



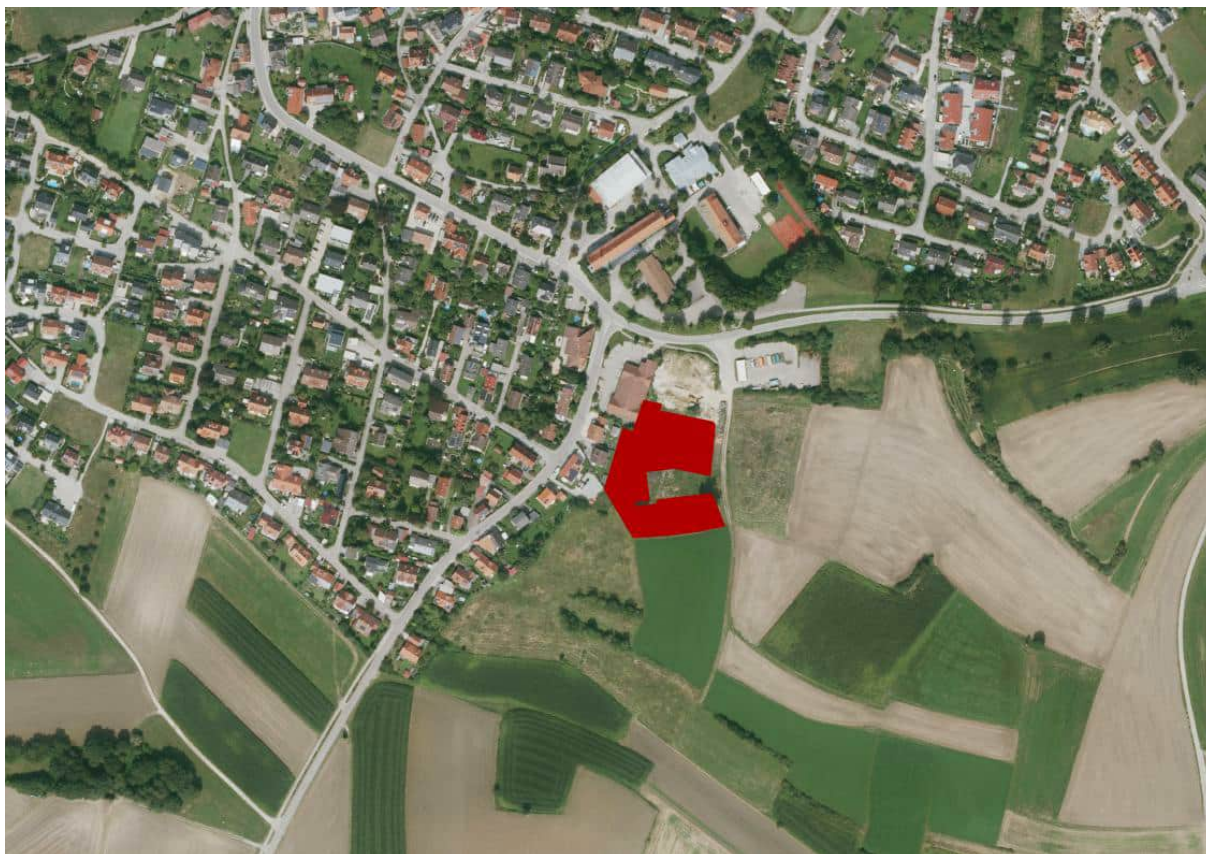
GEMEINDE SCHEYERN

Bebauungsplan Nr. 32

„Am Südhang“

1. Änderung

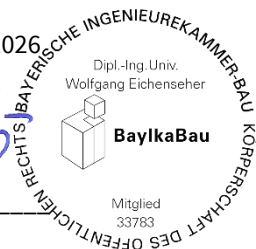
Begründung



Planungsstand: Entwurf vom 14.07.2026

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 14.07.2026

W. Eichenseher



Wolfgang Eichenseher
EICHENSEHER INGENIEURE GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm

Inhalt

1.	Planungsgegenstand.....	3
1.1	Ziele, Anlass und Erforderlichkeit.....	3
2.	Planungsgebiet.....	5
2.1	Räumliche Lage.....	5
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	6
2.3	Erschließungssituation	6
3.	Überörtliche und örtliche Planungen	6
3.1	Landesentwicklungsprogramm	6
3.2	Regionalplan	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Benachbarte Bebauungspläne.....	9
4.	Planungskonzept.....	10
4.1	Geänderte oder ergänzte Festsetzungen	10
5.	Grünordnungskonzept.....	12
5.1.1	Auswirkungen der Änderungen.....	12
5.1.2	Umweltbericht	12
5.1.3	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung.....	12
6.	Übernahmen.....	12
7.	Planungsstatische Zahlen	13

1. Planungsgegenstand

1.1 Ziele, Anlass und Erforderlichkeit

Der Bebauungsplan Nr. 32 „Am Südhang“ ist seit dem 03.12.2024 rechtskräftig. Im Zuge der Vermarktung der Baugrundstücke sowie der Vorbereitung konkreter Bauvorhaben hat sich gezeigt, dass einzelne Festsetzungen den heutigen Anforderungen an eine wirtschaftliche und bedarfsgerechte Bebauung nur eingeschränkt gerecht werden.

Insbesondere vor dem Hintergrund der derzeit schwierigen Rahmenbedingungen im Wohnungsbau mit gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten sowie einer dadurch zurückhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken besteht das Erfordernis, die planungsrechtlichen Festsetzungen in einzelnen Punkten anzupassen. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, den künftigen Bauherren größere Spielräume bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben einzuräumen und die Grundstücke besser an die heutigen Wohn- und Nutzungsanforderungen anzupassen.

Die Änderung beschränkt sich bewusst auf wenige, klar abgegrenzte textliche Festsetzungen. Die städtebauliche Grundkonzeption des rechtskräftigen Bebauungsplans wird nicht verändert. Insbesondere bleiben Art und Maß der baulichen Nutzung, die Erschließung, die Gebietsgliederung sowie sämtliche weiteren Festsetzungen unverändert bestehen.

Die Änderungen betreffen ausschließlich Regelungen zu den Abstandsflächen innerhalb des Teilgebiets WA3, zur Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen, zu den Abstandsflächen für überdachte Stellplätze innerhalb der festgesetzten Garagenhöfe sowie zur Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen. Dadurch wird die Nutzbarkeit der Grundstücke verbessert und eine größere Gestaltungsfreiheit ermöglicht, ohne dass die städtebauliche Ordnung oder die Belange der Nachbarschaft wesentlich beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung bzw. der Innenentwicklung. Das Plangebiet weist eine Grundfläche von unter 20.000 m² auf. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung wurden gemäß § 1 Abs. 6 Nr.1 BauGB in der Aufstellung und Planung berücksichtigt. Die Grundsätze gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind in den Planungsprozess mit eingeflossen und insbesondere dadurch berücksichtigt, dass die vorliegende Planung eine Maßnahme der städtebaulichen Innenentwicklung darstellt. Es werden keine Vorhaben durch den Bebauungsplan begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Ebenso liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten

Schutzgüter oder Anhaltspunkte dafür vor, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

Die Bauleitplanung wird deshalb als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen für einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Abs. 1 BauGB und § 10a Abs. 1 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. Planungsgebiet

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt südwestlich im Gemeindegebiet der Gemeinde Scheyern und umfasst die Grundstücke mit der Fl.-Nr. 600/8, 600/9, 600/10, 600/11, 600/16, 600/17, 600/18, 600/19, 600/20, 600/21, 600/22, 600/23, 600/24, 600/25, 600/26, 600/27, 600/28, 600/29, 600/30, 600/31 und 600/32 der Gemarkung Scheyern sowie eine Teilfläche des Grundstücks mit der Fl.-Nr. 600 der Gemarkung Scheyern.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nr. 600 und 600/7 der Gemarkung Scheyern.
- Im Osten durch die Fl.-Nr. 600 und 600/33 der Gemarkung Scheyern.
- Im Süden durch die Fl.-Nr. 608 und 6012 Gemarkung Scheyern.
- Im Westen durch die Fl.-Nr. 600/1, 600/3 und 612/2 der Gemarkung Scheyern.



Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich bereits zum Teil bebaut. Derzeit befindet sich eine Doppelhaushälfte in der Fertigstellung und die Errichtung der Erschließungsanlagen ist bereits vollständig abgeschlossen.

2.3 Erschließungssituation

Das Plangebiet ist über die im Norden angrenzende Staatsstraße St 2084 „Hochstraße“ erschlossen und gut in das örtliche Straßennetz eingebunden. Es ist eine Anbindung über die Staatsstraße St 2084 von Norden geplant. Damit besteht eine gut ausgebaute Verbindung zur nordöstlich gelegenen Kreisstadt Pfaffenhofen a.d. Ilm in ca. 4,5 km Entfernung. Richtung Osten ist die Gemeinde Ilmmünster angebunden und die Anschlussstelle zur Bundesstraße B13 erreichbar. Ebenso wird über die Kreisstraße PAF 3 die südlich gelegene Gemeinde Jetzendorf erreicht. Das Plangebiet ist damit in kurzer Entfernung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden.

3. Überörtliche und örtliche Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.06.2023, Anhang 2) ist die Gemeinde Scheyern dem allgemein ländlichen Raum zuzuordnen.

Zu den zentralen Zielen des LEP gehört, dass flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden sollen vgl. LEP 3.1 (G)¹). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z)²) Rechnung getragen werden.

¹ LEP 2023 3.1 (B): „Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und der Klimaschutz machen eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle Aspekte zu berücksichtigen.“

² LEP 2023 3.3 (B): „Die Anbindung neuer Siedlungsflächen (d.h. Flächen, die zum dauernden oder mindestens regelmäßig vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt werden sollen) an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. Vor allem Einrichtungen der Grundversorgung können besser ausgelastet und gesichert werden (vgl. 1.1.1, 1.2.4 und 1.2.6).“

Da es sich bei vorliegender Planung um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und der Nachverdichtung dient und zudem bereits voll erschlossen ist, kann den oben genannten Grundsätzen und Zielen entsprochen werden.

3.2 Regionalplan

Die Gemeinde Scheyern liegt in der Region Ingolstadt (Region 10).

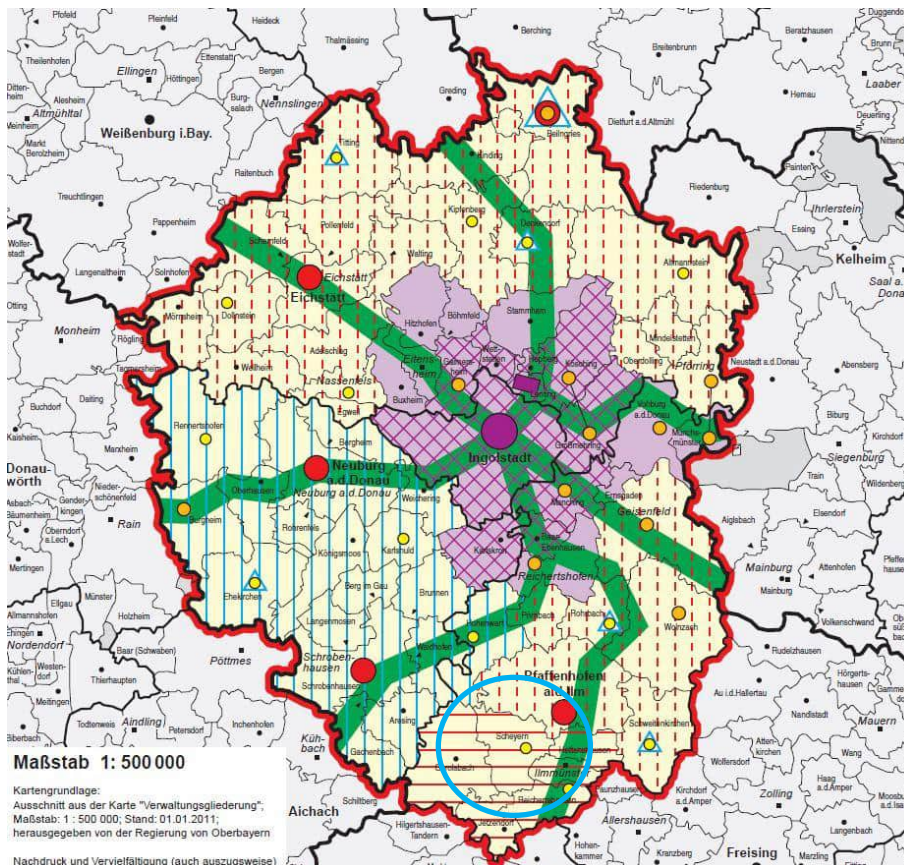


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

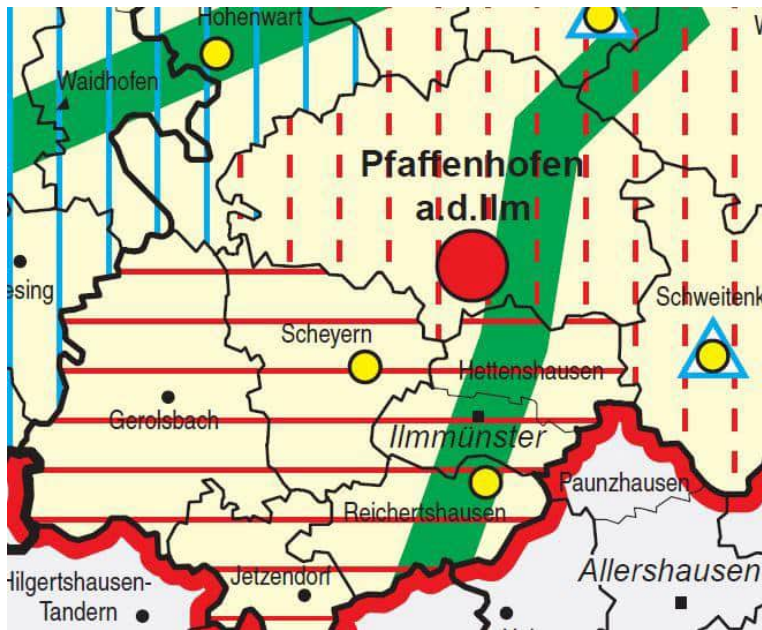


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

Nach dem Regionalplan der Region 10 handelt es sich bei der Gemeinde Scheyern um ein Kleinzentrum. Dieses liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung (München – Ingolstadt). Durch die günstige Lage Nahe der Bundesstraße B13 (München – Ingolstadt), der ebenfalls in kurzer Zeit und Distanz erreichbaren Bundesautobahn A9 (München – Nürnberg, Anschlussstellen Pfaffenhofen und Allershausen) sowie der Nähe zum Mittelzentrum Pfaffenhofen a.d. Ilm und den Oberzentren Ingolstadt im Norden und München im Süden ist das Plangebiet prädestiniert für eine städtebauliche Entwicklung.

Ein wesentlicher Grundsatz des Regionalplans ist, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen (vgl. B III 1.1.1 (G)). Dabei sollen gemäß dem formulierten Ziel des Regionalplans vorhandene Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (vgl. BIII 1.1.2 (Z)).

Sowohl den Grundsätzen als auch dem Ziel wird durch die vorliegende Bauleitplanung Rechnung getragen, da es sich bei vorliegender Planung um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt und der Nachverdichtung dient und zudem bereits voll erschlossen ist.

3.3 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Durch vorliegende Planung wird die Art der baulichen Nutzung nicht geändert und kann demnach aus dem

rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Damit entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.



Abb.: Auszug 11. Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Gemeinde Scheyern (03.12.2024)

Legende:

Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)



Wohnbauflächen



Gemischte Bauflächen

3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 32 „Am Südhang“ und stellt dessen 1. Änderung dar.

4. Planungskonzept

4.1 Geänderte oder ergänzte Festsetzungen

Zu D.2.7 – Abweichende Abstandsflächenregelung

Die Ergänzung der Festsetzung verfolgt das Ziel, die bauliche Nutzbarkeit der Grundstücke zu verbessern und den Bauherren eine größere Flexibilität bei der Umsetzung ihrer Bauvorhaben einzuräumen.

Die Zulässigkeit von Terrassenüberdachungen innerhalb der Abstandsflächen trägt den heutigen Anforderungen an eine zeitgemäße Nutzung privater Freibereiche Rechnung. Aufgrund der Begrenzung der Überdachungen hinsichtlich Größe und Höhe sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Belichtung, Belüftung oder Besonnung benachbarter Grundstücke zu erwarten.

Für das Teilgebiet WA3 wird die Abstandsflächentiefe innerhalb der Hausgruppen auf 0,25 H, mindestens jedoch 3,0 m, reduziert. Hintergrund ist die verdichtete Bauweise der Hausgruppen. Die bisher geltenden Abstandsflächen schränken die Realisierung wirtschaftlicher und funktionaler Grundrisse teilweise ein. Durch die Reduzierung der Abstandsflächen wird eine bessere Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht, ohne die städtebauliche Qualität oder gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beeinträchtigen. Gegenüber den Außengrenzen des ursprünglichen Bebauungsplans bleiben die regulären Abstandsflächen von 0,4 H weiterhin bestehen, sodass die Belange der angrenzenden Grundstücke unverändert berücksichtigt werden.

Zu D.2.8 – Zulässigkeit von überdachten Stellplätzen

Überdachte Stellplätze innerhalb der festgesetzten Garagenhöfe sind bereits nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan zulässig. Die Festsetzung wird dahingehend ergänzt, dass für diese Anlagen eine von Art. 6 BayBO abweichende Abstandsflächenregelung getroffen wird.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Bauvorhaben hat sich gezeigt, dass für die innerhalb der Garagenhöfe vorgesehenen überdachten Stellplätze eine klarstellende Regelung zu den Abstandsflächen zweckmäßig ist. Die Ergänzung ermöglicht eine bedarfsgerechte und funktionale Nutzung der hierfür vorgesehenen Flächen und schafft für die Bauherren sowie im Baugenehmigungsverfahren eindeutige planungsrechtliche Rahmenbedingungen.

Da sich die Regelung ausschließlich auf die bereits festgesetzten Garagenhofflächen beschränkt und die mittlere Wandhöhe der überdachten Stellplätze auf maximal 3,0 m begrenzt wird, ergeben sich

keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf das Ortsbild oder auf nachbarliche Belange.

Zu D.3 – Gebäudestellung/Gebäudeflucht

Die Festsetzung wird angepasst, um den Bauherren innerhalb der Vorgaben des Bebauungsplans größere gestalterische Freiräume bei der Ausführung von Doppelhäusern und Hausgruppen einzuräumen. Anstelle weitergehender Gestaltungsvorgaben wird festgesetzt, dass Gebäude mit demselben Bezugspunkt hinsichtlich Dachneigung und Gestaltung aufeinander abzustimmen sind. Dadurch bleibt ein harmonisches und städtebaulich einheitliches Erscheinungsbild des Baugebiets gewährleistet.

Ergänzend wird eine Mindestgeschossigkeit von II+D festgesetzt. Ziel ist es, eine dem städtebaulichen Konzept entsprechende Ausnutzung der Baugrundstücke sicherzustellen. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass durch die Errichtung eines im Verhältnis deutlich kleineren oder niedrigeren Gebäudes auf einer Doppelhaushälfte oder innerhalb einer Hausgruppe die baulichen Möglichkeiten des jeweils anschließenden Grundstücks eingeschränkt werden. Die Festsetzung gewährleistet somit eine ausgewogene bauliche Entwicklung sowie eine angemessene Ausnutzung des vorhandenen Baurechts.

Die ergänzende Festsetzung zur einheitlichen Gebäudeflucht dient der Sicherung eines geordneten und harmonischen Straßen- und Ortsbildes entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sowie des öffentlichen Fußwegs. Durch die Vorgabe einer einheitlichen straßen- bzw. fußwegseitigen Gebäudeflucht innerhalb der jeweiligen Hausgruppen wird eine ruhige und zusammenhängende Raumkante geschaffen. Vor- und Rücksprünge einzelner Gebäude würden dem städtebaulichen Erscheinungsbild der Hausgruppen entgegenstehen und zu einer unruhigen Straßenansicht führen. Gleichzeitig wird durch die Möglichkeit, die straßen- bzw. fußwegseitige Gebäudeflucht gegenüber der festgesetzten Baugrenze um bis zu 2,5 m zurückzunehmen, eine angemessene Flexibilität bei der Gebäudeplanung eingeräumt. Voraussetzung ist jedoch, dass der Rücksprung innerhalb der jeweiligen Hausgruppe einheitlich erfolgt. Dadurch bleiben sowohl die gewünschte Gestaltungsfreiheit als auch das städtebauliche Ziel einer klaren und zusammenhängenden Bauflucht gewahrt. Die Festsetzung gilt für die Hausgruppen der Parzellen 4 bis 7 und 23 bis 28 mit ihrer nach Norden zur öffentlichen Erschließungsstraße orientierten Gebäudeseite, für die Hausgruppen der Parzellen 20 bis 22 mit ihrer nach Osten zur öffentlichen Erschließungsstraße orientierten Gebäudeseite sowie für die Hausgruppen der Parzellen 11 bis 16 mit ihrer nach Norden zum öffentlichen Fußweg orientierten Gebäudeseite.

Die Regelung, wonach der zuerst bei der Gemeinde eingereichte Bauantrag hinsichtlich Dachneigung und Gestaltung maßgeblich ist, dient der Sicherstellung eines abgestimmten

Erscheinungsbildes auch dann, wenn die Gebäude zeitlich versetzt errichtet werden.

5. Grünordnungskonzept

5.1.1 Auswirkungen der Änderungen

Die mit der vorliegenden 1. Änderung vorgenommenen Anpassungen und Ergänzungen führen zu keiner Änderung des bestehenden Grünordnungskonzepts. Da sich der zulässige Versiegelungsgrad ebenfalls nicht verändert, ergeben sich keine zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft. Die im Rahmen der Aufstellung des ursprünglichen Bebauungsplans durchgeführte Eingriffsermittlung und -bilanzierung behält daher unverändert ihre Gültigkeit.

5.1.2 Umweltbericht

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung". Die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes beträgt unter 20.000 m². Gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 1 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 Absatz 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend.

Nach § 13 Absatz 3 Satz 1 BauGB gilt: Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden. Aufgrund der o.g. Regelungen ist daher kein Umweltbericht erforderlich.

5.1.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Aufgrund des vorliegenden beschleunigten Verfahrens gem. § 13a BauGB und der festgesetzten Grundfläche des Bebauungsplanes unter 20.000 m² gilt gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB folgendes: Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Ein naturschutzfachlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Auf die Abhandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung wird daher verzichtet.

6. Übernahmen

Die sonstigen Festsetzungen bleiben unverändert.

7. Planungsstatische Zahlen

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Gesamtfläche Geltungsbereich	6.873 m²
-------------------------------------	----------------------------