

Begründung zur 9. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Scheyern

im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ortskern Scheyern“

Teil E.1 – Begründung

gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB)



Abbildung 1: Luftbild

Scheyern, 17.12.2019

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung.....	3
2	Verfahrensart.....	4
3	Bestandsaufnahme und Bewertung	6
3.1.	Lage und Größe des Planungsgebietes.....	6
3.2.	Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung	6
3.3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	7
3.4.	Orts- und Landschaftsbild	8
3.5.	Grünordnerische Grundlagen	9
3.6.	Verkehrerschließung.....	10
3.7.	Erschließung / Ver- und Entsorgung	10
3.8.	Altlasten und Bodenschutz	10
3.9.	Denkmalschutz.....	11
4	Ziele der Flächennutzungsplanänderung	12
5	Planungskonzept	13
6	Auswirkungen der Planung	15
	Anlagen	16

1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Scheyern ist gemäß Regionalplan der Region Ingolstadt als Kleinzentrum eingestuft, womit ihr nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern die Möglichkeit der überorganischen Siedlungsentwicklung zusteht. Während das Landesentwicklungsprogramm Bayern für die Region Ingolstadt von einem durchschnittlichen Wachstum von ca. 5,0 % ausgeht, wird für die Gemeinde Scheyern eine insgesamt höhere Bevölkerungsentwicklung angesetzt da aufgrund der Lage im Einzugsbereich des Flughafens München eine höhere Zuwanderung zu erwarten ist.

Im Bereich des Ortskerns von Scheyern besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14 „Ortskern Scheyern“. Dieser Bebauungsplan befindet sich derzeit in seinem 2. Änderungsverfahren. Die 2. Änderung wird notwendig, weil sich in den vergangenen Jahren der Baudruck - insbesondere für Wohnnutzung - auf die noch unbebauten sowie auf bereits bebaute Grundstücke stark erhöht hat. Zugleich verläuft die Entwicklung, dass immer mehr landwirtschaftliche Betriebe aus wirtschaftlichen Gründen aufgegeben werden und somit Hofstellen mit Haupt- und Nebengebäuden im Ortskern brachfallen. Diese brachgefallenen Hofstellen stellen Potenzial für die nachgefragte Wohnbebauung dar.

Da - insbesondere als Reaktion auf den Strukturwandel in der Landwirtschaft - im o.g. Bebauungsplan teilweise die Art der Nutzung in Bezug auf den rechtsverbindlichen Bebauungsplan geändert wird, stimmen die künftig geplanten Arten der Nutzung im Bebauungsplan nicht mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan überein. Dies betrifft aber nur den westlichen und östlichen Teil des Bebauungsplan-Geltungsbereichs: der räumliche Änderungsbe- reich der gegenständlichen Änderung besteht daher aus zwei getrennten Bereichen (sh. Planzeichnungen A.1 und A.2). Im mittleren Bereich stimmen die Arten der Nutzung im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) und dem künftigen Bebauungsplan (B-Plan) überein.

2 Verfahrensart

Die gegenständliche 9. Änderung des FNP wird als Änderungs-Verfahren gemäß §§ 1 ff. BauGB durchgeführt.

Planungschronologie:

1. *Beschluss zur Änderung des FNPs*

Am 18.07.2017 wurde in der Gemeinderatssitzung der Beschluss zur 9. Änderung des FNPs der Gemeinde Scheyern gefasst.

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

Der Vorentwurf der FNP-Änderung mit Stand 10.07.2018 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 25.07.2018 bis einschließlich 31.08.2018 im Rathaus eingesehen werden.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, fand in der Zeit vom 17.07.2018 bis 31.08.2018 statt.

4. *Überarbeitung des Vorentwurfs*

Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf des FNPs wurde entsprechend überarbeitet.

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

Dauer der Auslegung sowie der Geltungsbereich der Änderung wurden durch Veröffentlichung an der Gemeindetafel am 04.07.2019 ordnungsgemäß bekannt gemacht. Der Entwurf der FNP-Änderung mit Stand 26.03.2019 sowie textliche Erläuterungen dazu konnten in der Zeit vom 12.07.2019 bis einschließlich 20.08.2019 im Rathaus eingesehen werden.

Bis zum 20.08.2019 gingen keine Stellungnahmen mit Anregungen zum ausgelegten FNP-Änderungsentwurfs bei der Gemeindeverwaltung ein.

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

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 04.07.2019 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme zum Entwurf des FNPs mit Stand 26.03.2019 aufgefordert. Bis zum 20.08.2019 gingen 20 Behördenstimmungen bei der Gemeinde ein.

7. *Überarbeitung des FNP-Entwurfs*

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

Der geänderte Entwurf des Bebauungsplans mit Stand 12.11.2019 wurde vom Gemeinderat am 12.11.2019 gebilligt und gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur erneuten Auslegung und Behördenbeteiligung bestimmt.

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

Der überarbeitete Entwurf des FNPs mit Stand 12.11.2019 wurde vom 21.11.2019 bis zum 05.12.2019 erneut öffentlich ausgelegt; Ort und Dauer der Auslegung wurden durch Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. ** vom XX.XX.2019 bekannt gemacht. Bis zum 05.12.2019 gingen keine neuen Anregungen von Bürgern ein.

9. *Erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB*

i.V.m. § 4 a Abs. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Änderung des FNP-Entwurfs berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom 18.11.2019 zur Stellungnahme zur geänderten Planung aufgefordert. Bis zum 05.12.2019 äußerten sich 3 Träger. Die Stellungnahmen wurden in die weitere Abwägung einbezogen.

10. *Feststellungsbeschluss mit beschlussmäßiger Behandlung der Stellungnahmen*

Die im Rahmen der öffentlichen Auslegungen vorgetragenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der beteiligten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom Gemeinderat in einer öffentlichen Sitzung am 17.12.2019 behandelt. In der gleichen

Sitzung wurde der Feststellungsbeschluss für den FNP in der Fassung vom **XX.XX.2019** gefasst. Die Begründung wurde gebilligt.

11. Genehmigung

Die FNP-Änderung wurde vom Landratsamt Pfaffenhofen a. d. Ilm mit Schreiben vom **XX.XX.2019** genehmigt.

12. Öffentliche Bekanntmachung

Die FNP-Änderung wurde am **XX.XX.2019** in der Fassung vom **XX.XX.2019** öffentlich bekannt gemacht.

3 Bestandsaufnahme und Bewertung

3.1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Die Gemeinde Scheyern liegt im oberbayerischen Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm und ist ca. 6 km südwestlich von der gleichnamigen Stadt Pfaffenhofen a. d. Ilm entfernt. Damit befindet sie sich räumlich zwischen den beiden Wachstumsregionen München und Ingolstadt.

Der räumliche Änderungsbereich der 9. Flächennutzungsplanänderung ist zweigeteilt und ist in der Planzeichnung ersichtlich.

Die Topographie im Bereich der FNP-Änderung ist sehr bewegt. Der tiefste Punkt liegt bei ca. 460 m ü. NN, der höchste Punkt bei ca. 498 m ü. NN.

Im Bereich der FNP-Änderung befinden sich keine ruhenden oder fließenden Gewässer.

3.2. Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung

Die gegenständliche FNP-Änderung wird aus den Vorgaben der Landes- und Regionalplanung heraus entwickelt:

Landesentwicklungsprogramm Bayern (2013 sowie Teilfortschreibung 2018):

Das Landesentwicklungsprogramm nennt im Kapitel 3 Siedlungsentwicklung folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G):

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Ziel

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

3.3 Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Die Gemeinde Scheyern ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern der Region 10 – Ingolstadt zugeordnet und als Kleinzentrum eingestuft, womit ihr nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern die Möglichkeit der überorganischen Siedlungsentwicklung zusteht. Es befindet sich in direkter Nachbarschaft zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a. d. Ilm.

Regionalplan 10:

Folgende Grundsätze (G) und Ziele (Z) des Regionalplans 10 sind relevant:

Laut B III 1.1.2 Z RP 10 sollen vorrangig die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Laut B III 1.5 Z RP 10 ist auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen zu achten.

Laut B III 2 G RP 10 sind in der Region historisch wertvolle Siedlungsbereiche [...] möglichst zu erhalten und zu sanieren.

3.3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Als planerische Grundlage dieses Verfahrens dient der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 14 „Ortskern Scheyern“, der am 06.03.1998 rechtsverbindlich wurde.

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortskern Scheyern“ wurde in einem Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans geändert, diese Änderung wurde am 21.04.2008 rechtsverbindlich. Der Änderungsbereich überlagert den ursprünglichen Bebauungsplan in einem Teilbereich westlich begrenzt durch die Schyrenstraße (Kreisstraße PAF 3), nördlich begrenzt durch die Ludwigstraße, im Süd-Osten tlw. begrenzt durch die Raiffeisenstraße. Es handelte sich nicht um eine unselbständige Bebauungsplanänderung.

Die 2. Änderung stellt keine unselbständige Bebauungsplanänderung dar, sondern der geänderte Bebauungsplan ersetzt den ursprünglichen inkl. der 1. Änderung vollständig. Im räumlichen und sachlichen Geltungsbereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung gelten nur deren Festsetzungen.

Im Bereich, der im Zuge der Erarbeitung des Entwurfs der Bebauungsplanänderung aus dem Planungsumgriff herausgenommen wurde, gelten weiterhin die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 14 „Ortskern Scheyern“, der am 06.03.1998 rechtsverbindlich

wurde - bzw. für den westlichen Teilbereich die Festsetzungen der 1. Änderung vom 21.04.2008.

Flächennutzungsplan:

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten Bauflächen sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) bzgl. der Art der Nutzung teilweise als abweichende Bauflächen dargestellt. Der Bebauungsplan wird also nicht aus dem rechtswirksamen FNP entwickelt. Der FNP wird daher im Parallel-Verfahren geändert. Die zu ändernden Flächen betreffen im Wesentlichen den westlichen Bereich an der Schyrenstraße: hier werden bisher als Dorfgebiet (MD) dargestellte Flächen tw. zu Mischgebiet (MI) und tw. zu Allgemeines Wohngebiet (WA). Aufgrund der Schließung des Seniorenheims und der Tatsache, dass auch in der Zukunft keine weitere derartige Nutzung mehr stattfinden wird, soll im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung entsprechend darauf reagiert werden. Im weiteren Verfahren der FNP-Änderung wird das Areal als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Im östlichen Teil des Planungs-Umgriffs werden einige kleinere bisherige Grünflächen zu Bauflächen (Dorfgebiet (MD) oder Allgem. Wohngebiet (WA)) umgeplant, was mit den Festsetzungen des Bebauungsplans korrespondiert.

3.4. Orts- und Landschaftsbild

Der Ortskern von Scheyern besteht aus mehreren historisch gewachsenen Teilsiedlungsbereichen, die alle, mit Ausnahme des auf der Höhe gelegenen Klosters westlich der Schyrenstraße, im Geltungsbereich des gegenständlichen Bebauungsplans liegen. Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist bereits bebaut. Teilweise ist die Baustruktur historisch gewachsen, in anderen Bereichen durch neue Bebauungen, insbesondere durch Wohngebäude, geprägt. Dadurch weist der Scheyener Ortskern in Teilbereichen sehr unterschiedliche städtebauliche Merkmale auf.

Der westliche Teil des Bebauungsplans enthält den noch dörflich geprägten Ortskern zwischen Marienstraße und Raiffeisengasse bzw. Raiffeisenstraße. In diesem Teilbereich liegen die ehem. Waldbauernschule an der Marienstraße und das Caritas-Altenheim südlich an der Schulstraße. Im näheren Klosterumfeld entlang der Schyrenstraße, am Schyrenplatz bis zur Marienstraße sowie im Bereich der Raiffeisengasse lässt sich eine heterogene Bebauungsstruktur vorfinden. Dabei bewegt sich die Geschossigkeit zwischen ein bis zu drei Voll-Geschossen, meist mit einem ausgebauten Dachgeschoss. Die Baukörper sind durchgängig mit Satteldach ausgeführt. Öffentliche Verkehrsflächen und private Flurstücke folgen keiner einheitlichen geordneten Struktur, sondern zeugen von einem über längere Zeit gewachsenen Ortskern. Es existieren kaum durchgängige Raumkanten. Neben der Wohnnutzung ist

auch kleinteiligeres Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe wie eine Apotheke, Gastronomie, Bank, Fahrschule etc. ansässig.

Die denkmalgeschützte ehemalige Waldbauernschule wurde von der Gemeinde erworben. Das Baudenkmal soll zusammen mit einem zu erstellenden Neubau die Rathausnutzung aufnehmen. Hierfür wurde im Jahr 2017 ein Architektenwettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde bzgl. planungsrechtlicher Belange an die zwischenzeitlich erarbeitete Entwurfsplanung des Rathauses „Neue Ortsmitte“ angepasst. Nordöstlich der ehemaligen Waldbauernschule besteht eine Grünfläche mit Spielplatz und der denkmalgeschützten Mariensäule an der Einmündung der Marienstraße in die Raiffeisenstraße. Diese zentrale Grünfläche soll im Zuge der Verlagerung des Rathauses einschließlich des Spielplatzes neu gestaltet werden. Das bisherige Rathaus an der Ludwigstraße soll für Wohnzwecke umgenutzt werden.

Die alten Anwesen östlich der Raiffeisenstraße an der Grabmairstraße und Schulstraße weisen zur Raiffeisenstraße hin teilweise noch alte Obstgärten auf. Die bestehende Gastronomie an der Einmündung der Ludwigstraße in die Marienstraße liegt ebenfalls in diesem zentralen Bereich. Von hier aus erstreckt sich der historische Ortskern im Talbereich beiderseits der Ludwig- und Grabmairstraße nach Südosten. Beide Straßen stellen mit ihrer begleitenden Bebauung und den teilweise noch vorhandenen rückseitig gelegenen Obstgärten auf der Südwestseite einen wichtigen Bestandteil des alten Ortskerns dar. Die Ludwigstraße steigt im östlichen Teil des Bebauungsplans zur Plöckinger Straße an. Auch diese Straßenräume werden teilweise von erhaltenswerten alten historischen Gebäuden mit ortsbildprägenden grünen Böschungen und Baumbestand begleitet.

3.5. Grünordnerische Grundlagen

Im Umgriff der Planung sind einige ortsbildprägenden Grünflächen enthalten. Teilweise handelt es sich um öffentliche Grünflächen - größtenteils aber befinden sie sich in Privatbesitz. Nordöstlich der ehemaligen Waldbauernschule besteht eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatz – der zentrale Dorfanger. Weitere kleinere öffentliche Grünflächen befinden sich im Westen entlang der Schyrenstraße.

Der bestehende FNP stellt relativ scharf die Grünstruktur mit Grünflächen und Baumbeständen von Gewicht dar. Für die Änderungsbereiche wird diese Darstellungsschärfe übernommen. In der Vergangenheit wurden trotz entgegenstehender Festsetzungen private Grünflächen ganz oder tw. überbaut und als zu erhalten festgesetzte Bäume in diesen gerodet, so dass der Grünflächencharakter verloren ging. Die noch bestehenden öffentlichen und privaten Grünflächen werden im B-Plan gesichert. Demnach werden geschützte oder hochwertige Grünflächen erhalten. Diese sind sowohl von städtebaulichem Gewicht, als auch von natur-

schutzfachlicher Bedeutung. Eingriffe in naturschutzfachliche gering- bis mittelwertige Bereiche werden ausgeglichen.

Die noch bestehenden öffentlichen und privaten Grünflächen werden analog in den Änderungsbereichen im FNP dargestellt. Sie werden im B-Plan durch Festsetzung gesichert.

3.6. Verkehrserschließung

Der Änderungsbereich des FNPs wird im Süden von der Staatsstraße (St 2084) - im Ortskern Hochstraße - tangiert. Von hier erschließen die Raiffeisenstraße sowie der Botenweg den Ortskern von Scheyern.

Im Westen entlang des Klosters und des Schyrenplatzes verläuft die Kreisstraße Schyrenstraße (PAF 3), die ebenfalls eine übergeordnete Erschließungsfunktion übernimmt. Die dort abzweigenden Straßen Ludwigstraße und Marienstraße führen in den historisch gewachsenen Ortskern.

Als Hauptverbindungsstraße, welche in Ost-West-Richtung durch den Ortskern verläuft, fungiert die Ludwigstraße. Diese übernimmt die Verteilerfunktion in die einzelnen Wohnstraßen.

Die östlich verlaufende Plöckinger Straße erschließt den Scheyener Ortsrand und verbindet über Plöcking den Ortsteil Niederscheyern (Pfaffenhofen a. d. Ilm) mit dem Hauptort.

3.7. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Die zentrale Trinkwasserversorgung ist über das bestehende Versorgungsnetz vom gemeindlichen Trinkwasserbrunnen aus sichergestellt.

Die zentrale Abwasserbeseitigung der Ortsteile Scheyern, Mitterscheyern, Gneisdorf, Vogelried (im Mischsystem) und Vieth (im Trennsystem) erfolgt über den Anschluss an die Kläranlage Pfaffenhofen/Ilm.

Die Stromversorgung für die Gemeinde Scheyern erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.

Die Abfallentsorgung erfolgt über den Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm. Der gemeindliche Wertstoffhof befindet sich am gemeindlichen Bauhof am südöstlichen Ortsrand von Scheyern.

Die Erschließung einzelner Teilbereiche des Planungsumgriffs (mit Neubauflächen) wurde von einem externen Ingenieur-Büro begleitend zum B-Plan-Verfahren untersucht.

Insgesamt ist die Erschließung als gesichert zu betrachten.

3.8. Altlasten und Bodenschutz

Es existieren im FNP-Änderungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen.

3.9. Denkmalschutz

Im FNP-Änderungsbereich befinden sich einige Baudenkmäler (u. A. die ehem. Waldbauernschule). Die Baudenkmäler sind im Planteil durch nachrichtliche Übernahme gekennzeichnet.

Im Planungsgebiet befinden sich folgende Baudenkmäler:

Baudenkmal	
Nummer	1015961
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	
Funktion	Gasthaus, Wirtshaus, Gaststätte, Gasthof, Gastwirtschaft, Restaurant, Lokal, Schulgebäude, Schule, Schulhaus
Adresse	Marienstraße 8
Beschreibung	Ehem. Gasthaus, dann Waldbauernschule (1979-2003), zweigeschossiger, traufseitiger Steilsatteldachbau, als Taferne des Klosters Scheyern erbaut 1568, im Zusammenhang mit Schulnutzung überformt.
Aktennummer	D-1-86-151-35

Baudenkmal	
Nummer	308360
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	
Funktion	Mariensäule
Adresse	Nähe Marienstraße
Beschreibung	Mariensäule, Kalksteinsäule mit gedrehten Kanneluren auf hohem, mehrstufigem Podest mit Kalksteinfigur der Muttergottes, Ende 19. Jh.
Aktennummer	D-1-86-151-6

Baudenkmal	
Nummer	308357
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert.
Traditionelle Objektbezeichnung	
Funktion	Wohnhaus, Wohngebäude
Adresse	Ludwigstraße 4
Beschreibung	Wohnhaus, erdgeschossiger, giebelständiger Greddachbau, Mitte 19. Jh.
Aktennummer	D-1-86-151-3

Zusätzlich sind die historischen Altorte in ihren Kernbereichen und somit auch der Planungsumgriff als Bodendenkmäler (ohne formelle Festlegung) zu bewerten. Die historischen Altorte sind als Verdachtsflächen für Bodendenkmäler zu werten.

4 Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Folgende Planungsziele werden mit der gegenständlichen Planung verfolgt:

- Nutzungsdruck „Wohnen“ berücksichtigen – Angemessene Nachverdichtung ermöglichen

Um auf den starken Nutzungsdruck v. A. in Bezug durch die nachgefragte Wohnnutzung zu reagieren werden Bauflächen als Allgemeines Wohngebiet, aber auch als Dorfgebiet und Mischgebiet dargestellt. In allen diesen Nutzungskategorien ist Wohnen – tlw. vorrangig – zulässig.

- Bedürfnisse der noch existierenden Landwirtschaft berücksichtigen

Es werden Teilflächen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt: hier existieren noch landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnen nebeneinander. Durch Darstellung von MD soll den landwirtschaftlichen Betrieben eine angemessene Existenz- und Entwicklungsperspektive gewährt werden. In Konkretisierung ermöglicht es der im Parallelverfahren zu ändernde B – Plan, durch die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die bestehenden Hofstellen in ihrer landwirtschaftlichen Nutzung weiterzuentwickeln.

- Grünzüge bewerten und in der Planung berücksichtigen

Der bisher rechtswirksame FNP stellte relativ viele (private) Grünflächen dar. Im Zuge der Bestandsaufnahme für die gegenständliche FNP – Änderung und die parallel laufende 2. Änderung des Bebauungsplans wurde jedoch festgestellt, dass viele dieser Grünflächen nicht mehr vorhanden sind oder stark verkleinert wurden. Auch von den ursprünglich als zu erhalten festgesetzten Bäumen wurden zwischenzeitlich sehr viele ersatzlos gerodet. Diese Entwicklungen sind zwar bedauerlich, aber im Zuge der Überarbeitung des FNP wird folgendermaßen hierauf reagiert:

Private Grundflächen werden nur noch dort dargestellt, wo diese aufgrund ihrer Größe und ihres Grünbestands noch als solche betrachtet werden können. Sie müssen also ein gewisses ortsplanerisches Gewicht als Grünfläche aufweisen – übliche Hausgärten reichen hierzu nicht aus.

5 Planungskonzept

Die Baugebiete werden teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO), teilweise als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 BauNVO und teilweise als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO dargestellt (s. Abb. 3):

- Teilflächen an der Schyrenstraße als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO): hier existiert ein Nutzungsmix, der neben Wohnen auch Gewerbe, Dienstleistung, Freie Berufe etc. umfasst. Diese Entwicklung soll hier durch Darstellung eines MI gestärkt werden. Landwirtschaft ist hier nicht mehr vorhanden.
- Teilflächen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO): Durch Darstellung von MD soll den landwirtschaftlichen Betrieben eine angemessene Existenz- und Entwicklungsperspektive gewährt werden. Wo noch landwirtschaftliche Hofstellen existieren werden in ihrem Umgriff Teilflächen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) dargestellt: hier existieren landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnen nebeneinander. Es bestehen Situationen, wo allgemeine Wohngebiete (WA) nahe an Hofstellen heranrücken (auch bereits im rechtsverbindlichen B-Plan). Die MD-Flächen werden hier in ihrer Ausdehnung als Pufferzone geplant.
- Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO): hier besteht größtenteils Wohnnutzung. Durch Darstellung von WA soll der Schwerpunkt der Wohnnutzung in diesen Gebieten bewahrt werden, wenngleich andere Nutzungen gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, um z.B. nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können daher ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
- Gemeinbedarfsfläche "Neue Ortsmitte": Die denkmalgeschützte ehemalige Waldbauernschule wurde von der Gemeinde erworben. Das Baudenkmal soll zusammen mit einem zu erstellenden Neubau die Rathausnutzung aufnehmen. Hierfür wurde im Jahr 2017 ein Architektenwettbewerb mit anschließendem Verhandlungsverfahren durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde bzgl. planungsrechtlicher Be-

lange an die zwischenzeitlich erarbeitete Entwurfsplanung des Rathausensembles „Neue Ortsmitte“ angepasst. Die „Neue Ortsmitte“ soll mit ihrem Nutzungsmix zur Belebung des Ortskerns von Scheyern beitragen. Es sollen nicht nur Verwaltungsnutzungen, sondern auch darüber hinausgehende öffentlich wirksame Nutzungen wie ein Tagescafé, eine Bücherei etc. entstehen. Die entsprechenden zulässigen Nutzungen in der Fläche für Gemeinbedarf „Neue Ortsmitte“ werden im Bebauungsplan festgesetzt.

- Die ehemalige Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Seniorenwohnheim“ wird aufgrund der Schließung des dortigen Caritas-Wohnheims als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Eine bisherige und zukünftige Weiternutzung des Areals als Seniorenwohnheim wird nicht mehr verfolgt, auch weil wegen der zu kleinen Fläche eine wirtschaftliche Nutzung einer Betreuten Seniorenwohnanlage an diesem Standort nicht gegeben ist.

Die Gemeinde beabsichtigt künftig auf dieser Fläche vorrangig Wohnnutzung zu ermöglichen. Es sollten sowohl Wohnbebauung, als auch der Belebung der Ortsmitte dienende gewerbliche Ansiedlungen möglich sein. Neben Ärzten und therapeutischen Berufen kann man sich auch Gastronomie vorstellen. Im Zuge der FNP-Änderung wird das Areal als „Allgemeines Wohngebiet“ dargestellt. Dies entspricht den städtebaulichen Zielen der Gemeinde Scheyern für diesen Bereich. Die o.g. Nutzungen wie die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind in einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) allgemein zulässig. Räume für freie Berufe wie Ärzte sind im Allgemeinen Wohngebiet nach § 13 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig. Mit der Darstellung eines Allgemeinen Wohngebiets im Flächennutzungsplan wird daher eine planungsrechtliche Voraussetzung für die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets nach § 4 BauNVO im künftigen Bebauungsplan für die derzeitige Fläche des Seniorenheims geschaffen.

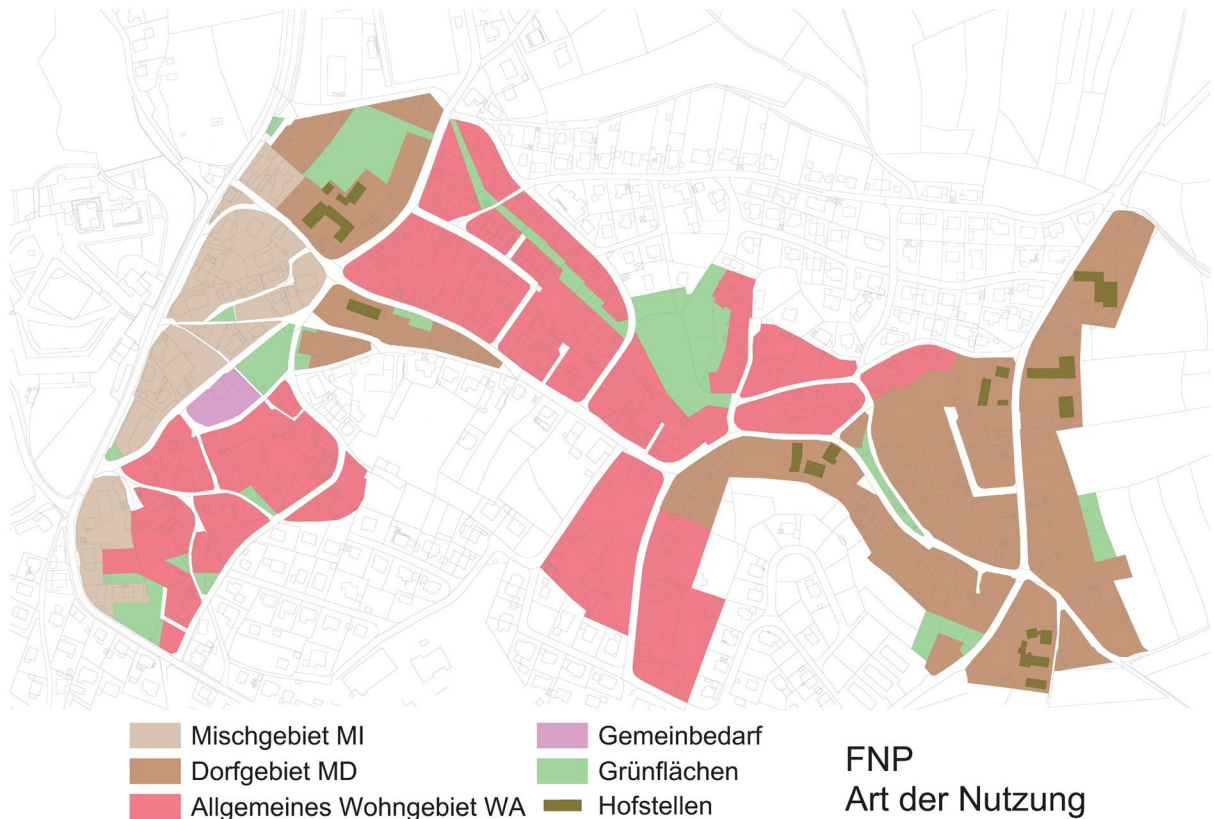


Abbildung 2: Art der baulichen Nutzung des FNPs im Umgriffsbereich des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortskern Scheyern“

Es soll bewusst kein Mischgebiet dargestellt werden, da Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gleichwertig dienen (§ 6 BauNVO). Im gegenständlichen Areal soll aber vorrangig Wohnen entwickelt werden. In der Umgebung des ehem. Seniorenheims befinden sich bis auf die Gemeinbedarfsfläche "Neue Ortsmitte" ausschließlich Allgemeine Wohngebiete.

6 Auswirkungen der Planung

- Erhalt und Sicherung bestehender wertvoller Baustrukturen
- Erhalt und Sicherung bestehender wertvoller ortsbildprägender Grünräume
- Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion im Ortskern von Scheyern
- Steuerung des Nutzungsdrucks bzgl. Wohnfunktion
- Erhalt und Stärkung der noch vorhandenen landwirtschaftlichen Nutzungen
- Stärkung und Weiterentwicklung des Ortskerns durch gemischt genutzte Bauflächen an der Schyrenstraße

Anlagen

- Faunistisches Gutachten (LUSTIG 2017) zur ehem. Waldbauernschule

Der Entwurfsverfasser:

Gemeinde Scheyern

Scheyern, den 17.12.2019

.....

.....

Regensburg, den 26.03.2019

Manfred Sterz, 1. Bürgermeister