



2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20

"SCHÖNECK"

der Gemeinde Scheyern

G: BEGRÜNDUNG

Fassung vom 14.07.2020

1. Baurechtliche Voraussetzungen

Der Gemeinderat der Gemeinde Scheyern hat in der Sitzung vom 18.02.2020 die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Schöneck“ beschlossen. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst die Flurnummer 1493 der Gemarkung Scheyern, Judithstraße 8 und 8a.

Beim betreffenden Gebiet handelt es sich um ein größtenteils bereits bebautes Baugebiet mit Charakter eines Wohngebietes am süd-westlichen Ortsrand von Scheyern. Der aktuell wirksame Bebauungsplan stellt innerhalb des BP-Geltungsbereiches eine Fläche für „Allgemeines Wohngebiet“ dar.

Für den Planungsumgriff wird nach § 13a BauGB der Bebauungsplan „Schöneck“ im beschleunigten Verfahren geändert. Die Anpassung des Bebauungsplanes an die realistisch vorhandenen Potentiale der Nachverdichtung kann als Maßnahme der Innenentwicklung angesehen werden. Da der Rahmen von maximal 20.000 m² bebaubarer Fläche eingehalten wird, kann die Änderung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren erfolgen. Die Ausschlussgründe nach § 13a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor. Die Umweltprüfung kann entfallen.

2. Planungsanlass und Auswirkungen der Planung, städtebauliche Begründung

Der Bedarf an Wohnraum ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Wohnraum ist derzeit knapp und die bestehenden Festsetzungen sind für eine nachträgliche Verdichtung und Schaffung von neuem Wohnraum nicht geeignet.

Das Baugebiet weist die städtebauliche Struktur eines Allgemeinen Wohngebietes auf. Das betreffende Baugrundstück ist bisher noch nicht bebaut. Durch die bestehenden Festsetzungen des aktuell gültigen Bebauungsplanes ist das Potential des Baugebietes noch nicht voll ausgeschöpft und wird den aktuellen Anforderungen an die Aspekte „Flächensparen“ und „Nachverdichtung innerer Strukturen“ nicht gerecht. Das relativ große Grundstück kann nach dem aktuell gültigen Bebauungsplan lediglich mit einem Einzelhaus mit maximal 2 Wohneinheiten bebaut werden, hätte noch genügend Potential, um hier durch eine weitere Bauparzelle dem Bedarf an Wohnraum Rechnung zu tragen. Die sehr lockere Bebauung ließe hier noch einiges an Verdichtung zu.

Konkreter Anlass der Planung sind die Bauwünsche innerhalb des Planungsgebietes. Ziel der Bebauungsplanänderung ist es, diese Bauwünsche auf den Charakter der Siedlung abzustimmen und sinnvoll in Einklang mit dem Ortsbild zu bringen.

Die überplante Bauparzelle liegt am Ende einer Sackstraße der Judithstraße und weist ein deutliches Gefälle nach Nord-Westen auf. Hier werden zwei H+I+D festgesetzt. Durch die Hanglage ist das Kellergeschoss teilweise freigelegt und darf ein weiteres Vollgeschoss werden, sofern im DG kein Vollgeschoss entsteht oder umgekehrt.

Im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan ist ein Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, nur Einzelhäuser, 35-40° Dachneigung, eine GRZ von 0,35 und eine GFZ von 0,5 festgesetzt. An den bestehenden Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll nichts verändert werden. Es wird lediglich ein zweites Baufenster festgesetzt.

Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes sind für den Planungsbereich nach sowie für den restlichen Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes inklusive der 1. Änderung weiterhin gültig.

Die Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind einzuhalten.

3. Innenverdichtung

Insbesondere durch die Gesetzesänderungen des BauGB in den Jahren 2012 und 2013 ist als Maßstab für die Bauleitplanung der Grundsatz der Innenverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkt worden. Bauleitplanerisches Ziel ist es, durch eine Nachverdichtung zusätzliche Wohnflächen zu schaffen, bevor neue

Außenbereichsflächen einer Bebauung zugeführt werden. Die Gemeinde hält dies für ein wichtiges Planungsziel. Die Festsetzungen des momentan rechtskräftigen Bebauungsplanes erlauben im Planungsgebiet durch das einzelne Baufenster in dem relativ großen Baugrundstück jedoch kaum mehr Möglichkeiten zur Nachverdichtung. Dies soll durch die vorliegende Planung angepasst werden.

Die Dimensionierung der Erschließungsstraßen ist für die Aufrechterhaltung der Flüssigkeit des Verkehrs sowie für Müll- und Lieferfahrzeuge ausreichend.

4. Lage des Planungsgebietes

Die Gemeinde Scheyern liegt im Süden des Landkreises Pfaffenhofen. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Gemeinde Scheyern der Region 10 – Ingolstadt – zugeordnet.

Das überplante Gebiet liegt am süd-westlichen Ortsrand der Gemeinde Scheyern im bereits bestehenden Baugebiet „Schöneck“ im Anschluss an die bereits bestehende Bebauung.

Durch die Nähe der Bundesautobahn München-Nürnberg (A9) und der Lage an der Bundesstraße B13 sowie der günstigen Bahnverbindung zum Großraum München und zum Ballungsgebiet Ingolstadt unterliegt der Landkreis Pfaffenhofen einem Bevölkerungswachstum, das über dem Durchschnitt der Region liegt.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Die Gemeinde Scheyern ist eine im Wachstum befindliche Gemeinde im südlichen Bereich der Hallertau. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Gemeinde Scheyern der Region 10 – Ingolstadt – zugeordnet und liegt direkt auf der Entwicklungsachse München-Ingolstadt. *„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 25.2.2 (G)). „Um die Innenentwicklung zu stärken, müssen vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z. B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung vorrangig genutzt werden.“ (Ziffer 3.2 (B)) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden (Ziffer 3.3 (G)).*

Die Forderung im LEP 2013 nach Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist bei der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 gegeben, da alle Ver- und Entsorgungsstrukturen vorhanden sind und entsprechend genutzt werden können.

Die Grundsätze des LEP 2013 werden in der vorliegenden Planung vollumfänglich berücksichtigt. Durch die Verdichtung der Bebauung in einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil findet eine Zersiedelung nicht statt. Entsprechend dem LEP wird mit der Bauleitplanung die organische Weiterentwicklung des Ortes Scheyern ermöglicht.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch den Satzungsplan gemäß den Zielen des LEP erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt. Die Festsetzungen sichern die Wahrung von Kulturlandschaft und Baukultur sowie das charakteristische Orts- und Landschaftsbild.

5.2. Regionalplan Ingolstadt, Region 10:

Als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum unterliegt die Gemeinde Scheyern durch die Nähe zu der überregional bedeutenden Entwicklungsachse München-Ingolstadt einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung. Konform Festlegungen zur nachhaltigen Raumentwicklung der Regierung von Oberbayern soll „ein unkontrolliertes Wachstum mit landschaftsuntypischen gewerblichen und Wohn-Siedlungsstrukturen verhindert werden,

ohne dass die derzeitigen Strukturen eingefroren werden.“ (Begründung zu A II.4 RPI) Die vorhandenen Potenziale im Planungsgebiet sollen optimal genutzt werden.

In der Region 10 Ingolstadt findet eine dynamische Entwicklung statt. Dies kann nur unter Einbeziehung der Gemeinden und den Ortsteilen gelingen, um hier vor allem der nachwachsenden Generation die Chance zum Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen und einer Abwanderung aus den Gemeinden in die Städte entgegenzuwirken.

Der Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 „Schöneck“ stellt eine Nachverdichtung der bereits überplanten Fläche dar.

Das Planungsgebiet, welches am Ortsrand der Gemeinde Scheyern liegt, entspricht damit den Vorgaben des Regionalplanes:

- Innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- Außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- Außerhalb regionaler Grünzüge
- Außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes
- Außerhalb von Wasserschutzgebieten
- Außerhalb von Trenngrün
- Außerhalb von Bannwald-Gebieten
- Außerhalb von vorgeschlagenen und rechtskräftigen Schutzgebieten
- Außerhalb von Lärmschutzbereichen
- Außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Laut RP 10 sind „zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region“...*„ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen“* (BII, Ziff. 1.1 (G)).

Zur Durchgrünung sind innerhalb des Baugebietes ausreichend standortgerechte Gehölze festgesetzt. Darüber hinaus ist die Versiegelung der unbebauten Flächen möglichst gering zu halten sowie die privaten Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen.

6. Bevölkerungsentwicklung

Wie bei nahezu allen Gemeinden in der Region unterliegt auch die Gemeinde Scheyern einem stetigen Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl von Scheyern beträgt 4899 (Stand 2018). Das Wachstum unterlag in den letzten drei Jahrzehnten einem steten aber tendenziell abnehmenden Wachstum.

Laut den Prognosen des Bayrischen Landesamtes für Statistik zeichnet sich auch für Scheyern der demografische Trend ab, dass die Bevölkerung immer älter wird.

In den letzten Jahren zeichnet sich ein eher moderates Wachstum ab, welches als durchaus verträglich einzustufen ist. Der Zuwachs von 2010 bis 2018 beträgt lediglich 75 Personen, das entspricht 0,2 %. Im Vergleich dazu betrug das Wachstum zwischen 1961 und 2005 1,05 %. Es drängt sich der Eindruck auf, dass die Bereitstellung von Bauparzellen hier der begrenzende Faktor zu sein scheint.

Der überwiegende Bevölkerungsanteil in der Gemeinde Scheyern lebt in Gebäuden mit einer Wohneinheit, also Einfamilien-, oder Doppelhäuser. Um der Vergreisung des Ortes entgegenzuwirken und die jüngere, arbeitende Bevölkerungsschicht am Abwandern in die Ballungsräume zu hindern bzw. eine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt geben zu können, ist es vor allem wichtig, Wohnraum für junge Familien bereitzustellen. Dieser wird

vor allem im ländlichen Raum nach wie vor eher in Einfamilien- und Doppelhäusern nachgefragt.

Die Gemeinde Scheyern hat im kommunalen Flächenmanagement ein Baulückenverzeichnis erstellt (derzeitiger Stand 2013). Danach werden im gesamten Gemeindegebiet 70 Baugrundstücke nicht für Wohnzwecke genutzt. Zusammenfassend ist zu sagen, dass 84,5% der Grundstücke dem Markt nicht zur Verfügung stehen, da keine Verkaufsbereitschaft besteht und eine Bebauung in naher Zukunft von den Eigentümern nicht geplant ist. 7% der Grundstücke sind bereits im Begriff, bebaut zu werden, und stehen daher nicht mehr zur Verfügung. Die verbleibenden 8,5 % sind durch die starke Nachfrage oder auch die Grundstückgröße im Verhältnis zur aktuellen Preisentwicklung unverhältnismäßig teuer und für die meisten privaten Bauwerber finanziell nicht darstellbar.

Ziel der Gemeinde ist es, dem stets wachsenden Wohnungsbedarf im Gemeindebereich abzuhelpen. Das Planungsgebiet eignet sich für die verträgliche Verdichtung und Schaffung von Wohnraum für jüngere Familien auf einer finanziell darstellbaren Parzellengröße in guter Wohnlage. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll die Entwicklung von Wohnraum für junge Familien angestrebt werden. Die Bauplätze sollen hier für ortsansässige Einwohner genutzt werden.

7. Grünordnung

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG.

Zur Gestaltung der Freiflächen werden keine weitergehenden Festsetzungen getroffen. Die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes können als ausreichend angesehen werden und behalten weiterhin Ihre Gültigkeit.

8. Immissionsschutz

Durch die ruhige Lage am Ortsrand ist keine erhöhte Beeinträchtigung durch Schallimmissionen zu erwarten. Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen können die üblichen Staub- und Geruchsmissionen auftreten, welche durch die großzügige Ortsrandeingrünung bestmöglich abgemildert werden. Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

9. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler nach Art. 1 und Art. 2 DSchG vorhanden. Sollten bei den Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmäler zutage treten, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

10. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Bertoldstraße von Norden und über die Stephanstraße von Osten.

In unmittelbarer Nähe an der Grundschule befindet sich die Bushaltestelle „Grundschule“ der Linie 9241 des OPNV „Pfaffenhofen – Gerolsbach – Alberzell“ welche mehrmals am Tag angefahren wird. Die Entfernung zum Ortskern beträgt ca. 800 m, ca. 5 Gehminuten zu Fuß oder wenige Minuten mit dem Auto oder Fahrrad. Zur Grundschule, dem nahegelegenen Kindergarten und der -krippe sind es ebenfalls nur ca. 700 m. Ebenfalls direkt am Ort befinden sich die Hauptschule, ein weiterer Kindergarten sowie die weiterführende Berufsoberschule. Die direkte Anbindung zum ca. 8 km entfernten Bahnhof ist ebenfalls mit der Buslinie des OPNV gewährleistet. Mit der Bahn bzw. über die B13 sind als nächstgrößere Städte ab Bahnhof in 34 km nördlicher Richtung Ingolstadt und in 49 km in südlicher Richtung München erreichbar.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken als offene Stellplätze bzw. als einzelne Garagen nachzuweisen.

Das Planungsgebiet ist verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Verschlechterungen der Lebens- und Wohnqualität sowie des Verkehrsablaufes, auch für Fußgänger und Radfahrer, können damit ausgeschlossen werden.

11. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Versorgungsanlage der Gemeinde Scheyern sichergestellt.

Das Planungsgebiet wird über den bestehenden Mischwasserkanal an die zentrale Kanalisation des Abwasserverbandes Gerolsbach – Ilm in die Kläranlage Pfaffenhofen a. d. Ilm mit vollbiologischer Kläranlage entwässert. Die bestehenden Strukturen bleiben erhalten und können von den neu geschaffenen Bauparzellen genutzt werden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist zwingend in den örtlichen Mischwasserkanal einzuleiten. Eine Versickerung auf dem Grundstück ist wegen der topographischen und geologischen Verhältnisse nicht zulässig. Alle Wohngebäude sind an die zentrale Wasserver- bzw. Abwasserentsorgung der Gemeinde Scheyern anzuschließen.

12. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sichergestellt.

13. Energieversorgung

Über den bestehenden Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerke ist die Versorgung mit Strom sichergestellt. Für die Kabelanschlüsse sind nur marktübliche Einführungssysteme, die bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, zu verwenden.

14. Erschließung und Kosten

Das Baugebiet ist bereits voll erschlossen. Da die gesamte verkehrs- und versorgungstechnische Erschließung des Baugebietes unverändert bleibt, sind außer den Auslagen für das Änderungsverfahren keine Kosten zu erwarten.

15. Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege

- Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen:

Die überplante Fläche ist aktuell nicht bebaut und wird als Grünland landwirtschaftlich genutzt. Kleinstrukturen sind auf der Bauparzelle nicht vorhanden.

Das Planungsgebiet ist frei von gesetzlich geschützten Biotopen gem. Art. 23 BayNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG.

Der Geltungsbereich ist als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung.

Da die ökologisch wertvollen Kleinstrukturen durch die zukünftige gärtnerische Nutzung eher mehr als weniger werden, ist keine negative Auswirkung auf die Population von Vögeln, Kleintieren und Kleinsäugetern zu erwarten.

- Schutzgut Wasser:

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten¹ und laut Informationsdienst Überschwemmungsgebiete Bayern (IÜG)² nicht in Überschwemmungsgebieten. Die Nutzungen können jedoch wegen der Hanglage durch oberflächlich abfließendes Niederschlagswasser beeinträchtigt sein.

Momentan besteht ein Mischwassersystem. Es sollte aber darauf hingewirkt werden, dass neu zu errichtende Abwasseranlagen eine eventuell spätere Trennung der Abwässer mit

geringem Aufwand ermöglichen. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind unerheblich.

- Schutzgut Boden:

Das Baugebiet ist bereits seit Jahrzehnten bebaut. Es ergeben sich keine Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

- Schutzgut Klima und Luft:

Eine Durchlüftung des Baufeldes ist durch die offene Bebauung in Ortsrandlage weiterhin gegeben. Die offene Bebauung wird durch die Planung beibehalten, daher ist kein negativer Einfluss auf Frisch- und Kaltluftschneisen zu erwarten. Es ergeben sich keinerlei Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima.

- Schutzgut Mensch, Landschaftsbild:

Durch die Lage innerhalb des bereits überplanten Baugebietes ergeben sich keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild.

Vorübergehende Beeinträchtigungen der Anwohner durch Bautätigkeit werden zeitlich eher begrenzt sein. Das Verkehrsaufkommen im Planungsbereich und im unmittelbaren Umfeld erhöht sich nur unerheblich. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

- Schutzgut Mensch, Kultur- und Sachgüter:

Die Bedeutung des Geltungsbereiches auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter ist als gering einzustufen, da im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler² zu erwarten sind.

Negative Auswirkungen aufgrund von Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

Den nachfolgenden Vermeidungs- und Verringerungsmaßnahmen liegt die Eingriffsregelung in der Bauleitplanung „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des StMLU zugrunde.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung:

- Festsetzungen zu Lage, Größe und Gestaltung der Baukörper
- Festsetzungen zur Pflanzung von Gehölzen zur Durchgrünung des Baugebietes, zur Aufrechterhaltung der Lebensraumfunktion und des Kleinklimas.

Zusammenfassend betrachtet treten durch die Bebauungsplanänderung keine Veränderungen von Umweltaspekten auf.

16. Aspekte der Energieeffizienz

Der Grundsatz „flächensparendes Bauen“ als zwingend erforderlicher Aspekt des Klimaschutzes wird in der vorliegenden Planung in höchstem Maße berücksichtigt. Die geplante Verdichtung erfolgt ohne die negativen Auswirkungen durch Verlust von Retentionsflächen, übermäßiger Verschattung oder übermäßiger Versiegelung. Durch die Aufteilung der zulässigen überbaubaren Fläche ergeben sich lediglich mehr Wohneinheiten, ohne dass der zulässige Versiegelungsgrad erhöht wird.

Um den wohnflächenspezifischen Wärmebedarf zu vermindern, wird die Nutzung solarer Energie empfohlen.

Um das Verhältnis zwischen beheiztem Gebäudevolumen und wärmeabstrahlender Außenhülle möglichst günstig zu gestalten, werden in der vorliegenden Planung kompakte Baukörper vorgeschlagen. Bei weitgehend gleichbleibender Grund- und Geschossflächenzahl wird die Geschossigkeit so festgesetzt, dass die Errichtung mehrgeschossiger und somit energetisch günstiger Baukörper zu ermöglichen.

Quellen:

- 1.) Kartendienst Gewässerwirtschaft Bayern, Landesamt für Umwelt
- 2.) Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- 3.) Geoportal-Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat.