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

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

Wohngebiet „Am Forsthaus“

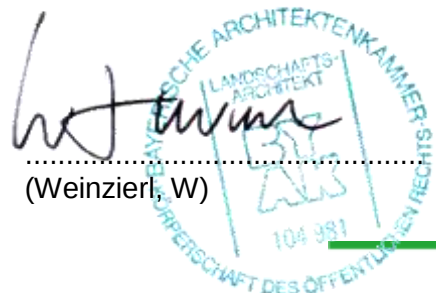
Begründung nach § 2a BauGB

1. Bürgermeister der Gemeinde Scheyern

.....
(M. Sterz)

Planverfasser:

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt



.....
(Weinzierl, W)

Stand: 12.11.2013: Vorentwurf gem. §3 Abs. 1 / §4 Abs. 1 BauGB
11.03.2014: Entwurf gem. §3 Abs. 2 / §4 Abs. 2 BauGB
09.09.2014: Planfassung zum Feststellungsbeschluss

**WOLFGANG
WEINZIERL
LANDSCHAFTS-
ARCHITEKTEN**

NORBERT EINÖDSHOFER
LANDSCHAFTSARCHITEKT STADTPLANER

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

Wolfgang Weinzierl
Landschaftsarchitekten GmbH
Parkstraße 10
85051 Ingolstadt

Tel. 0841 96641-0
Fax 0841 96641-25
info@weinzierl-la.de
www.weinzierl-la.de

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen	2
2.	Grundlagen.....	2
3.	Anlass der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes	3
4.	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	3
4.1	Regionalplan Ingolstadt (Region 10)	4
5.	Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.....	5
5.1	Bedarfsanalyse / Standortalternativen.....	5
6.	Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes.....	8
7.	Erschließung, Ver- und Entsorgung	8
8.	Natur und Landschaft	8
9.	Denkmalpflege / Altlasten.....	9
10.	Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen....	10

1. Vorbemerkungen

Der Gemeinderat Scheyern hat in seiner Sitzung vom 09.07.2013 den Beschluss zur 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes von Scheyern zur Umwidmung der Fläche „Sondergebiet Kloster“ nördlich des Benediktenweges in ein Allgemeines Wohngebiet gefasst. Ebenso werden die nördlich angrenzenden Freiflächen – im gültigen Flächennutzungsplan als Grünflächen, Flächen für die Forstwirtschaft und Flächen für die Landwirtschaft, Sondernutzung Gartenbau – in den Umgriff der Flächennutzungsplanänderung aufgenommen und als Wohn- und Dorfgebiet mit Erhaltung vorhandener Gehölzflächen dargestellt. Das westlich des Sondergebietes gelegene ehemalige Forsthaus – im gültigen Flächennutzungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet dargestellt – ist von der Änderung ausgenommen.

Nach dem Bauleitplanverfahren zum Vorentwurf vom 12.11.2013 wurde der Geltungsbereich in Reaktion auf die Anregungen der Bürger und Träger öffentlicher Belange deutlich reduziert und umfasst für die vorgesehene Flächenumwidmung nunmehr nur noch den westlichen Teil der Fläche für „Sondergebiet Kloster“ und die westlich und nördlich daran angrenzenden Freiflächen.

Der Geltungsbereich umfasst somit den westlichen Teil der Flurnummer 639 des Gärtnerengeländes von Kloster Scheyern und grenzt direkt nördlich an den Benediktenweg an. Die Teilfläche des ehemaligen Forsthauses (ebenfalls Flurnummer 639) verbleibt außerhalb des Geltungsbereiches. Im Norden des Gebietes wird der Südrand der Flurnummer 639/1 (im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt) in den Geltungsbereich einbezogen. Im Erläuterungsbericht zum gültigen Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Scheyern (N. Einödshofer / W. Weinzierl 2006) ist zur Darstellung des „Sondergebietes Kloster“ ausgesagt:

Nördlich Benediktenweg: *Darstellung einer Baufläche als „Sondergebiet Kloster“ für mögliche bauliche Belange der Benediktinerabtei Scheyern. Die genaue Zweckbestimmung und Art der Nutzung des Gebietes ist derzeit nicht festgelegt sondern wird im notwendigen Bebauungsplanverfahren konkretisiert. Als mögliche Gebietsnutzung ist die Erweiterung des bestehenden Parkplatzes, die Errichtung von Mitarbeiterwohnungen und Schülerwohnheimplätzen oder die Ausweitung des Gärtnerbetriebes denkbar.*

Das für eine bauliche Nutzung vorgesehene Gebiet (bisher SO) im Bereich der Klostergärtnerei soll nunmehr nach Norden und Westen hin arrondiert und zum größten Teil als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO zur Entwicklung als Wohnbaufläche dargestellt werden. Das bestehende Forsthaus soll im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in diese Wohnbauflächenabgrenzung integriert werden, so dass im Flächennutzungsplan im Norden des Areals ein neuer Standort für ein Forsthaus ausgewiesen und als Dorfgebiet nach § 5 BauNVO dargestellt wird.

Die Gemeinde Scheyern hat dazu in seiner Sitzung vom 09.07.2013 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 29 „Am Forsthaus“ gefasst. Da Bebauungspläne gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Gemeinde Scheyern vom 18. April 2006 entsprechend zu ändern.

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 7. 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
- 4. Änderung: „Wohngebiet An der Luitpoldstraße“ in Fernhag – im Verfahren
- 5. Änderung: „Wohngebiet Buchsberg“ in Vieth – genehmigt mit Bescheid vom 15.11.2012 – Nr. 30/31/6102
- 6. Änderung: Grünfläche „Sportplatz“ bei Scheyern – genehmigt mit Bescheid vom 05.08.2013 – Nr. 30/31/6102
- 7. Änderung: Wohngebiet „Am Forsthaus“ in Scheyern – vorliegende Unterlagen in Aufstellung
- 8. Änderung „Gewerbegebiet Mooswiesen“ – festgestellt am 11.02.2014

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Scheyern vom 28.04.2006 stellt für den Geltungsbereich der 7. Änderung am Südhang des Klosterberges nördlich des Benediktenweges Wohn- und Sonderbauflächen sowie Freiflächen (Gärtnereigelände, Tennisplätze, Parkplatz, Gehölzbestände) dar.

3. Anlass der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Die Gemeinde Scheyern befürwortet die weitere Entwicklung von Wohnbauflächen innerhalb des Kernortes Scheyern und begrüßt die mögliche Wohngebietsentwicklung am Südhang des Klosterberges zur Arrondierung der Wohnbebauung im Südwesten des Ortes. Durch die mögliche Ausnutzung vorhandener Verkehrs- und Erschließungsanlagen ist eine wirtschaftliche Realisierung gegeben.

Da die zur Bebauung vorgesehene Fläche im gültigen Flächennutzungsplan in Teilen als Sondergebiet und in Teilen als Freifläche dargestellt ist, ist eine Änderung des Planes erforderlich um den aufzustellenden Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können (Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

Die bisher als Sondergebietsfläche mit angrenzenden Freiflächen dargestellten Teilflächen werden durch die vorliegende 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes in Flächen zur Entwicklung eines Dorf- und Wohngebietes nach §§ 4 und 5 BauNVO überführt. Gleichzeitig verbleiben die vorhandenen Gehölzbestände größtenteils außerhalb des Geltungsbereiches und sind von der Flächennutzungsplanänderung nicht betroffen.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Gemeinde Scheyern liegt nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013) westlich der Entwicklungsachse Ingolstadt – München im Ländlichen Teilraum im Umfeld des großen Verdichtungsraumes um München.

Die Verdichtungsräume und der ländliche Raum sollen sich unter Wahrung ihrer spezifischen räumlichen Gegebenheiten ergänzen und gemeinsam im Rahmen ihrer jeweiligen Entwicklungsmöglichkeiten zur ausgewogenen Entwicklung des ganzen Landes beitragen (Ziffer 2.2.2 (G)).

Bezüglich der flächensparenden Siedlungsstruktur gibt das LEP 2013 in seinen Zielen und Grundsätzen vor:

Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden (Ziffer 3.1 (G)).

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (Ziffer 3.1 (G)).

Für Bayern soll nach dem Landesentwicklungsprogramm grundsätzlich eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (Ziffer 3.3 (G)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. Ausnahmen sind zulässig, wenn

- auf Grund der Topographie oder schützenswerter Landschaftsteile oder tangierender Hauptverkehrsstrassen ein angebundener Standort im Gemeindegebiet nicht vorhanden ist,
- ein Logistikunternehmen oder ein Verteilzentrum eines Unternehmens auf einen unmittelbaren Anschluss an eine Autobahnanschlussstelle oder deren Zubringer oder an eine vierstreifig autobahnähnlich ausgebaute Straße oder auf einen Gleisanschluss angewiesen ist,
- ein großflächiger produzierender Betrieb mit einer Mindestgröße von 3 ha aus Gründen der Ortsbildgestaltung nicht angebunden werden kann,
- von Anlagen, die im Rahmen von produzierenden Gewerbebetrieben errichtet und betrieben werden sollen, schädliche Umwelteinwirkungen, insbesondere durch Luftverunreinigungen oder Lärm einschließlich Verkehrslärm, auf dem Wohnen dienende Gebiete ausgehen würden,
- militärische Konversionsflächen oder Teilflächen hiervon mit einer Bebauung von einigem Gewicht eine den zivilen Nutzungsarten vergleichbare Prägung aufweisen oder
- in einer Fremdenverkehrsgemeinde an einem durch eine Beherbergungsnutzung geprägten Standort ein Beherbergungsbetrieb ohne Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds erweitert oder errichtet werden kann (Ziffer 3.3 (Z)).

Diese Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 werden bezogen auf die vorliegende Planung durch die Ausweisung eines Dorf- und Wohngebietes im direkten räumlichen Zusammenhang mit der bestehenden Wohnbebauung beachtet. Zudem erfolgt die Gebietsausweisung durch Umwidmung einer bereits zur Bebauung vorgesehenen Fläche (hier Sondergebiet in Allgemeines Wohngebiet), so dass die Inanspruchnahme bisher nicht zur Bebauung vorgesehenen Flächen minimiert werden kann. Reell ist die Gesamtfläche des Geltungsbereiches der 7. Flächennutzungsplanänderung mit Ausnahme des außerhalb liegenden Forsthauses jedoch noch unbebaut, da die im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebietsfläche bislang nicht in Anspruch genommen wurde (z. T. Nutzung als Produktionsfläche für die Klostergärtnerei, z. T. Wiesen- und Gehölzbestand).

4.1 Regionalplan Ingolstadt (Region 10)

Im Regionalplan Ingolstadt – Region 10 ist Scheyern als Kleinzentrum bestimmt.

Bezüglich des Siedlungswesens (Fassung vom 30.05.2006) und der gewerblichen Wirtschaft (Fassung vom 23.11.2005) formuliert der Regionalplan Ingolstadt folgende Ziele und Grundsätze:

(G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (BIII, Ziff. 1.1)

(Z) Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern (BIII, Ziff. 1.4)

(Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden (BIII, Ziff. 1.5)

Die Flächennutzungsplanänderung liegt im Randbereich des Landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „*Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes*“ (11) das auch das gesamte Areal des Klosterberges (= Weinberg) umfasst. Im Regionalplan dargestellte Regionale Grünzüge sind nicht betroffen.

Der baulich zu entwickelnde Standort liegt ebenso innerhalb des im Regionalplan festgelegten Erholungsgebiet Nr. 7 „*Pfaffenhofen a. d. Ilm / Scheyern*“ (gemäß Ziffer B IV 4.9) in denen der Erholungsfunktion grundsätzlich hohe Bedeutung vor anderen Raum beanspruchenden Planungen und Maßnahmen zukommt.

Da nur der vom Benediktenweg aus direkt erschlossene südwestliche Rand des Weinberges für eine wohnbauliche Nutzung mit einer lockeren, der Topografie folgenden, Einzelhausbebauung entwickelt werden soll und dabei die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten sind, werden die Belange der genannten Gebiete berücksichtigt.

5. Ziel der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Der Geltungsbereich der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes umfasst die südwestliche Teilfläche der Flurnummer 639 zur Ausweisung bzw. Umwidmung von Sondergebiet in Dorf- und Wohngebiet entsprechend beiliegender Plandarstellung. Dabei liegt auch der südliche Rand der Flurnummer 639/1 noch im Geltungsbereich der Flächen-nutzungsplanänderung.

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes sollen die bisher als „Sondergebiet Kloster“ und ein Teil der nördlich und westlich angrenzenden Freiflächen aus der klostereigenen Nutzbarkeit entnommen und als öffentlich nutzbares Dorf- und Wohngebiet dargestellt werden. Zur Sicherung der Eingrünung des Standortes werden die im Westen vorhandenen Gehölzbestände im nachfolgenden Bebauungsplan als zu erhaltender Bestand festgesetzt. In der verbindlichen Bauleitplanung ist dabei ein ausreichender Abstand der festzusetzenden Baugrenzen vom westlich angrenzenden Waldrand einzuhalten.

Ziel der 7. Flächennutzungsplanänderung ist es am Südhang des Weinberges die Entwicklung eines neuen Dorf- und Wohngebietes zu ermöglichen. Da nur eine punktuelle Entwicklung oberhalb des Benediktenweges vorgesehen ist, wird der gesamte nördliche und östliche Teil des Weinberges mit dem verbleibenden Areal der Gärtnerei und den vorhandenen Freiflächen (Tennisplätze etc.) von weiterer baulicher Entwicklung frei gehalten.

5.1 Bedarfsanalyse / Standortalternativen

Im Rahmen der 5. Flächennutzungsplanänderung (Wohngebiet Buchsberg in Vieth) wurde folgende Bedarfsermittlung für das Gesamtgemeindegebiet Scheyern erarbeitet, die den grundsätzlichen Wohnbauflächenbedarf der Gemeinde Scheyern begründet:

Gemäß der Veröffentlichung „Demographie-Spiegel für Bayern“ (Hrsg.: Bayerisches Landesausschuss für Statistik und Datenverarbeitung, 2011) zählt der Landkreis Pfaffenhofen an der Ilm zu den Landkreisen, in denen bis 2029 eine „zunehmende“ Bevölkerungsentwicklung erwartet wird (2,5 bis unter 7,5 % Veränderung 2029 gegenüber 2009).

Demnach wird bei konstanter Entwicklung die Bevölkerungssteigerung in der Gemeinde Scheyern zwischen 2009 und 2021 um 2,6 % vorausberechnet. Unter Berücksichtigung eines erhöhten Zuzugs ergibt sich ein Wachstum von 6,55 %.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung in Scheyern

Aktuelle Gesamtbevölkerung lt. Demographie-Spiegel für Bayern – Gemeinde Scheyern¹:

31.12.2009 4.533 Einwohner

Es ist besonders zu berücksichtigen, dass in der Stadt Ingolstadt weitestgehend Vollbeschäftigung herrscht, der Fachkräftemangel zu einem Zuzug aus anderen Regionen führt und somit auf dem Wohnungsmarkt in Ingolstadt und den angrenzenden Gemeinden insgesamt eine sehr hohe Nachfrage besteht. Zudem liegt die Gemeinde Scheyern günstig zu den Flughäfen Manching und München. Deshalb wird ein erhöhter Zuzug angenommen.

Entwicklung bis 2021 bei einem erhöhten Zuzug lt. Demographie-Spiegel für Bayern:²

31.12.2018 4.760 Einwohner (entspricht ca. 5,00 % Zuwachs von 2009-2018)

31.12.2021 4.830 Einwohner (entspricht ca. 6,55 % Zuwachs von 2009-2021)

→ Bedarf an Nettowohnbauland (Szenario 1 Minimalansatz):

Angenommener Bevölkerungszuwachs nach 9 Jahren: 227 Personen

Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,4 Personen/Haushalt

Anzahl zusätzlich benötigter Haushalte **95 Haushalte**

Folgende Annahmen werden zu Grunde gelegt:

Anteil freistehender Einfamilienhäuser 60 % (600 m² Nettowohnbauland/WE)

Anteil Doppelhaushälften/Reihenhäuser 20 % (400 m² Nettowohnbauland/WE)

Anteil Geschosswohnungsbau 20 % (150 m² Nettowohnbauland/WE)

Freistehende Einfamilienhäuser	60%	57 WE à 600 m ²	3,4 ha
Doppelhaushälften/Reihenhäuser	20%	19 WE à 400 m ²	0,8 ha
Geschosswohnungsbau	20%	19 WE à 150 m ²	0,3 ha
Summe		95 WE	4,5 ha

→ Bedarf an Nettowohnbauland (Szenario 2 Maximalansatz):

Angenommener Bevölkerungszuwachs nach 12 Jahren: 297 Personen

Durchschnittliche Haushaltsgröße: 2,1 Personen/Haushalt

Anzahl zusätzlich benötigter Haushalte **142 Haushalte**

Folgende Annahmen werden zu Grunde gelegt:

Anteil freistehender Einfamilienhäuser 60 % (600 m² Nettowohnbauland/WE)

Anteil Doppelhaushälften/Reihenhäuser 20 % (400 m² Nettowohnbauland/WE)

Anteil Geschosswohnungsbau 20 % (150 m² Nettowohnbauland/WE)

Freistehende Einfamilienhäuser	60%	85 WE à 600 m ²	5,1 ha
Doppelhaushälften/Reihenhäuser	20%	29 WE à 400 m ²	1,2 ha
Geschosswohnungsbau	20%	28 WE à 150 m ²	0,4 ha
Summe		142 WE	6,7 ha

Diese für den Zeitraum zwischen 2009 und 2021 prognostizierte Bevölkerungsentwicklung unterscheidet sich jedoch aufgrund ihrer aktuelleren Datengrundlage von der, im gültigen

¹ <https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09186151.pdf>

² <https://www.statistik.bayern.de/statistik/gemeinden/09186151.pdf>

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan der Gemeinde Scheyern, derzeit angesetzten Zunahme der Bevölkerung. In dem, mit Bescheid vom 18.04.2006 – Nr. 30/31/6100 vom Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm genehmigten und seit der Bekanntmachung am 28.04.2006 rechtskräftigen Flächennutzungsplan wurde ein jährliches Wachstum von 1 % angenommen.

Auf Basis dieses Wertes ergab sich, je nach betrachtetem Szenario, eine Nettowohnbau-landfläche zwischen 9,0 ha und 15,4 ha.

„Unter Berücksichtigung der neu geplanten Wohnbauflächen ergibt sich eine Gesamtfläche von noch bebaubaren Flächen in Höhe von ca. 30,5 ha Nettowohnbauland die sich folgendermaßen zusammen setzen:

- 16,3 ha Neuausweisung in den einzelnen Ortsteilen
- 9,8 ha bebaubare Fläche innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne
- 4,4 ha bebaubare Fläche innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile

Dieser Wert liegt deutlich über dem ermittelten Bedarf von 9 - 15,4 ha. Da die bereits festgesetzten aber noch nicht genutzten Flächen innerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne bzw. innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (zusammen 14,2 ha) auf dem Grundstücksmarkt derzeit jedoch größtenteils nicht verfügbar sind, wird der ermittelte Wohnbau-landbedarf (9 - 15,4 ha) mit Neuausweisungen abgedeckt (16,3 ha). Auch dieser Wert liegt geringfügig höher als der ermittelte Bedarf. Da jedoch auch für diese Flächen eine kurz- bis mittelfristige Verfügbarkeit nicht in jedem Fall gegeben ist, sollen für die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne Alternativmöglichkeiten offen gehalten werden. Weiterhin liegt der in Ansatz gebrachte Anteil an freistehenden Einzelhäusern mit 40% deutlich unter dem derzeit vorhandenen Gebäudebestand, wodurch der tatsächlich notwendige Flächenbedarf evtl. höher als ermittelt ausfallen wird. Unter diesen Gesichtspunkten scheint der Umfang der neu dargestellten Flächen im Sinne einer organischen Siedlungsentwicklung angemessen zu sein. „

(Quelle: Gemeinde Scheyern, Erläuterungsbericht Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan, 2006).

Legt man nun die aktuellen Prognosewerte zugrunde ergibt sich, je nach betrachtetem Szenario, ein Bedarf an Nettowohnbaulandfläche zwischen 4,5 und 6,7 ha.

Gleichzeitig wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Scheyern zum 14.02.2013 die Erstellung eines Baulückenkatasters begonnen hat um bebaubare Flächen im Innenbereich zu erfassen. Demnach sind im gesamten Gemeindegebiet ca. 14 ha bebaubare Grundstücke erfasst, davon im Kernort Scheyern incl. der bebaubaren Teilfläche der Flurnummer 639 (mit 5.400 m² angesetzt) 5,85 ha in 63 Einzelparzellen. Dabei sind alle Flächen in Privatbesitz und auf dem Grundstücksmarkt nicht verfügbar. Der Gemeinde Scheyern steht dabei derzeit kein einziger Bauplatz zur Veräußerung zur Verfügung, wobei aufgrund der Attraktivität von Scheyern im Nahbereich zu München und Ingolstadt eine sehr hohe Nachfrage nach Baugrundstücken (mehrere Anfragen pro Woche) gegenüber steht.

Dabei können in dem sehr kleinflächigen Umgriff der 7. Flächennutzungsplanänderung neben dem Neubau eines Forsthauses nur ca. 4 bis 5 Wohngebäude errichtet werden, die in erster Linie als Wohnraum für dem Kloster verbundene Mitarbeiter dienen sollen um die spezifischen Aufgaben des Klosters (z. B. Kirchenmusik, Schulwesen, Seelsorge, Land- und Forstwirtschaft) weiterhin erfüllen zu können.

Insgesamt betrachtet wird also deutlich, dass die Gemeinde die Nachfrage nach Wohnbauflächen derzeit nicht befriedigen kann und die vorgesehene Baugebietsentwicklung eine bedarfsgerechte Entwicklung darstellt.

6. Gegenstand der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes

Der Bereich der Flächennutzungsplanänderung umfasst eine Gesamtfläche von 0,7 ha. Die Fläche ist über den Benediktenweg an die durch Scheyern verlaufende Staatsstraße 2084 an das öffentliche Straßen- und Wegenetz angebunden. Das im Flächennutzungsplan nördlich des Benediktenweges dargestellte, 0,62 ha große, Sondergebiet ist aber reell an dieser Stelle bislang nicht entwickelt worden. Im Westen außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich das bestehende Forsthaus auf einer Teilfläche der Flurnummer 639.

Der Geltungsbereich der 7. Flächennutzungsplanänderung grenzt im Osten an das im Flächennutzungsplan dargestellte Sondergebiet Kloster sowie die nördlich davon liegenden Gärtnerreiflächen und im Westen an den dicht bewaldeten Westhang des Weinberges an, der als Biotop amtlicher Kartierung Nr. 7434-188.01 (mesophiler Wald) erfasst und in der Biotopkartierung sowie im ABSP zur Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil vorgeschlagen ist. Im Nordosten des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung liegen die Anlagen der Kostergärtnerei (Gewächshäuser, Betriebsgebäude, Offenlandproduktionsflächen, ein Wohnblock – im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet dargestellt) und die Tennisplätze mit dem Tennisheim des TC Scheyern.

Gegenstand der 7. Flächennutzungsplanänderung ist die Umwidmung der Teilflächen des Klosterberges oberhalb des Benediktenweges in Wohn- und Dorfgebietsflächen.

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrliche Anbindung des Wohn- und Dorfgebietes soll ausschließlich über den bestehende Benediktenweg erfolgen, der im Osten an die Staatsstraße 2084 (= Ortsdurchfahrt) anbindet. Lediglich das geplante Gebäude in der Dorfgebietsfläche (Forsthaus) wird über das Gelände der Klostergärtnerei erschlossen. Die detaillierte Darstellung der verkehrlichen Erschließung erfolgt im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung.

Die infrastrukturelle Ver- und Entsorgung ist aufgrund der innerörtlichen Lage der Fläche durch Ausbau der am Standort bereits vorhandenen Anlagen gegeben. Dabei können im Bebauungsplan auch Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen werden (Firstrichtung zur Nutzung der Sonnenenergie; zentrale Energieversorgung über ein BHKW mit Speisung von nachwachsenden Rohstoffen; Gründächer) um dem Klimawandel entgegen zu wirken.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers sowie die Vermeidung von Gefährdungen durch wild abfließendes Oberflächenwasser auf der stark geneigten Südhanglage des Weinberges wird im Rahmen einer detaillierten Entwässerungsplanung im Zuge des Bebauungs- und Grünordnungsplanes in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftamt Ingolstadt geklärt. Da nach den Ergebnissen der Baugrunduntersuchung (Crystal Geotechnik, Utting vom 24.03.2014) die Decklagen für eine Versickerung von Oberflächenwasser, aufgrund der geringen Wasserdurchlässigkeit der Böden, nicht oder in nur sehr geringem Umfang geeignet sind, ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Ableitung bzw. ein Überlauf in eine jederzeit rückstaufreie Vorflut aufzuplanen.

8. Natur und Landschaft

Die zur Ausweisung als Wohn- und Dorfgebiet vorgesehene Fläche liegt am Südhang des Weinberges im Nordwesten des Kernortes Scheyern im räumlichen Zusammenhang mit den baulichen Anlagen und landschaftlichen Elementen des überregional bedeutsamen Benediktinerklosters Scheyern. Dabei sind die südliche Teilfläche im Flächennutzungs- und Land-

schaftsplan bereits als Sondergebiet für eine mögliche bauliche Entwicklung und die nördlichen Teilflächen als Freiflächen mit Waldbestand sowie Fläche für die Landwirtschaft (hier Sondernutzung Gartenbau) dargestellt. Im Bestand ist die östliche Parkplatzfläche etwas größer als im Flächennutzungsplan dargestellt und nach Westen hin durch dichte Gehölzpflanzung abgegrenzt.

Der im Westen angrenzende Westhang des Klosterberges ist dicht bewaldet, als Biotop amtlicher Kartierung Nr. 7434-188.01 (mesophiler Wald) in der Biotopkartierung des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm erfasst und in der Biotopkartierung sowie im ABSP zur Ausweisung als geschützter Landschaftsbestandteil vorgeschlagen. Innerhalb des Waldes befinden sich auch zwei zur Ausweisung als Naturdenkmal vorgeschlagene Schutzobjekte:

- „Schyren-Eiche“ war bis 1966 Naturdenkmal und wurde versehentlich gelöscht.
- „Baumkrone“; kreisförmig angeordnete Linden.

Um die öffentliche Sicherheit und Ordnung, insbesondere Leben und Gesundheit nicht zu gefährden (BayBO Abs. 1) sind in der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten ausreichende Abstandsflächen von Gebäuden zum Wald (30 m zwischen kartiertem Biotopwald und geplanter Bebauung) einzuhalten.

Im Umfeld von Scheyern bildet das Ensemble der Anlagen des Benediktinerklosters auf dem Weinberg das bestimmende Element des gesamten Landschaftsraumes. So ist auch der Waldbestand am Westhang im Wald funktionsplan als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild dargestellt. Die Südhanglage des Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung steigt oberhalb des Benediktenweges von ca. 462 m ü NN im Südwesten auf ca. 480 m ü NN im Nordosten an. Da sich die geplante Bebauung nur im unteren Bereich des Hanges und westlich vom Klosterhauptgebäude befindet, bleiben die landschaftsprägende Wirkung des höher gelegenen Klosterensembles und die wichtigsten Sichtbezüge unbeeinträchtigt erhalten.

Im Planungsgebiet sind keine ausgewiesenen oder vorgeschlagenen Schutzgebiete nach der Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) sowie der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) zum europäischen Netzverbund 'Natura 2000' gemäß § 19a BNatSchG vorhanden. Darüber hinaus liegen im Planungsgebiet auch 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 Vorhabenstandort keine bedeutsamen Flächenbewertungen. Die Kirche des Klosters Scheyern, ca. 250 m nordöstlich des Geltungsbereiches ist als eines von mehreren isolierten FFH-Schutzgebieten der Nr. 7839-371 mit dem Vorkommen einer Mausohrkolonie erfasst. Dabei ist davon auszugehen, dass die vorkommenden Fledermäuse das gesamte Umfeld des Weinberges und der nordwestlich angrenzenden Niederung des Schnatterbaches als Jagdhabitat nutzen. Das genannte FFH-Gebiet steht in keiner Verbindung zu anderen NATURA 2000-Gebieten.

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. Im Weiteren wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

9. Denkmalpflege / Altlasten

Die Kartierung der Bodendenkmäler des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege weist für den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung keine bekannten oder zu erwartenden Bodendenkmäler aus.

Das orts- und landschaftsbildprägende Ensemble des Benediktinerklosters Scheyern beginnt in einer Entfernung von ca. 200 m in nordöstlicher Richtung.
Dieses unterliegt als Denkmal den besonderen Schutzbestimmungen des Art. 4-6 DSchG und wird mit folgendem Text in der Denkmalsliste beschrieben:

D-1-86-151-11, Benediktinerabtei Scheyern, 1119 begründet
(ausführliche Beschreibung im Umweltbericht)

Altlastenverdachtsflächen bzw. Kampfmittel sind nicht zu erwarten.

10. Zu erwartende Auswirkungen der durch die Änderung ausgelösten Planungen

Mit der 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes kann die von der Gemeinde Scheyern befürwortete Entwicklung von Wohnbauflächen zur weiteren Stärkung des Kernortes erreicht werden, nachdem aufgrund der naturräumlich gegebenen Kessellage des Ortes kaum Entwicklungsmöglichkeiten bestehen. Aufgrund der vorhandenen Infrastruktur (mögliche Anbindung an die St 2084 über den Benediktenweg; Nutzung vorhandener Anlagen) ist die Entwicklung des geplanten Vorhabens an dieser Stelle besonders wirtschaftlich realisierbar. Gleichzeitig werden die im gültigen Flächennutzungsplan derzeit dargestellten Gehölzbestände weitestgehend erhalten und so die Einbindung des Standortes durch grünordnerische Maßnahmen gewährleistet.

Über die Festsetzungen im Rahmen der weiteren Planungsschritte werden die städtebaulichen und naturschutzfachlichen Ziele zur Entwicklung der Wohn- und Dorfgebietsfläche in die Abwägung aller betroffenen Belange eingebracht. Es ist davon auszugehen dass dabei keine gegenseitige nachhaltige Beeinträchtigung der Belange nach § 1 Abs. 6 BauGB entsteht.

Parallel zur 7. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan „Am Forsthaus“ aufgestellt und in das Bauleitplanverfahren eingebracht. Darüber hinaus werden mit der 7. Änderung vorerst keine weiteren Bauleitplanungen ausgelöst da eine Erweiterung der im gültigen Flächennutzungsplan und der gegenständlichen Flächennutzungsplanänderung dargestellten Bauflächen im Umfeld des Standortes nicht vorgesehen ist.

Die gegenständliche Änderung des Flächennutzungsplanes löst jedoch für den Benediktenweg voraussichtlich eine Änderung der bestehenden Verkehrsbelastung mit den mittelbaren Beeinträchtigungen des Straßenverkehrs aus, da das geplante Wohn- und Dorfgebiet ausschließlich über diese Straße erschlossen werden kann und somit zusätzliche Verkehrsströme nicht zu vermeiden sind.

Bei der Betrachtung der immissionsschutzrechtlichen Belange ist in der verbindlichen Bauleitplanung darauf zu achten, dass für die in unmittelbarer Nachbarschaft gelegenen Tennisplätze an den im geplanten Baugebiet nächstgelegenen Immissionsorten die zulässigen Richtwerte gemäß § 18 BImSchV (Sportanlagenverordnung) eingehalten werden; ggf. sind Lärmschutzmaßnahmen entlang des Südrandes der Tennisplätze erforderlich. Darüber hinaus scheinen immissionsschutzrechtliche Belange nicht betroffen zu sein, da keine belastenden Gewerbe- oder Verkehrsimmissionen auf den Standort einwirken.

Ingolstadt, 12.11.2013, 11.03.2014, 09.09.2014
Alois Rieder / Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner