

Gemeinde Scheyern

Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Ortskern Scheyern“

der Gemeinde Scheyern

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB)



Abbildung 1: Luftbild

Scheyern, 07.02.2017

DÖMGES ARCHITEKTEN AG
Architektur und Stadtplanung

Boelckestraße 38 D-93051 Regensburg
Telefon +49-(0) 941-99 206-0
Telefax +49-(0) 941-99 206-66
info@doermges.ag
www.doermges.ag

Inhalt

- 1.** Anlass der Planung
- 2.** Baurechtliche Voraussetzungen
- 3.** Lage, Geltungsbereich, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes
- 4.** Planungsziele und bauliche Nutzung
- 5.** Bodenordnende Maßnahmen
- 6.** Erschließung und Versorgung

1. Anlass der Planung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans für den Ortskern von Scheyern wird notwendig, weil sich in den vergangenen Jahren der Baudruck - insbesondere für Wohnnutzung - auf die noch unbebauten Grundstücke und auch auf bebaute Grundstücke stark erhöht hat. Zugleich verläuft zeitgleich die Entwicklung, dass immer mehr landwirtschaftliche Betriebe aufgegeben werden und somit Hofstellen mit Haupt- und Nebengebäuden im Ortskern brachfallen.

Weiterhin stehen an einigen Stellen größere bauliche Veränderungen im Ortskern an, so z.B. auf dem Gelände der Waldbauernschule an der Marienstraße, für dessen Umgestaltung im Jahr 2017 ein Architektenwettbewerb mit städtebaulichen Ideenteil durchgeführt werden wird. Um eine geordnete bauliche Entwicklung und den Erhalt wesentlicher wertvoller Teile des historischen Ortskerns zu gewährleisten, wurde auch aus diesen Gründen die Überarbeitung des bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplans notwendig.

2. Baurechtliche Voraussetzungen

1. Bestehender rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 14 „Ortskern Scheyern“:
Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 14 „Ortskern Scheyern“ wurde am 06.03.1998 rechtsverbindlich.
2. 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 „Ortskern Scheyern“:
Der Bebauungsplan Nr. 14 „Ortskern Scheyern“ wurde in einem Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs des ursprünglichen Bebauungsplans geändert und diese Änderung wurde am 21.04.2008 rechtsverbindlich. Der Änderungsbereich überlagert den ursprünglichen Bebauungsplan in einem Teilbereich westlich begrenzt durch die Schyrenstraße (Kreisstraße PAF 3), nördlich begrenzt durch die Ludwigstraße, im Süd-Osten tw. begrenzt durch die Raiffeisenstraße.
3. Die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).
4. Das Baugebiet wird teilweise als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4, teilweise als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 und teilweise als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Der Flächennutzungsplan ist dementsprechend in Teilflächen anzupassen.
5. Veränderungssperre
Die am 11.03.2014 für den Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 14 „Ortskern Scheyern“ verhängte Veränderungssperre wird mit Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplans aufgehoben.

3. Lage, Geltungsbereich, Größe und Beschaffenheit des Baugebietes

Die Gemeinde Scheyern liegt ca. 6 km südwestlich der Stadt Pfaffenhofen.

Der Geltungsbereich des zu ändernden Bebauungsplanes für den Ortskern von Scheyern umfasst eine Fläche von ca. 32,5 ha.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereichs verläuft

- im Westen entlang der Schyrenstraße
- Im Norden entlang St.-Martinstraße, Guckenbühl und Am Ring in östlicher Richtung bis Fichtenweg und Plöckinger Straße
- im Osten östlich der Gebäude an der Plöckinger Straße
- im Süden südlich der Bebauung an der Ludwigstraße bis zur Raiffeisenstraße

Die Topographie im Geltungsbereich ist sehr bewegt. Der tiefste Punkt liegt bei ca. 460 m üNN., der höchste Punkt bei ca. 498 m üNN.

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes ist bereits bebaut. Es existieren jedoch zahlreiche unbebaute Grundstücksteile bzw. Baulücken im Siedlungsgefüge. Diese werden überplant. Größere zusammenhängende Neuplanungen im Sinne von Neubaugebieten gibt es nicht.

Es existieren im Geltungsbereich keine Altlastenverdachtsflächen.

Im Geltungsbereich befinden sich einige Baudenkmäler (u. A. die ehem. Waldbauernschule). Die Baudenkmäler sind im Planteil gekennzeichnet. Derzeit sind im Geltungsbereich keine Bodendenkmäler bekannt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine ruhenden oder fließenden Gewässer.

4. Planungsziele und bauliche Nutzung

Folgende Planungsgrundsätze werden bei der gegenständlichen Planung berücksichtigt:

Klarheit und Handhabbarkeit des Bebauungsplans (qualifizierter Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 1 BauGB)

Das gegenständliche Bebauungsplanänderungsverfahren soll den rechtlichen Rahmen für die bauliche Entwicklung im Ortskern für den absehbaren Zeithorizont abstecken. Hierzu werden möglichst klar strukturierte Festsetzungen getroffen.

Für die Art der baulichen Nutzungen werden 3 Gebietskategorien festgesetzt (sh. Abbildung 2):

- Teilflächen an der Schyrenstraße als Mischgebiet (MI) gemäß § 6 Baunutzungsverordnung (BauNVO): hier existiert ein Nutzungs-Mix, der neben Wohnen auch, Gewerbe, Dienstleis-

tung, Freie Berufe etc. umfasst. Diese Entwicklung soll hier durch Festsetzung eines MI gestärkt werden.

- Teilflächen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO): hier existieren noch landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnen nebeneinander. Durch Festsetzung von MD soll den landwirtschaftlichen Betrieben eine angemessene Existenz- und Entwicklungsperspektive gewährt werden.
- Teilflächen als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO): hier besteht größtenteils Wohnnutzung. Durch Festsetzung von WA soll der Schwerpunkt der Wohnnutzung in diesen Gebieten bewahrt werden, wenngleich andere Nutzungen gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung grundsätzlich zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, um z.B. nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe zu ermöglichen. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) können daher ausnahmsweise zugelassen werden:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen

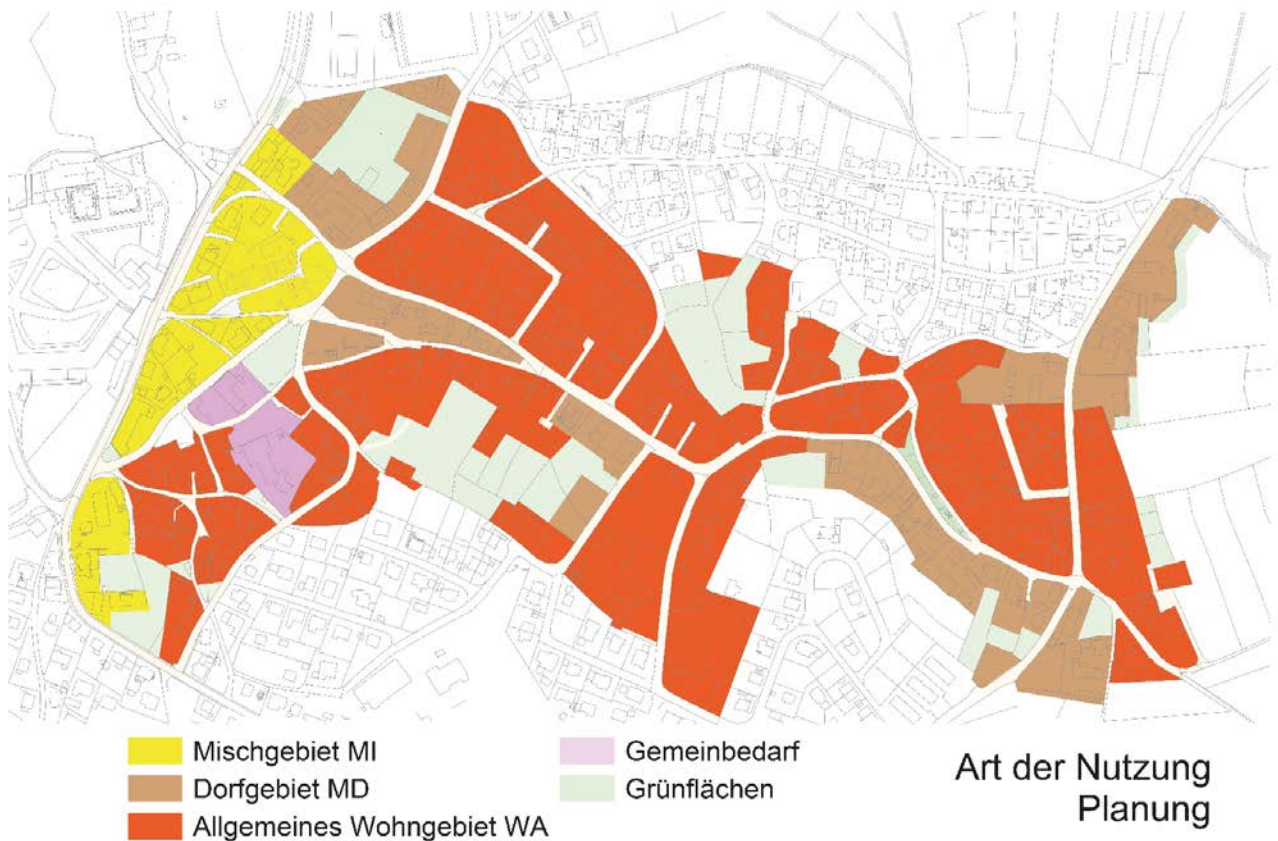


Abbildung 2: Festsetzung der Art der baulichen Nutzung um Geltungsbereich

Ortsbild des historischen Ortskerns - wo noch erkennbar – berücksichtigen

Der Ortskern von Scheyern besteht aus mehreren historisch gewachsenen Teilbereichen, die alle, mit Ausnahme des auf der Höhe gelegenen Klosters westlich der Schyrenstraße, im Geltungsbereich des Bebauungsplans enthalten sind. Der westliche Teil des Bebauungsplans enthält den dörflichen Ortskern zwischen Marienstraße und Raiffeisengasse bzw. Raiffeisenstraße. In diesem Teilbereich liegen die ehem. Waldbauernschule an der Marienstraße und das Caritas-Altenheim südlich an der Schulstraße. Die Grünfläche nordöstlich der Waldbauernschule mit der Mariensäule an der Einmündung der Marienstraße in die Raiffeisenstraße liegt im zentralen Bereich des historischen Ortskerns. Die alten Anwesen östlich der Raiffeisenstraße an der Grabmairstraße und Schulstraße weisen zur Raiffeisenstraße hin teilweise noch alte Obstgärten auf. Die bestehende Gastronomie an der Einmündung der Ludwigstraße in die Marienstraße liegt ebenfalls in diesem zentralen Bereich. Von hier aus erstreckt sich der historische Ortskern im Talbereich beiderseits der Ludwig- und Grabmairstraße nach Südosten. Beide Straßen stellen mit ihrer begleitenden Bebauung und den teilweise noch vorhandenen rückseitig gelegenen Obstgärten auf der Südwestseite einen wichtigen Bestandteil des alten Ortskerns dar. Die Ludwigstraße steigt im östlichen Teil des Bebauungsplans zur Plöckinger Straße an, auch diese Straßenteile werden teilweise von erhaltenswerten alten historischen Gebäuden mit ortsbildprägenden grünen Böschungen und Baumbestand begleitet.

Um diesen Baustrukturen Rechnung zu tragen wird u. A. als Dachform in noch historisch geprägten Teilbereichen Satteldach festgesetzt. In den übrigen Bauflächen des Geltungsbereichs sind neben Satteldächern auch Pultdächer, versetzte Pultdächer und Flachdächer festgesetzt (sh. Abbildung 3).

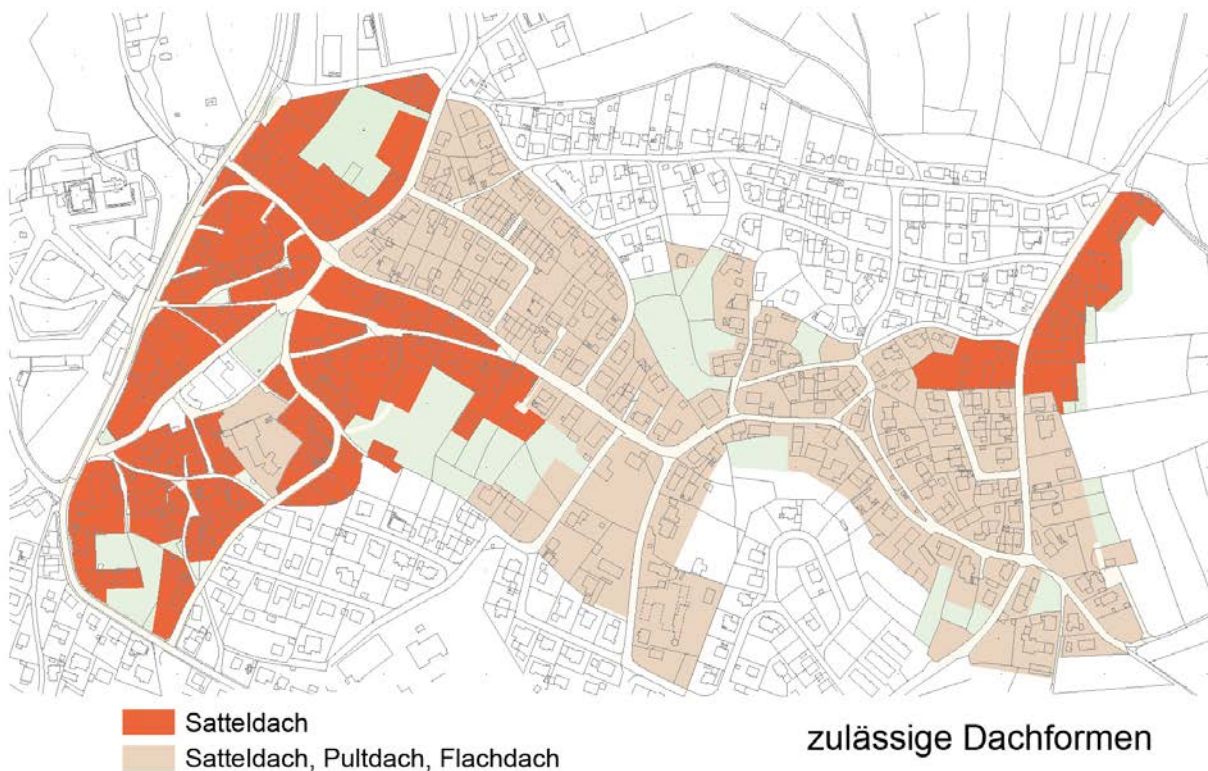


Abbildung 3: zulässige Dachformen

Nutzungsdruck „Wohnen“ berücksichtigen – Angemessene Nachverdichtung ermöglichen

Um auf den starken Nutzungsdruck v. A. in Bezug auf die Wohnnutzung zu reagieren werden relativ flexible überbaubare Grundstücksflächen festgesetzt, die u. A. auch Ersatzbebauungen in Bereich von aufgelassenen Hofstellen ermöglichen. In bestehenden Baulücken werden neue Bauräume festgesetzt. Dies dient auch dem übergeordneten Ziel der Landes- und Regionalplanung, Innenentwicklung und Nachverdichtung vor Ausweisung von Bauflächen auf bisher gänzlich unbebauten Flächen im Außenbereich zu fördern.

Auch um einer Entschädigungspflicht der Gemeinde entgegenzuwirken, wurde das Baurecht in Bezug auf den bisherigen rechtverbindlichen Bebauungsplan nicht verringert.

Für Neubauten werden die maximale Zahl der Wohneinheiten je Gebäude und ein Bezug von Grundstücksfläche zu Wohneinheit festgesetzt, um eine der dörflichen Struktur angemessene Neu-Bebauung bzw. Ersatzbebauung zu ermöglichen. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung der Gemeinde Scheyern sind in den Planungen zu beachten und zu erfüllen, was einen gewissen begrenzenden Faktor bzgl. der Dichte der Bebauung - unabhängig vom Bebauungsplan - darstellt.

Umbruch in der Landwirtschaft berücksichtigen

Es werden Teilflächen als Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt: hier existieren noch landwirtschaftliche Hofstellen und Wohnen nebeneinander. Durch Festsetzung von MD soll den landwirtschaftlichen Betrieben eine angemessene Existenz- und Entwicklungsperspektive gewährt werden. Allerdings sind aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft in den letzten Jahren einige Hofstellen brachgefallen. Hier werden die Festsetzungen in einer Form getroffen, dass eine Nachnutzung der landwirtschaftlichen Hofstellen in Form von Umbauten der Bestandsgebäude oder Ersatzbauten – wohl schwerpunktmäßig mit Wohnnutzung – ermöglicht wird.

Grünzüge bewerten und in der Planung berücksichtigen

Der bisher rechtsverbindliche Bebauungsplan setzte relativ viele private Grünflächen fest. Auch wurde eine Vielzahl von Bestandsbäumen als zu erhalten festgesetzt. Im Zuge der Bestandsaufnahme für die gegenständliche 2. Änderung des Bebauungsplans wurde jedoch festgestellt, dass viele dieser Grünflächen nicht mehr vorhanden sind oder stark verkleinert wurden. Auch von den ursprünglich als zu erhalten festgesetzten Bäumen wurden zwischenzeitlich sehr viele ersatzlos gerodet. Diese Entwicklungen sind zwar bedauerlich, aber im Zuge der Überarbeitung des Bebauungsplans wird folgendermaßen hierauf reagiert:

Private Grundflächen werden nur noch dort festgesetzt, wo diese aufgrund ihrer Größe und ihres Grünbestands noch als solche betrachtet werden können. Sie müssen also ein gewisses planerisches Gewicht als Grünfläche aufweisen – übliche Hausgärten reichen hierzu nicht aus. Weiterhin wurden nur noch für das Ortsbild bedeutende Bestandsbäume als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig.

6. Erschließung und Versorgung

Größtenteils reicht das vorhandene Straßennetz zur verkehrlichen Erschließung der Bauflächen aus. In kleineren Teilbereichen werden neue geplante Bauflächen in hinterliegenden Grundstücksteilen durch neu geplante öffentliche oder private Erschließungsstraßen erschlossen. Die Wasserversorgung ist durch die vorhandene gemeindliche Wasserversorgung sichergestellt.

Die Abwässer werden durch die zentrale Kanalisation der Gemeinde abgeleitet.

Die Stromversorgung ist durch Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG gesichert.

Insgesamt ist die Erschließung als gesichert zu betrachten.

Der Entwurfsverfasser:

Gemeinde Scheyern

Scheyern, den

Regensburg, den 07.02.2017

Manfred Sterz, 1. Bürgermeister