



Gemeinde Scheyern

11. Änderung des Flächennutzungsplans

„Am Südhang“

Begründung



Stand vom 03.12.2024

Gesonderter Teil der Begründung:

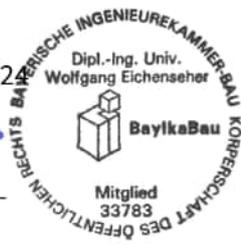
Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 03.12.2024 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung sowie zur ergänzenden Altlastenuntersuchung vom 30.08.2023 (Nickol & Partner AG)
- Verkehrsuntersuchung vom Mai 2024 (gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH)
- schalltechnische Untersuchung vom Juni 2024 (C. Hentschel Consult Ingenieurgesellschaft mbH für Immissionsschutz und Bauphysik)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 14.12.2022 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 03.12.2024

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



Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND.....	3
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	3
2.	PLANGEBIET	5
2.1	Räumliche Lage.....	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	5
2.3	Erschließungssituation	6
2.4	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	6
2.5	Altlasten	6
3.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	8
3.1	Flächennutzungsplan	8
3.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	9
3.3	Regionalplan.....	10
4.	PLANUNGSKONZEPT	11
4.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
4.2	Grünordnungskonzept.....	11
5.	NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG	12
6.	SCHALLSCHUTZ.....	12
7.	DENKMALSCHUTZ - Denkmäler	13
8.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	14

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Die Gemeinde Scheyern beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung der Flächen zwischen dem ehemaligen Edeka-Markt und dem bestehenden Wertstoffhof. Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung neuer Baugebiete Rechnung zu tragen. Die bereits ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebiets stehen in den meisten Fällen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung und werden diesem in absehbarer Zeit auch nicht zugeführt.

Um diese Situation mit konkreten Informationen zur demografischen Entwicklung in Bezug auf bestehende Siedlungspotentiale zu belegen, wurde im ersten Quartal 2024 eine Baulückenerfassung erstellt. Hierbei wurden die zur Aktivierung von Baulandreserven verfügbare Flächen (Flächenmanagement) identifiziert. Die Eigentümer von nicht bebauten Grundstücken wurden im März 2024 angeschrieben und mit einem Fragebogen um Mitteilung hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung der Grundstücke gebeten. Die Baulückenerfassung ergab das Vorhandensein von 196 Lücken. Davon sind 58 Grundstücke bereits bebaut, jedoch als gering bebaut einzustufen; also keine klassischen Baulücken. Die restlichen 138 sind als klassische Baulücken einzustufen.

Es wurden alle 196 Eigentümer angeschrieben bzw. befragt und um Auskunft gebeten. Es gingen 66 Rückmeldungen (rund 33,67 %) ein. Für 9 Parzellen wurden Bebauungsabsichten innerhalb der kommenden 1 bis 10 Jahre bekundet. Zehn Eigentümer würden die Baugrundstücke gegen andere eintauschen. Mehrere Eigentümer möchten zu den Nutzungsmöglichkeiten beraten werden. Nur 8 Eigentümer möchten ihren Bauplatz derzeit oder in den nächsten 5 Jahren verkaufen. Verfügbare Flächen innerhalb des Gemeindegebiets sind somit quasi nicht vorhanden. Unter Anbetracht der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gemäß dem Demographie-Spiegel für Bayern (Bayerisches Landesamt für Statistik) ist von einer Bevölkerungszunahme auszugehen. Ausgehend von dem Bevölkerungsstand am 31.12.2019 (Bewertungsstichtag) prognostizierten Bevölkerungswachstum, ist die Bevölkerungszahl innerhalb der Gemeinde Scheyern in der Vergangenheit sogar stärker gestiegen als erwartet. Nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes umfasst das gesamte Gemeindegebiet derzeit etwa 5.260 Einwohner. Gemäß Demographie-Spiegel steigt die Bevölkerung im Ort zwischen 2024 und 2033 um weitere 180 Personen an. Es ist davon auszugehen, dass ein weiterer Zuwachs mindestens im Rahmen der Prognoseberechnungen erfolgt, der sich nur durch zusätzlich ausgewiesenen Wohnraum abfangen

lässt. Daher ist zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die Ausweisung von weiterem Wohnbauland dringend erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Hauptort der Gemeinde Scheyern und liegt an der Staatsstraße 2084 (Hochstraße) im Norden. Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach §35 BauGB, jedoch innerhalb der Ortslage bzw. schließt im überwiegenden Teil an einen bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Bereits seit 1993 ist ein Großteil der Flächen im Eigentum der Gemeinde Scheyern, die der Fläche seit jeher ein großes Potential zur Entwicklung und insbesondere zur Wohnraumschaffung zugeschrieben hat. Mit der Flächennutzungsplanänderung sollen als Voraussetzungen zur Entwicklung des Plangebiets geschaffen werden, um zukünftig vielfältige Wohnmöglichkeiten im Gemeindegebiet bereitstellen zu können. Zusätzlich konnte mit dem Eigentümer der östlich angrenzenden Flächen Übereinkunft erzielt werden, diese in die Entwicklung einzubeziehen.

Der Gemeinderat hat sich mit dem Plangebiet im Zuge einer städtebaulichen Rahmenplanung intensiv auseinandergesetzt und sich unter anderem mit den Themen der weiteren Flächeninanspruchnahme, einer möglichen Nachverdichtung im Innern, dem tatsächlichen Bedarf, Wohnformen, Stellplatzbedarf, der städtebaulichen Ausformulierung und Gestaltung eines neuen Quartiers am Ortseingang hinsichtlich Nutzung, Bautypen, Dichte und Profil sowie Ausgleichsmaßnahmen auseinandergesetzt.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die im Norden angrenzende Staatsstraße St 2084 „Hochstraße“ erschlossen und gut in das örtliche Straßennetz eingebunden. Es ist eine Anbindung über die Staatsstraße St 2084 von Norden geplant. Hierfür ist in Abstimmung mit dem staatlichen Bauamt ein Ausbau mit zusätzlicher Linksabbiegespur erforderlich. Diese wurde im Zuge des Bauleitplans entsprechend mit berücksichtigt. Damit besteht eine gut ausgebaute Verbindung zur nordöstlich gelegenen Kreisstadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in ca. 4,5 km Entfernung. Richtung Osten ist die Gemeinde Ilmmünster angebunden und die Anschlussstelle zur Bundesstraße B13 erreichbar. Ebenso wird über die Kreisstraße PAF 3 die südlich gelegene Gemeinde Jetzendorf erreicht. Das Plangebiet ist damit in kurzer Entfernung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

2.4 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

In ca. 75 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Grundschule“ (Linie 9241 Pfaffenhofen - Scheyern - Gerolsbach - Junkenhofen - Alberzell).

2.5 Altlasten

Das innerhalb des Plangebiets liegende Grundstück mit der Fl.-Nr. 600 diente ehemals als technischer Bereich des früheren Bundeswehrstandortes. Detaillierte Informationen, wie nach der Auflösung des Bundeswehrstandortes mit den technischen Betriebseinrichtungen und möglichen Altlasten umgegangen wurde lagen nicht vor. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen wurde eine Baugrund- und orientierende Altlastenuntersuchung sowie eine ergänzende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Demnach stehen nunmehr umfangreiche Informationen zum Untergrund innerhalb des Plangebiets zur Verfügung:

„8.6 Bewertung der Ergebnisse/Ergänzende Hinweise

Die im April 2022 entnommenen Bodeneinzelp Proben (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.

[...]

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.“

Als Anlage liegt der Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung sowie zur ergänzenden Altlastenuntersuchung vom 30.08.2023 (NICKOL&PARTNER AG) bei.

3. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist zusätzlich zur landwirtschaftlichen Fläche als potentielle Ausgleichsfläche bzgl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ökokonto) schraffiert.

In der von der Gemeinde Scheyern am 10.10.2023 beschlossenen 11. Änderung des Flächennutzungsplans wird der nördliche Teilbereich als gemischte Baufläche und der restliche Teilbereich als Wohnbaufläche dargestellt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans wird im Parallelverfahren zum Bauleitplanverfahren durchgeführt und entspricht somit dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB.

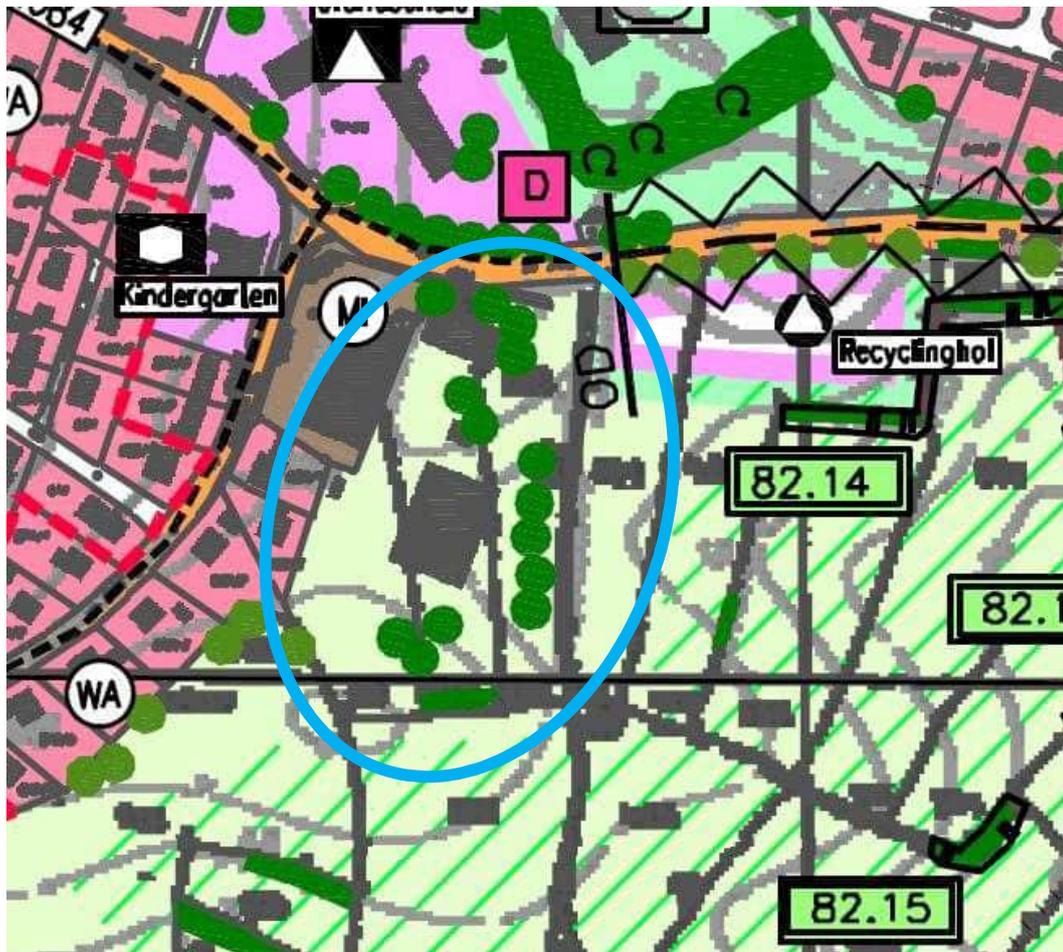


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheyern, o.M. (18.04.2006)

3.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.Juni.2023, Anhang 2) ist die Gemeinde Scheyern dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen (vgl. LEP 3.1.1 (G) ¹). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z) ²) Rechnung getragen werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Überplanung von vorgestörten Flächen im Anschluss einer geeigneten Siedlungseinheit handelt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Des Weiteren kann durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO (MU) in Kombination mit einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA) nicht nur der hohe Bedarf an Wohnraum gedeckt, sondern auch die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums so gestaltet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichert, weiter entwickeln und seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann. (vgl. LEP, Ziff. 2.2.5 (G)).

¹ LEP 2023 3.1 (B): „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

² LEP 2023 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

3.3 Regionalplan

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

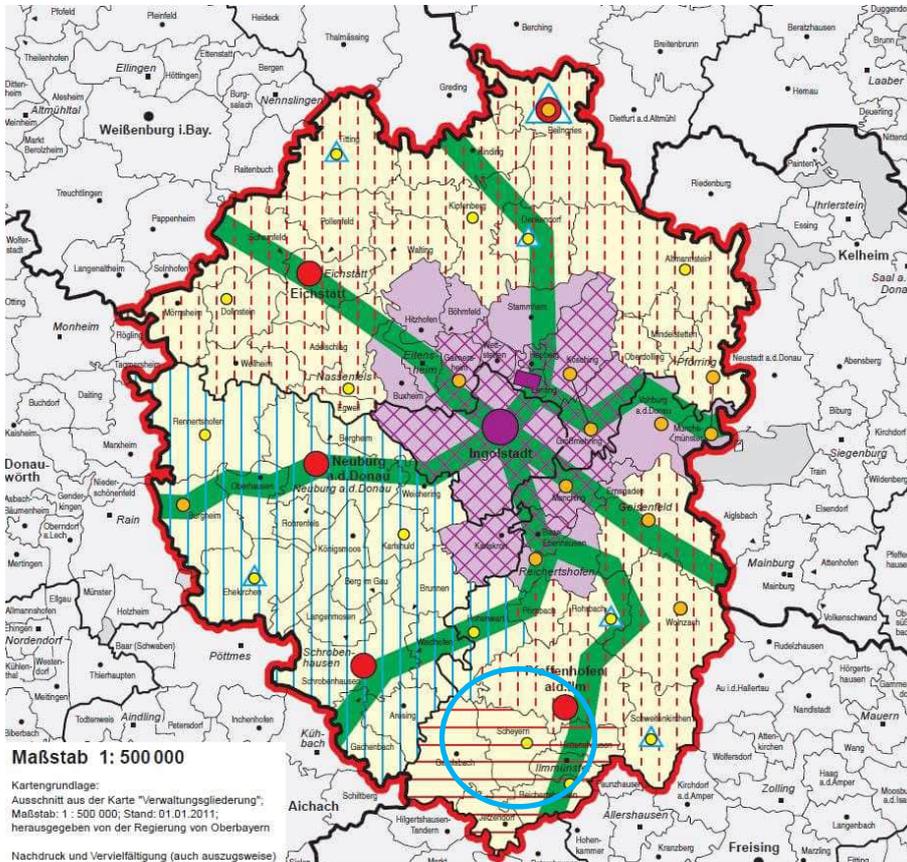


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

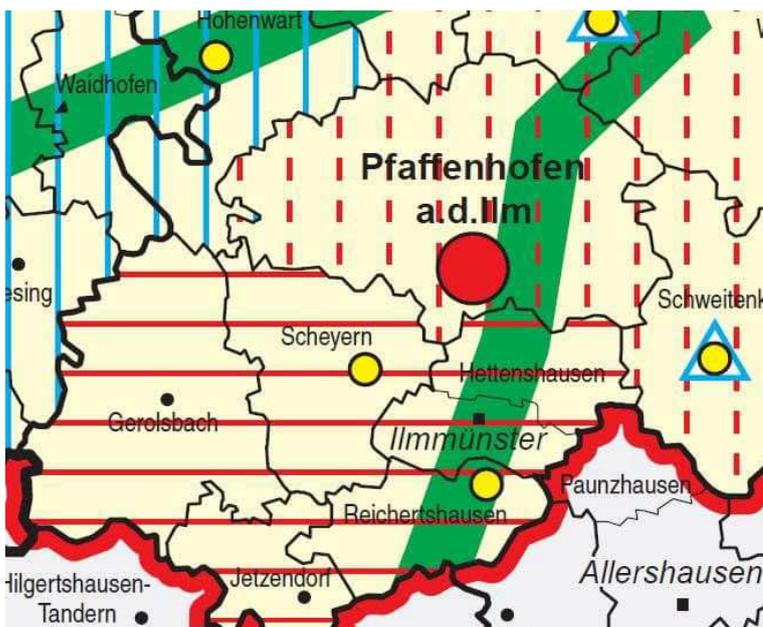


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Gemeinde Scheyern um ein Kleinzentrum. Dieses liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung

(München – Ingolstadt). Durch die günstige Lage Nahe der Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt), der ebenfalls in kurzer Zeit und Distanz erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Pfaffenhofen und Allershausen) sowie der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm und den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung.

Ein wesentlicher Grundsatz zur Entwicklung und Stärkung des ländlichen Teilraums ist, dass die infrastrukturellen Mängel der Gewerbestandorte abgebaut werden. Dies kann durch die Ausweisung eines Mischgebiets in dem an die Staatsstraße angrenzenden Teilbereich erreicht werden.

Ein weiterer wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (vgl. B III 1.1.1 (G)). Dabei sollen gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. BIII 1.1.2 (Z)).

Sowohl den Grundsätzen als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Flächennutzungsplanänderung Rechnung getragen, da zum Großteil bereits vorgestörte Flächen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden und nur eine moderate Entwicklung in den Außenbereich erfolgt sowie infrastrukturelle Defizite von Flächen für Dienstleistung und Kleingewerbe ausgeglichen werden können.

4. PLANUNGSKONZEPT

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Plangebiets wird eine gemischte Baufläche (M) im Norden und eine Wohlbaufläche (W) im übrigen Bereich dargestellt.

4.2 Grünordnungskonzept

Grünordnung

Die Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren. Im Rahmen der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung wird entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze ein Grünstreifen dargestellt. Dieser Grünstreifen dient dazu, Flächen für die erforderliche Ortsrandeingrünung bereitzustellen. Damit wird eine Einbindung der geplanten Bebauung in die angrenzende Landschaft ermöglicht.

Im Inneren des Planungsgebietes ist zusätzlich eine Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung als Spielplatz dargestellt, um auch für diese Nutzung bereits auf Flächennutzungsplanebene einen Standort vorzusehen.

Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Gehölzbestände stammen aus der Zeit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (ca. 2006) und sind aktuell nur noch z.T. vorhanden. Aus diesem Grund wird in der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung auf die Darstellung der Gehölzbestände verzichtet.

Umweltschutz

Bei der Flächennutzungsplanänderung werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Der Flächennutzungsplanänderung ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht vom 03.12.2024 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer) beigefügt. Dort werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst.

5. NIEDERSCHLAGSWASSERBESEITIGUNG

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Grundstücken selbst versickert werden. Gemäß den Ergebnissen zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung vom 30.08.2023 (Nickol & Partner AG) ist eine Versickerung im Plangebiet möglich. Die Versickerungsfähigkeit ist ausreichend und der Abstand zum Grundwasser kann eingehalten werden. Schluffig-tonige Deckschichten sind im Bereich von Sickermulden bzw. Rigolen durch ausreichend durchlässiges Kiesmaterial auszutauschen.

Die Entwässerung der geplanten Erschließungsstraßen erfolgt über Straßensinkkästen. Das Niederschlagswasser wird entweder über Rigolen mit Vorbehandlung versickert oder den öffentlichen Grünflächen zur Regenwasserbehandlung zugeleitet und breitflächig über Oberbodenmulden bzw. Mulden-Rigolen versickert.

6. SCHALLSCHUTZ

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten vom Juni 2024 (C. Hentschel Consult Ingenieurgesellschaft mbH für Immissionsschutz und Bauphysik) liegt dem Flächennutzungsplan als Anlage bei.

7. DENKMALSCHUTZ - Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Staatsstraße 2084 (Hochstraße). Hierbei handelt es sich um ein Baudenkmal.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Baudenkmal:

Aktennummer	D-1-86-151-1
Adresse	St 2084
Funktion	Wegkapelle, syn. Straßenkapelle
Kurzbeschreibung	Wegkapelle, verputzter Satteldachbau mit kleiner Chorapsis, innen tonnengewölbt, bez. 1894; mit Ausstattung; am östlichen Ortsausgang.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“

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

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

8. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gemischte Baufläche	1.167 m ²
Wohnbaufläche	13.516 m ²
Grünfläche	1.814 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	2.735 m ²
+ Öffentliche Straßenverkehrsfläche (nur Verkehrsfläche der Linksabbiegespur)	2.787 m ²
<hr/>	
Summe Flächen	22.019 m ²