

1. Baurechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst mit den Teilflächen der Flurnummern 1 und 324 der Gemarkung Aufham den Bereich an der Otterbachstraße bis ca. 45 m süd-westlich. Die verbleibende Fläche der beiden Flurstücke verbleibt in landwirtschaftlicher Nutzung.

Beim betreffenden Gebiet handelt es sich um ein noch unbebautes Stück Grünland am südlichen Ortsrand von Aufham. Das Planungsgebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Für den Planungsumgriff wird nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Einbeziehungssatzung aufgestellt. Die Einbeziehung der aktuell als Grünland genutzten landwirtschaftlichen Fläche an den angrenzenden Ortsteil kann als Maßnahme der Innenentwicklung gesehen werden.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Die Belange der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung werden in der vorliegenden Planung durch einen integrierten Grünordnungsplan berücksichtigt. Die Punkte der Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise werden erfüllt (siehe Anlage). Von einem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

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 überplante Fläche ist zum Teil wegen ihrer ungünstigen Topographie für die Nutzung mit modernen landwirtschaftlichen Maschinen nur sehr bedingt geeignet. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für drei Einzelhäuser auf den direkt im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich gelegenen Grundstücken im Sinne der nachhaltigen Ortsentwicklung. Zu diesem Zweck wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Schweitenkirchen der Entwurf für eine Einbeziehungssatzung in vorliegender Form erarbeitet. In dieser werden folgende Ziele berücksichtigt:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung unter Berücksichtigung der notwendigen Schutzbegründungen.
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil Aufham.
- Erhaltung einer gewachsenen Siedlungsstruktur in ihrer gebietstypischen Form
- Berücksichtigung der gegebenen topographischen und ortstypischen Gegebenheiten.

Die Gemeinde Schweitenkirchen hat im kommunalen Flächenmanagement ein Baulückenverzeichnis erstellt, welches laufend aktualisiert wird (derzeitiger Stand 09.01.2020). Danach stehen im gesamten Gemeindegebiet 33 verfügbaren Baulücken, 69 Anfragen von Bauwerbern allein im Einheimischenmodell gegenüber. Dabei wurden die Anfragen für den Erwerb von Bauplätzen im freien Verkauf noch nicht berücksichtigt – diese betragen allein für das Baugebiet Geisenhausen Mandlberg (5 freie Restplätze) 32 Anfragen. Die Anfragen nach Bauplätzen im Gemeindegebiet generell wurden dabei sogar

noch nicht berücksichtigt, da diese nicht protokolliert werden. Es ist daher erkennbar, dass ein erheblicher Siedlungsdruck besteht.

Die Notwendigkeit weitere Bauflächen auszuweisen wird zusätzlich durch die Tatsache verstärkt, dass die vorhandenen Grundstücke häufig für den Eigenbedarf, bzw. für die nachfolgende Generation zurückgehalten werden, so dass diese Flächen längerfristig nicht verfügbar sind. Bei der im gesamten Gemeindegebiet durchgeführten Untersuchung wurde festgestellt, dass für die meisten der vorhandenen Baulücken keine Verkaufsbereitschaft besteht, da sie von den jeweiligen Eigentümern für eine zukünftige Bebauung durch die Nachkommen bereitgehalten werden. Im Falle der Einbeziehungssatzung Nr.6 ist zudem zu berücksichtigen, dass die Baugrundstücke sich sogar aus dem Baubedarf der eigenen Familien der Grundstückseigentümer im Gebiet bereits ergeben. Die beiden Bauherren-Familien haben zusammen 8 Kinder für die Baugrund geschaffen werden soll.

Die rasante Preissteigerung der Bauflächen und Mieten in den letzten Jahren im Einzugsbereich der Ballungsräume München und Ingolstadt erhöht die Nachfrage nach Bauland im Umland. Die Gemeinde Schweitenkirchen ist durch die verkehrsgünstige Lage direkt an der Autobahn A9 München-Nürnberg von erheblicher Nachfrage nach Bauland betroffen.

Das nähere Umfeld ist von landwirtschaftlichen Anwesen und Wohngebäuden geprägt. Das Planungsgebiet wird im Norden geprägt durch eine landwirtschaftliche Hofstelle, im Osten von einigen Wohnhäusern und im Süden von einem landwirtschaftlichen Gebäude. Weiterhin ist zu beachten, dass die räumliche Prägung zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses durch eine weitere, südlich des Planungsgebietes bestehende landwirtschaftliche Halle vorhanden war. Trotzdem, dass diese zwischenzeitlich im laufenden Verfahren abgebrochen wurde, ist die räumliche Prägung als nach wie vor gegeben anzusehen. Es weist den typischen Charakter einer Ortsrandsituation auf. Die Bauparzellen an der Otterbachstraße haben wegen der stark bewegten Topographie zum Teil den Charakter eines Hanghauses, weshalb bei der Parzelle 1 die Festsetzung U+E+D getroffen wurde, um die Zufahrts- und Zugangssituation nicht unnötig zu erschweren. Die beiden weiteren Bauparzellen können durch die bereits bestehende Zufahrt erschlossen werden, weshalb die Höhenlage hier auf die jeweilige Zufahrtshöhe abgestimmt ist. Hier wird E+D festgesetzt. Das Dachgeschoss darf im Sinne der BayBO ein Vollgeschoss sein.

Um eine geordnete Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten, werden Festsetzungen bezüglich Wandhöhen, Dachform und -neigung, Höhenlage usw. getroffen.

Konkreter Anlass der Planung sind die Bauwünsche der Grundstückseigentümer der beiden Flurstücke. Für die jeweils mehreren Nachkommen der Grundstückseigentümer sind die Gebäulichkeiten innerhalb deren landwirtschaftlichen Betriebe nicht ausreichend. Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, diese Bauwünsche auf den Charakter der Siedlung abzustimmen und sinnvoll in Einklang mit dem Ortsbild zu bringen.

Eine bauliche Erweiterung des Siedlungsbereiches führt zu einer Stärkung des Ortsteiles und zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Mit der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll der Geltungsbereich aus dem bisherigen Außenbereich in den Innenbereich einbezogen werden. Die geplante lockere Bebauung schafft einen harmonischen Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und der umgebenden Landschaft.

3. Flächensparendes Bauen, Innenentwicklung

Insbesondere durch die Gesetzesänderungen des BauGB in den Jahren 2012 und 2013 ist als Maßstab für die Bauleitplanung der Grundsatz der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkt worden. Bauleitplanerisches Ziel ist

es, durch die Nutzbarmachung von direkt an bebaute Ortsteile anschließende Flächen zusätzliche Wohnflächen zu schaffen um einer Zersiedelung entgegen zu wirken.

Dieser Forderung wird in der vorliegenden Planung vollumfänglich Rechnung getragen. Das Baufeld schließt direkt an die vorhandene Bebauung an, schließt die Lücke zwischen bestehender Bebauung und rundet den Ortsrand zur freien Landschaft hin ab. Eine Zersiedelung wird so vermieden.

4. Lage des Planungsgebiets

Die Gemeinde Schweitenkirchen liegt im süd-östlichen Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm. Das geplante Baugebiet liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Aufham, welcher seinerseits am südlichsten Ende des Gemeindebereiches Schweitenkirchen liegt.

Durch die Nähe der Bundesautobahnen Holledau-Regensburg-Hof (A93) und München-Nürnberg (A9) mit den Anschlussstellen Pfaffenhofen – Schweitenkirchen und Allershausen und der somit günstigen Lage zum Großraum München und auch Manching und Ingolstadt unterliegt auch das Gemeindegebiet Schweitenkirchen konform des gesamten Landkreises Pfaffenhofen einem Bevölkerungswachstum, das über dem Durchschnitt der Region liegt.

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut, liegt aber direkt süd-westlich angrenzend an die Hauptstraße des Ortsteiles und südlich bestehender Bebauung. Das Gelände steigt von Nord-Osten nach Süd-Westen hin zunächst sehr stark, dann leicht an. Nördlich grenzt eine bestehende Hofstelle an, gegenüber der Otterbachstraße besteht eine Bebauung aus Wohnhäusern und einigen landwirtschaftlich genutzten Gebäuden und südlich des Planungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Halle.

5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Die Gemeinde Schweitenkirchen ist eine im Wachstum befindliche Gemeinde im südlichen Bereich der Hallertau. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Gemeinde Schweitenkirchen 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)). *„Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seinen Folgen ausgerichtet werden.“* (Ziffer 3.1(G)) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (Ziffer 3.3 (G)). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Forderung im LEP 2013 nach Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist bei der Einbeziehungssatzung Nr. 6 „Aufham“ 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 Ausweisung des Baugebietes im direkten Anschluss einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil findet eine Zersiedelung nicht statt. Entsprechend dem LEP wird mit der Bauleitplanung die organische Weiterentwicklung des Ortsteiles Aufham 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 Schweitenkirchen durch die Nähe zu den überregional bedeutenden Entwicklungsachsen München-Ingolstadt und Ingolstadt-Landshut 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. Von der Politik werden die Kommunen aufgefordert, mehr Bauland zu schaffen. Dies kann nur unter Einbeziehung auch der Ortsteile gelingen, um hier vor allem der nachwachsenden Generation die Chance zum Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen und einer Abwanderung aus den kleineren Dörfern, die überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, entgegenzuwirken.

Der Bereich der Einbeziehungssatzung Nr. 6 Aufham ist eine Abrundung der bereits bebauten Flächen.

Das Planungsgebiet, welches am Ortsrand des Ortsteiles Aufham 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)).*

„Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. Eine sinnvolle Zuordnung der Wohnstätten, Arbeitsstätten, Erholungsflächen und der zentralen Einrichtungen zueinander und zu den Verkehrswegen und den öffentlichen Nahverkehrsmitteln ist möglichst vorzusehen, um dem Schutz vor Immissionen zu genügen und das Verkehrsaufkommen zu verringern. (BIII, Ziff. 1.4 (Z))

Die im Zuge der Sanierung der Otterbachstraße neu geschaffene Verkehrsinsel sowie die bestehende landwirtschaftliche Bebauung (landwirtschaftlicher Schuppen im Süden) prägt bereits jetzt den Beginn der Ortschaft an dieser Stelle. Durch die neuen Bauparzellen wird

dieser Bereich daher aus Sicht der Gemeinde lediglich abgerundet, eingebunden und mit einer entsprechenden Ortsrandeingrünung versehen, um die Abgrenzung zum Außenbereich zu verdeutlichen und klare Strukturen zu schaffen.

Die ausgewiesene Fläche schließt an bestehende Wohnbebauung sowie an bestehende landwirtschaftliche Betriebe an. Durch eine kurze, bereits bestehende Stichstraße werden zwei Bauparzellen wirtschaftlich erschlossen.

Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden. (BIII, Ziff. 1.5 (Z))

Zur Durchgrünung sind innerhalb des Baugebietes ausreichend viele 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. Zum Ortsrand hin ist ein zehn Meter breiter Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung festgesetzt. Dieser ist mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und durch maximal zweimalige Mahd – die erste nicht vor Juli – zu pflegen. Entsprechende Festsetzungen zur Artauswahl werden in der Satzung getroffen.

6. Bevölkerungsentwicklung

Wie bei nahezu allen Gemeinden in der Region unterliegt auch die Gemeinde Schweitenkirchen einem stetigen Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl von Schweitenkirchen beträgt 5202 (Stand 2017). Das Wachstum unterlag in den letzten drei Jahrzehnten einem steten aber tendenziell abnehmenden Wachstum.

Laut den Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeichnet sich auch für Schweitenkirchen 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 2015 bis 2017 beträgt lediglich 18 Personen, das entspricht 0,34 %. Im Vergleich dazu betrug das Wachstum zwischen 1987 und 2001 4,2 %. Es drängt sich der Eindruck auf, dass die Bereitstellung von Bauparzellen hier der begrenzende Faktor zu sein scheint.

Der überwiegende Bevölkerungsanteil lebt in Gebäuden mit einer Wohneinheit, also Einfamilien-, Reihen- 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.

Das Planungsgebiet eignet sich für die verträgliche Schaffung von Wohnraum für jüngere Familien. Die zentrale Lage zwischen den Ballungsräumen München, Ingolstadt/Manching und die gute Verkehrsanbindung durch die Lage nahe der A 9 sowie der Nähe zur Bahnlinie München-Treuchtlingen prädestinieren Schweitenkirchen als bevorzugten Wohnort, wenn nur die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die Entwicklung von Wohnraum für junge Familien angestrebt werden. Die Bauplätze sollen hier für ortsansässige Einwohner genutzt werden.

7. Gesamtkonzept, Gestaltungsvorschriften, Festsetzungen

Der Planentwurf sieht eine offene Bebauung mit Einzelhäusern vor. Die Erschließung erfolgt direkt von der Otterbachstraße bzw. bei zwei Parzellen über eine bereits vorhandene kurze private Zufahrt. Über die Festsetzung von Baugrenzen und einer maximal zulässigen GRZ werden die überbaubaren Flächen pro Grundstück festgelegt.

Es werden Baugrenzen für Garagen festgesetzt, weshalb außerhalb dieser Grenzen keine Garagen und überdachten Stellplätze zulässig sind. Andere Nebenanlagen sind jedoch zulässig. Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

Um die geplante Bebauung harmonisch in das Ortsbild einzufügen, werden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung der Gebäude getroffen, wie z. B. zur Dachform, Deckung, Fassadengestaltung, Höhenlage usw.

8. Grünordnung

Das Grundstück wird derzeit noch landwirtschaftlich genutzt, enthält keine ökologisch wertvollen Strukturen und weist keinerlei Gehölz- oder Gewässerbestand auf.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer, grünordnerischer Strukturen, die eine lebenswerte menschliche Umwelt gestalten sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen und gesunde klimatische Verhältnisse sichern
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Weitest möglicher Erhalt der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse durch Durchgrünung auf privaten Flächen
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild

Es werden daher die folgenden Maßnahmen vorgesehen: Die unbebauten Grundstücksflächen im Baugebiet sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Hierzu sollen keine allzu großen Einschränkungen gemacht werden. An den beiden Grenzen zur freien Landschaft sind 10,0 m breite Grünflächen vorgesehen, um Lebensräume für Kleintiere, Vögel und Insekten zu schaffen und die Lebensräume in Richtung des Ortes zu vernetzen. Es werden ausreichend standortgerechte Bäume festgesetzt um eine Durchgrünung zu gewährleisten.

9. Immissionsschutz

Das Baugebiet wird durch Verkehrslärm der Otterbachstraße beaufschlagt. Das Verkehrsaufkommen ist auf der Otterbachstraße für eine Kreisstraße relativ gering. Durch die hügelige Topographie zwischen dem Planungsgebiet und der nahegelegenen Autobahn A9 sind hierdurch keine Immissionen zu erwarten. Bedingt durch die Lage im Anschluss an das Dorfgebiet und an landwirtschaftliche Flächen ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und -flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen. Auf erhöhte Lärmemissionen während der Erntezeit wird hingewiesen. Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

10. 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.

11. Verkehrsmäßige Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung ist für die Parzelle 1 direkt von der Otterbachstraße her und für die übrigen Parzellen über eine bereits bestehende Zufahrt geplant.

Aufham wird bei Bedarf an Werktagen vom Rufbus der Gemeinde Schweitenkirchen sowie von Schulbussen angefahren.

Die Entfernung zum Ortszentrum Schweitenkirchen beträgt ca. 5,0 km. Es ist in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Auto oder in ca. 15 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Die nächstgelegenen Kindergärten sind in den umliegenden Ortsteilen in Geisenhausen und in Schweitenkirchen in wenigen Kilometern zu erreichen. Grund- und Mittelschule befinden sich im ca. 5 Kilometer entfernten Schweitenkirchen. Die weiterführenden Schulen sind im ca. 13,5 km entfernten Pfaffenhofen zu finden. Die Anbindung zum ca. 13 km entfernten Bahnhof „Pfaffenhofen a. d. Ilm“ oder dem ca. 12 km entfernten Bahnhof „Reichertshausen“ ist mit dem Auto in ca. 14 bzw. in 12 Minuten zu erreichen. Mit der Bahn sind als nächstgrößere Städte ab Bahnhof in ca. 25 Minuten nördlicher Richtung Ingolstadt und in ca. 40 Minuten in südlicher Richtung München erreichbar.

Die Anbindung an die A 9 Schweitenkirchen ist an der Anschlussstelle Schweitenkirchen in ca. 8 Minuten und die Anschlussstelle „Allershausen“ ist in ca. 10 Minuten zu erreichen sowie über das nahegelegene Autobahnkreuz Holledau die A 93 Holledau-Hof.

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

Das Planungsgebiet wird verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Verschlechterungen der Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Grundstücke sowie des Verkehrsablaufes können damit ausgeschlossen werden.

12. Wasserwirtschaft

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Versorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Paunzhausener Gruppe sichergestellt.

Das Baugebiet wird über das bestehende Mischsystem an die zentrale Kanalisation in die Kläranlage Kirchdorf – Landkreis Freising entwässert. Durch eine Untersuchung des Ingenieurbüros Wipfler wurde nachgewiesen, dass das Abwassersystem im OT Aufham ausreichend dimensioniert ist, um die sich durch die Planung ergebenden zusätzlichen Abwässer aufzunehmen.

Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken möglichst flächig zu versickern, wenn durch eine Sickerprobe nachgewiesen wird, dass eine Versickerung nicht möglich ist, kann das anfallende Niederschlagswasser in den bestehenden Mischwasserkanal eingeleitet werden. Die Speicherung von Regenwasser zur Nutzung als Gießwasser oder in Grauwasseranlagen wird empfohlen.

Zur Sicherung der Wohnbebauung vor wild abfließendem Oberflächenwasser wird im südwestlichen Grundstücksbereich eine oberflächliche Sickermulde festgesetzt. Darüber hinaus überlaufendes Oberflächenwasser kann so auf dem Eingrünungsstreifen der Parzelle 3 vorbeigeführt werden und natürlich ablaufen.

13. Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist durch die Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sichergestellt. Da der Privatweg von den Müllfahrzeugen der AWP nicht angefahren werden kann, sind die Müllbehälter an der Otterbachstraße bereitzustellen.

14. Energieversorgung

Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk AG, Netzcenter Pfaffenhofen gesichert. Die Vorgaben des Netzbetreibers bezüglich der Hauseinführungen sind zu beachten.

Zusätzlich zur Ausführung in einer weitgehend energieschonenden Bauweise wird empfohlen, zur Versorgung der Gebäude möglichst regenerative Energien zu verwenden.

15. Erschließung und Kosten

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von der Otterbachstraße her und kann über die Stichstraße erfolgen. So können mit relativ geringem Aufwand die drei geplanten Bauparzellen über kurze Leitungswege erschlossen werden. Der Anschluss der Parzellen soll an das Mischsystem der Gemeinde Schweitenkirchen erfolgen. Sofern möglich, ist das Niederschlagswasser über Oberboden zu versickern, ansonsten ist es in den Kanal einzuleiten. Die Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

16. Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege

Die Umsetzung der Einbeziehungssatzung erfolgt im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3. Daher ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich.

Das Grundstück wird derzeit noch landwirtschaftlich als Grünland genutzt und enthält keine ökologisch wertvollen Strukturen und weist keinerlei Gehölzbestand oder Gewässer auf. Angrenzend an das Baugebiet ist bestehende Bebauung aus landwirtschaftlichen Betrieben anzutreffen. Auf der gegenüberliegenden Seite der Otterbachstraße ist Wohnbebauung vorhanden.

Beurteilung der Schutzgüter:

- Schutzgut Lebensräume für Tiere und Pflanzen:

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

Der Geltungsbereich ist derzeit intensiv als Grünland landwirtschaftlich genutzt und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen von geringer Bedeutung.

Es sind Brutvögel in den gärtnerisch gestalteten Grundstücksbereichen der umliegenden Siedlungsflächen zu erwarten. Zur Vernetzung der Lebensräume und Aufwertung des Planungsgebietes sind private Grünflächen mit ausreichend standortangepassten Gehölzen festgesetzt. Einfriedungen sind sockellos auszubilden um die Durchlässigkeit für bodennahe Tiere zu erhalten. Durch die zusätzlich zu schaffenden Strukturen ist eine positive 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, jedoch in einem wassersensiblen Bereich. Die Nutzungen sowie die Bauphase können durch zeitweise auftretendes wild ablaufendes Oberflächenwasser beeinträchtigt sein. Im Planungsgebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Durch die Bebauung werden Flächen versiegelt, die bisher grundsätzlich zur Aufnahme von Oberflächenwasser und zur Grundwasserneubildung zur Verfügung standen. Durch entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung der Versiegelung ist diese Beeinträchtigung zu verringern. Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken möglichst flächig zu versickern. Sollte dies nachweislich nicht möglich sein, darf es in das örtliche Trennsystem eingeleitet werden. Die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser sind unerheblich.

- Schutzgut Boden:

Beeinträchtigungen des Bodens durch Altlasten sind nicht bekannt. Durch die langjährige Nutzung als Grünland ist nicht mit übermäßiger Belastung durch Schwermetalle zu rechnen. Es liegt kein Bodentyp vor, der aufgrund seiner Besonderheit schützenswert wäre.

Dem Geltungsbereich kommt für das Schutzgut Boden nur eine geringe Bedeutung zu.

- Schutzgut Klima und Luft:

Eine Durchlüftung des Baufeldes ist durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Otterbachstraße, welche sich als Kaltluft-Abflussschneise darstellt, weiterhin gegeben. Wegen der lockeren Bebauung ist die Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft ebenfalls als gering zu bewerten.

Auswirkungen: Durch die Flächenversiegelung, die Baukörper sowie durch den Betrieb von Heizungsanlagen sind geringfügig höhere Temperaturen innerhalb des Siedlungsbereiches zu erwarten, ebenso eine Verringerung der Luftfeuchte. Durch die geplante Durchgrünung innerhalb der Privatgärten wird diesem Effekt entgegengewirkt.

- Schutzgut Mensch, Landschaftsbild:

Durch die großzügige Eingrünung ergeben sich nur geringe 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 Bau- und 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.
- Mindestbegrünung und Festsetzung standortgerechter Arten
- Erhaltung der Durchlässigkeit des Siedlungsgebietes für Kleinsäuger und andere bodennahe Tiere durch Verbot von Zaunsockeln.

Zusammenfassend betrachtet treten durch die Bebauung nur unwesentliche Veränderungen von Umweltaspekten auf.

17. Aspekte der Energieeffizienz

Der Grundsatz „flächensparendes Bauen“ als zwingend erforderlicher Aspekt des Klimaschutzes wird in der vorliegenden Planung in höchstem Maße berücksichtigt. Die geplante Einbeziehung erfolgt ohne die negativen Auswirkungen durch Verlust von Retentionsflächen, übermäßiger Verschattung oder übermäßiger Versiegelung. Der Versiegelungsgrad wird durch die Festsetzungen auf ein verträgliches Maß beschränkt und die Geschossigkeit wird - angepasst an die bestehende Bebauung - auf ein für die Lage verträgliches Maß festgesetzt.

Um den flächenspezifischen Wärmebedarf zu vermindern wird die Nutzung solarer Energie empfohlen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird die Ausrichtung der Dächer so festgesetzt, dass die Nutzung solarer Energie optimal möglich ist.

Die leichte Abweichung der Firstrichtungen zur Ost-West-Achse, die durch den Verlauf der Erschließungsstraße vorgegeben ist, wird durch die Zulassung von Quergiebeln ausgeglichen, welche zusätzlich genutzt werden können. Die festgesetzten Dachneigungen zwischen 35 und 45 ° sowie die Festsetzung laubabwerfender Baumarten lassen insbesondere die Nutzung der tiefstehenden Wintersonne zu.

Um das Verhältnis zwischen beheiztem Gebäudevolumen und wärmeabstrahlender Außenhülle möglichst günstig zu gestalten, werden in der vorliegenden Planung kompakte Baukörper vorgeschlagen. Da sich Dachgauben auf die Energiebilanz der Gebäude eher ungünstig auswirken wurden diese auf ein für die Nutzung notwendiges Maß beschränkt.

Quellen:

- 1.) Kartendienst Gewässerwirtschaft Bayern, Landesamt für Umwelt, www.bis.bayern.de, 08.02.2018
- 2.) Informationsdienst des Bayrischen Landesamtes für Umwelt
- 3.) Geoportal-Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat.

J. NATURSCHUTZRECHTLICHE EINGRIFFSREGELUNG

1. CHECKLISTE ZUR VEREINFACHTEN VORGEHENSWEISE

		Ja	Nein
1.	Planungsvoraussetzungen		
	Innenbereichssatzung mit integrierter Grünordnung Die Innenbereichssatzung mit integriertem Grünordnungsplan wird aufgestellt (differenzierte Bearbeitung des Grünordnungsplans nach Art. 3 Abs. 2-4 BayNatschG)	X	
2.	Vorhabenstyp		
2.1	Art der baulichen Nutzung Es handelt sich beim Vorhaben um ein Wohngebiet (nach § 3 bzw. § 4 BauNVO)	X <small>nach §34 BauGB durch umgebende Bebauung</small>	
2.2	Maß der baulichen Nutzung Die festgesetzte oder berechnete GRZ wird nicht größer als 0,3 sein.	X	
3.	Schutzgut Arten und Lebensräume		
3.1	Im Planungsumgriff liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben; Flächen höherer Bedeutung wie - Flächen nach den Listen 1b und 1c - Schutzgebiete im Sinne der Abschnitte III und IIIa BayNschG - gesetzlich geschützte Biotop- bzw. Lebensstätten oder Waldflächen, werden nicht betroffen.	X	
3.2	In der Innenbereichssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und zur Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	X <small>Fests. zur Ein- und Durchgrünung</small>	
4.	Schutzgut Boden		
4.1	Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen (vgl. Listen 2 und 3a) begrenzt.	X	
5.	Schutzgut Wasser		
5.1	Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. <u>Erläuterung:</u> die Baukörper werden nicht ins Grundwasser eindringen.	X	

5.2	Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschichtwasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche bleiben unberührt.	X	
5.3	Im Baugebiet sind geeignete Maßnahmen zum Schutz des Wassers vorgesehen. <u>Erläuterung:</u> Eine Möglichst flächige Versickerung z. B. durch begrünte Flächen oder Sickermulden wird gewährleistet. Private Wege und Stellplätze erhalten wasserdurchlässige Beläge.	X flächige Versickerung von NS-Wasser	
6.	Schutzgut Luft/Klima		
	Bei der Planung des Baugebietes wurde auf Frischluftschneisen und zugehörige Kaltluftentstehungsgebiete geachtet. <u>Erläuterung:</u> Durch die Bebauung wird weder eine Frischluftschneise noch ein zugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt.	X	
7.	Schutzgut Landschaftsbild		
7.1	Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	X	
7.2	Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche. <u>Erläuterung:</u> Das Baugebiet beeinträchtigt weder exponierte, weithin sichtbare Höhenrücken/Hanglagen noch kulturhistorische bzw. landschaftsprägende Elemente. Maßgebliche Erholungsräume werden berücksichtigt.	X	
7.3	Einbindung in die Landschaft: Für die landschaftstypische Einbindung sind geeignete Maßnahmen vorgesehen (z. B. Ausbildung eines grünen Ortsrandes, vgl. Liste 4).	X BG liegt in Anbind. an bebaute Ortsteile, Ortsrandeingrünung	

Da alle Fragen mit „Ja“ beantwortet werden können, besteht kein Bedarf an weiteren Ausgleichsmaßnahmen.