

Gemeinde Scheyern



Bebauungsplan Nr. 32
„Am Südhang“
der Gemeinde Scheyern

zusammenfassende Erklärung
gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Eichenseher Ingenieure GmbH

Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Tel.: 08441/ 89 54-0
Fax: 08441/ 89 54-25
info@eichenseher.net

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Stadtplaner
Marienstraße 7
85298 Scheyern

Tel.: 08441/ 82 48-0
Fax: 08441/ 82 47-0
info@einoedshofer.de

Vorbemerkung

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

Anlass und Ziel der Planung

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. Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll dieser Situation begegnet und insbesondere Einheimischen wieder Grundstücke angeboten werden können.

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) prognostiziertem 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 geplanten Entwicklung soll dieses Potential jetzt ausgeschöpft 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.

Die Gemeinde Scheyern hat dazu in der Gemeinderatssitzung vom 10.10.2023 den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans gefasst. Bauleitplanverfahren wurde im Regelverfahren gemäß § 3 Abs. 1 und 2 und § 4 Abs. 1 und 2 BauGB durchgeführt. Das Plangebiet war im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Flächen dargestellt und konnte demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Der Flächennutzungsplan wurde deshalb im Parallelverfahren geändert. Die Gemeinde Scheyern hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 03.12.2024 den Bebauungsplan in der Fassung vom 03.12.2024 Satzung festgestellt.

Anfang 2026 wurde jedoch festgestellt, dass in den Festsetzungen und Hinweisen durch Text ein Schreibfehler bzw. eine Unrichtigkeit vorhanden ist. Auf Seite 11 unter Punkt 10 der schallschutztechnischen Festsetzungen hätte es statt WA3 richtigerweise WA4 heißen müssen. Da es sich hier nicht nur um einen einfachen Rechtschreibfehler handelte, sondern um einen Fehler, der sich auf

den Inhalt der Festsetzungen auswirkt, war eine offizielle Korrektur der entsprechenden Festsetzung erforderlich. Hierzu wurde im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens gemäß § 214 Abs. 4 BauGB der Fehler entsprechend behoben. Die Festsetzungen durch Text wurden entsprechend angepasst und der Bebauungsplan wurde rückwirkend zum 03.12.2024 erneut als Satzung beschlossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungs- und Grünordnungsplan

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

- Mensch und Gesundheit
- Tiere und Pflanzen
- biologische Vielfalt
- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima/Luft
- Landschaftsbild
- Kultur- und Sachgüter
- Art und Menge an Emissionen und Verursachung von Belästigungen
- Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung
- Eingesetzte Techniken und Stoffe
- Risikoabschätzung im Falle von Unfällen oder Katastrophen
- Kumulierung der Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.

Die Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen selbständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet und am Aufstellungsverfahren teilgenommen hat.

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

Zur Beurteilung der Grundwasserverhältnisse:

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

Zur Beurteilung der Untergrundverhältnisse:

- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Schadstoffuntersuchung (Büro Nickol & Partner AG, 82194 Gröbenzell, vom 30.08.2023)

Zur schalltechnischen Beurteilung:

- Schalltechnische Untersuchung (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, 85354 Freising, vom 21.06.2024)

Zur Beurteilung der Auswirkungen auf den Verkehr:

- Verkehrsuntersuchung (Büro gevas, humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH, München-Karlsruhe vom Mai 2024).

Zur Ermittlung der Betroffenheit geschützter Tier- und Pflanzenarten:

- amtliche Biotopkartierung Bayern
- Artenschutzkartierung Bayern
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Dezember 2022

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs und der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgte auf Basis folgender Veröffentlichung: Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung - Ein Leitfaden (Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr, Dezember 2021)

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

Hinsichtlich der Auswirkungen auf die Umwelt hat die vorliegende Bebauungsplanaufstellung im Wesentlichen die Umwandlung einer 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.

Die vorliegende Planung verursacht einen Eingriff in Natur und Landschaft, der durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren ist. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung in der Bauleitplanung nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wurde detailliert entsprechend des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, sowie auf der Grundlage der Vorschriften des Bundes-Naturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) abgehandelt.

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 oben genannte Grundstück stellte sich als geeignet heraus, weitere Alternativflächen sind aktuell nicht verfügbar.

Folgende Entwicklungsziele und Maßnahmen sind vorgesehen:

Als Ersatz für den Lebensraumverlust von feldbrütenden Vogelarten ist auf der vorgesehenen Ausgleichsfläche extensives Grünland (ca. 3.715 m²) mit angrenzendem Blühstreifen (ca. 2.000 m², 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/ m² Ergänzung mit Füllstoff auf 10 g/m²)

- Streifenmahd nicht vor dem 01.07.
- Mähgutabfuhr
- keine Düngung, keine Pflanzenschutzmittel

Blühstreifen:

- Ansaat mit gebietseigenes Wildpflanzensaatgut „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ (Herkunft Unterbayerische Hügel- und Plattenregion, 100% Blumen, Aussaatstärke 2 g/m², Ergänzung mit Füllstoff auf 10 g/m²)
- 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

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden im Rahmen der vorliegenden „speziellen artenschutzrechtliche Prüfung“ (saP), Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Dezember 2022 eingehend untersucht und beurteilt. Die darin geforderten Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich wurden in der Planung berücksichtigt.

Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Bauleitplanung

Belange der Baukultur

Zu Dachdeckung:

Der Anregung, lediglich rote bzw. rotbraune Dächer festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Es wurden bereits bestimmte Beschränkungen hinsichtlich der Dachform und Dacheindeckung festgelegt. Neben den bevorzugten roten Dächern sind auch hellgraue und begrünte Dachdeckungen zulässig. Dadurch sind zukünftige Bauherren in ihrer Auswahl ausreichend eingeschränkt, was zur Bewahrung eines einheitlichen Ortsbildes beiträgt. Dunkle Dachdeckungen wurden explizit nicht zugelassen, um den Albedo-Effekt zu berücksichtigen. Helle oder reflektierende Oberflächen haben eine höhere Fähigkeit, Sonnenlicht zu reflektieren, was dazu beiträgt, die Wärmeabsorption zu reduzieren und somit lokale Wärmeinseln zu verringern. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Auffüllungen und Abgrabungen:

Der Anregung, Auffüllungen und Abgrabungen weiter als bisher zu beschränken, wurde nicht gefolgt. Auffüllungen und Abgrabungen sind im Osten des Plangebiets im festgesetzten Umfang erforderlich, um die Herstellung der Hanggeschosse als Vollgeschosse zu ermöglichen. Im Plangebiet sind generell Bezugspunkte für die Höhe der baulichen Anlagen vorgegeben, wodurch unverhältnismäßige Geländeänderungen ansonsten vermieden werden. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Hinterpflanzung von Einfriedungen:

Der Anregung, eine Vor- oder Hinterpflanzung der Einfriedungen im Bebauungsplan festzusetzen, wurde nicht gefolgt. Da die Zäune mit einer maximalen Höhe von 1,20 m festgesetzt sind, wird keine gravierend nachteilige optische Wirkung erwartet. Erfahrungsgemäß erfolgt durch die einzelnen Bauherren ohnehin eine Bepflanzung entlang der Grundstücksgrenzen. Auf eine entsprechende Festsetzung zur Hinterpflanzung der Zäune wird daher verzichtet. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Schotter- und Kiesbeete:

Der Anregung, die Errichtung von Schotter- und Kiesbeete mittels Festsetzung gänzlich auszuschließen, wurde nicht gefolgt. Die nachteilige klimatische Auswirkung von unbegrüntem Schotter- und Kiesbeeten wird bei der festgesetzten Flächengröße von max. 5 m² je Bauparzelle als hinnehmbar angesehen. Um den Bauherren eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu belassen wird darauf verzichtet, die Schotter- und Kiesbeete als gänzlich unzulässig festzusetzen. Die getroffene Festsetzung wurde daher beibehalten. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Ein- und Durchgrünung:

Zu Grünstreifenbreite:

Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen, die Notwendigkeit einer sinnvollen Ein- und Durchgrünung des Baugebietes wird grundsätzlich befürwortet. Entlang dem südlichen und östlichen Rand des Plangebietes ist eine Ortsrandeingrünung in einer Breite von 6,0 m dargestellt. Dies wird als angemessen angesehen, um eine ausreichende Eingrünung des Baugebietes zu erzielen. Unter Abwägung mit den übrigen Erfordernissen (u.a. sparsamer Umgang mit Grund und Boden) wurde auf eine Verbreiterung der Ortsrandeingrünung verzichtet. Die Breite der Durchgrünung wurde im Bebauungsplan vermaßt. Die erforderlichen Mindestabstände von 4,0 m zwischen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und geplanten Baum- und Strauchpflanzungen mit einer Wuchshöhe >2m wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Straßenraumgliederung:

Der Anregung, Baumstandorte für eine Straßenraumbegrünung festzusetzen, wurde nicht gefolgt bzw. wurde dieser Anregung anderweitig bereits gefolgt. Die Pflanzung von Bäumen entlang der Haupterschließungsstraße ist zeichnerisch nicht festgesetzt. Jedoch ist mit D.8.10 textlich festgesetzt, dass auf den Baugrundstücken je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein Laubbaum zu pflanzen ist. Damit wird eine innere Durchgrünung angestrebt, der Standort der zu pflanzenden Bäume soll der gestalterischen Freiheit der Bauherren überlassen werden. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Wegestruktur:

Der Anregung, die Quartiersmitte noch über zusätzliche Wegestruktur einzubinden, wurde nicht gefolgt. Das Planungskonzept basiert auf der paritätischen Nutzung des Verkehrsraums zwischen Fußgängern, Radfahrern und motorisiertem Individualverkehr. Demnach sind alle dargestellten Verkehrsflächen zugleich auch Geh- und Radwegeinfrastruktur. Der zentrale Platz mit angrenzendem Kinderspielplatz soll dem Quartier als Kommunikationsbereich und soziale Mitte dienen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Spielplatzstandort:

Der Anregung, den Spielplatzstandort zu verlegen, wurde nicht gefolgt. Die Lage des Spielplatzes im Gebiet wurde bewusst so gewählt, damit er zentral und gut erreichbar für alle Anlieger im Plangebiet liegt. Da im gesamten Plangebiet nur Anliegerverkehr stattfinden wird, kann eine Gefährdung durch Verkehr ausgeschlossen werden, zumal der Spielplatz umlaufend eingegrünt wird und demnach vom Verkehr abgeschirmt ist. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Baumbestand:

Der Baumbestand ist aufgrund des Planungskonzeptes nicht zu erhalten. Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen wurde die Beseitigung der Altbäume bereits entsprechend berücksichtigt. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

planungsrechtliche Anforderungen

Zu Gebäudestellung:

Der Anregung, die Festsetzung unter Punkt D.3. zur Gebäudestellung zu konkretisieren, wurde nicht gefolgt. Die Festsetzung zielt darauf ab, dass die Planung von aneinandergebauten Gebäuden mit gleichem Höhenbezugspunkt abzustimmen ist. Eine explizite Festsetzung z. B. zur Profilgleichheit ist jedoch im Hinblick auf die vorhandene Reihenhausbauung nicht zielführend. Da zu erwarten ist, dass die Grundstücke einzeln verkauft und bebaut werden, würde eine zu konkrete Festsetzung zur Profilgleichheit die Bauwerber unverhältnismäßig einschränken. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Fassadengestaltung:

Der Anregung, die Festsetzung unter Punkt D.4.3. zur Fassadengestaltung zu konkretisieren, wurde nicht gefolgt. Die Kriterien einer qualitätvollen Gestaltung orientieren sich dabei an den gleichen gestalterischen Maßstäben wie bei einer vertikalen Gliederung und können demnach aus dieser abgeleitet werden. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Nachbargrundstück

Der Anregung, das benachbarte Grundstück mit der Fl.-Nr. 600/4 mit in den Geltungsbereich einzubeziehen, wurde nicht gefolgt. Die Gemeinde Scheyern hat eingehend versucht mit dem Eigentümer des entsprechenden Flurstücks einen Konsens über die städtebauliche Entwicklung der Fläche zu erzielen. Der Gemeinderat hat sich mit dem Plangebiet im Zuge einer städtebaulichen Rahmenplanung intensiv auseinandergesetzt. Hierbei war das angesprochene Nachbargrundstück stets Teil der Überlegungen und auch der Aufstellungsbeschluss vom 12.07.2022 für das vorliegende Bauleitplanverfahren hat die Fl.-Nr. 600/4 beinhaltet. Während der Verhandlungen mit dem Grundstückseigentümer kam es mehrfach zu Schwierigkeiten, die das voranschreiten des Bauleitplanverfahrens stark behinderten. Letztendlich war die Herausnahme der Fl.-Nr. 600/4 die einzige Möglichkeit zur Weiterführung des Verfahrens. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Planungssicherheit

Zu Geländeschnitte:

Der Anregung, die Geländeschnitte aus der Begründung als Festsetzung mit aufzunehmen, wurde nicht

gefolgt. Die in der Begründung enthaltenen Geländeschnitte sind bereits ausreichend aussagekräftig um die Funktion der getroffenen Festsetzungen zu belegen. Sie enthalten keine eigenständigen Festsetzungen, sondern zeigen lediglich die Umsetzbarkeit der getroffenen Festsetzungen auf. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Begründung

Zu Gebietscharakter:

Der Anregung, den Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen (Wohngebiet) in der Begründung genauer zu erläutern, wurde gefolgt. Die Begründung wurde unter Punkt D.1.1 entsprechend ergänzt.

Der Anregung, die nur ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnnutzungen zur Straßenseite im Erdgeschoss (Urbanes Gebiet) in der Begründung genauer zu erläutern, wurde gefolgt. Die Begründung wurde unter Punkt D.1.2 entsprechend ergänzt.

erneuerbare Energien

Zu Dachmaterialien und -farben:

Der Anregung, lediglich helle Materialien bzw. -farben für Dächer festzusetzen, wurde bereits gefolgt. Neben den bevorzugten roten Dächern sind lediglich hellgraue und begrünte Dachdeckungen zulässig. Dunkle Dachdeckungen wurden explizit nicht zugelassen, um den Albedo-Effekt zu berücksichtigen. Helle oder reflektierende Oberflächen haben eine höhere Fähigkeit, Sonnenlicht zu reflektieren, was dazu beiträgt, die Wärmeabsorption zu reduzieren und somit lokale Wärmeinseln zu verringern. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Dachbegrünung:

Der Anregung, im WA4 und MU auf Flachdächern neben den PV-Dachanlagen auch Dachbegrünungen zuzulassen bzw. festzusetzen, wurde bereits gefolgt. Gemäß der Nutzungsschablone sind im WA4 und MU lediglich Flachdächer zulässig. In Kombination mit den Festsetzungen zur Dachgestaltung sind Flachdächer begrünt auszuführen. Eine Kombination mit PV-Dachanlagen wird nicht explizit erwähnt und keinesfalls ausgeschlossen. Nachdem sowohl eine PV Mindestbelegung und eine Dachbegrünung festgesetzt ist, ist auch eine Kombination gewährleistet.

„D.4.1. Dachform

[...]

Dachdeckung

Es sind Dachziegel in hellgrau oder naturrot und begrünte Dächer zulässig.“

Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Stellplatzgliederung:

Der Anregung, die Stellplatzanlagen im urbanen Gebiet mit mind. 1 Baum je 5 Stellplätze zu gliedern, wurde nicht gefolgt. Die Gültigkeit der gemeindlichen Stellplatzsatzung ist in D.4.7 festgesetzt. Darin ist geregelt, dass Stellplatzanlagen für mehr als 10 PKW durch Bäume und Sträucher zu gliedern sind und dass nach jeweils 5 Stellplätzen ein mindestens 1,5m breiter Bepflanzungsstreifen anzulegen ist. Mit dem Verweis auf die gültige Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheyern wird der Planungswille den die Gemeinde mit der Satzung verfolgt umgesetzt. Auf eine zusätzliche Festsetzung zur Gliederung der Stellplätze mit Bäumen wird daher verzichtet.

Zu Lage des Geschosswohnungsbau

Die Gemeinde nahm die Anregung zur veränderten Lage des Geschosswohnungsbaus zur Kenntnis, sah jedoch von einer Umsetzung ab. Es wurde darauf verwiesen, dass im Rahmen der Planungen bereits eine intensive Diskussion über die Vor- und Nachteile der Lage von Einzel-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern geführt wurde. Wesentliche Planungsaspekte wie die abgestufte Bebauung, die zur Ortsrandlage hin abnimmt, wurden sorgfältig berücksichtigt. Zudem wurde auf die Entlastung der Erschließung sowie die Bedeutung des Schallschutzes hingewiesen, die in der aktuellen Planung optimiert wurden. Unter Berücksichtigung dieser und weiterer Aspekte wurde die Gebäudesituierung im Gebiet bewusst derartig gewählt.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Fachstelle Immissionsschutz

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Zur schalltechnischen Untersuchung an sich gab es mit der Ausnahme, dass die Summenbelastung betrachtet werden soll keine Anmerkungen. Das wurde mit der neuen Ausgabe beachtet und ist im überarbeiteten Gutachten inzwischen berücksichtigt.

Die Festsetzung unter Punkt 10.2 wurde in ihrem Wortlaut redaktionell angepasst bzw. gemäß dem Schallschutzgutachten konkretisiert. Eine Änderung der Planung war damit nicht verbunden.

Der Bezug der schallschutztechnischen Hinweise auf die Festsetzungen durch Text unter Punkt 10 wurde redaktionell angepasst. Eine Änderung der Planung war damit nicht verbunden.

Der zusätzliche immissionsschutzrechtliche Hinweis wurde unter den Hinweisen durch Text (E.18.) entsprechend redaktionell ergänzt. Eine Änderung der Planung war damit nicht verbunden.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Naturschutzbehörde

Zeitpunkt der Maßnahmen:

Der Stellungnahme, zur Umsetzung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, wurde gefolgt. Die

Festsetzung D.9.2 wurde dahingehend ergänzt, dass die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen CEF1 und CEF2 zwingend vor der Beseitigung des Höhlenbaums bzw. vor der Baufeldfreimachung umzusetzen und von der Unteren Naturschutzbehörde abzunehmen sind.

Zu Ausgleichsfläche Feldlärche:

Der Stellungnahme, zur Maßnahme „Extensives Grünland“, wurde gefolgt. Die Festsetzung D.9.2 wurde für die vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF2 dahingehend geändert, dass anstelle des Getreidestreifens ein Blühstreifen als Randstreifen zum angrenzenden Weg und als zusätzliches Nahrungshabitat angelegt wird (Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut, Mahd einmal jährlich im zeitigen Frühjahr, jedoch bis spätestens Anfang März)

Zu Monitoring:

Der Stellungnahme, zur Festsetzung eines Monitorings bzgl. der CEF-Maßnahmen, wurde gefolgt. Die Festsetzung D.9.2 wurde dahingehend ergänzt, dass zu Überprüfung der populationsbezogenen Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ein Monitoring durchzuführen ist (Untersuchungen bis zur Zielerreichung der Maßnahme ca. alle fünf Jahre, nach Erreichen des Entwicklungsziels ca. alle zehn Jahre).

Zu Nistkästen:

Die Festsetzung D.9.2 wurde bezüglich der vorgezogene Ausgleichsmaßnahme CEF2 dahingehend ergänzt, dass die Lage und Position der Fledermaus- und Vogelnistkästen in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festgelegt wird und dass die Nistkästen über einen Zeitraum von mind. 10 Jahren jährlich zu warten sind (zu säubern, freizuschneiden, ggf. Ersatz). Eine exakte Festsetzung der Lage und Position der Nistkästen wurde damit nicht für notwendig erachtet.

Zu Vermeidungsmaßnahme:

Der Anregung, die textliche Festsetzung D.9.1 gemäß der Stellungnahme abzuändern, wurde nachgekommen. Die textliche Festsetzung D.9.1 wurde folgendermaßen umformuliert:

„Die Baufeldräumung auf der Ackerfläche im Ostteil des Geltungsbereiches sollte ist zwischen September und Februar außerhalb der Brutzeit von feldbrütenden Vogelarten (Mitte Anfang März bis August) durchgeführt werden durchzuführen.“

Weiterhin wurde die textliche Festsetzung D.9.1 dahingehend ergänzt, dass sowohl Baufeldräumung als auch evtl. notwendig werdende Vergrämungsmaßnahmen (kreuzförmiges Überspannen mit Flatterbändern) erst nach Herstellung der Maßnahme CEF2 zulässig sind.

Zu Ausgleichsmaßnahme A1:

Als Ausgleichsmaßnahme A1 ist die Anpflanzung einer Strauchecke entlang der südlichen und östlichen

Plangebietsgrenze festgesetzt. Die Länge der festgesetzten Strauchhecke beträgt ca. 170 m. Die in der saP geforderte Mindestlänge von 70m wird damit um mehr als das Doppelte überschritten. Das flächenmäßige Verhältnis zwischen Strauchpflanzung und Wiesenfläche ist durch die zeichnerische Festsetzung eindeutig bestimmt.

Die festgesetzte Strauchpflanzung liegt im Bereich der festgesetzten „Privaten Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung“. Eine Umwandlung dieser Fläche in eine „öffentliche Grünfläche“ ist von Seiten der Gemeinde Scheyern nicht erwünscht, jedoch wurde die Anpflanzung der Strauchpflanzung im Rahmen der Baugebieterschließung hergestellt.

Damit ist gewährleistet, dass die festgesetzte Strauchpflanzung bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt hergestellt wird und ihre Funktion als Ausgleichsmaßnahme erfüllt.

Zur eindeutigen Verortung der Ausgleichsmaßnahme A1 wurde die Festsetzung D.9.1 entsprechend ergänzt (in der Festsetzung D.8.9 ist im letzten Satz bereits ein entsprechender Bezug hergestellt).

Zu Ausgleichsmaßnahme A2:

Als Ausgleichsmaßnahme A2 sind für die Fällung von 5 Altbäumen je 3 standortgerechte heimische Laubbäume, also insgesamt 15 Stück zu pflanzen.

In der festgesetzten „Privaten Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung“ ist die Anpflanzung von insgesamt 20 heimischen Laubbäumen festgesetzt. Eine Umwandlung dieser Fläche in eine „öffentliche Grünfläche“ ist von Seiten der Gemeinde Scheyern nicht erwünscht, jedoch wurde die Anpflanzung dieser Bäume im Rahmen der Baugebieterschließung hergestellt.

Damit ist gewährleistet, dass die festgesetzte Baumpflanzung bereits zu einem sehr frühen Zeitpunkt hergestellt wird und ihre Funktion als Ausgleichsmaßnahme erfüllt.

Zur eindeutigen Verortung der Ausgleichsmaßnahme A2 wurden die Festsetzungen D.8.7 und D.9.1 entsprechend ergänzt.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Untere Denkmalschutzbehörde

Der Forderung, das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege am Verfahren zu beteiligen, wurde gefolgt. Dieses gab jedoch keine Stellungnahme ab.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Brandschutzdienststelle/Kreisbrandinspektion

Zu Öffentliche Straßen, Flächen für die Feuerwehr:

Die Anforderungen an öffentliche Erschließungseinrichtungen wurden durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichender Dimensionierung vorgesehen und werden im Zuge der Erschließungsplanung weiter berücksichtigt. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Löschwasserbedarf:

Für das Plangebiet wird der Grundschatz durch den öffentlichen Wasserversorger zur Verfügung gestellt. Der Ausbau des Hydrantennetzes wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt. Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung ist nicht erforderlich und eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Feuerwehrausstattung in Bezug auf die Personenrettung:

Die Rettungswege aus den Gebäuden sind im Genehmigungsverfahren der Einzelbauvorhaben zu prüfen und festzulegen und nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm, Energie und Klimaschutz

Zu Zisternen

Die Anregung, eine Zisternenpflicht als Klimaanpassungsmaßnahme in den Bebauungsplan aufzunehmen, wurde nicht gefolgt. Insbesondere bei den dicht bebauten oder kleinen Grundstücken fehlt häufig der notwendige Platz für eine Zisterne, und die damit verbundenen Bau- und Wartungskosten könnten eine unzumutbare Belastung für die Bauherren darstellen. Zudem würde eine Verpflichtung die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer einschränken. Angesichts des begrenzten Nutzens bei kleineren Grundstücken wird daher entschieden, keine Zisternenpflicht im Bebauungsplan festzulegen. Stattdessen sollen freiwillige Maßnahmen gefördert werden, um die Klimaanpassung zu unterstützen. Hierzu wird ein Hinweis zu Regenwasserzisternen mit in die Planunterlagen aufgenommen.

„E.19. Die Speicherung von Regenwasser zur Nutzung als Gießwasser oder in Grauwasseranlagen wird empfohlen.“

Eine Änderung der Planung war damit nicht verbunden.

Zu wasserdurchlässiges Material

Die Festsetzung zu den privaten Grundstücksflächen unter Punkt D.8.6. lautet folgendermaßen:

„Befestigte Flächen sind auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Die Flächen von Grundstückszufahrten und Stellplätzen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen.“

Der Anregung wurde damit bereits nachgekommen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Dachbegrünung

Der Anregung, eine Empfehlung zur Begrünung von flachgeneigten Garagendächer und Dächer von Nebengebäude mit aufzunehmen, wurde bereits dahingehend gefolgt, dass die Zulässigkeit einer begrünten Dachdeckung im Festsetzungskatalog aufgeführt wird. Im Weiteren enthält die Begründung

Ausführungen zu den Vorteilen von begrünten Dächern. In der Abwägung verschiedener Belange wurde entschieden, von einer verbindlichen Festsetzung zu Gründächern abzusehen. Es soll den Gebäudebesitzern freigestellt bleiben, ob sie diese Maßnahme ergreifen möchten. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Schotter- und Kiesflächen

Der Anregung, die Errichtung von Schotter- und Kiesbeete mittels Festsetzung gänzlich auszuschließen, wurde nicht gefolgt. Die nachteilige klimatische Auswirkung von unbegrünten Schotter- und Kiesbeeten wurde bei der festgesetzten Flächengröße von max. 5 m² je Bauparzelle als hinnehmbar angesehen. Um den Bauherrn eine gewisse Gestaltungsfreiheit zu belassen wurde darauf verzichtet, die Schotter- und Kiesbeete als gänzlich unzulässig festzusetzen. Die getroffene Festsetzung wurde daher beibehalten. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm Untere Wasserrechtsbehörde

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Darin wurden keine Bedenken hervorgebracht. Das Planzeichen B.6.6. als Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft gilt in Verbindung mit dem Planzeichen B.5.4. Öffentliche Grünfläche zur Regenwasserbeseitigung und hatte somit in der Legende zu verbleiben. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Regierung von Oberbayern – Landes- und Regionalplanung

Der Anregung, die Notwendigkeit weiterer Wohnbebauung unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkreter zu begründen, wurde gefolgt. Im Zuge der ersten Auslegung wurde in der Begründung bereits darauf hingewiesen, dass im Gemeindegebiet derzeit nur vereinzelt Baugrundstücke vorhanden sind, die jedoch in den meisten Fällen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung stehen. Zur ersten Auslegung konnte dies aufgrund des noch nicht vollständig fortgeschriebenen Baulückenkatasters nicht an konkreten Zahlen festgemacht werden. Deshalb wurde im ersten Quartal 2024 eine Baulückenerfassung erstellt, um die Daten des Demographie-Spiegel Bayern in Bezug auf bestehende Siedlungspotentiale abzugleichen und die zur Aktivierung von Baulandreserven verfügbaren 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 33,7 %) 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 (Bewertungstichtag) prognostiziertes 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.

Planungsverband der Region Ingolstadt

Der Anregung, die Notwendigkeit weiterer Wohnbebauung unter Berücksichtigung der demographischen Entwicklung konkreter zu begründen, wurde gefolgt. Zur weiteren Ausführung wurde auf die Abwägung zur Stellungnahme der Regierung von Oberbayern verwiesen (siehe oben).

Inwieweit auf Grundlage der Erhebungen der Gemeinde vorhandene Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan genommen werden können, gilt es im Zuge der künftigen Fortschreibung des Flächennutzungsplans zu erarbeiten. Eine Berücksichtigung ist aufgrund des fortgeschrittenen Verfahrensstands und des eignes durchzuführenden Flächennutzungsplanverfahrens nicht parallel möglich. Der Gemeinde Scheyern ist jedoch bewusst, dass sie in der Umsetzung ihrer Planungshoheit von nicht verfügbaren Bauflächen im Flächennutzungsplan gehemmt wird und es liegt demnach in ihrem ureigenen Interesse, notwendige Anpassungen durchzuführen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt

Zu Grundwasser- und Bodenschutz, Altlasten

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Abwasserbeseitigung

Auf Grundlage der Unterlagen zur ersten Auslegung konnte das Wasserwirtschaftsamt keine detaillierte

Aussage zur Abwasserbeseitigung abgeben. Das geplante Entwässerungskonzept wurde durch die Eichenseher Ingenieur GmbH mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt abgestimmt. Seitens des Wasserwirtschaftsamtes wurde für das geplante Entwässerungskonzept durch Frau Becker (Mail vom 11.04.2024) das Einverständnis erteilt.

Zu Zusammenfassung

Eine Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ist erfolgt und das Entwässerungskonzept abgestimmt.

Staatliches Bauamt Ingolstadt

Zu Bauverbot

Der Anregung, die Ortsdurchfahrtsgrenzen in der Planzeichnung darzustellen, wurde gefolgt. Eine Anbauverbotszone für das Plangebiet entsteht hierdurch nicht. Der Zusatz für werbende oder sonstige Hinweisschilder hatte somit keine Auswirkungen auf die weitere Planung.

Zu Baubeschränkung

Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet liegt außerhalb der Baubeschränkungszone. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Erschließung

Der Anregung, die Erschließung / Anbindung des Bauleitplangebietes mit der Errichtung einer Linksabbiegespur anzupassen, wurde nach intensiven Abstimmungen mit dem Staatlichen Bauamt, der Straßenverkehrsbehörde und der Gemeinde gefolgt. Gemäß verkehrstechnischem Gutachten wäre der Knotenpunkt sowohl für den Verkehr aus dem Plangebiet als auch dem Wertstoffhof auch ohne Linksabbiegespur leistungsfähig. Die Forderung des Staatlichen Bauamts nach einer Linksabbiegespur aufgrund der Ortsrandlage steht damit nicht in unmittelbarem Zusammenhang, sodass die Forderung des Staatlichen Bauamts weiterhin aufrecht erhalten blieb und umzusetzen war. Im Laufe der Behandlung der Stellungnahmen wurde die geplante Anbindung des Gebiets mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und in die Planung mit einbezogen. Neue Zugänge oder Zufahren neben den bestehenden sind weiterhin nicht Teil der Planung.

Die Anforderungen an öffentliche Erschließungseinrichtungen wurden durch die Festsetzung der öffentlichen Verkehrsflächen in ausreichender Dimensionierung vorgesehen. Die Anforderungen an die Entwässerung der Einmündungsfläche und die Eckausrundung werden im Zuge der Erschließungsplanung weiter berücksichtigt. Im Laufe der Behandlung der Stellungnahmen wurde die geplante Anbindung des Gebiets mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und in die Planung mit einbezogen.

Zu Anbindung über bestehende untergeordnete Straße

Im Laufe der Behandlung der Stellungnahmen wurde die geplante Anbindung des Gebiets mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und in die Planung mit einbezogen.

Zu Sichtflächen

Im Laufe der Behandlung der Stellungnahmen wurde die geplante Anbindung des Gebiets mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und in die Planung mit einbezogen. Sichtflächen sind im Bebauungsplan enthalten. Zur Freihaltung der Sichtflächen wurde der vorgeschlagene Text unter D.4.9. (Sichtflächen) in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Zu Lärmschutz

Die Ausführungen zur Errichtung von Lärmschutzanlagen wurden zur Kenntnis genommen. Die Errichtung einer Lärmschutzwand ist derzeit nicht geplant. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Geh- und Radwege

Im Laufe der Behandlung der Stellungnahmen wurde die geplante Anbindung des Gebiets mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und in die Planung mit einbezogen. Geh- und Radwege waren ebenfalls Teil der Planung und Abstimmung.

Zu Sonstiges

Im Laufe der Behandlung der Stellungnahmen wurde die geplante Anbindung des Gebiets mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt und in die Planung mit einbezogen.

Zu Sonstiges

Die Ausführungen zum Immissionsschutz wurden zur Kenntnis genommen. Hierbei wurde auf die Behandlung der Stellungnahme der Immissionsschutzbehörde sowie das angepasste Schallschutzgutachten verwiesen.

Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten

Der Regenwasserbehandlung in den öffentlichen Grünflächen ist Teil der Erschließungsplanung durch die Eichenseher Ingenieure GmbH. Diese ist entsprechend den geltenden Richtlinien auszuführen. Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Grundstücke ist dabei auszuschließen.

Eine Berücksichtigung in der Bauleitplanung war nicht erforderlich und eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Die erforderlichen Mindestabstände von 4,0 m zwischen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und geplanten Baum- und Strauchpflanzungen mit einer Wuchshöhe >2m wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Verlust von landwirtschaftlichen Flächen

Mit der Anregung, den dauerhaften Verlust von landwirtschaftlichen Flächen zu bedenken, hat sich die Gemeinde Scheyern im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens intensiv auseinandergesetzt. Dieser Punkt wird in der Begründung, insbesondere unter Punkt 1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel ausführlich behandelt.

Zu Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

In den Hinweisen durch Text wurde auf die, mit den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen in Verbindung stehenden, Auswirkungen hingewiesen.

Zu Flächen zur Regenwasserbehandlung

Die Stellungnahme zu den Flächen für die Regenwasserbehandlung wurde zur Kenntnis genommen. Die geäußerten Bedenken hinsichtlich Vernässung angrenzender landwirtschaftlicher Grundstücke wurden bereits in der Planung dahingehend berücksichtigt, dass es sich bei den Mulden um Versickerungssysteme (Mulden-Rigolen-Versickerung) handelt, demnach die Mulden nicht dauerhaft wasserführend sind und damit keine Gefahr der Vernässung besteht.

Deutsche Telekom

Das Einverständnis zur Planung wurde zur Kenntnis genommen. Der Wertstoffhof wurde im Verlauf der Planung mit untersucht. Einschränkungen zu Lasten des Wertstoffhofbetriebs liegen nicht vor. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Bayerischer Bauernverband

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Die angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen sind über den geplanten Wirtschaftsweg im Süden uneingeschränkt erreichbar.

Die erforderlichen Mindestabstände von 4,0 m zwischen angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen und geplanten Baum- und Strauchpflanzungen mit einer Wuchshöhe >2m wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

In den Hinweisen durch Text wurde bereits erwähnt, dass aufgrund der Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an Wochenenden zu rechnen ist.

Behindertenbeauftragte der Gemeinde Scheyern

Zu Sicherheit für Fußgänger und Behinderte

Wie in der Stellungnahme richtig dargestellt, sollen im Plangebiet „Gemeinschaftsstraßen“ realisiert werden. Das heißt, der Verkehrsraum soll für alle Verkehrsteilnehmer gleichermaßen zur Verfügung stehen. Für die Haupteinfahrt ist im Bebauungsplan eine Breite des Verkehrsraums von 6,0 m

festgesetzt. Nachdem die geplanten Stichstraßen nicht dem Durchgangsverkehr dienen, sind diese auf 5,50 m reduziert. Bei beiden geplanten Straßenräumen handelt es sich um Regelquerschnitte aus der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen RASSt06. Damit entsprechen die festgesetzten Straßenräume im Bebauungsplan dem Stand der Technik. Die Stellungnahme enthält Vorschläge bzgl. der späteren Ausgestaltung des Straßenraums, die zu einer Erhöhung der Sicherheit für Fußgänger und Behinderte beitragen, können jedoch auf Ebene der Bauleitplanung nicht berücksichtigt werden, da hier nur der Flächenbedarf für die Erschließung festgesetzt wird. Somit können die Vorschläge der Stellungnahme nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens behandelt werden. Die Anregungen sind im Zuge der Erschließungsplanung entsprechend zu prüfen. Es wird angeregt, die Behindertenbeauftragte in die Erschließungsplanung einzubinden. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Längs- und Quergefälle

Die Stellungnahme bzgl. möglicher Barrieren aufgrund der Gefällesituation wurde zur Kenntnis genommen. Wie festgestellt, ist das Gelände im Westteil relativ eben. Bis auf einen kurzen Abschnitt im Süden mit 3% wird das Gefälle stets deutlich niedriger ausfallen können. Das Quergefälle wird gemäß den entwässerungstechnischen Anforderungen geplant. Eine Überschreitung von 2,5% ist hierzu nicht notwendig und auch nicht vorgesehen. Aufgrund der topografischen Verhältnisse weisen die beiden Stichstraßen östlich der Haupteinschließung eine Längsneigung von bis zu 10% auf. Nachdem insbesondere die Haupteinschließung die gestellten Anregungen erfüllt und sich dort auch die gemeindlichen Flächen (Spielplatz) befinden, bietet das Gebiet gute Voraussetzungen für die Teilhabe aller Bevölkerungsgruppen.

Fußweg barrierefrei gestalten (siehe oben)

Die Ausführungen zur barrierefreien Fußweggestaltung wurden zur Kenntnis genommen. Wie bereits oben ausgeführt sind derartige Entscheidungen nicht im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu treffen, sondern sind diese der späteren Erschließungsplanung vorbehalten.

Freizeitqualität und ÖPNV

Die vorgebrachten Anregungen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität, wie die Umgestaltung des Feldwegs mit Sitzgruppe sowie die Einrichtung einer Haltestelle für den Flexi-ÖPNV mit überdachter Bank, wurden zur Kenntnis genommen.

Diese Vorschläge fallen jedoch nicht in den Regelungsrahmen des Bebauungsplanverfahrens. Fragen zur Gestaltung von Sitzgruppen, öffentlichen Grünflächen oder zur Einrichtung von Haltestellen für den öffentlichen Nahverkehr sind Entscheidungen, die außerhalb der Bauleitplanung liegen und durch die Gemeinde separat geprüft und entschieden werden müssen.

Im Rahmen des Bebauungsplans konzentriert sich die Planung auf die städtebaulichen Grundlagen wie

Erschließung, Nutzungsart und Bauweise. Die angesprochenen Maßnahmen könnten in einem späteren, separaten Verfahren thematisiert werden. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Zu Fazit

Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen. Insgesamt kommt diese zu dem Ergebnis, dass das geplante Gebiet für künftige Bewohner gut nutzbar sein wird. Inwieweit die enthaltenen Vorschläge in die Planung einfließen können ist Teil der Erschließungsplanung und -ausführung. Eine Beteiligung der Behindertenbeauftragten im Rahmen der Erschließungsplanung wird vorgenommen. Eine Änderung der Planung war nicht veranlasst.

Das **Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm Untere Bodenschutzbehörde, Abfallwirtschaftsbetrieb** und **Bayernwerk Netz GmbH** haben lediglich Hinweise vorgebracht, die zur Kenntnis genommen wurden.

Im Rahmen der **Öffentlichkeitsbeteiligung- und Behördenbeteiligung** nach § 3 Abs. 1 und 2 sowie § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 32 „Am Südhang“ der Gemeinde Scheyern wurden keine weiteren Anregungen vorgebracht.