befindet sich auf Höhen von ca. 489 – 499 m.ü.NHN, das tertiäre Grundwasser befindet sich damit auf Tiefen von mind. ca. 44 m unter OK

Gelände. Es ist daher davon auszugehen, dass selbst bei einer Unterkellerung der Gebäude kein Eingriff ins Grundwasser verursacht wird.

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse liegt ein „Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung sowie zur ergänzenden Altlastenuntersuchung“ vor (Büro Nickol & Partner AG, 82194 Gröbenzell, vom 30.08.2023).  
Bei den Kleinrammbohrungen vor Ort (04.04/05.04.2022) wurde bis zur maximalen Erkundungstiefe von 7,0 m unter derzeitigem Geländeniveau kein Grundwasser erbohrt. Es ist jedoch grundsätzlich lokal mit dem Antreffen von Schichtwasser zu rechnen

Zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser macht das o.g. Gutachten folgende Aussagen:

*„Da bei der Baugrunduntersuchung bis zu den Endtiefen der Kleinrammbohrungen von ca. 5 – 7 u. GOK zwar vereinzelt Bodenfeuchte bzw. Schichtenwasser, jedoch keine grundwasserführenden Bodenschichten erbohrt wurden, gehen wir davon aus, dass bei der weiteren Planung der gem. DWA-Arbeitsblatt A 138 vorgegebene Mindestabstand zwischen Unterkante Versickerungsanlage und MHGW (Mittlerer Höchstgrundwasserstand) von 1,0 m eingehalten werden kann.  
Die insbes. in oberflächennahen Tiefen teils erbohrten, teils schluffig-tonigen Deckschichten (siehe Bohrprofile, Anlage 2) sind jedoch im Bereich von Sickermulden bzw. Rigolen durch ausreichend durchlässiges Kiesmaterial auszutauschen.  
In Teilen des Baufelds, in denen z.B. größere Dachflächen entwässert werden müssen, können ggfs. im Bereich der Versickerungsanlagen zur Schaffung eines zusätzlichen Retentionsvolumens entsprechende Rollkiespackungen hergestellt werden.“*

Eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser wird damit grundsätzlich für möglich gehalten.

## **1.5 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

(nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB)

### **1.5.1 Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“**

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.2.5 und 1.4.5)

Aufgrund der aktuellen Nutzung ist das Plangebiet hinsichtlich seiner Lebensraumfunktion insgesamt mit niedriger Bedeutung zu bewerten.

Lediglich die vorhandenen älteren Bäume (vgl. Pkt. 1.4.5) sind höher zu bewerten.

Für die Beseitigung dieser Bäume werden auf Basis der "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, Dezember 2022) entsprechende Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt.

Mögliche Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet wurden im Rahmen der o.g. "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" untersucht.

Dabei wurden keine geschützten Pflanzenarten, keine geschützten Säugetierarten, Reptilien, Amphibien, Libellen, Käfer, Tagfalter, Nachtfalter, Schnecken, Muscheln und Fische angetroffen, bzw. sind für diese Arten keine geeigneten Lebensräume im Plangebiet vorhanden.

Zu möglichen Fledermausvorkommen trifft die saP folgende Aussage:

*„Für Fledermäuse ist der Geltungsbereich als Lebens- und Jagdraum relativ unbedeutend. Allerdings stellen die Spechthöhle an der alten Birke (Abb. 8) sowie*



*ggf. Schadstellen und Rindenspalten an den alten Eichen am Südrand des Geltungsbereiches (vgl. Abb. 1) potenzielle Quartiermöglichkeiten dar.“*

Zu möglichen Vorkommen der Zauneidechse trifft die saP folgende Aussage:

*„Da für die im Großraum verbreitete Zauneidechse im Geltungsbereich teilweise potenziell geeignete Lebensraumstrukturen vorhanden sind, wurden bei allen fünf Begehungen die betreffenden Strukturen gezielt auf Eidechsen abgesucht.*

*...*

*Da im Rahmen der Untersuchung keine Eidechsen im Geltungsbereich angetroffen wurden, können störungsbedingte Beeinträchtigungen für die lokale Population ausgeschlossen werden. Alle Eidechsen im näheren Umfeld des Vorhabens sind - sofern vorhanden - bereits aktuell teils erheblichen Störungen durch die derzeitige Nutzung im Geltungsbereich ausgesetzt.*

Zu möglichen Vorkommen von Amphibien trifft die saP folgende Aussage:

*„Die zu prüfenden Arten fehlen entweder großräumig um das Untersuchungsgebiet oder finden dort keinen geeigneten Lebensraum. Es sind keine Gewässer im Eingriffsbereich vorhanden. Die temporären Wasserpfützen (z.B. Abb. 5) nach Regenfällen wurden bei den Begehungen auf etwaige Vorkommen bzw. Laich/Larven von Gelbbauchunke, Kreuz- und Wechselkröte kontrolliert. Es ergab sich kein Nachweis. Die Wasserhaltedauer der ephemeren Gewässer ist außerdem zu kurz für eine etwaige erfolgreiche Reproduktion der genannten Arten. Eine Betroffenheit der Tiergruppe ist daher auszuschließen.*

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 im Ostteil des Geltungsbereiches sollte zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte März bis August) durchgeführt werden. Für den Fall, dass Baufeldräumung und/oder Baubeginn innerhalb der o.g. Brutzeit vorgesehen sind, muss vorher eine potenzielle Ansiedlung feldbrütender Vogelarten auf der ehemaligen Ackerfläche durch kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern 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 fünf Altbäume (4 Eichen, 1 Birke) am Südrand des Geltungsbereiches dürfen nur im Oktober, außerhalb der Winterschutzzeit für Fledermäuse (November bis März), gefällt werden. Außerdem werden Kompensationsmaßnahmen (A2, CEF1) erforderlich.

#### **Vermeidungsmaßnahme V4:**

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung sind vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischen Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel zu verwenden. Künstliche Lichtquellen sollen kein kalt-weißes Licht unter 540 nm und keine Farbtemperatur von mehr als 2700

K emittieren. Ein erhöhter Anteil von langen Wellenlängen im Lichtspektrum (Rotlichtanteil) ist vorteilhaft.

**Ausgleichsmaßnahme A1:**

Als Ausgleich für den (Funktions-)Verlust der Heckenstruktur am Nordrand als Lebensraum für gehölzbrütende und an Gebüsche gebundene Vogelarten ist die Ersatzpflanzung einer Hecke von 70 m Länge durchzuführen. Es sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden. Die Hecke sollte mindestens zweireihig angelegt werden. Dieser Ausgleich ist im näheren Umfeld (bis max. 2,5 km Abstand zum Geltungsbereich) auszuführen und kann ggf. auch im Rahmen der Gebietseingrünung am Süd- und/oder Ostrand erfolgen.

**Ausgleichsmaßnahme A2:**

Für die Fällung der fünf Altbäume am Südrand des Geltungsbereiches sind als Ersatz je gerodetem Altbaum drei standortgerechte, heimische Laubbäume im näheren Umfeld zu pflanzen (bis max. 2,5 km Abstand zum Geltungsbereich) und dauerhaft zu erhalten.

**Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 BNatSchG):**

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF1:**

Für die Fällung der Birke mit der Spechthöhle (blaues B in Abb. 1, Foto Abb. 8 der saP) sind als Ersatz für den Verlust eines potenziellen Fledermausquartieres bzw. einer potenziellen Brutstätte für höhlenbrütende Vogelarten zwei Fledermauskästen und zwei Vogelnistkästen im Nahbereich fachgerecht aufzuhängen.

**Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF2:**

(Anmerkung: die folgende Festsetzung weicht z.T. von den Vorgaben der saP ab, wurde jedoch im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Die getroffene Festsetzung entspricht den Vorgaben eines Schreibens des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 22.02.2023, das zum Zeitpunkt der Erstellung der saP noch nicht vorlag („Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)“, Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt und Verbraucherschutz vom 22.02.2023):

Als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten ist auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche extensives Grünland (ca. 3.715 m<sup>2</sup>) mit angrenzendem Blühstreifen (ca. 2.000 m<sup>2</sup>, Mindestbreite 10,0 m) anzulegen.

Extensives Grünland:

- Lückige Aussaat, Rohbodenstellen belassen
- Mahd nicht vor dem 01.07.
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

Blühstreifen:

- Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut
- Mahd einmal jährlich im zeitigen Frühjahr, jedoch bis spätestens Anfang März
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel
- keine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15.03. bis 01.07. eines Jahres

Der Nachweis dieser Fläche erfolgt auf Grundstück Fl.Nr. 664 Gemarkung Mitterscheyern

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, sowie eines Urbanen Gebiets als Mischgebiet im Bereich

einer Fläche, die derzeit hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion überwiegend mit niedriger Bedeutung zu bewerten ist.

Hinsichtlich der Beurteilung möglicher Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenarten wird auf die "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Dezember 2022) verwiesen.  
Bei Durchführung der darin genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird davon ausgegangen, dass keine Beeinträchtigung möglicher Artvorkommen erfolgt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung abgelöst würde. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zur Anpflanzung von Gehölzen getroffen, um den Verlust von Gehölzstrukturen in unmittelbarer Nähe zu ersetzen und um eine Ein- und Durchgrünung des Baugebietes zu erhalten.

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

Die in der o.g. "speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP)" (Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, Dezember 2022) genannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen und sind bei der Umsetzung der geplanten Baumaßnahmen zu beachten.

Ergebnis:

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

Durch die Überplanung einer Fläche, die derzeit hinsichtlich ihrer Lebensraumfunktion überwiegend mit niedriger Bedeutung zu bewerten ist, gehen nur in geringem Umfang Lebensräume für Tiere und Pflanzen verloren. Die anlagebedingten Auswirkungen werden daher als gering erheblich eingeschätzt.

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

## 1.5.2 Schutzgut „Biologische Vielfalt“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkte. 1.2.5 und 1.4.5)

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:

Mit der vorliegenden Planung erfolgt im Wesentlichen die Entwicklung des bereits erläuterten Baugebiets im Bereich einer Fläche, die derzeit hinsichtlich ihrer

Lebensraumfunktion überwiegend mit niedriger Bedeutung zu bewerten ist. Damit werden nur Flächen überplant, die einen relativ geringen Wert hinsichtlich der biologischen Vielfalt aufweisen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung abgelöst würde. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Erhöhung der biologischen Vielfalt sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen und Sträuchern und zur Entwicklung extensiver Wiesenflächen enthalten, um damit Lebensräume für Tier und Pflanzen zu entwickeln. Damit wird das Ziel verfolgt, die Artenvielfalt auf der überplanten Fläche zu erhalten bzw. zu erhöhen.

Ergebnis:

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

### 1.5.3 Schutzgut „Boden“

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:  
Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche überplant, die aufgrund der ehemaligen Nutzung als technischer Bereich der Bundeswehr bereits gestörte Bodenverhältnisse aufweist.

Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt zu einem Verlust an Flächen mit belebter Bodenzone. Damit gehen derzeit unbefestigte/unversiegelte Böden verloren, wobei es sich hier um Bodenarten handelt, die im Zuge der Rekultivierung der ehemaligen Bundeswehrfläche entstanden sind.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung abgelöst würde. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Für die öffentlichen Grünflächen als Spielplatz, sowie zur fußläufigen Erschließung des Baugebietes wird die Festsetzung getroffen, dass Wege nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig sind. Für private Grundstücksflächen als Hausgarten, sowie die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke wird festgesetzt, dass die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen ebenfalls mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind. Für die geplanten Stellplätze wird die Gültigkeit der Stellplatzsatzung

der Gemeinde Scheyern festgesetzt, wonach soweit möglich „Pflasterrasen oder ähnliches“ zu verwenden ist.

Damit wird eine weitestmögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge mit breitflächiger Versickerung angestrebt.

Ergebnis:

Da das Plangebiet in der Vergangenheit großflächig mit Gebäuden und befestigten Flächen überbaut war und nach deren Rückbau und Rekultivierung größtenteils gestörte Bodenverhältnisse vorliegen, werden die **bau- und anlagebedingten Auswirkungen** trotz des zu erwartenden hohen Versiegelungsgrades insgesamt in mittlerer Erheblichkeit erwartet.

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

#### 1.5.4 Schutzgut „Fläche“

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:  
Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche überplant, die aufgrund der ehemaligen Nutzung als technischer Bereich der Bundeswehr ehemals großflächig bebaut oder versiegelt war, nach Abzug der Bundeswehr aber wieder rekultiviert wurde. Die Herstellung der geplanten Gebäude, Verkehrsflächen und sonstigen baulichen Anlagen führt zu einem Verlust an aktuell unbebauter Fläche.

Gemäß §1a Baugesetzbuch (BauGB) sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Zur Entwicklung des geplanten Baugebietes steht im Gemeindegebiet keine Fläche zur Verfügung, die für die vorgesehenen Nutzungen ähnlich gut geeignet wäre. Insbesondere bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde durch Wiedernutzbarmachung von Flächen (was die vorgesehene Fläche im Prinzip gilt), durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (vgl. Pkt. 1.7). Unter umfassender Abwägung sämtlicher Belange wurde daher die Entscheidung zur Überplanung der vorliegenden, Fläche getroffen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung abgelöst würde. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen:

Mit der Situierung unmittelbar an der Staatsstraße St 2084 („Hochstraße“) werden keine weiteren Straßenverkehrsflächen zur Erschließung des Baugebietes erforderlich. Damit wird bereits durch die Auswahl der überplanten Fläche dazu beigetragen, einen möglichst geringen Flächenverbrauch auszulösen. Darüber hinaus wird eine relativ hohe bauliche Dichte angestrebt, um den Flächenverbrauch weiter zu minimieren.

Ergebnis:

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

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

### 1.5.5 Schutzgut „Wasser“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:  
(vgl. Pkt. 1.4.7)

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:  
Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche überplant, die aufgrund der ehemaligen Nutzung als technischer Bereich der Bundeswehr ehemals großflächig bebaut oder versiegelt war, nach Abzug der Bundeswehr aber wieder rekultiviert wurde. Es werden keine Fließ- oder Stillgewässer beeinträchtigt, unmittelbare Eingriffe ins Grundwasser werden nicht verursacht. Wasserschutzgebiete zum Schutz des Grundwassers, sowie Überschwemmungsgebiete bzw. Hochwassergefahrenflächen werden ebenfalls nicht betroffen. Mit der vorliegenden Planung werden aktuell unversiegelte Flächen mit Gebäuden und befestigten Flächen überplant.

Auf Basis des vorliegenden „Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung sowie zur ergänzenden Altlastenuntersuchung“ vor (Büro Nickol & Partner AG, 82194 Gröbenzell, vom 30.08.2023) wird davon ausgegangen, dass anfallendes Niederschlagswasser versickert werden kann. Andernfalls ist das Niederschlagswasser gedrosselt abzuleiten. Dazu sind für alle Bauvorhaben prüfbare Berechnungen zur Niederschlagswasserbeseitigung, zur Bemessung von Versickerungsanlagen, Regenwasserbehandlungsanlagen sowie für die Berechnung und Einhaltung der ggf. vorgegebenen Drosselabflüsse vorzulegen. Für die Oberflächenentwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind entlang des südlichen und östlichen Rand des Plangebietes öffentliche Grünflächen zur Regenwasserbeseitigung (mit Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses) festgesetzt. In diesen Flächen ist die Errichtung von Mulden und/oder Rigolen vorgesehen, um die Straßenverkehrsflächen über diese Einrichtungen zu entwässern. Den mit der vorliegenden Planung verbundenen nachteiligen Auswirkungen auf die Versickerung von Oberflächenwasser und Neubildung von Grundwasser wird damit entgegengewirkt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung abgelöst würde. Damit könnten möglicherweise nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser durch Eintrag von Nährstoffen / Pflanzenschutzmitteln ausgelöst werden. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Auf Basis der vorhandenen Grundwasserverhältnisse (vgl. Pkt. 1.4.7) ist davon auszugehen, dass die geplanten Gebäude nicht ins Grundwasser eingreifen werden. Ferner wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung von Niederschlägen im Plangebiet möglich ist und im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen, bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahme (für die Straßenverkehrsflächen) realisiert wird. Für die öffentlichen Grünflächen als Spielplatz, sowie zur fußläufigen Erschließung des Baugebietes wird die Festsetzung getroffen, dass Wege nur in wasserdurchlässiger

Bauweise zulässig sind. Für private Grundstücksflächen als Hausgarten, sowie die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke wird festgesetzt, dass die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen ebenfalls mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind. Für die geplanten Stellplätze wird die Gültigkeit der Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheyern festgesetzt, wonach soweit möglich „Pflasterrasen oder ähnliches“ zu verwenden ist.

Damit wird eine weitestmögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge mit breitflächiger Versickerung angestrebt.

#### Ergebnis:

Aufgrund des Grundwasserflurabstandes wird davon ausgegangen, dass auch bei unterkellerten Gebäuden während der Bauzeit keine Maßnahmen zur Grundwasserhaltung erforderlich werden und dass die geplanten Baukörper, bzw. deren Fundamentierung nicht ins Grundwasser eingreifen werden. Es wird daher allenfalls von geringfügigen **baubedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Wasser“ ausgegangen.

Die mit dem geplanten Vorhaben verbundene Überbauung und Flächenversiegelung führt zunächst zu einem Verlust an sickerfähigen Flächen, wodurch die Grundwasserneubildungsrate generell eingeschränkt wird. Durch die geplante Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird dem entgegengewirkt.

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

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

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

### **1.5.6 Schutzgut „Klima/Luft“**

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

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:  
Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche überplant, die aufgrund der ehemaligen Nutzung als technischer Bereich der Bundeswehr ehemals großflächig bebaut oder versiegelt war, nach Abzug der Bundeswehr aber wieder rekultiviert wurde. Mit der vorliegenden Planung gehen insgesamt nur Flächen verloren, die als Transportbahn für Frisch- und Kaltluft bzw. für die Kaltluftentstehung von nur untergeordneter Bedeutung sind.

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

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

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Zur Minimierung der nachteiligen Auswirkungen sind in der vorliegenden Planung Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Plangebietes enthalten, womit durch Schattenwirkung und Oberflächenverdunstung nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft minimiert werden.

Ferner wird davon ausgegangen, dass eine Versickerung von Niederschlägen im Plangebiet möglich ist und im Zuge der einzelnen Baumaßnahmen, bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahme (für die Straßenverkehrsflächen) realisiert wird. Für die öffentlichen Grünflächen als Spielplatz, sowie zur fußläufigen Erschließung des Baugebietes wird die Festsetzung getroffen, dass Wege nur in wasserdurchlässiger Bauweise zulässig sind. Für private Grundstücksflächen als Hausgarten, sowie die nicht überbauten Flächen der privaten Baugrundstücke wird festgesetzt, dass die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen ebenfalls mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen sind. Für die geplanten Stellplätze wird die Gültigkeit der Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheyern festgesetzt, wonach soweit möglich „Pflasterrasen oder ähnliches“ zu verwenden ist. Mit der damit verbunden Oberflächenverdunstung wird ebenfalls das Ziel verfolgt, nachteilige Auswirkungen auf das örtliche Klima zu minimieren. Die aufgrund der o.g. Maßnahmen bewirkte Erhöhung der Luftfeuchtigkeit und Reduzierung der Wärmerückstrahlung tragen zur Minimierung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft bei.

#### Ergebnis:

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

Durch die Überbauung und teilweise Versiegelung der Flächen wird die zur Kaltluftentstehung beitragende Freifläche reduziert. Im Vergleich zu den angrenzenden Flächen, die eine ausreichende Kaltluftentstehung sicherstellen, weist das Plangebiet jedoch nur eine vergleichsweise geringe Fläche auf.

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

Der **Betrieb** des Baugebietes verursacht Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr. Das verursachte Verkehrsaufkommen führt zu einer geringfügig erhöhten Emission von Luftschadstoffen. Aufgrund der nur geringfügigen Zunahme der Verkehrsbelastung wird mit allenfalls geringfügigen negativen **betriebsbedingten** Auswirkungen gerechnet. Für den Betrieb in den Wintermonaten wird durch die erforderliche Beheizung der Gebäude je nach Energieträger evtl. eine zusätzliche Abgasentwicklung verursacht. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu errichtenden Gebäude wird ebenfalls nur mit geringfügigen negativen **betriebsbedingten** Auswirkungen auf das Schutzgut „Klima/Luft“ gerechnet.

### **1.5.7 Schutzgut „Mensch und Gesundheit“**

#### Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.5 und 1.4.6)

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Scheyern, Luftlinie ca. 500m südöstlich der aktuell neu entstehenden Ortsmitte mit Rathausneubau und Dorfplatz, sowie in unmittelbarer Nähe zur Grundschule Scheyern und des gemeindlichen Kindergartens.

Nordwestlich des Plangebietes befindet sich ein ehemaliges Einzelhandelsgeschäft, das derzeit ungenutzt ist. Südlich davon, entlang dem westlichen Rand des Plangebietes grenzt vorhandenen Wohnbebauung an. Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, während in nordöstlicher Richtung der Wertstoffhof der Gemeinde Scheyern angrenzt.

Das Plangebiet selbst wird aktuell z.T. landwirtschaftlich, z.T. als Lagerfläche genutzt. Eine intensive Nutzung oder Eignung des Areals für die wohnortnahe Erholung ist nicht gegeben.



Da sich das Baugebiet im Einflussbereich von Verkehrslärm (Hochstraße St 2084 / Fernhager Str. / Zufahrt Wertstoffhof), Gewerbelärm (Wertstoffhof und Pfaffenhofener Land Regionalmarkt) sowie Freizeitlärm (Vereinsheim mit Jugendtreff und Turnhalle mit Veranstaltungen) befindet, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, vom 21.06.2024). Darin wurden die zu erwartende Immissionsbelastung am Plangebiet berechnet und beurteilt sowie die zu erwartende Verkehrszunahme in der Nachbarschaft. Es werden Aussagen getroffen hinsichtlich der folgenden zu erwartenden Immissionsbelastungen:

- Verkehrslärm
- des angrenzenden Wertstoffhofes
- der Nutzungen auf dem nördlich angrenzenden Schulgelände

Auf dieser Basis werden im Schallschutzgutachten Textvorschläge zu Maßnahmen formuliert, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

- einwirkender Verkehrslärm:  
Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird der nach DIN 4109:2018 „Schallschutz in Hochbau“ erforderliche Mindestschallschutz festgesetzt und für Schlaf- und Kinderzimmer im MU, welche nicht über die straßenabgewandte Südfassade belüftet werden können, eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral). Ziel ist, durch eine entsprechende Anordnung der Räume und der Verwendung schallschützender Außenbauteile im Inneren der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.  
Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen gewährleistet.
- Gewerbelärm:  
es werden Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Bauräumen festgesetzt, um den Wertstoffbetrieb nicht einzuschränken.
- Freizeitlärm:  
In der schalltechnischen Untersuchung wurde die zu erwartende Immissionsbelastung durch den Parkplatzverkehr und dem Jugendtreff abhängig von der Besucherzahl und deren Lautstärke aufgezeigt. Pegelbestimmend ist das Verhalten der Personen im Freien, durch den Parkplatzverkehr ist mit keinen Überschreitungen zu rechnen ist. Die Gemeinde hat in der Hausordnung für das Vereinsheim bereits festgelegt, dass keine Lärmbelästigung in der Nachbarschaft auftreten darf. Die Hausordnung wird auch den BP 32 einbinden.  
Der Immissionsbeitrag aus der Turnhalle mit Veranstaltungen wurde auf Grundlage der Untersuchung zur Betriebsgenehmigung als nicht relevant eingestuft.
- Verkehrszunahme:  
Die Untersuchung zeigt auf, dass sich an der Ostfassade der Hochstraße 32 (entlang der Fernhager Straße) der Beurteilungspegel um 1 dB(A) tags erhöht. Darüber hinaus ist mit keiner Erhöhung des Beurteilungspegels zu rechnen. Die Erhöhung liegt rechnerisch bei 0,3 dB(A) und damit unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Der IGW16.BImSchV für ein Mischgebiet von 64 / 54 dB(A) wird an der Fassade bereits heute um 1 dB(A) überschritten und zukünftig auch am Tag. Die Immissionsbelastung liegt weiterhin unter dem Auslösewert von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

Die vorgeschlagenen Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:  
Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche überplant, die aufgrund der ehemaligen Nutzung als technischer Bereich der Bundeswehr ehemals großflächig bebaut oder versiegelt war, nach Abzug der Bundeswehr aber wieder rekultiviert wurde.

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

Das geplante Baugebiet führt zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes, sowie eines Urbanen Gebiets als Mischgebiet mit intensiver Bebauung und herzustellenden Verkehrsflächen. Die Erschließung erfolgt über die bestehende Staatsstraße St 2084 („Hochstraße“) nördlich des Plangebietes.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung abgelöst würde. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Auf Basis der o.g. schalltechnischen Untersuchung wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, um die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen

Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes getroffen. Damit wird das Ziel verfolgt, nachteilige optische Wirkungen auf die in der Umgebung und im zukünftigen Baugebiet lebenden Menschen zu minimieren.

Ergebnis:

Insgesamt wird davon ausgegangen, dass die Lärmbelastungen durch das geplante Baugebiet nur geringfügige Auswirkungen auf die in der Umgebung lebenden Menschen haben. Zum Schutz der künftig im Plangebiet wohnenden Menschen werden auf Basis einer durchgeführten schalltechnischen Untersuchung entsprechende Maßnahmen festgesetzt. Die zu erwartenden Auswirkungen auf die im Baugebiet und in der näheren Umgebung lebenden Menschen werden damit in geringer Erheblichkeit eingeschätzt.

Aufgrund der aktuellen Nutzung geht kein Gebiet verloren, das bisher der wohnungsnahen Erholung diente, obwohl das Plangebiet gemäß Regionalplan insgesamt innerhalb des Erholungsgebietes Nr. 7 „Pfaffenhofen a.d.Ilm/Scheyern“ liegt (als „Erholungseinrichtungen von überörtlicher und regionsweiter Bedeutung“ sind im Regionalplan die „Waldgebiete um Scheyern für naturnahe Erholung“ aufgeführt / Einzelmaßnahme Nr. 3.7 / vgl. Pkt. 1.2.2)

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

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

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

### 1.5.8 Schutzgut „Landschaftsbild“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:

(vgl. Pkt. 1.4.2, 1.4.5 und 1.4.6)

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Scheyern und grenzt unmittelbar an ein ehemaliges Einzelhandelsgeschäft, an den Wertstoffhof, an vorhandene Wohnbebauung und an die Staatsstraße St 2084 („Hochstraße“) an. Südlich und östlich des

Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst wird aktuell z.T. landwirtschaftlich, z.T. als Lagerfläche genutzt. Insgesamt handelt es sich um kein Gebiet, das als unberührte oder besonders sensible Landschaft zu bewerten ist, sondern um einen Bereich, der bereits deutlich baulich geprägt ist.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:  
Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche überplant, die aufgrund der ehemaligen Nutzung als technischer Bereich der Bundeswehr ehemals großflächig bebaut oder versiegelt war, nach Abzug der Bundeswehr aber wieder rekultiviert wurde. Es wird eine Fläche überplant, die aufgrund ihrer Lage und der aktuellen Nutzung nur untergeordnete Bedeutung für das Landschaftsbild aufweist. Mit den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen werden Gebäude und Verkehrsflächen ermöglicht.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung:

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung abgelöst würde. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Es werden Festsetzungen zur Lage, Größe und Gestaltung der geplanten Baukörper getroffen, um die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu minimieren. Die Höhenentwicklung der Baukörper wird soweit begrenzt, dass einerseits eine sinnvolle Nutzung möglich wird, dass andererseits aber eine weitestmögliche Einbindung in die Landschaft angestrebt wird. Die Festsetzungen zur Gestaltung und Gliederung der Fassaden, zur Dachform, Dachdeckung und möglichen Dachaufbauten verfolgen das Ziel, die nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild weitestgehend zu begrenzen. Die grünordnerischen Festsetzungen zielen auf eine angemessene Ein- und Durchgrünung des Baugebietes ab.

Ergebnis:

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

Mit der Realisierung des geplanten Baugebietes wird eine Fläche bebaut (z.T. mit Gebäuden, z.T. mit Verkehrsflächen), die aufgrund der bestehenden angrenzenden Nutzungen bereits deutlich geprägt ist. In Anbetracht dessen, aufgrund der getroffenen Festsetzungen zur Lage und Gestaltung der Gebäude, sowie zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben insgesamt zu einer **anlagebedingten** Beeinträchtigung des Landschaftsbildes in geringer Intensität führt. Mit dem **Betrieb** der geplanten Gebäude, Verkehrs- und Betriebsflächen wird nur eine geringe Beeinträchtigung des Schutzgutes „Landschaftsbild“ erwartet.

### 1.5.9 Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“

Derzeitiger Zustand der überplanten Fläche:  
(vgl. Pkte. 1.4.5 und 1.4.6)

Gegenüber der geplanten Zufahrt zum Baugebiet, am nördlichen Rand der Staatsstraße St 2084 („Hochstraße“) befindet sich folgendes **Baudenkmal**:

- Aktennummer D-1-86-151-1  
Wegkapelle (verputzter Satteldachbau mit kleiner Chorapsis, innen tonnengewölbt, bez. 1894; mit Ausstattung)  
(Quelle: Bayerischer DenkmalAtlas)

Das Gebiet liegt außerhalb von Flächen mit Bodendenkmälern, so dass keine archäologischen Bodenfunde erwartet werden (Quelle: Bayerischer DenkmalAtlas).

Darüber hinaus sind neben der angrenzenden, vorhandenen Bebauung und der vorhandenen Straßen in der näheren Umgebung keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter vorhanden.

Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung:  
Mit der vorliegenden Planung wird eine Fläche überplant, die aufgrund der ehemaligen Nutzung als technischer Bereich der Bundeswehr ehemals großflächig bebaut oder versiegelt war, nach Abzug der Bundeswehr aber wieder rekultiviert wurde. Dadurch werden keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter nennenswert beeinträchtigt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung wird davon ausgegangen, dass die derzeitigen Nutzungen erhalten blieben, bzw. durch eine intensive landwirtschaftliche Nutzung abgelöst würde. Die angestrebte bauliche Entwicklung in der geplanten Form wäre in diesem Bereich nicht möglich. Der Bedarf an einer entsprechenden Fläche müsste an anderer Stelle gedeckt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung / Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Mit der vorliegenden Planung werden Festsetzungen zur Eingrünung der Baugebietsfläche getroffen. Die angrenzenden Verkehrsflächen werden von der Planung nicht betroffen.

Ergebnis:

Die **bau-, betriebs- und anlagebedingten** Auswirkungen des Vorhabens auf Kultur- und Sachgüter werden insgesamt als gering bewertet.

#### 1.5.10 Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen

In **baubedingter** Hinsicht sind mit der vorliegenden Planung nach Art und Menge die üblichen Emissionen zu erwarten, die bei vergleichbaren Baumaßnahmen allgemein auftreten. Im Einzelnen ist eine zeitlich begrenzte Staubentwicklung möglich, sowie die Emission von Abgasen und allgemeinem Baustellenlärm durch Baumaschinen und Geräte. Im Zuge der Erd- und Verkehrswegebauarbeiten ist zeitweise mit Erschütterungen durch Verdichtungsgeräte in üblichem Umfang zu rechnen. Soweit Baumaßnahmen in den Wintermonaten durchgeführt werden, wird in den frühen Morgen- und Abendstunden ggf. eine Baustellenbeleuchtung erforderlich. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass aufgrund des begrenzten zeitlichen Umfanges nur in geringem Umfang baubedingte Belästigungen durch Emissionen entstehen.

Mit dem **Betrieb** des geplanten Baugebietes sind Abgasemissionen durch Heizung und Verkehr zu erwarten; aufgrund der Vorbelastung durch die bestehende Staatsstraße ist jedoch nur eine geringfügige Erhöhung zu erwarten. Das verursachte Verkehrsaufkommen führt damit zu einer geringfügig erhöhten Emission von Luftschadstoffen und Verkehrslärm. Insgesamt wird in dieser Hinsicht mit geringfügigen negativen betriebsbedingten Auswirkungen gerechnet.

Zur schalltechnischen Beurteilung wurde eine entsprechende Untersuchung erstellt (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, vom 21.06.2024). Auf Basis dieser Untersuchung wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen, um nachteilige Emissionen und Belästigungen weitestgehend zu minimieren. Hinsichtlich der verursachten Schallemissionen wird damit ebenfalls mit nur geringfügigen negativen betriebsbedingten Auswirkungen gerechnet.

Für den Betrieb in den Wintermonaten wird durch die erforderliche Beheizung der Gebäude je nach Energieträger evtl. eine zusätzliche Abgasentwicklung verursacht. Aufgrund des gesetzlich vorgeschriebenen energetischen Standards der neu zu errichtenden Gebäude wird ebenfalls nur mit geringfügigen betriebsbedingten Emissionen gerechnet. Insgesamt wird damit auch in dieser Hinsicht davon ausgegangen, dass nur in geringem Umfang betriebsbedingte Belästigungen durch Emissionen entstehen.

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

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

In **betriebsbedingter** Hinsicht ist mit einem üblichen Anfall von Gewerbe- und Hausabfällen zu rechnen, die ebenfalls im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen zu entsorgen, bzw. nach Möglichkeit wieder in den Stoffkreislauf einzubringen sind.

#### **1.5.12 Eingesetzte Techniken und Stoffe**

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

#### **1.5.13 Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen**

Aufgrund der beabsichtigten Nutzung des Plangebietes sind weder durch vorhabenexterne Ereignisse, noch durch das Vorhaben selbst hervorgerufene Ereignisse erkennbar, die besondere Risiken durch Unfälle oder Katastrophen zur Folge hätten.

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

#### **1.5.14 Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete**

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

### 1.5.15 Übersicht über die Eingriffserheblichkeit

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

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

### 1.6 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

(gem. §1a Abs. 3 BauGB)

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

### 1.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

Von der Gemeinde Scheyern wird die Schaffung von Wohn- und Mischgebietsflächen angestrebt, um dem entsprechenden Bedarf innerhalb des Gemeindegebiets zu entsprechen.

Dabei wurden Planungsalternativen und die Verfügbarkeit von bereits bestehenden entsprechenden Flächen innerhalb der Gemeinde betrachtet und geprüft. Gemäß §1a Baugesetzbuch (BauGB) sollen u.a. landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Zur Entwicklung einer für die vorgesehene Nutzung geeigneten Fläche steht im Gemeindegebiet keine alternative Fläche zur Verfügung, insbesondere bestehen keine Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde

durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (vgl. Pkt. 1.7).

Die Prüfung hat ergeben, dass keine geeigneten alternativen Flächen verfügbar sind. Unter umfassender Abwägung sämtlicher Belange wurde daher die Entscheidung zur Überplanung der vorliegenden Fläche getroffen.

Bei der konkreten Überplanung des Plangebietes wurden unterschiedliche Erschließungsvarianten und Gebäudestellungen geprüft. Die im Bebauungsplan verfolgte Planungsvariante hat sich insgesamt als die sinnvollste erwiesen.

## **1.8 Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen**

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

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

Die Durchführung der vorgesehenen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen wird durch die Gemeinde Scheyern im Rahmen der Führung des kommunalen Ökokontos überwacht.

## **1.9 Zusammenfassung**

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanaufstellung im Wesentlichen die Umwandlung einer bisher überwiegend intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet, sowie ein Urbanes Gebiet als Mischgebiet zur Folge.

Ohne die vorgesehene Aufstellung des Bebauungsplanes könnte die überplante Fläche bauplanungsrechtlich nicht für vorgesehenen Nutzungen herangezogen werden.

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

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

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

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

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

In bau-, anlage- und betriebsbedingter Hinsicht werden geringfügige Auswirkungen erwartet für die Schutzgüter

- Lebensräume für Tiere und Pflanzen
- Biologische Vielfalt
- Wasser
- Klima/Luft
- Mensch und Gesundheit

- Landschaftsbild
- Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Schutzgut „Boden“ und „Fläche“ werden mittlere bau- und anlagebedingte Auswirkungen und geringe betriebsbedingte Auswirkungen erwartet.

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

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

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

Reduzierung der versiegelten Flächen durch weitestmögliche Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, weitestmögliche Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers,

Festsetzungen zur Lage, Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude, grünordnerische Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes, zur Schaffung von Lebensräumen für Tier und Pflanzen, zur Erhöhung der biologischen Vielfalt und zur Verbesserung des Kleinklimas,

Festsetzungen zum Schutz der in der Umgebung, sowie im geplanten Baugebiet selbst lebenden Menschen vor Schallemissionen.

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

Im Zuge der Planung wurden alternative Planungsmöglichkeiten geprüft.

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



## 2. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

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

Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt 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.

### 2.1 Bestandserfassung und -bewertung

Der Bestand an vorhandenen Grünflächen und Standortfaktoren wurde erfasst und bewertet (eine detaillierte Bestandsaufnahme und Bewertung erfolgte unter Pkt. 1.4.1 – 1.4.7).

Der Untersuchungsraum wurde mit Blick auf die mit der Planung ermöglichten direkten und indirekten Wirkungen auf den Geltungsbereich des Plangebietes begrenzt. Die für die Bestandserfassung und -bewertung relevanten Schutzgüter innerhalb dieses Untersuchungsraums bestehen aus den für den Naturhaushalt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a BauGB genannten Schutzgütern, sowie dem Landschaftsbild.

Dabei wurden ausschließlich die Flächen betrachtet, auf denen mit der vorliegenden Bebauungsplanaufstellung ein Eingriff in Natur und Landschaft verursacht wird. Bereits bestehende bebaute oder befestigte Flächen (in vorliegendem Fall die bestehende asphaltierte Zufahrt und Geh-/Radweg), sowie die geplanten Grundstücksflächen zur Ortsrandeingrünung, bzw. zur Regenwasserbeseitigung werden nicht als Eingriff gewertet.

#### 2.1.1 Schutzgut Arten und Lebensräume

(vgl. Lagepläne zur Bestandsbewertung und zur Eingriffsermittlung im Anhang):

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die im Untersuchungsraum vorhandenen Flächen je nach ihren Merkmalen und Ausprägungen den Biotop- und Nutzungstypen (BNT) der Biotopwertliste (s. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV und die zugehörige Arbeitshilfe BayKompV, StMUV 2014, u. LfU 2014 in der jeweils geltenden Fassung) zugeordnet.

Im vorliegenden Fall beschränkt sich die Bedeutung der BNT für Natur und Landschaft auf die Fläche seines konkreten Vorkommens im Untersuchungsraum, so dass der naturschutzfachliche Wert der Flächen durch Wertpunkte entsprechend der Biotopwertliste ausgedrückt wird.

Eine darüber hinaus gehende Bedeutung der BNT (z. B. bei Biotopverbundachsen oder Austauschbeziehungen zwischen Habitaten) ist in vorliegendem Fall nicht gegeben, so dass es keiner ergänzenden verbal-argumentativen Bewertung (d.h. einer qualitativ beschreibenden Darstellung der Kompensationswirkung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) bedarf.

Grundsätzlich ist das Plangebiet auf Basis der Listen 1a bis 1c der Anlage 1 des Leitfadens zu bewerten. Zur praxisgerechten Handhabung flächenbezogen bewertbarer Merkmale und Ausprägungen von Biotop- und Nutzungstypen kann bei BNT mit geringer und mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung eine **vereinfachte Erfassung**, Beschreibung und Einordnung ausschließlich in die Gruppen geringe oder mittlere

Bedeutung anhand der Listen 1a und 1b der Anlage 1 durchgeführt. Eine weitergehende Differenzierung wird daher im Folgenden nicht vorgenommen. Nur im Falle von BNT mit hoher naturschutzfachlicher Bedeutung erfolgt eine konkrete flächenscharfe Erfassung.

**Gebiet mit geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:**

- artenarme Säume und Staudenfluren
- Ruderalflächen im Siedlungsbereich (vegetationsarm oder mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren)
- naturferne Abgrabungs- und Aufschüttungsflächen
- Verkehrsflächen (befestigt, aber zumindest teilweise wasserdurchlässig = Feldwege, Zufahrten)
- Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrswegen (z.B. auf Böschungen und weiteren Nebenflächen)
- intensiv bewirtschaftete Äcker
- Intensivgrünland

**Gebiet mit mittlerer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:**

- Einzelbäume und Baumgruppen mittlerer Ausprägung

**Gebiet mit hoher Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild:**

- Einzelbäume und Baumgruppen alter Ausprägung

**Folgende Flächen werden nicht als Eingriff gewertet:**

- Vorhandene asphaltierte Flächen im Norden des Plangebietes
- Bestehende Grünflächen entlang der Hochstraße, die unverändert bleiben
- Öffentliche Grünfläche zur Regenwasserbeseitigung
- Private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung

Auf den Öffentlichen Grünflächen zur Regenwasserbeseitigungen werden nach derzeitigem Kenntnisstand naturnahe Geländemulden, ggf. mit unterirdischen Rigolen zur Versickerung von anfallendem Oberflächenwasser hergestellt. Dies stellt zunächst einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Mit der Entwicklung extensiver, naturnaher und wechselfeuchter Grünflächen wird aber davon ausgegangen, dass der Ausgleich auf der Eingriffsfläche selbst erfolgt. Eine Wertung als Eingriffsfläche erfolgt daher nicht.

Im Bereich der Hochstraße ist die Errichtung einer Linksabbiegespur geplant. Im Bebauungsplan wurde der komplette nördliche Bereich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Planung sieht neben der Straßenaufweitung der Linksabbiegespur den Erhalt vorhandener, straßenbegleitender Grünflächen, sowie z.T. die Neuschaffung straßenbegleitender Grünflächen vor. Diese Grünflächen wurden jedoch nicht als solche festgesetzt, um bei der Ausführungsplanung der Linksabbiegespur noch gewisse Spielräume zu haben. Der Ermittlung des Eingriffs liegt die aktuelle Planung der Linksabbiegespur einschließlich der zu erhaltenden, bzw. geplanten Grünflächen zu Grunde.

Die **Bewertung des Ausgangszustands** der überplanten Fläche erfolgt bei BNT mit **geringer und mittlerer** naturschutzfachlicher Bedeutung entsprechend der vereinfachten Erfassung pauschal anhand des mittleren Wertes der Grundwerte der betroffenen Biotop- und Nutzungstypengruppen:

- BNT mit einer **geringen naturschutzfachlichen Bedeutung** gem. Biotopwertliste (1-5 WP) werden pauschal mit **3 WP** bewertet

- BNT mit einer **mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung** gem. Biotopwertliste (6-10 WP) werden pauschal mit **8 WP** bewertet
- BNT mit einer **hohen naturschutzfachlichen Bedeutung** werden mit **den jeweiligen Wertpunkten gem. Biotopwertliste** (11 – 15 WP) bewertet, in vorliegendem Fall als Einzelbäume und Baumgruppen alter Ausprägung (BNT B313) mit **12 WP**

### 2.1.2 Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet werden folgendermaßen bewertet:

- Vorhandene asphaltierte Flächen im Norden des Plangebietes:  
versiegelter Boden durch Asphalt, befestigte Verkehrsfläche  
**Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild
- Verbleibende Flächen (landwirtschaftlich genutzte Flächen, Brachen, Lagerplätze):  
anthropogen überprägter Boden unter Teil- oder Dauerbewuchs, ohne kulturhistorische Bedeutung oder Eignung für die Entwicklung von besonderen Biotopen  
**Gebiet mit geringer Bedeutung** für Naturhaushalt und Landschaftsbild

### 2.1.3 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet ist frei von Oberflächengewässern, Quellen und Quellfluren.

Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten oder überschwemmungsgefährdeten Bereichen.

Höhenlage des bestehenden Geländes im Plangebiet  
ca. 489 – 499 m.ü.NHN

Grundwasser (Tertiärgrundwasser)  
gem. digitaler hydrogeologischer Karte M 1:100.000  
ca. 440 – 445 m.ü.NHN  
(Grundwassergleichen der digitalen hydrogeologischen Karte M 1:100.000 - dHK100)  
(Quelle: Umwelt-Atlas Geologie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt)

Das Plangebiet weist damit einen relativ hohen Grundwasserflurabstand auf und befindet sich außerhalb von Tallagen.

Hinsichtlich des o.g. Schutzgutes wird das Plangebiet als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

### 2.1.4 Schutzgut Luft/Klima

Das Plangebiet wird als „Fläche ohne kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahnen“ als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

### 2.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand von Scheyern und grenzt unmittelbar an ein ehemaliges Einzelhandelsgeschäft, an den Wertstoffhof, an vorhandene Wohnbebauung und an die Staatsstraße St 2084 („Hochstraße“) an. Südlich und östlich des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen. Das Plangebiet selbst wird aktuell z.T. landwirtschaftlich, z.T. als Lagerfläche genutzt.

Insgesamt handelt es sich um kein Gebiet, das als unberührte oder besonders sensible Landschaft zu bewerten ist, sondern um einen Bereich, der bereits deutlich baulich geprägt ist. Hinsichtlich des o.g. Schutzgutes wird das Plangebiet daher insgesamt als **Gebiet mit geringer Bedeutung** bewertet.

## 2.2 Eingriffsschwere

Das Maß der baulichen Nutzung bestimmt sich aus der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ: diese wird im Bebauungsplan mit 0,4 (WA1 – WA3), 0,6 (WA3 Mittelhaus) und 0,6 (WA4 + MU) festgesetzt.

Bei Eingriffen in die Gruppe der BNT mit einer geringen bis mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung ergibt sich die Eingriffsschwere aus der GRZ:

**Beeinträchtigungsfaktor = GRZ**

Anmerkung: Im WA3 ist lediglich für die Mittelhäuser eine GRZ von 0,6 festgesetzt, da diese Bauparzellen relativ klein sind. Für das Gebiet WA3 wird jedoch **insgesamt** (bei Betrachtung der Gesamtflächen der Baugrundstücke und der bebaubaren Grundflächen innerhalb der Baugrenzen) eine GRZ von 0,4 eingehalten, so dass für den gesamten Bereich des WA3 ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,4 angesetzt wird.

## 2.3 Ermittlung des Ausgleichsbedarfs

	Fläche (m <sup>2</sup> )	Bewertung (WP)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichs- bedarf (WP)
<b>Flächen ohne Eingriff</b>	4.781	0	0,00	0
<b>Eingriff auf Flächen mit Biotop- und Nutzungstypen mit geringer Bedeutung</b>				
Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 0,4: WA1 bis WA3 (GRZ = 0,4)	11.979	3	0,40	14.375
Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 0,6: WA4 und MU (GRZ = 0,6)	4.609	3	0,60	8.296
<b>Eingriff auf Flächen mit Biotop- und Nutzungstypen mit mittlerer Bedeutung</b>				
Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 0,4: WA1 bis WA3 (GRZ = 0,4)	219	8	0,40	701
<b>Eingriff auf Flächen mit Biotop- und Nutzungstypen mit hoher Bedeutung</b>				
Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 1,0: (Einzelbäume und Baumgruppen alter Ausprägung / BNT 313 / 12 WP)	430	12	1,00	5.160
<b>Gesamtfläche</b>	<b>22.018</b>		<b>Summe Ausgleichs- bedarf</b>	<b>28.532</b>

### Planungsfaktor:

Da die „Private Grundstücksfläche zur Eingrünung des Baugebietes“ und die „Öffentliche Grünfläche zur Regenwasserbeseitigung“ nicht als Eingriff gewertet werden, wird die geplante Eingrünung nicht als Vermeidungsmaßnahme gewertet und es erfolgt keine Reduktion durch Vermeidungsmaßnahmen.

## 2.4 Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen

Der für den Eingriff erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplangebietes auf der Fl.-Nr. 664 Gemarkung Mitterscheyern, Gemeinde Scheyern.

Auf der gleichen Fläche wird auch die Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF2 (Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten) gemäß spezieller artenschutzrechtlicher Prüfung (saP) Pkt. 3.2 bereitgestellt.

Die vorgesehenen Entwicklungsziele, Herstellungs- und Pflegemaßnahmen orientieren sich daher an den Lebensraumansprüchen der Feldlerche.

Die grundsätzliche Eignung des Grundstücks, sowie die vorgesehenen Maßnahmen wurden im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Dabei wurden mehrere Grundstücke auf Ihre Eignung hin geprüft, wobei sich stets einschränkende Faktoren ergeben haben (Hangneigungen, Gehölzbestände, Wege etc.). Erst das nun ausgewählte Grundstück stellte sich als geeignet heraus, weitere Alternativflächen sind aktuell nicht verfügbar.

Das Grundstück weist derzeit folgende Eigenschaften auf:

- Aktuelle Nutzung: Acker
- Nördlich und östlich des Grundstückes verlaufen Feldwege, die jedoch nur eher selten begangen oder befahren werden und daher keine relevante Störung darstellen (mit der Entwicklung von begleitenden Getreidestreifen werden ggf. vorhandene Störungen abgeschirmt)
- Eine nördlich gelegene Gehölzinsel ist relativ niedrig und liegt auf der anderen Seite des Weges, der Standort ist also leicht abschüssig (der Abstand zur Ausgleichsfläche weicht zwar geringfügig von den Mindestanforderungen ab, was für die Feldlerche jedoch kein Problem darstellen sollte)
- Insgesamt wird die Fläche für den Feldlerchenausgleich als gut geeignet bewertet (Einschätzungen der Unteren Naturschutzbehörde gem. Mail vom 21.08.2023)

**Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen sind vorgesehen:**

Als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten ist auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche extensives Grünland (ca. 3.715 m<sup>2</sup>) mit angrenzendem Blühstreifen (ca. 2.000 m<sup>2</sup>, Mindestbreite 10,0 m) anzulegen.

Extensives Grünland:

- Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion; Saatgutmischung: Anteil Blumen 50% und Anteil Gräser 50%; Aussaatstärke 2 g/ m<sup>2</sup> Ergänzung mit Füllstoff auf 10 g/m<sup>2</sup>)
- Streifenmahd nicht vor dem 01.07
- Mähgutabfuhr
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

Blühstreifen:

- Ansaat mit gebietseigenem Wildpflanzensaatgut „Schmetterlings- und Wildbienenraum“ (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, 100% Blumen, Aussaatstärke 2 g/m<sup>2</sup>, Ergänzung mit Füllstoff auf 10 g/m<sup>2</sup>)
- Mahd einmal jährlich im zeitigen Frühjahr, jedoch bis spätestens Anfang März
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel
- keine mechanische Unkrautbekämpfung vom 15.03. bis 01.07. eines Jahres
- Mähgutabfuhr

### Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

	Ausgangszustand nach der BNT- Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste			Ausgleichsmaßnahme			
Maß- nahme Nr.	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Code	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m2)	Aufwertung (WP)	Entsiegelungsfaktor	Ausgleichsumfang (WP)
1	A1 1	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	G213	Artenarmes Extensivgrünland	8	3.715	6	1	22.290
2	A1 1	Intensiv bewirtschafteter Acker	2	G211	Mäßig extensiv genutztes, artenarmes Grünland (Herstellung eines Blühstreifens wird als G211 bewertet)	6	2.000	4	1	8.000
<b>Summe Ausgleichsumfang</b>							<b>5.715</b>			<b>30.290</b>

Gemäß Ermittlung des Ausgleichsbedarfes (vgl. Pkt. 2.3) wären 28.532 WP erforderlich.

Dem steht ein Ausgleichsumfang gem. oben stehender Ermittlung von 30.290 WP gegenüber.

Der verursachte Eingriff kann damit als ausgeglichen betrachtet werden, den Belangen des Natur- und Artenschutzes wird in ausreichendem Umfang nachgekommen (Überkompensation in Höhe von 1.758 WP).

Agrarstrukturelle Belange sind aufgrund der Flächengröße und der weiterhin möglichen extensiven Grünlandnutzung nicht betroffen.

### Ergänzender Ausgleichsumfang für weitere Schutzgüter

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 gilt (vgl. Seite 20):

*„Im Regelfall wird davon ausgegangen, dass über den rechnerisch ermittelten Ausgleichsbedarf auch die Beeinträchtigungen der Funktionen der nicht flächenbezogen bewertbaren Merkmale und Ausprägungen des Schutzguts Arten und Lebensräume sowie der Schutzgüter biologische Vielfalt, Boden und Fläche, Wasser, Klima und Luft mit abgedeckt werden.“*

Vom Regelfall abweichende Umstände sind nicht erkennbar.

Ebenfalls wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Lage und des Ausgangszustandes der überplanten Fläche, sowie auf Basis der getroffenen Festsetzungen zur Eingrünung für das Schutzgut Landschaftsbild kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf zur Aufwertung des Landschaftsbilds erforderlich ist.

Insgesamt wird daher davon ausgegangen, dass mit dem oben errechneten Ausgleichsbedarf der Eingriff in sämtliche Schutzgüter abgedeckt wird.

## **2.5 Zusammenfassung**

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die gegenständliche Planung wird mit einer Flächengröße von insgesamt 5.715 m<sup>2</sup> (entspricht 30.290 Wertpunkte) auf dem Grundstück Fl.-Nr. 664 Gemarkung Mitterscheyern, Gemeinde Scheyern bereitgestellt.

Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster beim Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

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

Unter Berücksichtigung

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

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

Norbert Einödshofer  
Landschaftsarchitekt Stadtplaner

Scheyern, 08.10.2024

Anhang:

Lageplan Bestandsbewertung

Lageplan Eingriffsermittlung

Lageplan Ausgleichsfläche



## Referenzliste der Quellen

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

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

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Artenschutzkartierung Bayern TK 25 7535 Allershausen (Stand 05.09.2022)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Biotopkartierung (Flachland) Bayern (Stand 01.10.2021)

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bestimmungsschlüssel für geschützte Flächen nach § 30 BNatSchG / Art. 23 BayNatSchG (§30-Schlüssel), April 2022

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

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

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ:  
Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) Stand 28.02.2014 (mit redaktionellen Änderungen vom 31.03.14)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ:  
Maßnahmenfestlegung für die Feldlerche im Rahmen der speziellen artenschutz-rechtlichen Prüfung (saP) vom 22.02.2023

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAU UND VERKEHR:  
„Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden, Dezember 2021

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

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

GEMEINDE SCHEYERN: rechtswirksamer Flächennutzungsplan

BÜRO GEVAS, HUMBERG & PARTNER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR  
VERKEHRSPPLANUNG UND VERKEHRSTECHNIK MBH, MÜNCHEN-KARLSRUHE:  
Verkehrsuntersuchung vom Mai 2024.

C. HENTSCHEL CONSULT ING.-GMBH, 85354 FREISING:  
Schalltechnische Untersuchung vom 21.06.2024

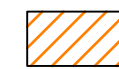
BÜRO NICKOL & PARTNER AG, 82194 GRÖBENZELL: „Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung sowie zur ergänzenden Altlastenuntersuchung“ vom 30.08.2023

BESEL-KMB, 82441 OHLSTADT: Stellungnahme zur Kampfmittelfreiheit hinsichtlich der geplanten Erkundungsbohrungen vom 24.03.2021

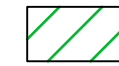
BÜRO ÖFA ÖKOLOGIE FAUNA ARTENSCHUTZ, ROTH: "spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)"; Dezember 2022



## Bestandsbewertung



Biotop- und Nutzungstypen  
ohne naturschutzfachliche Bedeutung:  
Asphaltflächen  
2.173 m<sup>2</sup>



Biotop- und Nutzungstypen  
mit geringer naturschutzfachlicher  
Bedeutung (gem. Liste 1a des  
Leitfadens):

- artenarme Säume und Staudenfluren
- Ruderalflächen im Siedlungsbereich  
(vegetationsarm oder mit artenarmen  
Ruderal- und Staudenfluren)
- naturferne Abgrabungs- und  
Aufschüttungsflächen
- Verkehrsflächen (befestigt, aber  
zumindest teilweise  
wasserdurchlässig = Feldwege,  
Zufahrten)
- Grünflächen und Gehölzbestände  
junger bis mittlerer Ausprägung  
entlang von Verkehrswegen (z.B. auf  
Böschungen und weiteren  
Nebenflächen)
- intensiv bewirtschaftete Äcker
- Intensivgrünland

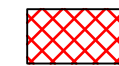
19.196 m<sup>2</sup>



Biotop- und Nutzungstypen  
mit mittlerer naturschutzfachlicher  
Bedeutung (gem. Liste 1b des  
Leitfadens):

- Einzelbäume und Baumgruppen  
mittlerer Ausprägung

219 m<sup>2</sup>



Biotop- und Nutzungstypen  
mit hoher naturschutzfachlicher  
Bedeutung (gem. Liste 1c des  
Leitfadens):

- Einzelbäume und Baumgruppen alter  
Ausprägung (BNT B313 / 12 WP)

430 m<sup>2</sup>

---

Gesamtfläche Geltungsbereich  
22.018 m<sup>2</sup>

Gemeinde Scheyern

Bebauungsplan Nr. 32  
"Am Südhang"

## BESTANDSBEWERTUNG

M 1:1.1000 08.10.2024


NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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

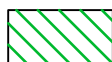





## Eingriffsschwere

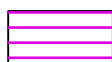
-  Flächen ohne Eingriff:
- geplante private Grünflächen zur Ortsrandeingrünung
  - geplante öffentliche Grünflächen zur Regenwasserbeseitigung
  - bestehende Flächen ohne naturschutzfachliche Bedeutung (vorh. Asphaltflächen)
  - bestehende Grünflächen entlang der Hochstraße, die unverändert bleiben
- (Anmerkung: der Flächenermittlung liegt die aktuelle Planung der Linksabbiegespur in der Hochstraße zu Grunde)  
4.781 m<sup>2</sup>

### Eingriff auf Flächen mit Biotop- und Nutzungstypen mit geringer Bedeutung


-  Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 0,4:
- WA1 bis WA3 (GRZ = 0,4)
- 11.979 m<sup>2</sup>

-  Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 0,6:
- WA4 und MU (GRZ = 0,6)
- 4.609 m<sup>2</sup>

### Eingriff auf Flächen mit Biotop- und Nutzungstypen mit mittlerer Bedeutung

-  Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 0,4:
- WA1 bis WA3 (GRZ = 0,4)
- 219 m<sup>2</sup>

### Eingriff auf Flächen mit Biotop- und Nutzungstypen mit hoher Bedeutung

-  Flächen mit Beeinträchtigungsfaktor 1,0:
- 430 m<sup>2</sup>

Gesamtfläche Geltungsbereich  
22.018 m<sup>2</sup>

Gemeinde Scheyern

Bebauungsplan Nr. 32  
"Am Südhang"

EINGRIFFSERMITTLUNG

M 1:1.000 08.10.2024

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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





## Übersicht zur Lage der Ausgleichsfläche M 1:10.000

Hintergrund: Luftbild BayernAtlas  
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Gemeinde Scheyern

Bebauungsplan Nr. 32  
"Am Südhang"

## AUSGLEICHSLÄCHE

M 1:1.000 08.10.2024

NORBERT EINÖDSHOFER  
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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