



Gemeinde Scheyern

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ortskern Scheyern“

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung vom 17.12.2019



Abbildung 1: Luftbild

Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes	3
2	Verfahrensverlauf	3
3	Berücksichtigung der Umweltbeläge	6
3.1	Umweltprüfung	6
	Mensch und seine Gesundheit	6
	Pflanzen und Tiere	7
	Boden	7
	Fläche	7
	Wasser	8
	Klima / Luft	8
	Landschaftsbild	9
	Kultur- und Sachgüter	9
3.2	Naturschutzrechtlicher Ausgleich	10
3.3.	Gutachten / Untersuchungen	10
4	Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnis der Abwägung	10
4.1	Öffentlichkeitsbeteiligung	10
4.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ..	11
5	Gründe für die Wahl der Planung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten	12

1 Vorwort und Ziele der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) stellt dar, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan-Änderungsverfahren berücksichtigt wurden. Gleichzeitig wird dargestellt, aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

Die Gemeinde Scheyern hat am 11.3.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr.14 „Ortskern Scheyern“ zur Entwicklung von Wohn-, Misch- und Dorfgebieten beschlossen. Der ursprüngliche Bebauungsplan wurde zu einem kleinen Teil bereits in einer 1. Änderung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB überplant. Ziel der 2. Änderung ist es Baulücken zu schließen, Ersatzbebauung bzw. Umbau im Bereich von aufgelassenen Hofstellen zu ermöglichen, bisherige Festsetzungen zu aktualisieren sowie den historischen Ortskern und Charakter zu erhalten. Es handelt sich nicht um eine unselbständige Bebauungsplanänderung, sondern der geänderte Bebauungsplan ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan innerhalb des Geltungsbereiches vollständig. Auf Grund der planerischen Komplexität wurde im Laufe des Verfahrens der Bereich zwischen Raiffeisenstraße, Ludwigstraße und Botenweg aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Dieser soll in einem gesonderten Bebauungsplan überplant werden. Aufgrund der Schließung des bestehenden Seniorenheims wird auch dieser Bereich aus der Änderung entnommen. Er soll nach Klärung der künftigen städtebaulichen Entwicklung in einem eigenen, selbständigen Bebauungsplanverfahrens entwickelt werden.

Der Geltungsbereich beinhaltet den kompletten historischen Ortskern von Scheyern. Aufgrund der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm sowie den Wachstumsregionen München und Ingolstadt besteht ein zunehmender Wohnungsdruck auf Scheyern. Zudem fallen immer mehr landwirtschaftlich genutzte Betriebe brach. Aus diesen Gründen soll der Bebauungsplan eine geordnete bauliche Entwicklung gewährleisten.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB war für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der erarbeitete Umweltbericht ist Teil der Begründung und somit Bestandteil der gegenständlichen Bebauungsplanänderung.

2 Verfahrensverlauf

Die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde als Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) begonnen. Im Zuge der Bearbeitung nach der Frühzeitigen Beteiligung wurde festgestellt, dass der Schwellenwert des § 13a Abs. 1 Nr. 2 von max. 70.000 m² zulässiger Grundfläche überschritten wird. Die Anwendung des § 13a BauGB ist daher nicht möglich. Es ist ein Umweltbericht erforderlich. Das Verfahren wird daher als Änderungsverfahren nach §§ 8 ff. weitergeführt. Die Ermittlung der für die Wahl des Verfahrens maßgeblichen zulässigen künftigen Grundfläche stellte sich aufgrund der Größe des Planungsumgriffs, der Heterogenität der bestehenden Baustruktur und der sich daraus ergebenden vielfältigen Nachverdichtungsmöglichkeiten als sehr komplex dar.

Planungschronologie:

1. *Aufstellungsbeschluss*

Am 11.03.2014 wurde in der Gemeinderatssitzung der Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortskern Scheyern“ gefasst. Die am 11.03.2014 für den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 14 „Ortskern Scheyern“ verhängte Veränderungssperre ist im März 2018 ausgelaufen.

2. *Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB*

Der Vorentwurf des Bebauungsplans mit Stand 07.02.2017 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 20.02.2017 bis einschließlich 24.03.2017 im Rathaus der Gemeinde Scheyern eingesehen werden.

3. *Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB*

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, fand in der Zeit vom 24.02.2017 bis 31.03.2017 statt.

4. *Überarbeitung des Vorentwurfs*

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des Bebauungsplans wurde überarbeitet und in den folgenden wesentlichen Punkten geändert:

- Verfahrensart
- Geltungsbereich
- Art der Nutzung
- Überbaubare Grundstücksflächen
- Private Grünflächen

Die Änderungen werden unter Kap. 5. Planungskonzept erläutert.

5. *Änderung des Geltungsbereichs, Umstellung der Rechtsgrundlage, und Auslegungsbeschluss*

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 26.06.2018 wurde der vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplans um die Fläche der Raiffeisenstraße, Schulstraße, Ludwigstraße und Botenweg verringert und festgelegt. Geringfügige Anpassungen des Geltungsbereiches fanden an den Anschlussbereichen zu den Bebauungsplänen Nr. 5 „Scheyern Süd-West“ und Nr. 16 „Großenhag“ statt, um Restflächen zwischen den Bebauungsplänen zu vermeiden.

Zur Klarstellung der Änderung des räumlichen Geltungsbereichs wurde ein entsprechender Beschluss durch den Gemeinderat in seiner Sitzung am 14.05.2019 gefasst.

Nach rechnerischer Prüfung der zulässigen Grundfläche wird von einem vereinfachten Bebauungsplanverfahren nach § 13 BauGB und entsprechend auch dem beschleunigten Verfahren gemäß § 13a abgesehen. Der überarbeitete Bebauungsplanentwurf wurde am 10.07.2018 vom Gemeinderat als Grundlage für die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB gebilligt.

6. *Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB*

Dauer der Auslegung sowie der Geltungsbereich der Änderung wurden durch Veröffentlichung an der Gemeindetafel ordnungsgemäß bekannt gemacht. Bis zum 31.08.2018 gingen 11 Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf bei der Gemeindeverwaltung ein.

7. *Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 17.07.2018 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 10.07.2018 aufgefordert. Bis zum 31.08.2018 gingen 12 Behördenstimmungen bei der Gemeinde ein.

8. *Überarbeitung des Bebauungsplanentwurfs*

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange wurden geprüft und in die weitere Abwägung einbezogen. In der Folge wurde der Entwurf des Bebauungsplans in folgenden wesentlichen Punkten geändert:

- Geltungsbereich (im Bereich Gemeinbedarfsfläche "Seniorenheim")
- Überbaubare Grundstücksflächen aufgrund von Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung
- Private Grünflächen nach intensiver Abstimmung mit den Grundstückseigentümern

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 04.06.2019 wurde vom Gemeinderat am 04.06.2019 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

9. *Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB*

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 04.06.2019 wurde vom 25.07.2019 bis zum 31.08.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Bis zum 31.08.2019 gingen 6 Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf ein.

10. *Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB*

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 11.07.2019 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 28.08.2019 äußerten sich 10 Träger. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

11. *Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB*

Der überarbeitete Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 12.11.2019 wurde vom 21.11.2019 bis zum 05.12.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Bis zum 05.12.2019 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten Bebauungsplanentwurf ein.

12. Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des Bebauungsplanentwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.11.2019 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 05.12.2019 äußerten sich 7 Träger. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

13. Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragene Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in einer öffentlicher Sitzung am 17.12.2019 behandelt. In der gleichen Sitzung wurde der Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde gebilligt.

14. Ausfertigung, öffentliche Bekanntmachung

Der Bebauungsplan wurde am ausgefertigt und ist durch ortsübliche Bekanntmachung am in Kraft getreten.

3 Berücksichtigung der Umweltbelage

3.1 Umweltprüfung

Die Umweltbelange wurden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und bewertet und im Umweltbericht gemäß der Anlage zum BauGB dargelegt.

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes für den Ortskern von Scheyern umfasst eine Fläche von ca. 28,9 ha. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verläuft

- im Westen entlang der Schyrenstraße
- Im Norden entlang St.-Martinstraße, Guckenbühl und Am Ring in östlicher Richtung bis Fichtenweg und Plöckinger Straße
- im Osten östlich der Gebäude an der Plöckinger Straße
- im Süden entlang Raiffeisenstraße, Schulstraße, Grabmairstr, Ludwigstraße und Botenweg

Die Topographie im Geltungsbereich ist sehr bewegt. Der tiefste Punkt liegt bei ca. 460 m üNN, der höchste Punkt bei ca. 498 m üNN.

Im Bebauungsplan wurden die Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Satz 7 und § 1a BauGB folgendermaßen berücksichtigt:

Mensch und seine Gesundheit

Der Mensch und seine Gesundheit werden weder im Geltungsbereich noch im Umfeld erheblich beeinträchtigt.

Durch

- Festsetzungen bzgl. des zulässigen Emissionsverhaltens der möglichen künftigen Gewerbebetriebe

werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und seine Gesundheit verringert und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt.

Pflanzen und Tiere

Im Zuge der Nachverdichtung werden Flächen von naturschutzfachlicher geringer bis mittlerer Bedeutung überbaut bzw. versiegelt. Auf den Flächen geringer Bedeutung wird sich der Strukturreichtum durch die Anlage von Hausgärten und Pflanzung von Einzelbäumen erhöhen. Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB werden die Eingriffe naturschutzfachlich ausgeglichen.

Mit der Realisierung des Vorhabens gehen keine naturschutzfachlich hochwertigen Lebensräume verloren. In Schutzgebiete sowie amtlich kartierte Biotope wird nicht eingegriffen.

Das faunistische Gutachten für die ehemalige Waldbauernschule empfiehlt Vermeidungsmaßnahmen wie Bauzeitenregelung. Gesonderte Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes sind laut Gutachten nicht nötig. Als weiteres Vorgehen wird nach dem Umbau ein Monitoring empfohlen.

Durch

- Festsetzungen im Bebauungsplan zum Erhalt von Grünstrukturen (Bäume, Gehölze, Grünflächen)
- die Festsetzung, dass gerodete Gehölze im Verhältnis 1:1 in Art und Qualität zu ersetzen sind
- die Festsetzung von Vermeidungsmaßnahmen im Bereich des Bauvorhabens "Neue Mitte"

werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere verringert.

Boden

Im Geltungsbereich sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Der Geltungsbereich ist bereits auf ca. 24,5 ha überbaut bzw. versiegelt, weswegen die Schutzgutfunktion nicht mehr erfüllt werden kann. Auf Grund der Nutzung und der Lage des Geltungsbereiches ist der Boden naturschutzfachlich überwiegend von geringer Bedeutung. Unbebaute Flächen stellen für das Schutzgut Boden eine mittlere bis hohe Bedeutung dar.

Durch die Umsetzung der Planung kommt es in Folge von Versiegelung bzw. Überbauung zum Verlust bzw. zur weiteren Einschränkung der lokalen Schutzgutfunktion (Lebensraumbedingungen für Flora und Fauna, Grundwasserneubildung, Wasserrückhalt). Demgegenüber können sich auf den Freiflächen (Hausgärten) nach Bodenmodellierung die Bodenfunktionen wieder regenerieren.

Durch

- die Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen,
- die Begrenzung der zulässigen Veränderung der Geländeoberfläche,
- das Zulassen von Stützmauern

werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verringert.

Fläche

Der Geltungsbereich beinhaltet den alten und neuen Ortskern von Scheyern. Etwa 15 % der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches bestehen aus Freiflächen. Es sind bereits 24,5 ha des Geltungsbereiches überbaut bzw. versiegelt. Die Gemeinde Scheyern plant die Baulücken innerorts zu schließen sowie bedeutende Grünflächen zu erhalten.

Laut Demographie-Spiegel für Bayern (Berechnung für die Gemeinde Scheyern bis 2028) wächst in der Gemeinde Scheyern die Bevölkerung um 16,6 %. Derzeit bewohnen den Geltungsbereich ca. 825 Einwohner, was ca. 360 Wohneinheiten entspricht. Verlängert man die Prognose um ca. 30 Jahre und senkt den Wert der Belegungsziffer von 2,3 auf 2,0 ab, kann man von ca. 550 benötigten Wohneinheiten ausgehen.

Freiraumflächen (ca. 0,8 ha) werden durch die Umsetzung der Planung versiegelt bzw. überbaut. Ortsbildprägende Grünflächen werden durch die Planung gesichert. Die Dichte der Bebauung entspricht einem hohen Versiegelungsgrad. Durch die Ausweisung von Bauflächen innerhalb des Ortes werden Baulücken geschlossen. Dies vermeidet eine weitere Flächeninanspruchnahme außerhalb der Ortschaft. Die Siedlungsentwicklung innerhalb von Orten entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes sowie Regionalplanes.

Der prognostizierte Anstieg der Bevölkerung und somit die erhöhte Anzahl an künftig benötigten Wohneinheiten kann mit der Umsetzung des Bebauungsplanes innerorts gewährleistet werden. Demnach muss künftig kein zusätzlicher Freiraum außerorts in Anspruch genommen werden.

Durch

- die Festlegung der GRZ,
 - die Festsetzung eines Bezugs von Grundstücksfläche je Wohneinheit
- werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche verringert.

Wasser

Oberflächengewässer sowie wassersensible Bereiche sind von der Umsetzung der Planung nicht betroffen.

Durch den Eingriff in den Boden und dessen Schutzgutfunktionen verändert sich der lokale Wasserhaushalt. Eine besondere Gefährdung des Grundwassers ist nicht zu erkennen. Laut Wasserhaushaltsgesetz dürfen keine wassergefährdenden Stoffe in das Grundwasser sowie sonstige oberirdische Gewässer gelangen. Daher werden eine wasserdichte Bauweise der Keller sowie eine Sicherung der Öltanks durch Auftreiben empfohlen. Dies vermeidet einerseits, dass diese Stoffe ins Grundwasser gelangen und andererseits den erheblichen Sachschaden, der im Fall eines Wasserschadens auftreten würde.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den Anschluss an die Kläranlage in Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Durch

- die Festlegung der GRZ,
- Begrenzung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß durch Festsetzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades
- den Erhalt von Grünflächen

werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verringert.

Klima / Luft

Vorbelastungen bestehen durch die viel befahrene Schyrenstraße und Hochstraße sowie die mäßig befahrene Ludwigstraße und Marienstraße.

Durch die Erhaltung von Grün- und Gehölzflächen bleiben die Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete bestehen. Grünstrukturen haben eine positive Wirkung auf die Luftreinheit. Diese werden bestmöglich erhalten bzw. ergänzt.

Betriebsbedingte Emissionen resultieren in erster Linie von Heizemissionen und dem An- und Abfahrtsverkehr. Da es sich hauptsächlich um die Schließung von Baulücken handelt, erhöhen sich die Emissionen nicht relevant.

Durch

- die Festsetzung von Gehölzpflanzungen,
- die Sicherung von Grünflächen
- Begrenzung der Flächenversiegelung auf das notwendige Maß durch Festsetzung des maximal zulässigen Versiegelungsgrades

werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima / Luft verringert.

Landschaftsbild

Da es sich bei der Planung um eine Schließung von Baulücken innerorts handelt, wird das Ortsbild insgesamt nicht beeinträchtigt. Die Planung orientiert sich am Bestand und greift den Charakter der Ortschaft auf. Durch Begrenzung der zulässigen Auf- und Abgrabungen sowie die Festsetzung der unterirdischen Anlage von Ver- und Entsorgungsleitungen im Bebauungsplan werden erhebliche Beeinträchtigungen im Landschaftsbild vermieden. Grünflächen und -strukturen bleiben erhalten. Am östlichen Ortsrand stellen geplante Pflanzungen den Übergang zur freien Landschaft her. Diese sichern die Ortsrandeingrünung.

Durch

- die Begrenzung der zulässigen Aufschüttungen und Abgrabungen
- die Festsetzung der unterirdischen Anlage von Ver- und Entsorgungsleitungen
- die Festsetzungen zur Gestaltung und zum Maß der baulichen Nutzung (z.B. Dachformen, Dachneigung, Dacheindeckung, Dachfenster, Dachgauben, Geschossigkeit, Einfriedung, Stützmauern)
- die Sicherung der Ortsrandeingrünung
- die Sicherung der Durchgrünung durch Festsetzung von Pflanzungen. Je 300 m² unbebaute Grundstücksfläche ist ein heimischer standortgerechter Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- den Ersatz von gerodeten Bäumen im Verhältnis 1:1
- den Erhalt ortsbildprägender Grünstrukturen (Bäume, Gehölze, Grünflächen)

werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild verringert.

Kultur- und Sachgüter

Im Westen des Geltungsbereiches befinden sich drei Baudenkmale. Diese bestehen aus einem „Wohnhaus“ (D-1-86-151-3), aus der „Mariensäule“ (D-1-86-151-6) und aus dem „ehemaligen Gasthaus, dann Waldbauernschule“ (D-1-86-151-35). Eine Veränderung der Baudenkmäler sowie deren Umfeld Bedarf gemäß Art. 6 BayDSchG der Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege.

Durch die Umsetzung der Planung gehen landwirtschaftliche Flächen verloren. Jedoch werden durch die parallel laufende Flächennutzungsplanänderung vermehrt Dorfgebiete ausgewiesen. Dies ermöglicht die Erweiterung von landwirtschaftlichen Betrieben und erhält diese.

Durch

- den Erhalt der vorhandenen Baudenkmäler
- die Hinweise auf die notwendige Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege bei Veränderung der Baudenkmäler
- die Ausweisung von Dorfgebieten zum Schutz bestehender landwirtschaftlicher Betriebe werden die nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verringert.

3.2 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Entsprechend der Ermittlung des Ausgleichsflächenbedarfes nach dem anzuwendenden Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen entsteht ein Ausgleichserfordernis von 4.292 m².

Der Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück 464, Gemarkung Scheyern. Die Fläche befindet sich südöstlich von Scheyern und ist im Besitz der Gemeinde. Das Flurstück ist im Ökokonto der Gemeinde verbucht und hat insgesamt eine Größe von 11.246 m². 938 m² wurden bereits für den Radwegbau nach Ilmmünster abgebucht. Demnach verbleiben für den Ausgleichsbedarf noch 10.308 m². Der Ausgleichsbedarf von 4.292 m² ist also gedeckt. Die Ausgleichsmaßnahme besteht im Rückbau der in o.g. Grundstück vorhandenen Oxidationsteiche sowie die Renaturierung des Dummeltshausener Baches in diesem Bereich.

3.3. Gutachten / Untersuchungen

Zur Begutachtung der ehemaligen Waldbauernschule in Scheyern auf Vorkommen von Fledermäusen und an / in Gebäuden brütenden Vogelarten im Vorfeld des geplanten Umbaus und teilweisen Rückbaus wurde bei Dipl.-Biol. Anika Lustig ein Gutachten in Auftrag gegeben und dieses im Jahr 2017 erstellt (*„Begutachtung der ehemaligen Waldbauernschule in Scheyern auf Vorkommen von Fledermäusen und an/in Gebäuden brütende Vogelarten im Vorfeld des geplanten Umbaus und teilweisen Rückbau“*, LUSTIG 2017).

4 Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Ergebnis der Abwägung

Gemäß § 4 Abs.1 und 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte gemäß § 3 Abs.1 und 2 BauGB.

Die Berücksichtigung der wesentlichen eingegangenen Stellungnahmen wird nachfolgend zusammengefasst erläutert.

Alle vollständigen Stellungnahmen und deren Würdigung/Abwägungen sind den Sitzungsprotokollen des Gemeinderates zu entnehmen.

4.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch in den Auslegungen des Entwurfs gingen Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein. Die Stellungnahmen beinhalten im Wesentlichen Äußerungen zu folgenden Themen:

- Überbaubare Grundstücksflächen
- Zahl der zulässigen Wohneinheiten

- zulässige Dachformen
- Umwandlung von privaten Grünflächen in Bauland (Anpassung an den realen Bestand)

Die Anregungen und Bedenken konnten in der Planung berücksichtigt oder ausgeräumt werden.

4.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Sowohl im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung als auch in den Auslegungen des Entwurfs gingen Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange ein. Die Stellungnahmen beinhalten im Wesentlichen Äußerungen zu folgenden Themen:

- Belange des Orts- und Landschaftsbildes (u.A. Nähe zum Kloster)
- Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkte hierzu
- Bauräume von landwirtschaftlichen Altgebäuden
- Geltungsbereich: Anpassung an angrenzenden Bebauungsplan
- Immissionsschutz in Bezug auf räumliche Nähe von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen bzw. landwirtschaftlicher Nutzung
- Erhalt Gehölzbestände, Ersatzpflanzungen
- Artenschutz von besonders bzw. streng geschützten Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Die Anregungen und Bedenken konnten in der Planung berücksichtigt oder ausgeräumt werden. Im Folgenden die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen und ihrer Berücksichtigung:

Belange des Orts- und Landschaftsbildes (u.A. Nähe zum Kloster)

Im Bereich des Mischgebietes, das an das Kloster angelagert ist, werden aus städtebaulichen Gründen nur Satteldächer zugelassen. Die Dacheindeckung darf hier nur mit Ziegeln oder Betondachstein in natur-roten Farbtönen erfolgen.

Höhe baulicher Anlagen, Bezugspunkte hierzu

Es wurde folgender Hinweis aufgenommen: „Im Zuge der Genehmigungsplanung ist der natürliche und geplante Geländeverlauf umfassend darzustellen.“ Diese Darstellung von bestehendem und geplantem Geländeverlauf ist zwingend nach Bauvorlagenverordnung in den Bauantrags-Unterlagen zu erbringen.

Bauräume von landwirtschaftlichen Altgebäuden

Im Bereich bestehender Hofstellen sollen sich die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen am Bestand orientieren und eine angemessene bauliche Erweiterung in ihrer Funktion als landwirtschaftliche Hofstellen ermöglichen. Dadurch soll der Erhalt der noch vorhandenen dörflichen Hofstrukturen gesichert werden, die in Teilen noch das dörfliche Ortsbild Scheyerns prägen.

Geltungsbereich: Anpassung an angrenzenden Bebauungsplan

Der Geltungsbereich wurde so angepasst, dass zum benachbarten Bebauungsplan keine Lücken entstehen, in welchen das mögliche Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen wäre.

Immissionsschutz in Bezug auf räumliche Nähe von Wohnnutzung und gewerblichen Nutzungen bzw. landwirtschaftlicher Nutzung

Für die meisten bestehenden Gewerbebetriebe im künftig als Mischgebiet bzw. Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Gebiet bestehen entweder keine Bescheide, oder Bescheide ohne Auflagen zum Immissionsschutz. Es handelt sich bei den bereits bestehenden Gewerben um nicht störendes Gewerbe, wie z.B. Internethandel, Versicherung, Kaminkehrer, Bü-

roorganisation, die auch in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig sind. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich durch das Kleingewerbe keine schädlichen Umwelteinwirkungen im WA ergeben.

Bei immissionsschutzrechtlich kritisch erscheinenden Wohn-Bauvorhaben kann die Gemeinde aufgrund Art. 58 Abs. 2 Nr. 5 Bayerischer Bauordnung (BayBO) das Freistellungsverfahren ausschließen und ein Genehmigungsverfahren verlangen, in dem die immissionsschutzrechtlichen Belange geprüft werden.

Erhalt Gehölzbestände, Ersatzpflanzungen

Für das Orts- und Landschaftsbild wichtige Gehölzbestände werden durch Festsetzungen als „zu erhalten“ gesichert. Über die im Planteil als „zu erhalten“ festgesetzten Bäume hinaus, wurde in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass der Baumbestand nach einer Rodung im Verhältnis 1:1 mit den festgesetzten Baumarten zu ersetzen ist.

Artenschutz von besonders bzw. streng geschützten Arten nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Durch die Umplanung der ehemaligen Waldbauernschule wurde im Vorfeld ein faunistisches Gutachten (Lustig, 2017) in Auftrag gegeben. Die „Begutachtung der ehemaligen Waldbauernschule in Scheyern auf Vorkommen von Fledermäusen und an / in Gebäuden brütende Vogelarten im Vorfeld des geplanten Umbaus und teilweise Rückbau“ schließt ein Wochenstubenquartier von Fledermäusen nicht aus. Auf Grund mangelnder Beobachtungen scheinen Wochenstubenquartiere jedoch unwahrscheinlich.

Im Bebauungsplan wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde und der Gutachterin abgestimmte Vermeidungsmaßnahmen bzgl. Fledermäuse und gebäudebrütender Vogelarten festgesetzt.

5 Gründe für die Wahl der Planung nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Da es sich um ein Änderungsverfahren eines bereits seit 1998 rechtsverbindlichen Bebauungsplans handelt wurden keine Planungsalternativen untersucht. Bei Verfolgung der Null-Variante - also keine Änderung des Bebauungsplans - wären keine wesentlich andere Auswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

Der Entwurfsverfasser:

Gemeinde Scheyern

Scheyern, den 17.12.2019

.....

.....

Regensburg, den 17.12.2019

Manfred Sterz, 1. Bürgermeister