



Gemeinde Scheyern

Bebauungsplan Nr. 32

„Am Südhang“

Begründung



Stand vom 08.10.2024

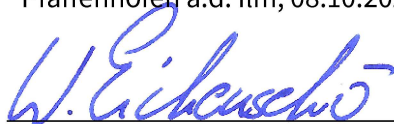
Gesonderter Teil der Begründung:

Umweltbericht nach § 2a BauGB vom 08.10.2024 (Landschaftsarchitekt, Stadtplaner Norbert Einödshofer)

Anlagen:

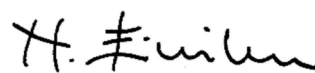
- Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung sowie zur ergänzenden Altlastenuntersuchung vom 30.08.2023 (Nickol & Partner AG)
- Verkehrsuntersuchung vom Mai 2024 (gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH)
- schalltechnische Untersuchung vom Juni 2024 (C. Hentschel Consult Ingenieurgesellschaft mbH für Immissionsschutz und Bauphysik)
- spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) vom 14.12.2022 (ÖFA - Ökologie Fauna Artenschutz)

Pfaffenhofen a.d. Ilm, 08.10.2024



Wolfgang Eichenseher
Eichenseher Ingenieure GmbH
Luitpoldstraße 2a
85276 Pfaffenhofen a.d. Ilm





Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt
Marienstraße 7
85298 Scheyern



Inhaltsverzeichnis

1.	PLANUNGSGEGENSTAND	4
1.1	Anlass, Erforderlichkeit und Ziel.....	4
2.	PLANGEBIET	6
2.1	Räumliche Lage	6
2.2	Gebiets- und Bestandssituation	6
2.3	Erschließungssituation	6
2.4	Altlasten	7
3.	ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN	8
3.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	8
3.2	Regionalplan	9
3.3	Flächennutzungsplan.....	10
3.4	Hochwassergefahren	12
3.5	Benachbarte Bebauungspläne	12
4.	GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG	12
5.	ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	13
5.1	Verkehrskonzept	13
5.1.1	Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV	13
5.1.2	Motorisierter Individualverkehr	13
5.1.3	Geh- und Radwege.....	13
5.1.4	Verkehrsuntersuchung.....	14
5.2	Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser	14
5.3	Technische Infrastruktur	15
6.	PLANUNGSKONZEPT	15
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
6.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen	16
6.3	Bauliche Gestaltung.....	17
6.4	Stellplätze/Garagen	19
6.5	Spielplatz.....	19
6.6	Geländeschnitte/Visualisierung	19
6.7	Werbeanlagen	20
7.	GRÜNORDNUNGSKONZEPT	21
7.1	Grundlagen	21
7.2	Bestandsaufnahme und -bewertung	21
7.3	Planerische Maßnahmen zur Grünordnung.....	21
7.3.1	Grundlagen und Entwicklungsziele	21

7.3.2	vorhandene Gehölzbestände	22
7.3.3	Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes	22
7.3.4	Artenauswahl	23
7.4	Umweltbericht	24
7.5	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung	24
7.6	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP	24
8.	Schallschutz	25
9.	DENKMALSCHUTZ – Denkmäler	29
10.	PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN	30

1. PLANUNGSGEGENSTAND

1.1 Anlass, Erforderlichkeit und Ziel

Die Gemeinde Scheyern beabsichtigt die städtebauliche Entwicklung der Flächen zwischen dem ehemaligen Edeka-Markt und dem bestehenden Wertstoffhof. Aufgrund des anhaltend hohen Siedlungsdrucks sieht sich die Gemeinde in der Pflicht, dem gestiegenen Bedarf an Wohnbaugrundstücken durch Ausweisung neuer Baugebiete Rechnung zu tragen. Die bereits ausgewiesenen Bauflächen innerhalb des Gemeindegebiets stehen in den meisten Fällen aufgrund der Eigentumsverhältnisse dem freien Markt nicht zur Verfügung und werden diesem in absehbarer Zeit auch nicht zugeführt. Mit gegenständlicher Bauleitplanung soll dieser Situation begegnet und insbesondere Einheimischen wieder Grundstücke angeboten werden können.

Um diese Situation mit konkreten Informationen zur demografischen Entwicklung in Bezug auf bestehende Siedlungspotentiale zu belegen, wurde im ersten Quartal 2024 eine Baulückenerfassung erstellt. Hierbei wurden die zur Aktivierung von Baulandreserven verfügbare Flächen (Flächenmanagement) identifiziert. Die Eigentümer von nicht bebauten Grundstücken wurden im März 2024 angeschrieben und mit einem Fragebogen um Mitteilung hinsichtlich der beabsichtigten Nutzung der Grundstücke gebeten. Die Baulückenerfassung ergab das Vorhandensein von 196 Lücken. Davon sind 58 Grundstücke bereits bebaut, jedoch als gering bebaut einzustufen; also keine klassischen Baulücken. Die restlichen 138 sind als klassische Baulücken einzustufen.

Es wurden alle 196 Eigentümer angeschrieben bzw. befragt und um Auskunft gebeten. Es gingen 66 Rückmeldungen (rund 33,67 %) ein. Für 9 Parzellen wurden Bebauungsabsichten innerhalb der kommenden 1 bis 10 Jahre bekundet. Zehn Eigentümer würden die Baugrundstücke gegen andere eintauschen. Mehrere Eigentümer möchten zu den Nutzungsmöglichkeiten beraten werden. Nur 8 Eigentümer möchten ihren Bauplatz derzeit oder in den nächsten 5 Jahren verkaufen. Verfügbare Flächen innerhalb des Gemeindegebiets sind somit quasi nicht vorhanden. Unter Anbetracht der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung gemäß dem Demographie-Spiegel für Bayern (Bayerisches Landesamt für Statistik) ist von einer Bevölkerungszunahme auszugehen. Ausgehend von dem Bevölkerungsstand am 31.12.2019 (Bewertungsstichtag) prognostizierten Bevölkerungswachstum, ist die Bevölkerungszahl innerhalb der Gemeinde Scheyern in der Vergangenheit sogar stärker gestiegen als erwartet. Nach Auskunft des Einwohnermeldeamtes umfasst das gesamte Gemeindegebiet derzeit etwa 5.260 Einwohner. Gemäß Demographie-Spiegel steigt die Bevölkerung im Ort zwischen 2024 und 2033 um weitere 180 Personen an. Es ist davon auszugehen, dass ein weiterer Zuwachs mindestens im Rahmen der Prognoseberechnungen

erfolgt, der sich nur durch zusätzlich ausgewiesenen Wohnraum abfangen lässt. Daher ist zur Deckung der hohen Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken die Ausweisung von weiterem Wohnbauland dringend erforderlich.

Das Plangebiet befindet sich im Hauptort der Gemeinde Scheyern und liegt an der Staatsstraße 2084 (Hochstraße) im Norden. Das Plangebiet liegt im Außenbereich nach §35 BauGB, jedoch innerhalb der Ortslage bzw. schließt im überwiegenden Teil an einen bestehenden, im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Bereits seit 1993 ist ein Großteil der Flächen im Eigentum der Gemeinde Scheyern, die der Fläche seit jeher ein großes Potential zur Entwicklung und insbesondere zur Wohnraumschaffung zugeschrieben hat. Mit der geplanten Entwicklung soll dieses Potential jetzt ausgeschöpft werden, um zukünftig vielfältige Wohnmöglichkeiten im Gemeindegebiet bereitstellen zu können. Zusätzlich konnte mit dem Eigentümer der östlich angrenzenden Flächen Übereinkunft erzielt werden, diese in die Entwicklung einzubeziehen.

Der Gemeinderat hat sich mit dem Plangebiet im Zuge einer städtebaulichen Rahmenplanung intensiv auseinandergesetzt und sich unter anderem mit den Themen der weiteren Flächeninanspruchnahme, einer möglichen Nachverdichtung im Innern, dem tatsächlichen Bedarf, Wohnformen, Stellplatzbedarf, der städtebaulichen Ausformulierung und Gestaltung eines neuen Quartiers am Ortseingang hinsichtlich Nutzung, Bautypen, Dichte und Profil sowie Ausgleichsmaßnahmen auseinandergesetzt.

2. PLANGEBIET

2.1 Räumliche Lage

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 600 und 607 der Gemarkung Scheyern sowie Teilflächen der Grundstücke mit der Fl.-Nr. 558, 603 und 1151 der Gemarkung Scheyern.

Das Plangebiet wird durch folgende Grundstücke begrenzt:

- Im Norden durch die Fl.-Nrn. 553 (Gemeindegelände) der Gemarkung Scheyern
- Im Osten durch die Fl.-Nrn. 499 (Wertstoffhof) und 500 der Gemarkung Scheyern
- Im Süden durch die Fl.-Nrn. 498, 558, 612 und 612/2 der Gemarkung Scheyern
- Im Westen durch die Fl.-Nrn. 603, 600/1, 600/3, 600/4, 612/2 und 612 der Gemarkung Scheyern

Das Plangebiet liegt im Südosten des Gemeindegebiets.



Abb.: Übersichtskarte, Quelle: Bayern Atlas

2.2 Gebiets- und Bestandssituation

Das Plangebiet ist unbebaut. Das Grundstück mit der Fl.-Nr. 607 wird landwirtschaftlich genutzt und das Grundstück mit der Fl.-Nr. 600 der Gemarkung Scheyern wird temporär als Lagerplatz für diverse Ablagerungen (Sand-, Schotter-, Erdhaufen) sowie Gerätschaften genutzt.

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.

2.4 Altlasten

Das innerhalb des Plangebiets liegende Grundstück mit der Fl.-Nr. 600 diente ehemals als technischer Bereich des früheren Bundeswehrstandortes. Detaillierte Informationen, wie nach der Auflösung des Bundeswehrstandortes mit den technischen Betriebseinrichtungen und möglichen Altlasten umgegangen wurde lagen nicht vor. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen wurde eine Baugrund- und orientierende Altlastenuntersuchung sowie eine ergänzende Altlastenuntersuchung durchgeführt. Demnach stehen nunmehr umfangreiche Informationen zum Untergrund innerhalb des Plangebiets zur Verfügung.

„8.6 Bewertung der Ergebnisse/Ergänzende Hinweise

Die im April 2022 entnommenen Bodeneinzelproben (KRB3/0,5-0,9; KRB4/1,0-1,8; KRB 4/3,0-3,6) aus dem Bereich der anthropogenen Auffüllung wurden auf Schwermetalle gemäß KVO einschließlich Arsen, PAK (EPA) und zum Teil auf MKW untersucht.

In den untersuchten Proben konnten keine bodenschutzrechtlich relevanten Schadstoffgehalte ermittelt werden. Alle Ergebnisse liegen unterhalb von HW2. In den im April 2022 untersuchten Mischproben (MP1 bis MP7) und den im August 2023 im Rahmen der ergänzenden Schadstoffuntersuchungen im Bereich der vermuteten ehemaligen tanktechnischen Einrichtungen, des Altöltanks sowie der Abschmierrampe entnommenen Mischproben (MP8 bis MP13) wurden überwiegend keine abfallrechtlich relevanten Schadstoffgehalte ermittelt. Lediglich in MP8 (KRB13/0-0,15; KRB13/0,15-0,4) wurden Arsengehalte im Eluat festgestellt. Die Gehalte sind im Bereich Z1.2 einzustufen. In der darunterliegenden Mischprobe (MP9) wurden keine Arsengehalte nachgewiesen. Zusätzlich wurden insgesamt 5 Bodenluftproben aus den Bohrlöchern KRB 13, KRB 15, KRB 16, KRB 17 und KRB 18 entnommen und auf ihre Gehalte an LHKW und BTEX untersucht. Es konnten in allen Proben keine Schadstoffbeaufschlagungen nachgewiesen werden.

[...]

Darüber hinaus sind gem. [21] auf den Flurnummern 558, 600, 603 und 607 der Gemarkung Scheyern nach derzeitiger Aktenlage des Landratsamtes Pfaffenhofen und des Wasserwirtschaftsamtes Ingolstadt keine Altlasten (Altablagerungen oder Altstandorte), schädlichen Bodenveränderungen bzw. entsprechende Verdachtsflächen bekannt.“

Als Anlage liegt der Bericht zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung sowie zur ergänzenden Altlastenuntersuchung vom 30.08.2023 (NICKOL&PARTNER AG) bei.

Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm zu informieren.

3. ÜBERÖRTLICHE UND ÖRTLICHE PLANUNGEN

3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP, Stand 01.Juni.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 3.1.1 (G) ¹). Zudem kann dem Ziel sowie auch dem Grundsatz zur Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot (vgl. LEP 3.3 (Z) ²) Rechnung getragen werden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Überplanung von vorgestörten Flächen im Anschluss einer geeigneten Siedlungseinheit handelt, kann diesem Ziel mit der vorliegenden Bauleitplanung Rechnung getragen werden.

Des Weiteren kann durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO (MU) in Kombination mit einem Allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO (WA) nicht nur der hohe Bedarf an Wohnraum gedeckt, sondern auch die Entwicklung und Ordnung des ländlichen Raums so gestaltet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichert, weiter entwickeln und seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann. (vgl. LEP, Ziff. 2.2.5 (G)).

¹ LEP 2023 3.1 (B): „Eine integrierte Siedlungsentwicklung ist nachhaltig und ressourcenschonend, indem sie alle planerischen Aspekte und Themen im Sinne eines ganzheitlichen Ansatzes zusammenführt. Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten, Anforderungen an die Energieeffizienz und Mobilität, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu Siedlungs- und Verkehrszwecken, die Notwendigkeit des Erhalts zusammenhängender Landschaftsräume und der Klima- und Artenschutz machen eine solche nachhaltige und integrierte Siedlungsentwicklung erforderlich. Diese ist dann gewährleistet, wenn sich der Umfang der Siedlungstätigkeit vorwiegend an der Erhaltung und angemessenen Weiterentwicklung der gewachsenen Siedlungsstrukturen und dem nachweislich erwarteten Bedarf orientiert. Dabei sind neben ökologischen, ökonomischen und sozialen auch baukulturelle und landschaftliche Aspekte sowie die Mobilität zu berücksichtigen. Bei Planungsentscheidungen sollen frühzeitig die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur der Bevölkerung berücksichtigt werden (vgl. 1.2.6). Dies gilt insbesondere auch für die Bedarfe der erheblich wachsenden Anzahl an älteren und pflegebedürftigen Menschen sowie der Menschen mit Behinderung, wie z.B. Quartiersräume für gemeinschaftliche Aktivitäten.“

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).“

3.2 Regionalplan

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

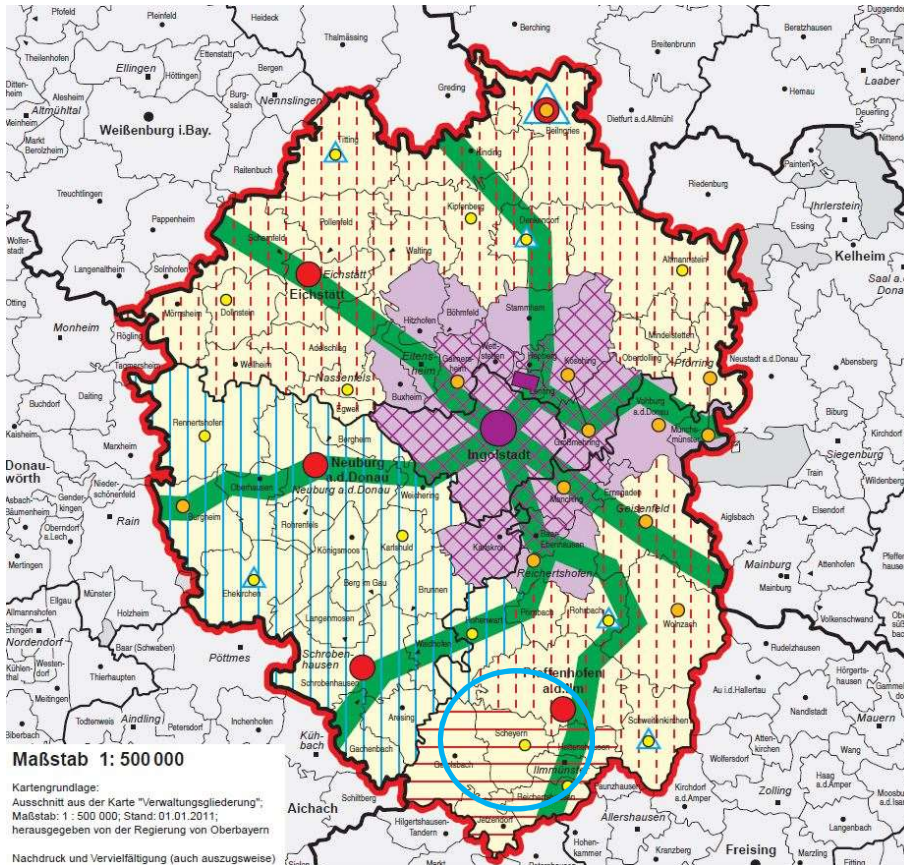


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

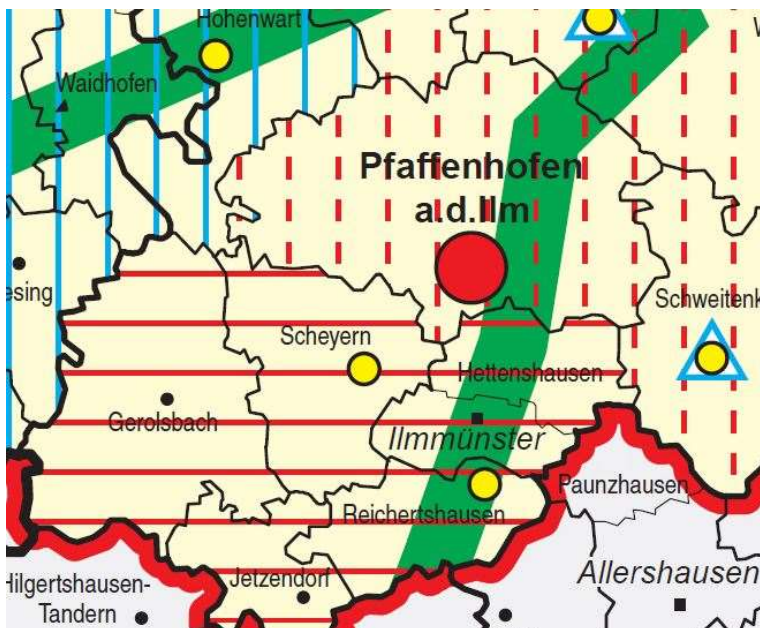


Abb.: Auszug aus dem Regionalplan, Regionalplan Ingolstadt (Region 10), Karte 1 - Raumstruktur

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 zur Entwicklung und Stärkung des ländlichen Teilraums ist, dass die Infrastrukturellen Mängel der Gewerbestandorte abgebaut werden. Dies kann durch die Ausweisung eines Urbanen Gebiets nach § 6a BauNVO in dem an die Staatsstraße angrenzenden Teilbereich erreicht werden.

Ein weiterer 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 zum Großteil bereits vorgestörte Flächen innerhalb eines Siedlungszusammenhangs in Anspruch genommen werden und nur eine moderate Entwicklung in den Außenbereich erfolgt sowie infrastrukturelle Defizite von Flächen für Dienstleistung und Kleingewerbe ausgeglichen werden können.

3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan wird das Plangebiet als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Ein kleiner Teilbereich entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ist zusätzlich zur landwirtschaftlichen Fläche als potentielle Ausgleichsfläche bzgl. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Ökokonto) schraffiert.

Das Plangebiet wird durch das Bauleitplanverfahren als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO und als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO ausgewiesen. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Die Gemeinde Scheyern verfolgt gleichwohl ihr städtebauliches Ziel einer angemessenen Weiterentwicklung an diesem Standort. Deshalb ist im Zuge der Entwicklung des Plangebiets auch der rechtswirksame Flächennutzungsplan zu ändern.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren entspricht der beabsichtigte Bebauungsplan auch dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB.

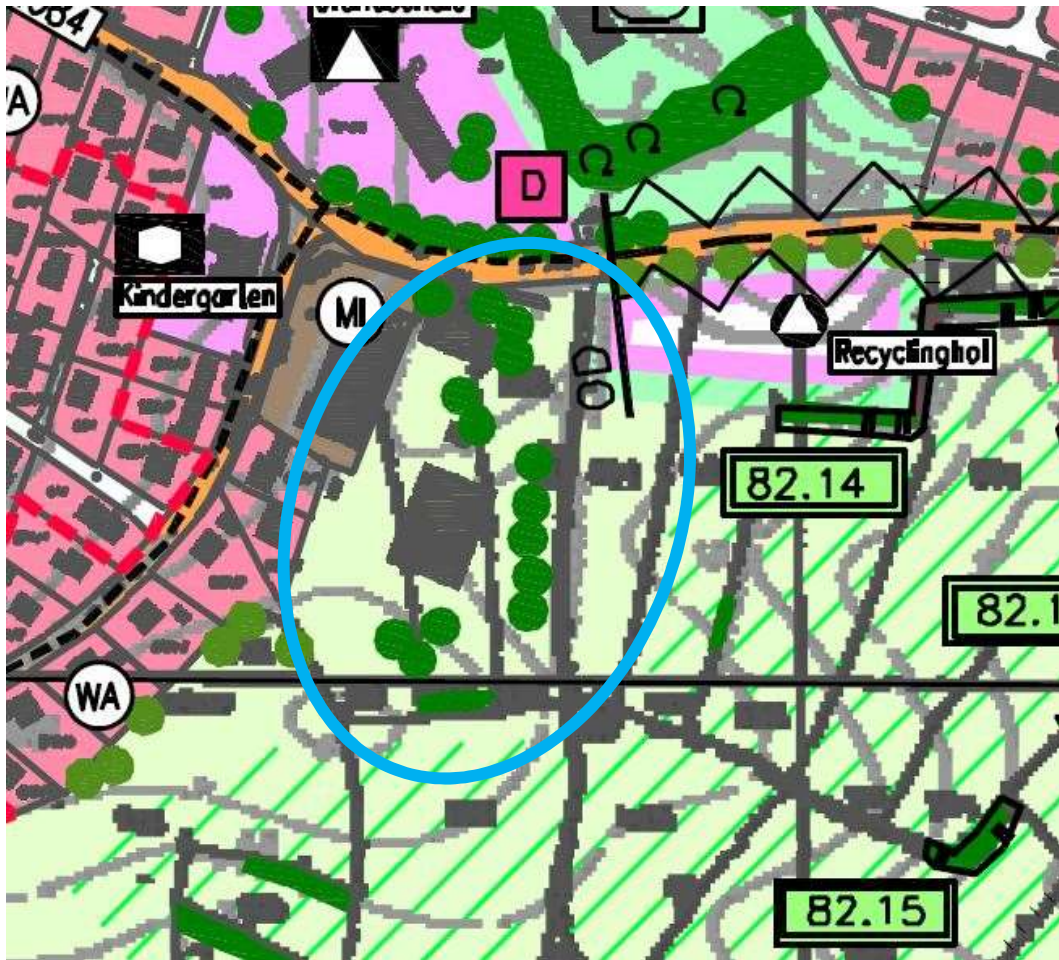


Abb.: Auszug rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Gemeinde Scheyern, o.M. (18.04.2006)

3.4 Hochwassergefahren

Das Plangebiet liegt außerhalb von amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten und der Hochwassergefahrenfläche HQ₁₀₀.

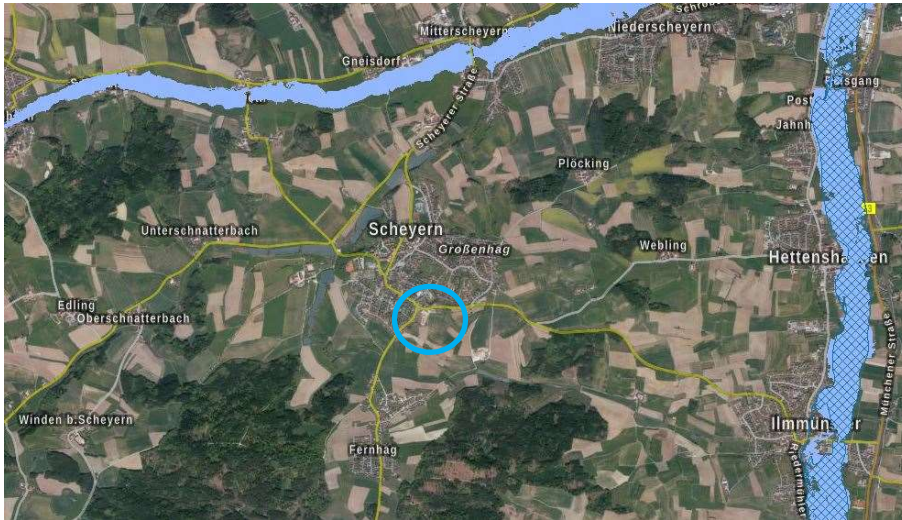
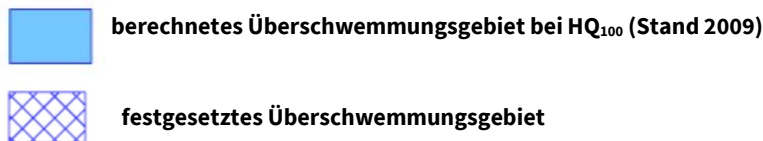


Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Naturgefahren“



Aufgrund der Lage abseits von Hochwassergefahrenflächen ist von keiner konkreten Gefahr durch Hochwasser für Personen und Gebäude auszugehen. Dennoch ist zum Schutz gegen abfließendes Oberflächenwasser eine hochwasserangepasste Bauweise in der Planung der Einzelbauvorhaben durchaus sinnvoll. Gebäudeöffnungen sollten generell nicht unterhalb der geplanten Geländeoberfläche liegen.

3.5 Benachbarte Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt außerhalb rechtskräftiger Bebauungspläne. Der nächstgelegene Bebauungsplan befindet sich westlich vom Plangebiet auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Fernhager Straße. Es handelt sich hierbei um den Bebauungsplan Nr. 5 „Süd-West“.

4. GRUNDSÄTZE DER ENERGIEEFFIZIENTEN UND NACHHALTIGEN SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Klimaschutz spielt eine zunehmende Rolle in der Siedlungsentwicklung (siehe § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB). Demnach sollen Bauleitpläne in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Erneuerbare Energien

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind daher allgemein zulässig und mit einer Mindestbelegung je Dachfläche festgesetzt.

Flächensparender Umgang mit Grund und Boden

Durch die Überplanung einer vorgestörten und gut angebundenen bzw. erschlossenen Fläche im Anschluss an eine geeignete Siedlungsstruktur kann die vorliegende Planung dem Grundsatz zum flächensparenden Umgang mit Grund und Boden gerecht werden.

Grünordnung

Die in den Bebauungsplan integrierte Grünordnungsplanung zielt darauf ab, nachteilige Auswirkungen der Baulandentwicklung auf Klima und Umwelt zu minimieren. Hierzu werden Festsetzungen zur Gestaltung der Freiflächen und zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern getroffen.

Umweltschutz

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans werden die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Nr. 7 BauGB berücksichtigt. Dem Bebauungsplan ist als gesonderter Teil der Begründung ein Umweltbericht vom 08.10.2024 (Landschaftsarchitekt Norbert Einödshofer) beigelegt. Dort werden die Auswirkungen der Planung dargestellt und zusammengefasst.

5. ERSCHLIESSUNGSKONZEPT

5.1 Verkehrskonzept

5.1.1 Öffentlicher Personennahverkehr - ÖPNV

In ca. 75 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet befindet sich die Haltestelle „Grundschule“ (Linie 9241 Pfaffenhofen - Scheyern - Gerolsbach - Junkenhofen - Alberzell).

5.1.2 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Plangebiets für den motorisierten Individualverkehr wurde bereits in *Punkt 2.3. Erschließungssituation* dargelegt.

5.1.3 Geh- und Radwege

Das Plangebiet ist in das Geh- und Radwegenetz der Gemeinde Scheyern eingebunden. Die Verbindung erfolgt über die angrenzende Straße im Norden. Über die Geh- und Radwege gelangt

man Richtung Norden in die Stadt Pfaffenhofen und in Richtung Osten in die Gemeinde Ilmmünster. Zur sicheren Anbindung des Plangebiets an das Grundschulgelände werden im Zuge der Erschließungsplanung geeignete Planungsalternativen (z.B. Querungshilfe) untersucht und je nach Möglichkeit im Zuge der Baumaßnahme umgesetzt.

5.1.4 Verkehrsuntersuchung

Die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf den Verkehr wurden durch das Büro gevas humberg & partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH sachverständig untersucht und kommen in der Verkehrsuntersuchung vom Mai 2024 im Wesentlichen zu folgendem Ergebnis:

„Aufgrund der geplanten Ausweisung eines neuen Baugebiets auf dem Schyrenareal südlich der St 2084 und östlich der Fernhager Straße und der in diesem Zuge geplanten Erschließung über die Zufahrt zum Wertstoffhof von der St 2084, wurden mit einer Verkehrsuntersuchung die verkehrlichen Auswirkungen an zwei Knotenpunkten untersucht.

Als Grundlage hierzu dienen Verkehrszählungen aus den Jahren 2020 und 2022 sowie Daten der Dauerzählstelle Q3 aus dem Jahr 2015.

Auf Basis von Prognosen zur Bevölkerungs- und Güterverkehrsentwicklung wurde ein Prognose-Nullfall 2035 aufgestellt.

Auf Basis der vom AG benannten Nutzungsdaten wurde eine Verkehrserzeugungsberechnung nach dem Verfahren von Dr. Bosserhoff durchgeführt. Insgesamt verursacht das geplante Bauvorhaben ca. 670 Kfz-Fahrten/Tag im Planfall

Die zwei Knotenpunkte K1 und K2 weisen werktags in der Morgenspitze und Abendspitze auch unter Berücksichtigung des zusätzlichen Verkehrs mindestens eine gute Qualitätsstufe (QSV B) im Prognosefall auf.

Der Knotenpunkt 1 erreichte in der vorherigen Untersuchung am Samstag auch im „Worst-Case-Fall“ eine sehr gute Qualitätsstufe (QSV A). Dadurch sollte der Knotenpunkt 1 auch mit den gering höheren Verkehrsmengen eine gute Qualitätsstufe an einem Samstag erreichen.

Der Verkehr kann somit auch unter Berücksichtigung des Neuverkehrs an den beiden Knotenpunkten leistungsfähig abgewickelt werden.“

5.2 Schmutzwasserbeseitigung und Umgang mit Niederschlagswasser

Im Zuge der Bauleitplanung wurde seitens der Eichenseher Ingenieure GmbH, Pfaffenhofen a.d. Ilm ein Konzept zur Schmutzwasserbeseitigung und dem Umgang mit dem

Niederschlagswasser erstellt. Dieses wurde bereits in die Planung integriert und ist mit der weiteren Erschließungsplanung für das geplante Gebiet fortzuführen. Das Plangebiet wird abwassertechnisch durch den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz erschlossen.

Schmutzwasser

Das anfallende Schmutzwasser der Grundstücke wird über einen neu zu errichtenden Schmutzwasserkanal ab- und über den bestehenden Mischwasserkanal in der Hochstraße der kommunalen Kläranlage zugeleitet. Der Anschluss an die bestehende Kanalisation ist in Abstimmung mit dem zuständigen Kanalnetzbetreiber durchzuführen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig auf den Grundstücken selbst versickert werden. Gemäß den Ergebnissen zur Baugrund- und orientierenden Altlastenuntersuchung vom 30.08.2023 (Nickol & Partner AG) ist eine Versickerung im Plangebiet möglich. Die Versickerungsfähigkeit ist ausreichend und der Abstand zum Grundwasser kann eingehalten werden. Schluffig-tonige Deckschichten sind im Bereich von Sickermulden bzw. Rigolen durch ausreichend durchlässiges Kiesmaterial auszutauschen.

Die Entwässerung der geplanten Erschließungsstraßen erfolgt über Straßensinkkästen. Das Niederschlagswasser wird entweder über Rigolen mit Vorbehandlung versickert oder den öffentlichen Grünflächen zur Regenwasserbehandlung zugeleitet und breitflächig über Oberbodenmulden bzw. Mulden-Rigolen versickert.

5.3 Technische Infrastruktur

Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss bzw. Ausbau des öffentlichen Netztes in den angrenzenden Straßen sichergestellt. Die Versorgung mit Strom und Telekommunikation ist ebenfalls durch den Anschluss bzw. Ausbau der bestehenden Netze gesichert.

Die erforderliche Verlegung von Kabeln, Telekommunikationsleitungen und jeglichen anderen Versorgungsleitungen muss unterirdisch erfolgen. Eine oberirdische Verlegung wäre aus städtebaulicher Sicht mit dem gewünschten Ortsbild nicht verträglich.

6. PLANUNGSKONZEPT

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO sowie als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt.

Das Allgemeine Wohngebiet ist im östlichen und südlichen Bereich des Plangebiets verortet. Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude, die der

Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die Nutzungen sind aus städtebaulicher Sicht an dieser Stelle am Ortsrand nicht erwünscht. Dies dient der Erhaltung einer hohen Wohnqualität und vermeidet zusätzlichen Verkehr und Lärm, was dem geplanten Gebiet ohne Durchfahrtverkehr zugutekommt. Zudem wird so eine klare Trennung zwischen Wohngebieten und anderen Nutzungen sichergestellt, was das Ortsbild bewahrt und eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde fördert.

Das Urbane Gebiet wird im Norden entlang der Hochstraße festgesetzt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Dadurch können die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedelung von Kleingewerbe im Ort sowie zusätzlicher Wohnraum in den oberen Geschossen geschaffen werden. Um die städtebauliche Ordnung zu sichern, ist gemäß § 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO im Erdgeschoss zur Straßenseite eine Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig. Dies fördert eine funktionale Nutzung des Erdgeschosses durch Gewerbe und Dienstleistungen. Gleichzeitig wird der Bedarf an Wohnraum in den oberen Etagen gedeckt, ohne die Erdgeschosszonen, die für Gewerbe und öffentliche Nutzungen besser geeignet sind, zu beeinträchtigen.

6.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximal zulässige Geschossentwicklung als Höchstmaß und die maximal zulässige Wandhöhe festgesetzt. Die Grundflächenzahl wurde so gewählt, dass eine sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke gewährleistet werden kann. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen

festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so angeordnet, dass eine Bebauung des Plangebiets unter dem Aspekt der flächensparenden Siedlungsentwicklung und unter Berücksichtigung der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet und gleichzeitig die städtebauliche Ordnung gesichert ist. Terrassen und Balkone dürfen die Baugrenze um bis zu 2,0 m überschreiten. Die maximal zulässige Wandhöhe in Meter ist für die jeweilige Fläche innerhalb eines mit Baugrenzen umgebenen Baufelds festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe ist der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage des Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull. Der festgesetzte Bezugspunkt zur Höhenlage gilt noch als eingehalten, wenn dieser um maximal 50 cm über- oder unterschritten wird. Der obere Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe wird definiert als traufseitiger Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut bei geneigten Dächern und als Oberkante der Attika bei Flachdächern. Für die Einhaltung der zulässigen Wandhöhe ist die tatsächlich festgelegte Höhenlage Fertigfußboden Erdgeschoss in Meter über Normalhöhennull im Genehmigungsverfahren des Einzelbauvorhabens maßgebend.

6.3 Bauliche Gestaltung

Im Hinblick auf die Ortsrandlage und unter Wahrung der für die Region typischen Bauweise sind bei den Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° - 42° zulässig. Aufgrund der Größe und Wirkung der Mehrfamilienhäuser im MU und WA4 wird dort anstatt eines Satteldaches ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Die Dachbegrünung soll insbesondere einen nennenswerten Beitrag zum Regenwasserrückhalt und zur Minimierung der Niederschlagsabflussspitzen, zur Bindung und Filterung von Staub und Luftschadstoffen sowie zur Erhaltung der Artenvielfalt und Erweiterung der Lebensräume für Pflanzen und Tiere leisten. Darüber hinaus soll sie zusätzlich als Wärmedämmung und Hitzeschild für die Wohnungen dienen und das Nahklima im Baugebiet verbessern. Die Verdunstung der Pflanzen und des durchfeuchteten Substrats kühlt das Gebäude und die Umgebungsluft und trägt damit zur Anpassung neuer Baugebiete an den Klimawandel bei. Zudem bieten Flachdächer ein günstiges Verhältnis zwischen Gebäudehöhe und nutzbarem Wohnraum. Gegenüber für Wohnraum ausgebauten Schrägdächern bieten Flachdächer bautechnisch den Vorteil geringer Schnittlinien unterschiedlicher Konstruktionsschichten, z.B. von Dämmung und Dichtung und tragen zu einem ruhigen Erscheinungsbild von Baukörpern bei.

Die gewählte Bebauungsdichte vereinbart städtebaulich und wirtschaftlich gewünschte Verdichtung mit geringem Flächenverbrauch und konsequente Durchgrünung. Zum einen sollen erschwingliche Grundstücke entstehen, die damit zwangsläufig eine gewisse Größe nicht überschreiten dürfen, zum anderen soll ein hoher Anteil an Durchgrünung gewährleistet sein.

Deshalb wurden verschiedene Wohnformen und Bebauungsarten in einen jeweils sinnvollen Zusammenhang gerückt:

- Verdichtung der Bebauung (Mehrfamilienhäuser) im Norden und zugleich Abschirmung des Baugebiets zur Hochstraße
- Dreispänner und Doppelhäuser als günstigere Alternative zum freistehenden Einfamilienhaus
- Einfamilienhäuser hauptsächlich in den hochwertigen Randlagen und zum Teil mit unverbauter Sichtbeziehung zum Grünzug im Südwesten

So kann ein Gebäudemix aus verschiedenen Haustypen erzielt werden, der unterschiedlichen Nachfragesituationen gerecht wird. Eine zu freizügige Durchmischung von Baukörper- und Dachformen hätte eine störende Inhomogenität zur Folge, die von gewünschtem Abwechslungsreichtum schnell in Beliebigkeit umschlägt.

Doppelhäuser und Hausgruppen mit demselben Bezugspunkt für die zulässige Wandhöhe sind profilgleich zu planen und hinsichtlich Gestaltung und Geschossentwicklung aufeinander abzustimmen. Der zuerst bei der Gemeinde Scheyern eingereichte Antrag ist dabei maßgebend.

Dachaufbauten bzw. -einschnitte sind explizit ausgeschlossen, um eine unruhige Dachlandschaft zu vermeiden. Zwerchgiebel und -häuser sind dagegen bis zu einem Drittel der Gebäudelänge zugelassen, um die gestalterische Freiheit der Bauwerber nicht über Gebühr einzuschränken. Dächer von Nebengebäuden und untergeordneten Anbauten sind aufgrund Ihrer Untergeordnetheit in anderer Form und Neigung als das Hauptdach zulässig.

Fassadenmaterialien und -anstriche in greller, hochglänzender oder stark reflektierender Ausführung sind unzulässig. Gebäude mit einer Länge von mehr als 30 m müssen jeweils im Abstand von höchstens 15 m in ihrer Fassade eine Gliederung erhalten (z. B. durch abgesetzte Treppenhäuser, Lichtbänder, Mehrfarbigkeit, Toranlagen, Fallrohre o. ä.). Eine Fassadenbegrünung ist grundsätzlich zulässig. Bei qualitätvoller Gestaltung kann die Gliederung auch in horizontaler Richtung hergestellt werden.

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind nicht nur allgemein zulässig, sondern es ist eine Mindestbelegung der Dachfläche mit Photovoltaik-Modulen vorgeschrieben. So wird der Einsatz erneuerbarer Energien in einem für die Nutzung sinnvollen Mindestmaß zwingend vorgegeben und ein Beitrag für den Klimaschutz geleistet.

Aufgrund der topographischen Begebenheiten werden Aufschüttungen und Abgrabungen in größerem Umfang erforderlich und sind für eine sinnvolle Nutzung der Grundstücke, insbesondere derer in Hanglage, nicht vermeidbar.

Einfriedungen sind nur als sockellose Maschendraht-, Drahtgitterzäune oder als Zäune mit senkrechter Holzlattung mit einer Bodenfreiheit von mind. 15 cm zulässig. Ihre maximale Höhe beträgt 1,2 m. Grelle und leuchtende Farben sind ausgeschlossen.

Böschungen dürfen maximal mit einem Verhältnis von Böschungshöhe zu -länge von 1:2 ausgeführt werden, um moderate Geländeübergänge zu gewährleisten. Stützwände zur Geländeabfangung sind im Plangebiet allgemein zulässig. Sie dürfen eine Ansichtshöhe von 1,0 m nicht überschreiten und sind ab einer Ansichtshöhe von 0,5 m durch geeignete Maßnahmen (z. B. Rankhilfen) zu begrünen. Die Außenwände von unterirdischen Bauwerken (oberirdisch in Erscheinung tretende Teile) stellen keine Stützwände dar.

6.4 Stellplätze/Garagen

Es findet die Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheyern in der zum Zeitpunkt der Bauantragsstellung geltenden Fassung Anwendung. Stellplätze und Garagen dürfen je nach Festsetzung nur in dem durch Festsetzung durch Planzeichen festgesetzten Bereich angeordnet werden.

6.5 Spielplatz

Im Zentrum des geplanten Baugebiets ist die Errichtung eines öffentlichen Kinderspielplatzes vorgesehen. Hierfür werden geeignete Baum- und Strauchpflanzungen zur Einfassung der Spielplatzfläche festgesetzt. Aufgrund der zentralen Lage und somit guten und sicheren Erreichbarkeit der Spielplatzfläche innerhalb des Plangebiets werden darüber hinaus keine weiteren privaten Spielplätze erforderlich, weshalb die Spielplatzsatzung der Gemeinde Scheyern innerhalb des Geltungsbereichs keine Anwendung findet.

6.6 Geländeschnitte/Visualisierung



Abb.: Übersicht Schnittführung Geländeschnitte

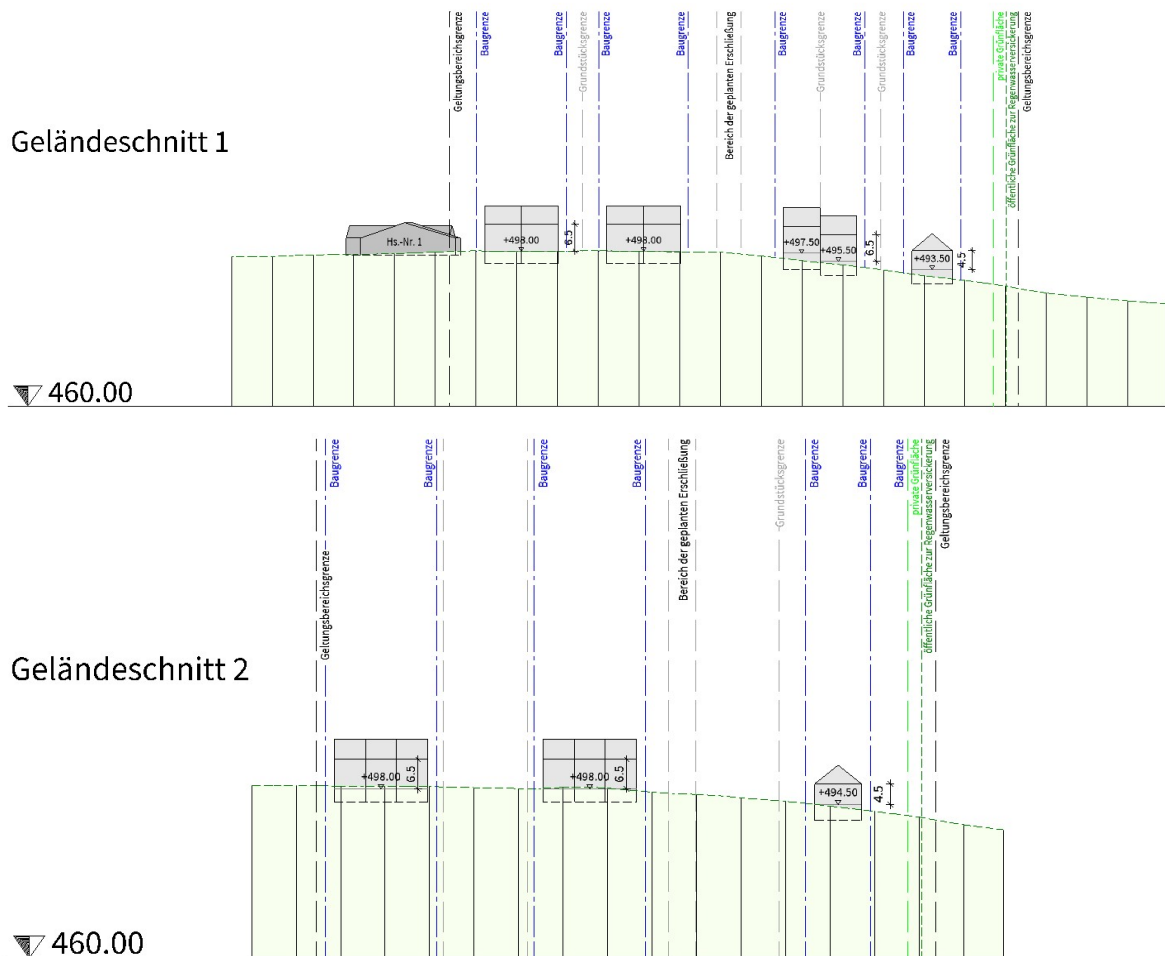


Abb.: Geländeschnitte 1 - 2

6.7 Werbeanlagen

Teilgebiet MU – Urbanes Gebiet

Werbeanlagen sind nur in der straßenorientierten Erdgeschossesebene und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Die Gesamtgröße (Flächenmaß) von Werbeanlagen darf eine Einzelgröße von 6 m² je Werbeanlage nicht überschreiten. Fahnen sind nicht zulässig. Beleuchtete Werbeanlagen sind gleichmäßig auszuleuchten. Blinkende und unruhig wirkende Werbeanlagen sowie Laseranlagen sind unzulässig.

WA – Allgemeines Wohngebiet

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen richtet sich nach den Tatbestandsvoraussetzungen des Art. 57 Abs. 1 Nr. 12 BayBO.

7. GRÜNORDNUNGSKONZEPT

7.1 Grundlagen

Der Grünordnungsplan setzt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege um (vgl. Art. 4 Abs. 2 BayNatSchG).

Er beinhaltet Aussagen über den vorhandenen Zustand von Natur und Landschaft und seine Bewertung, sowie den angestrebten Zustand und die dafür erforderlichen Maßnahmen.

7.2 Bestandsaufnahme und -bewertung

Im Hinblick auf die Bestandsaufnahme und -bewertung wird im Einzelnen insbesondere auf folgende Ausführungen des Umweltberichtes verwiesen:

- Schutzgut „Lebensräume für Tiere und Pflanzen“: vgl. Pkt. 1.5.1 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Biologische Vielfalt“: vgl. Pkt. 1.5.2 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Boden“: vgl. Pkt. 1.5.3 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Fläche“: vgl. Pkt. 1.5.4 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Wasser“: vgl. Pkt. 1.5.5 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Klima/Luft“: vgl. Pkt. 1.5.6 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Mensch und Gesundheit“: vgl. Pkt. 1.5.7 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Landschaftsbild“: vgl. Pkt. 1.5.8 des Umweltberichtes
- Schutzgut „Kultur- und sonstige Sachgüter“: vgl. Pkt. 1.5.9 des Umweltberichtes

7.3 Planerische Maßnahmen zur Grünordnung

7.3.1 Grundlagen und Entwicklungsziele

Die im Folgenden beschriebenen planerischen Maßnahmen bauen auf den Erkenntnissen der Bestandsaufnahme und -bewertung auf.

Da sich das Plangebiet außerhalb landschaftlicher Vorbehaltsgebiete befindet, sind in dieser Hinsicht keine besonderen Anforderungen zu beachten.

Auf die besonderen Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Arten- und Biotopschutz, Boden und Wasserhaushaltsfunktion, Landschaftsbild, naturbezogene Erholung) wird mit folgenden planerischen Maßnahmen reagiert:

- Schaffung grünordnerischer Strukturen zur Sicherung und Gestaltung einer menschenwürdigen Umwelt sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen

- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse (Freihaltung von Kalt- und Frischluftbahnen, Schaffung von begrünten (bepflanzten) Flächen mit kleinklimatisch wirksamen Strukturen)
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Orts- und Landschaftsbild (Gestaltung der Freiflächen, Ein- und Durchgrünung des Plangebietes)

7.3.2 vorhandene Gehölzbestände

Das Plangebiet ist weitestgehend frei von Gehölzbeständen. Im südlichen Bereich befinden sich jedoch vier mittelalte bis alte Eichen (*Quercus robur*, Baumhöhen ca. 15-20 m) und eine ältere Birke (*Betula pendula*, Baumhöhe ca. 20 m), die auf Basis der vorliegenden Planung nicht erhalten werden können. In der Südwestecke des Plangebietes befindet sich neben einer der o.g. Eichen noch ein kleiner Bestand aus Zitter-Pappel (*Populus tremula*) und Vogel-Kirsche (*Prunus avium*) mit Baumhöhe ca. 15 m, die als weniger wertvoll einzuordnen sind und die ebenfalls zu beseitigen sind.

Im nordöstlichen Bereich grenzt eine freiwachsende Strauchhecke an, die sich außerhalb des Plangebietes befindet und die den Wertstoffhof Richtung Süden eingrünt. Diese Hecke wird von der Planung nicht tangiert und bleibt erhalten.

Am Westrand befinden sich außerhalb des Plangebietes auf dem Grundstück des ehemaligen Einkaufsmarktes noch eine Vogel-Kirsche (*Prunus avium*, Baumhöhe ca. 8-10 m, an der südöstlichen Ecke des Gebäudes), sowie ein Feld-Ahorn (*Acer campestre*, Baumhöhe ca. 8-10 m, an der nordöstlichen Gebäudeecke), die von der Planung ebenfalls nicht betroffen werden.

Die genannten Gehölzbestände sind als Hinweis durch Planzeichen im Bebauungsplan enthalten.

7.3.3 Straßenraumbegrünung, Ein- und Durchgrünung des Baugebietes

Zur Eingrünung des Baugebietes wurde entlang dem südlichen und östlichen Rand des Plangebietes eine entsprechende „Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung“ festgesetzt, die mit Bäumen und Strauchhecken zu bepflanzen ist, bzw. auf den verbleibenden Flächen als extensive Grünfläche anzulegen und zu pflegen ist. Diese Pflanzungen dienen auch als Ausgleich für den (Funktions-)Verlust der Heckenstruktur am Nordrand (als Lebensraum für gehölzbrütende und an Gebüsche gebundene Vogelarten), sowie die Fällung der fünf Altbäume am Südrand des Geltungsbereiches (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung saP, Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Dezember 2022, Pkt. 3.1, Ausgleichsmaßnahmen A1 und A2). Im direkten Anschluss an die „Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung“ schließt eine „Öffentliche Grünfläche zur Regenwasserbeseitigung“ an. Dort werden Mulden-Rigolen zur Versickerung von Niederschlagswasser vorgehalten. Die gesamte Fläche ist von Baum- und Strauchpflanzungen freizuhalten, ansonsten jedoch gemäß der „Privaten Grünfläche zur Ortsrandeingrünung“ als

extensive Grünfläche anzulegen und entsprechend zu pflegen. Am nördlichen Rand des Plangebietes entlang der Hochstraße ist eine Baumreihe mit Laubbäumen festgesetzt, die lediglich im Bereich von festgesetzten Stellplatzflächen unterbrochen ist und dafür in einer öffentlichen Grünfläche nördlich eines Geh- und Radweges ergänzt wird. Die entstehende Gebäudekante wird damit an diesem Ortseingang zur Straßenseite hin mit Bäumen eingegrünt.

Im Inneren des Plangebietes werden um einen geplanten Wendehammer herum Einzelbäume festgesetzt, um die hier entstehende platzartige Fläche mit Bäumen intensiv räumlich zu fassen. Der geplante Spielplatz ist ebenfalls mit Baum- und Strauchpflanzungen festgesetzt, um eine natürliche Beschattung und naturnahe Spielmöglichkeiten zu schaffen.

Zur weiteren Ein- und Durchgrünung wurden entlang eines geplanten Gehweges sowie im Bereich von geplanten Garagenhöfen weitere Einzelbäume festgesetzt. Ergänzt wird dies um weitere Bäume auf den privaten Baugrundstücken, wo ausreichend Platz gegeben ist, um ein sinnvolles Wachstum der Bäume zu ermöglichen und andererseits eine übermäßige Beschattung der Wohnungen zu vermeiden (zur Ermöglichung solarer Strahlungsgewinne in den Wohnräumen). Zusätzlich zu den oben beschriebenen zeichnerischen Festsetzungen wurde eine textliche Festsetzung getroffen, nach der je 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen ist. Damit wird eine ausreichende Durchgrünung sichergestellt und den Bauherren ein ausreichender Gestaltungsspielraum offen gelassen.

Hinsichtlich des Standortes der zu pflanzenden Bäume wurde die Festsetzung getroffen, dass vom dargestellten Standort um bis zu 10 m abgewichen werden darf. Damit wird ermöglicht, dass im Zuge der folgenden Objektplanung noch flexibel reagiert werden kann.

7.3.4 Artenauswahl

Die Artenauswahl wurde dahingehend differenziert, dass in den Ortsrandbereichen, sowie am geplanten Spielplatz ausschließlich heimische und standortgerechte Laubbäume 1. oder 2. Wuchsordnung (also große bis mittelgroße Bäume) zu verwenden sind, um eine landschaftstypische Eingrünung zu erzielen.

Im Inneren des Plangebietes, wo aufgrund der entstehenden befestigten Flächen Sonderstandorte zu erwarten sind (z.B. im Bereich von Stellplätzen und befestigten Flächen mit großer Hitzerückstrahlung etc.), wird zusätzlich die Verwendung nichtheimischer Laubbäume ermöglicht, die gegenüber diesen besonderen Standortbedingungen eine höhere Toleranz aufweisen (sog. „Klimabäume“). Damit wird v.a. den besonderen Anforderungen des Klimawandels Rechnung getragen und ein möglichst langfristiger Erhalt dieser Bäume angestrebt.

Für die festgesetzten heimischen Baumarten, sowie die Strauchpflanzungen erfolgt neben der Artenauswahl aus heimischen, standortgerechten Gehölzen zusätzlich die Festsetzung, dass hier

ausschließlich Pflanzmaterial autochthoner Herkunft zu verwenden ist, um der gesetzlichen Vorgabe zu folgen und damit einen Beitrag zum Erhalt der Genvielfalt zu leisten.

Für die textlich festgesetzten Pflanzungen auf den einzelnen Baugrundstücken wird die Artenauswahl erweitert, um den Bauherren zusätzliche Gestaltungsspielräume einzuräumen (Festsetzung von Laubbäumen 1. oder 2. Wuchsordnung, einschließlich Obstbäume, max. 50% Ziersträucher).

7.4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist als gesonderter Teil der Begründung beigelegt.

7.5 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung/ Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt unter Punkt 2 des Umweltberichtes.

7.6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP

Zur Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange ist im Rahmen einer „speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung“ zu klären, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. der EU-Vogelschutzrichtlinie und der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie erfüllt werden.

Hierzu wurden entsprechende Untersuchungen durchgeführt (siehe Anlage „spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)“, Büro ÖFA Ökologie Fauna Artenschutz, 91154 Roth, vom Dezember 2022).

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden als Festsetzungen in die Bebauungsplanunterlagen eingearbeitet:

- erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung (V1 bis V4) und Ausgleich (A1 und A2)
- Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen CEF1 und CEF2

8. Schallschutz

Der Bebauungsplan setzt entlang der ST 2084 im Norden ein Urbanes Gebiet (MU) und darüber hinaus ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest und steht im Einflussbereich von Verkehrslärm (Hochstraße St 2084 / Fernhager Str. / Zufahrt Wertstoffhof), Gewerbelärm (Wertstoffhof / Pfaffenhofener Land Regionalmarkt / Lebensmittelmarkt) sowie Freizeitlärm (Vereinsheim mit Jugendtreff und Turnhalle mit Veranstaltungen).

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Für die Beurteilung der Schallsituation wurde eine schalltechnische Untersuchung 2529-24 V02 zu den Lärmimmissionen (C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand 19.06.2024) durchgeführt und die zu erwartende Immissionsbelastung am Plangebiet berechnet und beurteilt sowie die zu erwartende Verkehrszunahme in der Nachbarschaft.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005:2023-07 „Schallschutz im Städtebau ORWDIN18005“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen und für Sport- und Freizeitanlagen in Bayern die 18. Bundesimmissionsschutzverordnung (Sportlärmschutzverordnung).

Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Das Urbane Gebiet (MU) wird adäquat einem Mischgebiet (MI) eingestuft. Der Immissionsrichtwert nach IRWTALärm weicht tagsüber vom ORWDIN18005 ab. Der IRWTALärm lautet 63 dB(A) und der ORWDIN18005 lautet 60 dB(A), eine Zunahme von 3 dB(A) bedeutet die doppelte Lärmbelastung. Die DIN 18005 hat keinen Rechtscharakter, sondern dient als Orientierungshilfe. Die Anwendung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm kann das Ergebnis einer Abwägung sein.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die ORWDIN18005 oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den ORWDIN18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch

Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16.

Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Die VDI 2719:1987 enthält in Kapitel 9 den Hinweis, dass ab einem Außenschallpegel von > 50 dB(A) nachts, Schlaf- und Kinderzimmer mit einer schalldämmenden, evtl. fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung ausgestattet werden sollen, da auch mit gekipptem Fenster kein ausreichender Schutz des Nachtschlafs mehr besteht. Anstelle der Lüftungseinrichtung werden heute bauliche Maßnahmen, wie Schiebeläden, Prallscheiben, Vorbauten oder vergleichbare Maßnahmen bevorzugt, welche die Immissionsbelastung vor dem Fenster soweit reduzieren, dass die Belüftung über das gekippte Fenster möglich wird.

Tabelle: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungs- bereich	Planung		Verkehr		Gewerbe		Sportanlagen	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, Ausgabe 2002 mit Bl.1 1987		16.BImSchV Ausgabe 1990/2020		TA Lärm Ausgabe 1998		18.BImSchV Ausgabe 1990/2021	
Nutzung	Orientierungs- wert (ORW _{DIN 18005})		Immissions- grenzwert (IGW _{16.BImSchV})		Immissions- richtwert (IRW _{TA-Lärm})		Immissions- richtwert (IRW _{18.BImSchV})	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Nacht	Nacht	Tag**	Nacht
Allgemeine Wohnge- biete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40	55(50)	40
Mischge- biete (MI)	60	50 (45)	64	54	60	45	60(55)	45
Urbanes Gebiet					63	45	63(58)	45

* in Klammern: gilt für Gewerbe

**in der morgendlichen Ruhezeit, werktags von 06 bis 08 Uhr und Sonn- und Feiertags von 07 bis 09 Uhr

Einwirkender Verkehrslärm

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus den öffentlichen Verkehrsanlagen kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende ORWDIN18005 nach dem Bl.1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" im MU und der nördlichsten Häuserzeile im WA überschritten wird. Die Immissionsbelastung liegt im MU bei bis zu 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts und im WA bei bis zu 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts. Der Berechnung liegt zugrunde, dass die von der Gemeinde geplante Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Erschließungsstraße ab Einmündung in die St 2084 auf 30 km/h beschränkt wird.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Wirkung von aktiven Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Beispielsweise könnte mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h die

Immissionsbelastung um 2 bis 3 dB(A) reduziert und mit einem lärmindernden Fahrbahnbelag die Immissionsbelastung nochmals um ca. 2 dB(A). Die Umsetzung der Maßnahme auf der maßgeblichen St 2084 obliegt nicht der Gemeinde Scheyern und kann im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht angesetzt werden.

Ein aktiver Schallschutz entlang der Straße für die III-geschossige Bebauung ist ortsgestalterisch nicht vertretbar und für das geplante MU mit der notwendigen Einsehbarkeit nicht zielführend. Im vorliegenden Fall ist das MU als abschirmender Gebäuderiegel für das südliche gelegene WA geplant, und dient damit dem Schallschutz.

Die Berechnung zeigt auch, dass der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV, der das Ergebnis einer gerechten Abwägung sein kann, durchgehend eingehalten wird.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume wird der nach DIN 4109:2018 „Schallschutz in Hochbau“ erforderliche Mindestschallschutz festgesetzt und für Schlaf- und Kinderzimmer im MU, welche nicht über die straßenabgewandte Südfassade belüftet werden können, eine fensterunabhängige Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral). Ziel ist, durch eine entsprechende Anordnung der Räume und der Verwendung schallschützender Außenbauteile im Inneren der Gebäude angemessenen Lärmschutz zu gewährleisten.

Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen gewährleistet.

Gewerbelärm

Die Untersuchung zu den einwirkenden Lärmimmissionen aus dem benachbarten Gewerbe kam zu dem Ergebnis, dass der im Bauleitplanverfahren anzustrebende ORWDIN18005 nach dem Bl.1 der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" im WA 1 (= IO3 in der schalltechnischen Untersuchung) durch den Wertstoffhof überschritten wird. Die Immissionsbelastung liegt im kritischsten Fall bei bis zu 63 dB(A) tags. Betroffen sind neben der Nordfassade abschnittsweise auch die West- und Ostfassaden.

Bei Überschreitungen durch Gewerbelärm ist zu beachten, dass der Immissionsrichtwert nach TA Lärm:1998 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraums eingehalten werden muss. Schallschutzfenster alleine sind somit kein ausreichender Schallschutz. Die Immissionsbelastung wird im Wesentlichen durch den Metalleinwurf und dem Betriebsverkehr hervorgerufen.

Mit Ausnahme der bereits geplanten lärmgedämmten Altglassammelcontainer werden am Wertstoffhof keine Schallschutzmaßnahmen umgesetzt. Um den Wertstoffbetrieb nicht einzuschränken, werden Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Bauräumen festgesetzt.

Freizeitlärm

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die zu erwartende Immissionsbelastung durch den

Parkplatzverkehr und dem Jugendtreff abhängig von der Besucherzahl und deren Lautstärke aufgezeigt. Pegelbestimmend ist das Verhalten der Personen im Freien, durch den Parkplatzverkehr ist mit keinen Überschreitungen zu rechnen ist. Die Gemeinde hat in der Hausordnung für das Vereinsheim bereits festgelegt, dass keine Lärmbelästigung in der Nachbarschaft auftreten darf. Die Hausordnung wird auch den BP 32 einbinden. Der Immissionsbeitrag aus der Turnhalle mit Veranstaltungen wurde auf Grundlage der Untersuchung zur Betriebsgenehmigung als nicht relevant eingestuft.

Verkehrszunahme

Die Untersuchung zeigt auf, dass sich an der Ostfassade der Hochstraße 32 (entlang der Fernhager Straße) der Beurteilungspegel um 1 dB(A) tags erhöht. Darüber hinaus ist mit keiner Erhöhung des Beurteilungspegels zu rechnen. Die Erhöhung liegt rechnerisch bei 0,3 dB(A) und damit unter der Wahrnehmbarkeitsschwelle. Der IGW16.BImSchV für ein Mischgebiet von 64 / 54 dB(A) wird am genannten Immissionsort bereits heute um 1 dB(A) überschritten. Die Immissionsbelastung liegt weiterhin unter dem Auslösewert von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts.

9. DENKMALSCHUTZ – Denkmäler

Im Plangebiet selbst befinden sich keine Denkmäler. Das nächstgelegene Baudenkmal befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Staatsstraße 2084 (Hochstraße). Hierbei handelt es sich um ein Baudenkmal.

Im Einzelnen handelt es sich um folgendes Baudenkmal:

Aktennummer	D-1-86-151-1
Adresse	St 2084
Funktion	Wegkapelle, syn. Straßenkapelle
Kurzbeschreibung	Wegkapelle, verputzter Satteldachbau mit kleiner Chorapsis, innen tonnengewölbt, bez. 1894; mit Ausstattung; am östlichen Ortsausgang.
Verfahrensstand	Benehmen hergestellt, nachqualifiziert



Abb.: Auszug Bayern Atlas Thema „Denkmaldaten“

Die Belange des Denkmalschutzes werden durch das geplante Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Die bei der Verwirklichung von Vorhaben zutage kommenden Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG der Meldepflicht.

10. PLANUNGSSTATISTISCHE ZAHLEN

Kenndaten der Planung in ca.-Angaben

Geltungsbereich gesamt	22.019 m²
-------------------------------	-----------------------------

Öffentliche Flächen

Öffentliche Straßenverkehrsfläche (nur Verkehrsfläche der Linksabbiegespur)	2.787 m ²
Öffentliche Straßenverkehrsfläche (inkl. Straßenbegleitgrün und Mülltonnenbereitstellflächen)	2.794 m ²
Öffentliche Grünfläche zur fußläufigen Erschließung	377 m ²
Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung: Spielplatz	390 m ²
Summe Flächen	6.348 m ²

Sonstige Flächen

Private Grünfläche zur Ortsrandeingrünung und Öffentliche Grünfläche zur Regenwasserbeseitigung	1.424 m ²
Summe Flächen	1.424 m ²

Bauland

Geltungsbereich gesamt	22.019 m ²
./. öffentliche Flächen	- 6.348 m ²
./. sonstige Flächen	- 1.424 m ²
Nettobauland	14.247 m²