



## **GEMEINDE SCHEYERN**

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **Außenbereichssatzung Nr. 13 „Winden“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 08.10.2024

Projekt-Nr.: 3022.085

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Scheyern**

Ludwigstraße 2  
85298 Scheyern

Telefon: 08441 80 64-31

Fax: 08441 80 64-64

E-Mail: [scheyern@scheyern.de](mailto:scheyern@scheyern.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

#### **Bearbeitung:**

Judith Mildner, Dipl.-Ing. (FH) Stadtplanerin  
Sabrina Behrendt, M.Sc. Landschaftsplanung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>4</b>
3.1	Lage .....	4
3.2	Erschließung .....	4
3.3	Beschaffenheit.....	4
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen</b> .....	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	6
4.2	Regionalplan .....	6
4.3	Flächennutzungsplan .....	7
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Bestimmungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben (Festsetzungen)</b> .....	<b>9</b>
6.1	Maß der baulichen Nutzung.....	9
6.2	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	10
6.3	Gestalterische Festsetzungen .....	10
6.4	Grünordnerische Festsetzungen.....	10
<b>7</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden</b> .....	<b>11</b>
7.1	Bedarfsermittlung .....	12
7.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung .....	12
7.3	Standort- und Planungsalternativen.....	13
<b>8</b>	<b>Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes</b> .....	<b>13</b>
8.1	Umweltschutz .....	13
8.2	Naturschutz .....	13
8.3	Artenschutz .....	14
<b>9</b>	<b>Weitere Belange</b> .....	<b>15</b>
9.1	Denkmalschutz.....	15
9.2	Klimaschutz .....	15
9.3	Bodenschutz.....	16
<b>10</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>16</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit ungefährender Kennzeichnung des Plangebiets .....	5
Abb. 2:	Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ .....	6
Abb. 3:	Ausschnitt Flächennutzungsplan .....	8
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840 .....	12

## 1 Anlass der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Scheyern hat in seiner Sitzung am 10.09.2024 die Aufstellung der Außenbereichssatzung Nr. 13 „Winden“ beschlossen.

Veranlasst wird die Planung durch mehrere Anträge und Baugesuche ortsansässiger Familien, deren nächste Generationen im angestammten Dorf verbleiben wollen und daher zusätzlichen Wohnraum benötigen.

## 2 Bauleitplanung

Eine Außenbereichssatzung kann erlassen werden, wenn die Voraussetzungen des § 35 Abs. 6 BauGB erfüllt sind. Danach kann für bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist, durch Satzung bestimmt werden, dass Wohnzwecken dienenden Vorhaben nicht entgegengehalten werden kann, dass sie einer Darstellung im Flächennutzungsplan über Flächen wie Landwirtschaft oder Wald widersprechen oder die Entstehung oder die Verfestigung einer Splittersiedlung befürchten lassen.

Der Ortsteil Winden besteht aus sechs landwirtschaftlichen Hofstellen beiderseits der Durchgangsstraße, wobei die Bedeutung der Landwirtschaft aufgrund des allgemeinen Strukturwandels rückläufig ist. So wurden beispielsweise die Gebäude eines Dreiseithofs im Süden zu Wohnungen umgebaut oder Gewerbe- und Handwerksbetriebe in die Hofstellen integriert. Landwirtschaft findet nur noch im Nebenerwerb statt. Tierhaltung im nennenswerten Umfang innerhalb der Ortslage ist nicht bekannt. Die betriebliche Nachfolge in der Landwirtschaft ist auf einem Teil der Hofstellen nicht geklärt. Die junge Generation geht überwiegend einer Berufstätigkeit nach, die nicht unmittelbar mit der Landwirtschaft in Verbindung steht, und unterstützt ggf. im Nebenerwerb. Einzelne Gebäude der landwirtschaftlichen Hofstellen sind nur noch gering genutzt, z.B. zum Abstellen oder Lagern von Fahrzeugen, Gerätschaften etc. Südöstlich der Hauptstraße, zwischen den Hofstellen, bestehen bereits zwei weitere Wohngebäude ohne direkte Verknüpfung mit einem landwirtschaftlichen Betrieb.

Der bebaute Bereich ist daher nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt und es ist eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden. Die Rahmenbedingungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung sind demnach gegeben.

Die übrigen Voraussetzungen zur Aufstellung einer Satzung nach § 35 Abs. 6 Satz 4 BauGB sind ebenfalls weiterhin erfüllt:

- Die Außenbereichssatzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar, da sie zum einen durch den engen Geltungsbereich eine weitere Zersiedelung ausschließt und durch die näheren Bestimmungen der Gestaltung des Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen wird. Zum anderen wird hierdurch die Erweiterung und Verdichtung eines bereits erschlossenen bebauten Bereiches ermöglicht und auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung eingegangen.

- Weiterhin wird durch die Zulässigkeit von Wohnzwecken dienenden Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVPG oder nach Landesrecht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer orientiert sich an den gesetzlichen Bestimmungen. Aufgrund der geringen Größe und der geringen Auswirkungen der Planung ist eine Verlängerung nicht erforderlich.

### **3 Beschreibung des Plangebiets**

#### **3.1 Lage**

Der Ortsteil Winden liegt südwestlich des Hauptortes Scheyern südlich der Kreisstraße PAF 8 nach Gerolsbach. Winden liegt westlich des Scheyerer Forstes am Ende eines Seitentals des Schnatterbachs beiderseits einer Gemeindeverbindungsstraße. Das Plangebiet umfasst die bebauten Flächen beiderseits der Durchgangsstraße sowie ortsabrundender unbebaute Flächen. Vom Plangebiet ausgenommen wurden rückwärtige Nebengebäude, die damit im Außenbereich verbleiben.

#### **3.2 Erschließung**

Winden ist über die Gemeindeverbindungsstraße von Oberschnatterbach nach Durchschlacht in Oberschnatterbach an die Kreisstraße PAF 8 angebunden. Die Kreisstraße mündet in Gerolsbach in die St 2084, die in Richtung Kühbach zur B 300 führt, und über die PAF 3 in Mitterscheyern in die St 2045 in Richtung Pfaffenhofen. Damit ist die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz gegeben.

In Scheyern verkehrt ein flexibler Bus, der Haltestellen im Gemeindegebiet, u.a. in Winden, aber auch in Pfaffenhofen sowie benachbarten Gemeinden nach Bedarf bedient.

#### **3.3 Beschaffenheit**

Das Plangebiet ist weitgehend mit Haupt- und Nebengebäuden bebaut, weitere Flächen sind als Hof- und Abstellflächen für Fahrzeuge, Lager von Brennholz und Gerätschaften und ähnlichem versiegelt. Die nicht bebauten Flächen werden als Gärten oder Wiesen genutzt oder sind mit Gehölzen bestanden.

Entlang der Straße wechseln sich ältere Gebäude, die sehr nahe am Straßenraum stehen, sowie Grünstrukturen an Böschungen oder in Vorgärten ab, so dass ein sehr

abwechslungsreiches und dörfliches Straßenbild entsteht. Ein das Straßenbild prägender Baum in Ortsmitte wird ergänzt durch weitere Gehölz- und Baumstrukturen, die den ländlichen Charakter von Winden unterstützen und zu einer hohen Durchgrünung beitragen.

An den (ehem.) landwirtschaftlichen Hofstellen sind die typischen Hofbäume mit hoher Qualität für das Ortsbild erkennbar. Weitere Hecken oder Obstbaumstrukturen befinden sich an den Ortsrändern, die wiederum aufgebrochen sind von Durchfahrten zu den angrenzenden Feldern oder Freizeit- und Nutzgärten.



Abb. 1: Luftbild mit ungefähre Kennzeichnung des Plangebiets<sup>1</sup>

Die Durchgangsstraße liegt auf einer Höhe von ca. 487 m ü. NHN im Norden und steigt auf 504 m im Südwesten stetig an. Nördlich bzw. westlich der Straße steigt das Gelände bis auf ca. 505 m an. Südlich bzw. östlich der Straße fällt das Gelände in Richtung Nordosten bis auf ca. 483 m ü. NHN. An den Hofstellen wurde das Gelände begradigt, so dass mit den Abgrabungen in den rückwärtigen Bereichen der Hofstellen Ranken und Böschungen hinter den Nebengebäuden entstanden sind, die weitgehend mit Gehölzen bestanden sind.

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung; BayernAtlas; abgerufen am 21.06.2023

## 4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

### 4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Die Gemeinde Scheyern ist im Landesentwicklungsplan Bayern (LEP 2023) im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt.

- 2.2.5 (G) Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass
- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
  - die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
  - seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
  - er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
  - er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.

### 4.2 Regionalplan

Die Gemeinde Scheyern liegt im Süden der Region 10 Ingolstadt. Im Regionalplan wird der Gemeinde die zentralörtliche Funktion eines Grundzentrums zugewiesen. Die Entfernung des Hauptorts zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen beträgt Luftlinie ca. 5 km, zum nächstgelegenen, in der Region liegenden Oberzentrum Ingolstadt ca. 30 km.

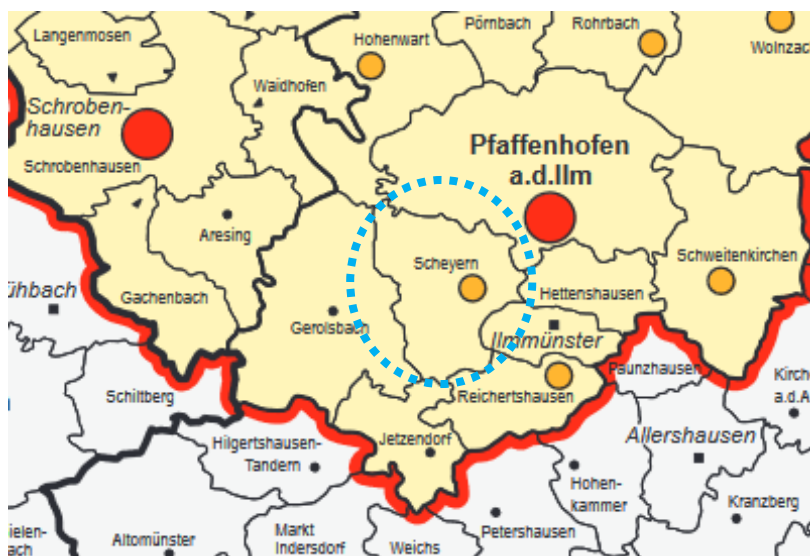


Abb. 2: Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“<sup>2</sup>

<sup>2</sup> Regionalplan Ingolstadt, Planungsverband Region Ingolstadt, vom 19.12.2022

Für das Gemeindegebiet trifft der Regionalplan die Einstufung als „Allgemeiner ländlicher Raum“:

- 2.3.1.1 (G) Der allgemeine ländliche Raum soll in seinen spezifischen Eigenschaften gestärkt und als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum entwickelt werden.

Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung in der Region Ingolstadt läuft derzeit dynamisch ab. Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Region München.

Für die Siedlungsstruktur gelten folgende Ziele (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) und Grundsätze (Flächensparen):

- 3.1.1 (G) Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Für die Siedlungsentwicklung gibt der Regionalplan folgende Ziele und Grundsätze vor:

- 3.4.1 (G) Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- 3.4.4 (Z) Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete sind nicht betroffen.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung der Satzung berücksichtigt.

### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheyern (2006) ist das Plangebiet Teil einer Fläche für die Landwirtschaft. Ferner sind die zum damaligen Zeitpunkt vorhandenen Einzelbäume/Gehölze mit Baumsymbolen erfasst. Im Plangebiet wird auf ein Einzeldenkmal hingewiesen.

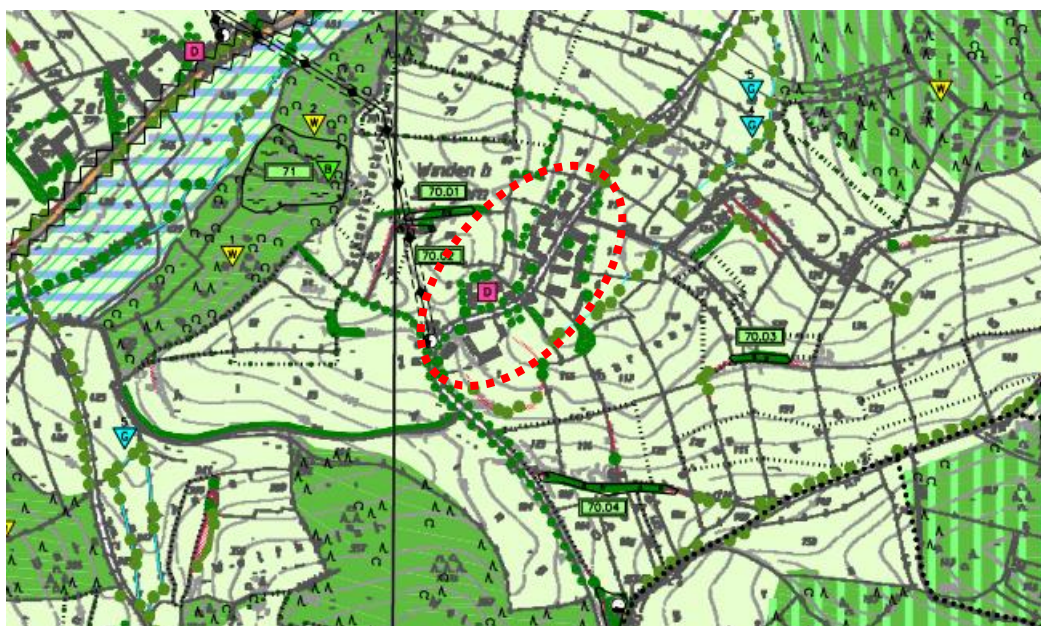


Abb. 3: Ausschnitt Flächennutzungsplan

## 5 Ziele und Zwecke der Planung

In der Gemeinde Scheyern besteht momentan ein erheblicher Siedlungsdruck, der aus der hohen Eigendynamik in der Region Ingolstadt und der attraktiven Lage und Ausstattung der Gemeinde resultiert. Die Gemeinde ist verkehrsgünstig gut angebunden. Alle wesentlichen Bildungs- und Versorgungseinrichtungen sind im Gemeindegebiet vorhanden. Ferner verfügt sie über einen abwechslungsreichen Natur- und Freiraum für die wohnortnahe Erholung. Das Kloster Scheyern wirkt nach wie vor identitätsstiftend und bildet eine Basis für Kultur und Tourismus.

Die Gemeinde unterstützt das Anliegen junger Familien im Ort wohnen bleiben zu wollen. Durch Arrondierung an den Ortsrändern und die Aufnahme bislang unbebauter Grundstücke entlang der Durchgangsstraße in der sog. 1. und 2. Baureihe sollen Flächen für eine Bebauung vorbereitet werden. Ferner soll mit der Planung dem Strukturwandel in der Landwirtschaft begegnet werden und einen Umbau oder eine Umnutzung gering genutzter oder leerstehender Gebäude, unabhängig von der landwirtschaftlichen Privilegierung im Außenbereich, ermöglicht werden. Die Maßnahme dient darüber hinaus dem übergeordneten Ziel des Flächensparens durch Nachverdichtung einer bereits durch Gebäude und menschliche Nutzung geprägten Fläche.

Der Satzungsumgriff soll den gesamten Ortsteil umfassen, um gleiche Rahmenbedingungen für alle absehbaren Bauvorhaben zu schaffen. Zugleich begrenzt sich die Satzung auf den bereits baulich geprägten Bereich entlang der Durchgangsstraße. Damit verbleiben insbesondere die auf den rückwärtigen, von der Straße abgewandten Grundstücksflächen vorhandenen Nebengebäude außerhalb der Satzung im Außenbereich, so dass ein Ausufer der Siedlungsfläche abseits der Straße in den Landschaftsraum vermieden werden kann. Die vorhandenen Gebäude und deren Nutzungen unterliegen dem Bestandsschutz und können auf der vorhandenen Genehmigungslage weiter genutzt werden.



Folgende Planungsziele liegen zugrunde:

- Strukturelle Ergänzung der vorhandenen Siedlung in stark gemäßigtem Umfang
- Vorbereitung einer ergänzenden, ortsangepassten Errichtung von Wohngebäuden
- Erleichterung des Umbaus oder der Umnutzung landwirtschaftlicher Nebengebäude in räumlichen Bezug zur Hofstelle
- Erhalt der vorhandenen Bäume und Gehölze
- ergänzende Eingrünungsmaßnahmen am Ortsrand

Im Vorfeld der Aufstellung der Satzung hat sich die Gemeinde intensiv mit dem örtlichen Bedarf auseinandergesetzt. Die Eigentümer der ehemaligen Hofstellen und der einzelnen Wohngebäude haben sich in den Planungsprozess eingebracht und wurden beraten. Soweit keine Konflikte erkennbar sind, wurden die einzelnen Erweiterungs- und Planungsabsichten eingearbeitet, damit die Planung über einige Jahre hinweg als Rahmen für Einzelbauvorhaben Bestand haben kann. Weitere Planungen für den Ortsteil Winden sind nicht vorgesehen.

## **6 Bestimmungen zur Zulässigkeit von Bauvorhaben (Festsetzungen)**

Die Festsetzungen dienen dazu, die näheren Bestimmungen zur Zulässigkeit gem. § 35 Abs. 1 Satz 3 BauGB zu definieren. Im Unterschied zum Bebauungsplan stellen sie keinen umfassenden Regelungskatalog dar.

### **6.1 Maß der baulichen Nutzung**

Wieviel auf dem Grundstück gebaut werden darf, wird über die Begrenzung der Grundflächenzahl GRZ auf ein Höchstmaß von 0,35 erreicht. Die Versiegelung wird damit auf ein ortstypisches Maß begrenzt, ohne die Nachverdichtung oder ergänzende Bebauung zu stark einzuschränken. Damit dürfen 30% des Baugrundstücks mit baulichen Anlagen bebaut werden. Teilweise handelt es sich um sehr große Flurstücke, die weit in den Außenbereich hinaus gehen. Es kann nur der Teil des jeweiligen Flurstücks für die Berechnung der GRZ zugrunde gelegt werden, der im Geltungsbereich der Satzung liegt.

Zur GRZ I sind die Grundflächen der Hauptanlage (Wohnhaus) sowie von Balkonen, Loggien und Terrassen einzurechnen. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) darf die Grundfläche durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50%, also bis zu einer GRZ II von 0,525, überschritten werden.

Für die Wohngebäude wird eine Begrenzung der Wandhöhe mit 6,5 m aufgenommen, was einer zweigeschossigen Bebauung, wie sie bereits vorhanden ist, entspricht. Die Wandhöhe ist traufseitig von der Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens (OK RFB) bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante des Mauerwerks mit der Oberkante der Dachhaut zu messen. Die vorhandene Bebauung genießt Bestandsschutz. Bei Bauvorhaben an Bestandsgebäuden sind weiterhin die bestehenden Wandhöhen zulässig.

## 6.2 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Teile der Grundstücksflächen, also die Flächen, auf denen Hauptanlagen errichtet werden dürfen, werden durch die Festsetzung von Baugrenzen geregelt. Insgesamt ist die Ortslage von Winden in dörflicher und aufgelockerter Art und Weise bebaut, so dass ausreichend Flächen auf den Grundstücken für eine individuelle Anordnung von Hauptgebäuden, Garagen, Nebengebäuden etc. eingeräumt werden soll. Die Abgrenzung der überbaubaren Fläche orientiert sich dabei am bebauten Bestand, so dass es entlang der Durchgangsstraße abschnittsweise zu geringen Abständen kommt. Wenn ausreichend Fläche vorhanden ist, wird ein Abstand von 3,0 m vorgegeben. Die rückwärtige Baugrenze an der straßenabgewandten Seite umfasst gemäß dem o. g. Ziel auch einen Großteil der (ehem.) landwirtschaftlichen Nebengebäude, die um die Hoffläche gruppiert sind. Teilweise werden auch geplante An- oder Umbauten der Nebengebäude beachtet. Daher verspringt sie am Bestand orientiert unregelmäßig, ermöglicht aber in jedem Fall eine Bebauung in ausreichender Tiefe bei großzügig bemessenen Grundstücksfreiflächen, wie sie in Winden üblich sind.

Klarstellend wird in die Festsetzungen mit aufgenommen, dass Garagen und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auch außerhalb der Baugrenzen zulässig sind. Die Umsetzung der Grünordnung darf dadurch allerdings nicht beeinträchtigt oder eingeschränkt werden. Zur Straßenbegrenzungslinie ist angelehnt an den baulichen Bestand ein Abstand von mind. 1,5 m einzuhalten. Vor Garagenzufahrten ist ein mind. 5,0 m tiefer Abstand als offener Stauraum einzuhalten.

Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO (in der jeweils zur Bauantragstellung geltenden Fassung) sind einzuhalten.

## 6.3 Gestalterische Festsetzungen

Da es sich bei der vorliegenden Planung lediglich um eine Außenbereichssatzung handelt, wird der Regelungskatalog an gestalterischen Festsetzungen stark reduziert. Daher wird lediglich vorgegeben, dass für Hauptgebäude ab einer Grundfläche von 40 m<sup>2</sup> nur gleichgeneigte Satteldächer mit mittig über die Gebäudelängsseite verlaufendem First zulässig sind. Kleinere Gebäude sind damit von der Regelung ausgenommen, da sie üblicherweise keine prägende Wirkung auf das Ortsbild entfalten. Von der Regelung auch ausgenommen sind untergeordnete Dachflächen, wie z.B. Vordächer, Terrassenüberdachungen u.ä., die auch andere Dachformen aufweisen können.

## 6.4 Grünordnerische Festsetzungen

Die Vorgaben zur Grünordnung dienen dem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestands, der Ein- und Durchgrünung des Plangebiets, der Strukturanreicherung und als Grundlage für eine naturnahe Gestaltung oder Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen. Der Erhalt vorhandenen Baum- und Gehölzbestands trägt zu einer ansprechenden Einbindung in das Landschaftsbild sowie zu Natur- und Klimaschutz bei.

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushalts wird eine Minimierung der Versiegelung auch für die Freiflächen angestrebt. Daher wird geregelt, dass befestigte Nebenflächen wie Zufahrten, Stellplätze, o. ä. sickerfähig zu gestalten sind. Dafür stehen je nach Grad der Beanspruchung unterschiedliche Befestigungsarten zur Auswahl, wie z. B. durch wasserdurchlässige Pflastersteine, Pflastersteine mit Sicker- bzw. Rasenfuge, Rasengitter, Schotterrasen oder wassergebundene Decke.

Die festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens eine Pflanz- bzw. Vegetationsperiode nach Nutzungsaufnahme eines Gebäudes herzustellen. Alle Pflanzungen sind artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang in der festgesetzten Mindestqualität zu ersetzen.

Zur Durchgrünung der Flächen ist je 300 m<sup>2</sup> angefangene private Grundstücksfläche ein regionaltypischer Obstbaum oder standortgerechter, heimischer Laubbaum zu pflanzen (Mindestqualität Laubbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 16-18 cm, Mindestqualität Obstbäume: Halb- oder Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm). Bei sehr großen Flurstücken, die über den Geltungsbereich hinaus gehen, ist als „Grundstücksfläche“ nur der Teil des jeweiligen Flurstücks anzusetzen, der innerhalb des Plangebiets liegt.

Die Randeingrünung, die in weiten Teilen bereits vorhanden ist, soll ergänzt werden. Daher sind weitgehend umlaufend an den Grenzen des Plangebiets, unterbrochen bei Umfahrungen von Gebäuden, durch notwendige Fahrwege zur Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Felder etc., Flächen für die Randeingrünung festgesetzt. Je Grundstück sind mind. 60% der Fläche mit heimischen Laub- oder Obstbäumen und Sträuchern, mit unterschiedlichen Arten und in Gruppen angeordnet, zu bepflanzen. Auf die gesetzlichen Vorgaben zum Grenzabstand zur Landwirtschaft bei Pflanzmaßnahmen wird verwiesen. Gegenüber einem landwirtschaftlich genutzten Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2 m Höhe ein Abstand von 4 m einzuhalten (Art. 48 AGBGB). Weiterhin ist die Bepflanzung regelmäßig zurückzuschneiden, damit die Bewirtschaftung der Flächen und das Befahren der Wege durch die Landwirte auch zukünftig problemlos gewährleistet sind.

Die vorhandenen heimischen Gehölze sind zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang mit heimischen standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. Vorhandener Gehölzbestand darf bei allen Pflanzvorgaben angerechnet werden.

## **7 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB (Baugesetzbuch) eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

## 7.1 Bedarfsermittlung

Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahrzehnten ein moderates und stetes Bevölkerungswachstum. Zur Zensus-Zählung im Mai 2011 umfasste die Bevölkerung 4.617 Personen, Ende 2020 dann 4.877 Personen. Die Veränderungen zum jeweiligen Vorjahr liegen in diesem Zeitraum überwiegend im positiven Bereich, von 0,2 bis 2,4 %.

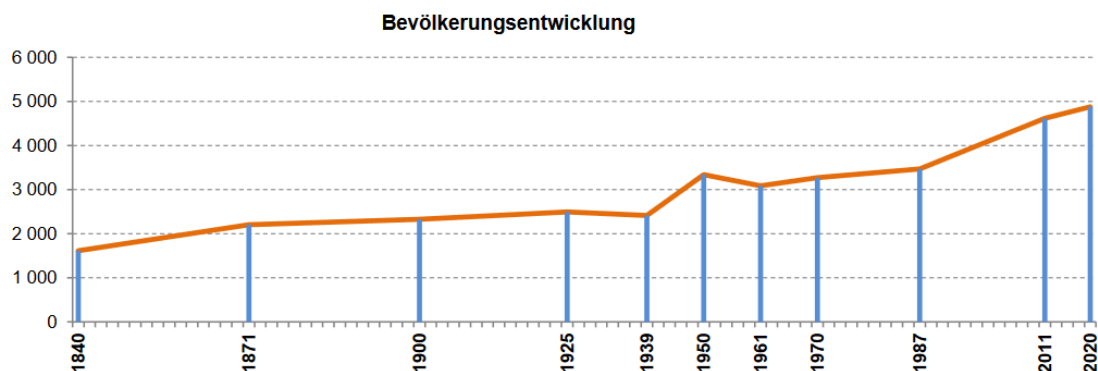


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung seit 1840<sup>3</sup>

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde prognostiziert das Landesamt für Statistik<sup>4</sup> einen Bevölkerungsanstieg bis 2033 auf 5.140 Personen. Im möglichen Aufsiedlungszeitraum der vorliegenden Planung, angenommen von 2025 bis 2030, steigt die Bevölkerungszahl im Gemeindegebiet um 100 Personen. Scheyern liegt im bayernweiten Vergleich in der Kategorie der Gemeinden, die von einem Bevölkerungswachstum von 2,5 bis 7,5 % ausgehen können. Mit der wachsenden Bevölkerungszahl hält die Nachfrage an Wohnraum weiterhin an.

Mit der Außenbereichssatzung wird nicht direkt Baurecht geschaffen, wie z.B. bei einem Bebauungsplan. Aus den Gesprächen mit den Eigentümer-Familien ist anzunehmen, dass in absehbarer Zeit an 3 – 4 Stellen Wohnraum neu geschaffen wird. Die Umnutzung landwirtschaftlicher Nebengebäude ist ebenfalls an 2 – 3 Gebäuden vorgesehen. Die Satzung wirkt sich damit nur unwesentlich auf den Wohnraumbedarf der Gemeinde aus. Die Aufstellung der Satzung nimmt daher auch keinen Einfluss auf die Bedarfsermittlung von möglichen Siedlungserweiterungsflächen am Hauptort oder in anderen Ortschaften.

## 7.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung

Ausreichende Potentiale der Innenentwicklung, wie z.B. gering genutzte oder brach gefallene Grundstücke, Konversionsflächen, Leerstände etc. sind in Scheyern nicht in nennenswertem Umfang vorhanden. Baulücken im Umgriff anderer Bebauungspläne sind nicht verfügbar, da sie sich bereits über viele Jahre in Privatbesitz befinden. Größere Brachflächen gibt es im Gemeindegebiet nicht.

Die Gemeinde hat mit dem Erwerb des ehemaligen Kasernenareals im Hauptort einen wesentlichen Beitrag zur Innenentwicklung geleistet. Die Flächen dienen

<sup>3</sup> Bayr. Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2021, Querschnittsveröffentlichung, herausgegeben Febr. 2022

<sup>4</sup> Bayr. Landesamt für Statistik, Demographie-Siegel für Bayern, Berechnungen bis 20233, herausgegeben im August 2021

vorrangig der Unterbringung der gemeinwohlorientierten Infrastruktur, wie Kindertagesstätten, Schule etc. und werden hinsichtlich der Auslastung nach und nach in Anspruch genommen. Für einen genaueren Überblick wird in der Gemeindeverwaltung aktuell ein Baulückenkataster vorbereitet.

In Winden selbst kann die Gemeinde momentan keine Baugrundstücke anbieten. Auch auf dem freien Immobilienmarkt befinden sich keine Immobilien. Weitere Planungen für die Ortschaft sind nicht vorgesehen.

### **7.3 Standort- und Planungsalternativen**

Für die privaten Bauvorhaben in Winden wurden alternative Flächen geprüft, u.a. am nördlichen Ortseingang westlich der Gemeindeverbindungsstraße und am westlichen Ortsrand in rückwärtiger Lage an der Böschungsoberkante.

Beide Flächen wurden aus ortsplanerischen Gründen verworfen, da sie den Ort weiter in die Länge ziehen oder sich aufgrund der Lage und Topographie ungünstig auf das Ortsbild auswirken.

## **8 Belange des Umwelt-, Natur- und Artenschutzes**

### **8.1 Umweltschutz**

Die Satzung wird im vereinfachten Verfahren aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der Planung hat den Verlust gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzter Flächen zur Folge, welche durch die umliegende Bebauung sowie durch die angrenzenden Straßen vorbelastet sind und insgesamt betrachtet eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Die neue Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung dieser Fläche; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes.

Durch Regelungen in der Satzung (Festsetzungen, Hinweise) wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Durch die Minimierungsmaßnahmen zur Kompensation, wie z.B. die Vorgabe einer Randeingrünung und dem Erhaltungsgebot für Gehölze, kann die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

### **8.2 Naturschutz**

Bauvorhaben im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind aufgrund ihrer Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Eingriff gem. der Definition des Bayerischen Naturschutzgesetzes zu werten und ökologisch auszugleichen. Zur landschaftlichen Einbindung der jeweiligen Bauvorhaben ist eine wirksame Eingrünung durchzuführen.

Dem Antrag auf Baugenehmigung ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan mit Flächenbilanzierung bzgl. der neu zu versiegelnden Flächen und der zugeordneten Ausgleichsmaßnahmen beizulegen.

### 8.3 Artenschutz

Im Rahmen einer Ortsbegehung am 26.06.2023 wurden durch das Planungsbüro WipflerPLAN, Landschaftsplanung/Artenschutz, die artenschutzrechtlichen Rahmenbedingungen geprüft.

Als Ergebnis ist festzuhalten, dass es sich bei den im Rahmen der Begehung angebotenen Vögel im Bereich der Wiesenflächen und umliegenden Gärten ausschließlich um „Allerweltsarten“ handelte. Feldbrüter wurden bei der Begehung akustisch nicht vernommen. Solange sich der Siedlungsrand bzw. die bereits bestehenden Gehölze nicht maßgeblich nach außen erweitern, sind diesbezüglich keine Betroffenheiten zu erwarten.

Bezüglich Gebäudebrütern ist davon auszugehen, dass sich Nester an Gebäuden der landwirtschaftlichen Betriebe oder Wohngebäude befinden. Ein Vorkommen von Fledermäusen kann in den Dachböden der Gebäude grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Speziell im mit Efeu bewachsenem Schuppen auf Flur Nr. 6/2 ist von einem Besatz von Brutvögeln oder Fledermäusen auszugehen.

Zudem ist eine hohe Anzahl von Astlöchern, aufgrund des zahlreichen Baumbestands im Ort, zu erwarten. Diese stellen ein potenzielles Habitat für Fledermäuse und Brutvögel dar.

Bei Baumaßnahmen ist Folgendes zu beachten:

- Bei Fällungen muss grundsätzlich die Vogelschutzzeit beachtet werden (d.h. Fällung nur von 1. Oktober bis 29. Februar).
- Vor dem Abriss oder Umbau von Gebäuden, muss jeweils im Vorfeld eine Prüfung auf Gebäudebrüter und Fledermäuse stattfinden. Vor allem an älteren Gebäuden ist die Wahrscheinlichkeit der Besiedelung durch Gebäudebrüter, sowie in Dachböden durch Fledermäuse, hoch. Daher ist vor derartigen Vorhaben eine Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
- Aufgrund des hohen Anteils an alten Bäumen ist die Wahrscheinlichkeit von vorhandenen Astlöchern und Spalten, die ein potenzielles Habitat für Brutvögel und Fledermäuse darstellen, hoch. Vor einer Fällung ist daher eine Prüfung auf solche Strukturen und ggf. die Schaffung von Ersatzquartieren notwendig (in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde).
- Naturschutzfachlich hochwertige Gehölze sollten erhalten werden.

## **9 Weitere Belange**

### **9.1 Denkmalschutz**

Im Plangebiet ist ein Baudenkmal auf der Hofstelle Winden 3 verzeichnet (Aktennummer D-1-86-151-31). Es handelt sich um drei Mörtelplastiken des Hl. Wendelin mit Roß und Rind, um 1880 am Wirtschaftsgebäude.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

### **9.2 Klimaschutz**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Folgende Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel sind in der Satzung vorgegeben oder werden empfohlen:

- Reduzierung der Versiegelung durch Vorgabe einer GRZ (Grundflächenzahl) und sickerfähiger Bodenbefestigungen
- Begrünung und Bepflanzung der Grundstücksfreiflächen, auch Dach- und Fassadenbegrünung (Verschattung, Vermeidung von Aufheizeffekten)
- Sammlung, Verwendung und örtliche Versickerung des Niederschlagswassers

Folgende Maßnahmen können dem Klimawandel entgegenwirken:

- weitgehende Ausrichtung der Dachfläche nach Süden zur Nutzung von Solarenergie zur Strom- oder Wärmeproduktion
- Pflanzgebot zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>-Bindung

Auf die gesetzlichen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und der Bayerischen Bauordnung (BayBO) zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur sog. PV-Pflicht wird verwiesen. Es gelten die gesetzlichen Regelungen und Förderbedingungen zum Zeitpunkt der Bauantragstellung.

Von weiteren Regelungen in der Einbeziehungssatzung wird aufgrund des allgemein geringen Regelungsumfangs verzichtet. Die Gemeinde Scheyern appelliert an die privaten Bauherren, einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

### 9.3 Bodenschutz

Im Geltungsbereich der Satzung sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt.

Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, wird die Verwendung schadstofffreien Erdaushubs ohne Fremdanteile (Z0-Material) empfohlen. Auffüllungen sind ggf. bau-rechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt. Seit 01.08.2023 gilt die sog. Mantelverordnung, die u.a. aus der neuen Ersatzbaustoffverordnung (EBV) und der geänderten Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV n. F.) besteht.

Die EBV ersetzt den RC-Leitfaden und die LAGA M 20 (1997) und ist bzgl. des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (Boden, RC-Material usw.) einschlägig. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F.

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung der Fläche kann eine Bodenbelastung, insbesondere des Oberbodens, nicht ausgeschlossen werden. Bei Erdarbeiten sind die abfallrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

Für den Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.

## 10 Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die im Plangebiet vorhandene öffentlichen Verkehrsflächen werden im Bestand gesichert; Veränderungen sind nicht geplant. Sollte es bei Hofstellen zu Grundstücksteilungen kommen, ist auf eine dingliche Sicherung erforderlicher Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gebäuden und zu landwirtschaftlichen Nutzflächen zu achten.

Westlich des Plangebiets ist eine Freileitung vorhanden, zu der ausreichend Abstände eingehalten werden. Auswirkungen der Planung auf die Freileitung zeichnen sich nicht ab.



### Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Mit der Satzung wird die Situation der Wasserversorgung und der Abwasserentsorgung nicht wesentlich verändert. An die öffentliche Trinkwasserversorgung der Gemeinde ist anzuschließen.

Für den Ortsteil Winden besteht kein Anschluss an die öffentliche Abwasserentsorgung. Die Anwesen betreiben Kleinkläranlagen. Bei ergänzender Bebauung oder bei Umbauten oder Umnutzungen ist der ordnungsgemäße Umgang mit Abwasser im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### Umgang mit Niederschlagswasser

Eine Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser, z.B. zur Gartenbewässerung, für die Toilettenspülung etc. wird empfohlen. Zum Schutz des Boden- und Grundwasserhaushaltes soll Niederschlagswasser bevorzugt vor Ort über die belebte Bodenzone versickert werden. Sollte eine Versickerung aufgrund der örtlichen Bodenverhältnisse nicht möglich sein, sind geeignete Nachweise im Rahmen der Baugenehmigung vorzulegen und in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden Alternativen aufzuzeigen.