

**Gemeinde Scheyern
Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm**

**4. Änderung des Flächennutzungs-
und Landschaftsplanes**

Begründung

Fassung: März 2012

Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Eichenstraße 2
85298 Scheyern

Tel.: 08441/82480
Fax: 08441/82470
e-mail: norbert@einoedshofer.de

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel.: 0841/96641-0
Fax: 0841/96641-25
e-mail: wolfgang.weinzierl@t-online.de

1. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat Scheyern hat in seiner Sitzung vom 14.06.2011 den Beschluss zur 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes von Scheyern zur Erweiterung eines bestehenden allgemeinen Wohngebietes sowie des bestehenden Dorfgebietes im Ortsteil Fernhag gefasst.

In Rücksprache mit dem Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm (Abteilung Bauwesen) kann im vorliegenden Fall das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt werden.

Der Geltungsbereich umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Fernhag:
Teilflächen aus den Grundstücken Flurnummer 1250, 1251, 1252 und 1253.

Das Gebiet soll mit der 4. Flächennutzungs- und Landschaftsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie Dorfgebiet nach § 5 BauNVO ausgewiesen werden.

2. Grundlagen

Der vorliegende Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Scheyern ist mit Bescheid vom 18.04.2006 – Nr. 30/31/6100 vom Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm gemäß § 6 BauGB genehmigt und seit der Bekanntmachung am 28.04.2006 rechtskräftig.

Dieser Flächennutzungs- und Landschaftsplan bildet mit den bisher erfolgten Änderungen die Grundlage für die hier gegenständliche 4. Änderung:

- 1. Änderung: „Sondergebiet Fotovoltaik“ in Euernbach – Verfahren eingestellt
- 2. Änderung: „Wohngebiet Schöneck“ in Scheyern – genehmigt mit Bescheid vom 21.04.2008 – Nr. 30/31/6102
- 3. Änderung: „Gewerbegebiet Mitterscheyern“ – im Verfahren

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Scheyern vom 28.04.2006 stellt für den Geltungsbereich der 4. Änderung Flächen für die Landwirtschaft sowie eine öffentliche Grünfläche zur Ortsrandeingrünung der bisherigen geplanten Wohnbebauung dar.

3. Ziel der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Die Gemeinde Scheyern möchte der kontinuierlichen Nachfrage an Bauland nachkommen und hat daher bereits im gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan eine Ausweitung des bestehenden Ortsgebietes im Nordosten des bebauten Ortsbereiches von Fernhag vorgesehen. Auf dieser Fläche hätten jeweils östlich der Luitpoldstraße 2 Wohneinheiten nebeneinander - giebelständig zur bestehenden Straße – Platz gefunden.

Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Juli 2011 ist das Thema Klimawandel bzw. energieeffizientes Bauen immer mehr in den Vordergrund gerückt. Um diesen neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen gerecht zu werden, hat sich die Gemeinde Scheyern nun entschlossen die vorher Nord-Süd orientierten Wohneinheiten in Richtung Ost-West zu drehen, damit die Längsseiten der einzelnen Wohngebäude bzw. deren Dachflächen nach Süden ausgerichtet werden können. Dieses Vorgehen macht eine Erweiterung des vorgesehenen Baugebietes in Richtung Osten erforderlich, so dass die vorliegende 4. Flächennutzungsplanänderung erforderlich wurde.

Die Gemeinde Scheyern schafft mit der Änderung des Flächennutzungs- mit integriertem Landschaftsplan die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen für eine energieeffiziente Bebauung in diesem Gebiet und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

4. Gegenstand der 4. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst Teilflächen aus den Grundstücken Flurnummer 1250, 1251, 1252 und 1253, Gemarkung Fernhag in einer Größe von ca. 0,6 ha, die sich folgendermaßen aufteilt:

Allgemeines Wohngebiet:	2.873 m ²
Dorfgebiet:	675 m ²
Grünfläche:	<u>2.773 m²</u>
Summe	6.321 m²

In dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung Grünflächen zur Ortsrandeingrünung dargestellt, die aber reell an dieser Stelle bislang nicht umgesetzt sind. Die geplante Neuausweisung von Wohnbauflächen soll direkt an die bereits vorhandene Bebauung anschließen. Im Zuge dessen wird die ursprünglich vorgesehene Ortsrandeingrünung an den neu entstehenden Siedlungsrand verlegt.

Der Geltungsbereich der 4. Flächennutzungsplanänderung ist umgeben von:

- Flächen für die Landwirtschaft im Norden und Osten
- der Luitpoldstraße sowie der bereits vorhandenen Wohnbebauung im Westen
- dem alten Ortskern von Fernhag im Süden

Durch die vorzunehmenden Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird das Vorhaben gut in das Orts- und Landschaftsbild eingebunden.

5. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Das Vorhaben grenzt direkt an ein bestehendes allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet im Ortsteil Fernhag an, das sich entlang der Luitpoldstraße befindet. Durch diese besteht direkt ein Anschluss an das öffentliche Straßennetz – und zwar via der Jetzendorfer Straße (= Kreisstraße PAF 3) nach Scheyern zur St 2084. Die detaillierte Darstellung der verkehrlichen Erschließung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung. Für Fußgänger und Radfahrer ist der Standort zusätzlich über die vorhandenen Flurwege erreichbar.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Wasser, Abwasser, Strom und Telekommunikation sowie Wärme sind im Zusammenhang mit der bestehenden, im Westen angrenzenden Bebauung von Fernhag vorhanden und können in das Vorhabensgebiet hinein verlängert werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll, soweit möglich, versickert werden.

6. Natur und Landschaft/Artenschutz

Die Flächen des Vorhabenstandortes sind im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Dabei werden die für die zukünftige Wohnbebauung vorgesehenen Flächen als Ackerflächen intensiv genutzt.

Das Landschaftsbild wird im Nordosten vom Waldrand des Rieder Buches, der umgebenden landwirtschaftlich genutzten Flur mit vereinzelt eingesprengten Gehölzen sowie von den Ortsrändern von Scheyern und Fernhag geprägt.

Weder in der Biotopkartierung noch in der Artenschutzkartierung (ASK) sind für den Standort der geplanten Wohnbauflächen nach der Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten dokumentiert. Vielmehr liegen weder amtlich kartierte Biotope (Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm) noch Flächen- oder Punktnachweise der Artenschutzkartierung im Geltungsbereich der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung.

Im Planungsgebiet sind zudem keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzwerk 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Das nächstgelegene FFH-Gebiet findet sich in ca. 1,3 km Entfernung innerhalb des Ortsgebietes Scheyern – FFH-Gebiet Nr. 7839-371.05 Mausohrkolonien im Unterbayerischen Hügelland). Bei dem nächstgelegenen Vogelschutzgebiet handelt es sich um das Freisinger Moos (Nr. 7636-471), welches in ca. 23 km südöstlicher Entfernung zum Vorhabenstandort liegt.

Darüber hinaus liegen im Planungsgebiet keine nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) formell ausgewiesenen Schutzgebiete und -objekte.

Auch das Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm beinhaltet für den Vorhabensstandort keine bedeutsamen Flächenbewertungen sondern nur Aussagen zu benachbarten, in durchschnittlich 500m Entfernung gelegenen, Flächen:

- Ranken mit Hecken und Altgrasfluren südöstlich Scheyern (Biotop Nr. 7534 B82.1)
- Ranken-Komplex nordöstlich Fernhag (Nachweis der ASK Nr. 7534 A228)
- Teiche und Böschung mit Quellaustritt im Bereich der ehemaligen Kläranlage Fernhag (Biotop Nr. 7534 B81, Nachweis der ASK 7534 A65 und 7534 A8)
- Wohnhaus in der Bernhartstraße in Fernhag (Nachweis der ASK 7534 A69)
- Gehölz an Grubenböschung nördlich Fernhag (Biotop Nr. 7534 B79)

Die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wird detailliert im nachfolgend aufzustellenden Bebauungs- und Grünordnungsplan entsprechend des Leitfadens „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ (Bayr. Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, ergänzte Fassung vom Januar 2003) erarbeitet. Übersichtlich ergibt sich für den Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes folgender Kompensationsflächenbedarf:

Wohnbauflächen auf Flächen für die Landwirtschaft:	Typ B (mittlerer Versiegelungsgrad)
Gebiet mit geringer Bedeutung:	Kategorie I (Ackerflächen)
Kompensationsflächenfaktor:	0,5 (ohne Vermeidungsmaßnahmen)

Ausgleichsbedarf: $6.300\text{m}^3 \times 0,5 = \text{ca. } 3.150\text{ m}^3$

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden zumindest in Teilen innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung erbracht. Die Festlegung der notwendigen Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahrensverlauf in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde am Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm.

7. Denkmalpflege / Altlasten

Nach den Angaben des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (BayernViewer des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation) finden sich innerhalb des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung keine Bau- oder Bodendenkmäler. In ca. 300 m Entfernung in südlicher Richtung liegt das Bodendenkmal D-1-7534-0137 (Verfahrensstand: Bolehmen nicht hergestellt, nicht nachqualifiziert), welches durch die Baumaßnahme jedoch nicht beeinträchtigt werden wird.

Altlastenverdachtsflächen bzw. Kampfmittel sind nicht zu erwarten.

8. Bedarfsanalyse und alternative Planungsmöglichkeiten

Mit Stand zum 13.03.2012 leben im Ortsteil Fernhag noch zum Teil 127 Personen in der Altersstufe von 18 bis 35 Jahren im Familienverband (Quelle: Gemeindeverwaltung Scheyern). Das entspricht einem Anteil an der Gesamteinwohnerzahl von Fernhag (650 Einwohner) von knapp 20%. Da ein wesentlicher Teil dieser Personengruppe in Fernhag wohnen bleiben will und beabsichtigt dort ein eigenes Haus zu bauen (günstiger Baugrund aufgrund Grundeigentums im Familienbesitz) entsteht ein Bedarf an weiteren Wohnbauflächen aus der vorhandenen ortsansässigen Bevölkerung heraus.

Eine Prüfung der Verfügbarkeit von innerörtlich gelegenen Freiflächen sowie der, im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ausgewiesenen und noch nicht bebauten Baugebieten durch die Gemeinde Scheyern ergab jedoch, dass innerhalb des Ortsteiles Fernhag lediglich noch 2 Bauparzellen auf dem freien Markt angeboten werden. Die anderen Flächen stehen – zumindest derzeit – nicht zur Verfügung.

Um diesem offensichtlichen Mangel an Bauland entgegen zu wirken und vor allem um eine energieeffizientere Bebauung zu ermöglichen, hat sich die Gemeinde Scheyern entschlossen den Flächennutzungsplan um die zuvor beschriebenen Flächen zu erweitern. Andere Standortalternativen stehen innerhalb des bebauten Ortsbereiches von Fernhag nicht zur Verfügung.

9. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen werden einer dörflich geprägten baulichen Nutzung zugeführt. Aufgrund der kleinräumigen Gebietsentwicklung und der örtlichen Gegebenheiten ist mit keiner Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter nach UVPG zu rechnen. Da die Flächennutzungsplanänderung somit keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen zur Folge haben wird, wird gemäß § 13 (3) von der Umweltprüfung abgesehen; die Verfassung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB als eigenständiger Teil der Begründung ist somit entbehrlich.

Da für den Geltungsbereich keine entsprechenden Artnachweise vorliegen und mit der möglichen Bebauung des Areals keine wesentlichen Änderungen der örtlichen Gegebenheiten vorgesehen sind, ist davon auszugehen dass die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 des BNatSchG im Geltungsbereich weder für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie noch für Vogelarten gemäß Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie erfüllt sind.

Ingolstadt, 13. März 2011
Christiane Dittler-Lueg, Landschaftsarchitektin

L:\A237_FNP-Änderung Fernhag\text\BegründungFNP_Endfassung20120313.doci