



## **GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN**

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

### **Bebauungsplan Nr. 57.0 „Dürnzhausen – Sankt-Georg-Straße“**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 22.11.2022

Projekt-Nr.: 3023.121

#### **Auftraggeber:**

#### **Gemeinde Schweitenkirchen**

Hauptstraße 29

85301 Schweitenkirchen

Telefon: 08444 9275-0

Fax: 08444 9275-26

E-Mail: [info@schweitenkirchen.de](mailto:info@schweitenkirchen.de)

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsgrundlagen</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung</b> .....	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>5</b>
3.1	Lage .....	5
3.2	Erschließung .....	6
3.3	Beschaffenheit.....	7
<b>4</b>	<b>Belange der Landes- und Regionalplanung</b> .....	<b>8</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	8
4.2	Regionalplan .....	8
<b>5</b>	<b>Ziele und Zwecke der Planung</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Planerisches Konzept</b> .....	<b>11</b>
6.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
6.3	Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude.....	12
6.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen .....	12
6.5	Bauliche Gestaltung – Dächer .....	12
6.6	Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien.....	13
6.7	Grünordnung .....	13
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Bedarf und Potentiale</b> .....	<b>14</b>
<b>9</b>	<b>Klimaschutz und Klimaanpassung</b> .....	<b>16</b>
<b>10</b>	<b>Belange des Umwelt- und Artenschutzes</b> .....	<b>17</b>
<b>11</b>	<b>Belange des Boden- und Grundwasserschutzes, Altlasten</b> .....	<b>17</b>
<b>12</b>	<b>Belange des Denkmalschutzes</b> .....	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>Belange des Immissionsschutzes</b> .....	<b>18</b>
<b>14</b>	<b>Flächenbilanz</b> .....	<b>19</b>

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte .....	7
Abb. 2:	Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur .....	9

## Anlagen:

- Geländeschnitte vom 22.11.2022
- Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom 10.08.2021
- Baugrundgutachten vom 16.01.2019

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Schweitenkirchen hat in seiner Sitzung am 03.12.2019 die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 57.0 „Dürnzhausen – St.-Georg-Straße“ gemäß § 13b BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl. Nrn. 609 / 1 T. mit 3 / 11 und 3 / 12 (Birkenloh), 469, 476, 477, 468 / 1 T., 475 und 480T., jeweils Gemarkung Dürnzhausen

Er wird wie folgt umgrenzt:

- Im Norden durch die Fl. Nrn. 552/1 T., 608 T., 3/9, 3/5, 3/4, 3/3, 470
- Im Osten durch die Fl. Nr. 609/1 (Birkenloh)
- Im Süden durch die Fl. Nrn. 466/2, 466/1, 466/4, 466 und 465/2
- Im Westen durch die Fl. Nrn. 468 T., 478, 480 T. und 481, jeweils Gemarkung Dürnzhausen

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als landwirtschaftliche Nutzfläche dar.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schweitenkirchen ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

## 2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren gemäß § 13b BauGB aufgestellt und bezieht im Außenbereich liegende Flächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB ein. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche weit geringer als 10.000 qm ist.

Als Grundfläche sind ca. 2.700 qm geplant, somit wird die Obergrenze nach §13b weit unterschritten. Die überplante Grundstücksfläche schließt unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Bereich von Dürnzhausen an.

Der nördliche Rand des Plangebiets grenzt an die vorhandene Bebauung an. Dieses Bebauungsplangebiet BP Nr. 47.0 „Dürnzhausen – Birkenloh“ aus dem Jahr 2013 ist vollständig bebaut und erscheint als homogener und organisch gewachsener Siedlungskörper.

Das geplante Wohngebiet schließt im Norden an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an. Die im Osten an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Bebauung wird aufgegriffen und in etwa in gleicher Tiefe in Richtung Westen fortgeführt.

Der Bebauungszusammenhang zur bestehenden Bebauung ist in ausreichendem Maß vorhanden, sodass kein eigenständiger Siedlungsansatz entsteht.

Mit der BauGB- Änderung 2017 wurde das beschleunigte Verfahren auf den Ortsrand erweitert (§ 13b BauGB), um hierdurch gerade solchen Gemeinden, die mit ihrem Innenentwicklungspotenzial an ihre Grenzen gekommen sind, erleichtert eine weitere Wohnbaulandmobilisierung zu ermöglichen.

Im beschleunigten Verfahren wird der betroffenen Öffentlichkeit sowie den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gemäß § 13 Abs. 2 BauGB gegeben. Des Weiteren wird im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Nr. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4, abgesehen.

§ 4c BauGB wird nicht angewandt. Im beschleunigten Verfahren wird die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB) in den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) ebenso nicht angewandt. In diesen Fällen gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4). Dies gilt analog für die Bebauungspläne nach § 13b BauGB mit einer Grundfläche von weniger als 10.000m<sup>2</sup>.

Zur Prüfung artenschutzrechtlicher Belange wurde ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt (s. Anlage).

### **3 Beschreibung des Plangebiets**

Die Gemeinde Schweitenkirchen befindet sich im südöstlichen Teil des Landkreises Pfaffenhofen a.d. Ilm im Regierungsbezirk Oberbayern.

Sie liegt in der Planungsregion Ingolstadt in der Hopfenbauregion Hallertau. Von Ingolstadt und München ist sie jeweils gut 30 Kilometer entfernt.

Neben dem Hauptort Schweitenkirchen gehören weitere 41 Ortsteile, die sich auf sechs Gemarkungen verteilen, zum Gemeindegebiet. Sitz der Verwaltung und der Bildungs- und Kultureinrichtungen ist Schweitenkirchen.

Das rund 1,32 ha große Plangebiet befindet sich am südwestlichen Bebauungsrand des Ortsteils Dürnzhausen in der Gemeinde Schweitenkirchen. Der Geltungsbereich wird im Nordosten und Südosten durch die Bestandsbebauungen begrenzt. Im Norden, Westen und Süden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs ist der Planzeichnung zu entnehmen.

#### **3.1 Lage**

Das Gemeindegebiet von Schweitenkirchen liegt im Südosten des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm sowie am südöstlichen Rand der Region 10 Ingolstadt

angrenzend an die Region 14 München. Es umfasst neben dem Hauptort noch 41 Ortsteile.

Dürnzhausen, als eines der Ortsteile, befindet sich im Nordosten der Gemeinde Schweitenkirchen. Die Lage der Gemeinde zeichnet sich durch eine günstige Verkehrsanbindung aufgrund der Nähe zu den Autobahnen A 9 und A 93 aus. Die Entfernung nach München beträgt 53 km, nach Ingolstadt 35 km, nach Augsburg und Regensburg jeweils ca. 75 km.

Die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen wie Schule, Kindergarten, Gemeindeverwaltung, Kirche, Sportanlagen und die Versorgungs- und Dienstleistungsinfrastruktur sind in Schweitenkirchen angesiedelt.

Das Plangebiet liegt rund 5 km südwestlich der Ortsmitte von Schweitenkirchen, an der nördlichen Gemeindegebietsgrenze. Der Geltungsbereich grenzt im Norden an die Straße „Birkenloh“ sowie an die bereits bestehende Bebauung an, im Südosten grenzt er ebenfalls an eine bestehende Bebauung und die Verbindungsstraße nach Wolnzach (PAF11), im Westen und Süden an freie Feldflur. Im Nordosten und Osten schließt sich die Bebauung des Ortes Dürnzhausen an. Alle geplanten Parzellen im Baugebiet werden unmittelbar über das bestehende Straßennetz erschlossen.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Dürnzhausen die Grundstücke mit den Flurnummern 469, 47476, 477 und die Teilflächen der Flurnummern 475, 468/1, 480, 605. Es ist circa 1,31 ha groß.

### **3.2 Erschließung**

Überörtliche Zusammenhänge:

Schweitenkirchen ist über die Staatstraße St 2045, welche in West-Ost-Richtung den Hauptort durchquert, an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Sie mündet im Westen in Pfaffenhofen a.d. Ilm in die Bundesstraße B 13 (Nord-Ost-Verbindung Ingolstadt – München) und im Osten in die Bundesstraße B 301 bei Au i.d. Hallertau, die im weiteren Verlauf eine Verbindung von München nach Regensburg ermöglicht.

Ferner liegt Schweitenkirchen an der Bundesautobahn BAB 9 Nürnberg – München mit Anschlussstelle Pfaffenhofen.

Durch die verkehrsgünstige Lage von Schweitenkirchen (insbesondere des Hauptorts) an der Autobahn A9 mittig an der der Verbindungsachse zwischen München und Ingolstadt sowie Freising und Pfaffenhofen a.d. Ilm, ist reges Interesse an Siedlungsentwicklung vorhanden.

Plangebiet:

Das Plangebiet kann von der Straße „Birkenloh“ über die Wolnzacher Straße (Kreisstraße PAF 11) an das überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden werden.

### 3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet wird derzeit als Grün- bzw. Ackerland landwirtschaftlich genutzt. Die baulichen Strukturen im Umfeld bestehen aus einzelnen Wohngebäuden mit den dazugehörigen Nebengebäuden oder ehemals landwirtschaftlich genutzten Hofstellen. Aktive landwirtschaftliche Betriebe befinden sich nicht im unmittelbaren Umfeld.

Das Plangebiet liegt weder in Hochwasserschutzbereichen noch in wassersensiblen Bereichen. Weitere Schutzgebiete oder amtlich kartierte Biotop sind von der Planung nicht betroffen.

Das Plangebiet liegt im Süden auf einer Höhe von rund 514 m ü. NN und fällt nach Süden bis zu einer Höhe von rund 504 m an. Das Niveau der bestehenden Straßen liegt über dem Geländeniveau.

Das Plangebiet wird mit Ausnahme der bestehenden Straßen und Wege aktuell landwirtschaftlich genutzt. Nennenswerte Grünstrukturen sind in der ausgeräumten Ackerlandschaft nicht vorhanden. Das angrenzende Wohngebiet ist im Nahbereich der Planung vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebaut. Erste Verdichtungsansätze sind in einem Gebiet mit eher großzügigen Grundstücksfreiflächen bereits erkennbar.

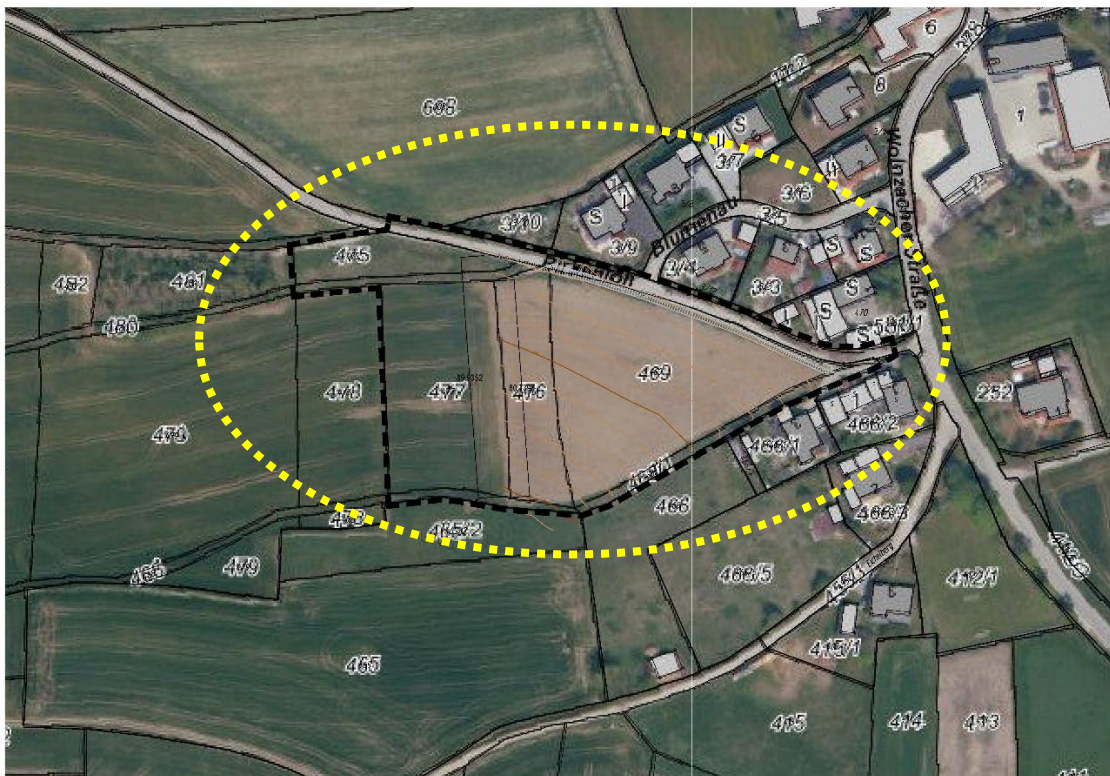


Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte<sup>1</sup>

<sup>1</sup> BayernAtlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2021, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, EuroGeographics, abgerufen am 07.12.2020

Das Gelände fällt nach Südwesten hin kontinuierlich ab. Am bestehenden Ortsrand liegt die an die Straße „Birkenloh“ angrenzende landwirtschaftliche Nutzfläche auf einer Höhe von 514 m ü. NHN im Norden und 504 m ü. NHN im Süden. Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

## **4 Belange der Landes- und Regionalplanung**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern**

Schweitenkirchen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013) als Allgemeiner ländlicher Raum dargestellt. Es werden folgende zu beachtende Grundsätze benannt:

2.2.2 (G) „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.“

2.2.5 (G) „Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- er seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,
- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann (G) Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“

2.2.5 (G) „Im ländlichen Raum soll eine zeitgemäße Informations- und Kommunikationsinfrastruktur geschaffen und erhalten werden.“

### **4.2 Regionalplan**

Im Regionalplan der Region Ingolstadt ist Schrobenhausen als Mittelzentrum dargestellt. Schrobenhausen liegt im „ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll“ und auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Ingolstadt – Augsburg. Darüber hinaus liegt die Stadt Schrobenhausen im Tourismusgebiet (Nr. 28) „Neuburg und Schrobenhausen mit Umgebung“.

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

B III 1.1 G „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.“



B III 1.1.1 Z Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächen-sparend auszuführen.

B III 1.1.2 Z Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

B III 1.2 Z Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.

In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

B III 1.3 Z Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)

B III 1.5 Z Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

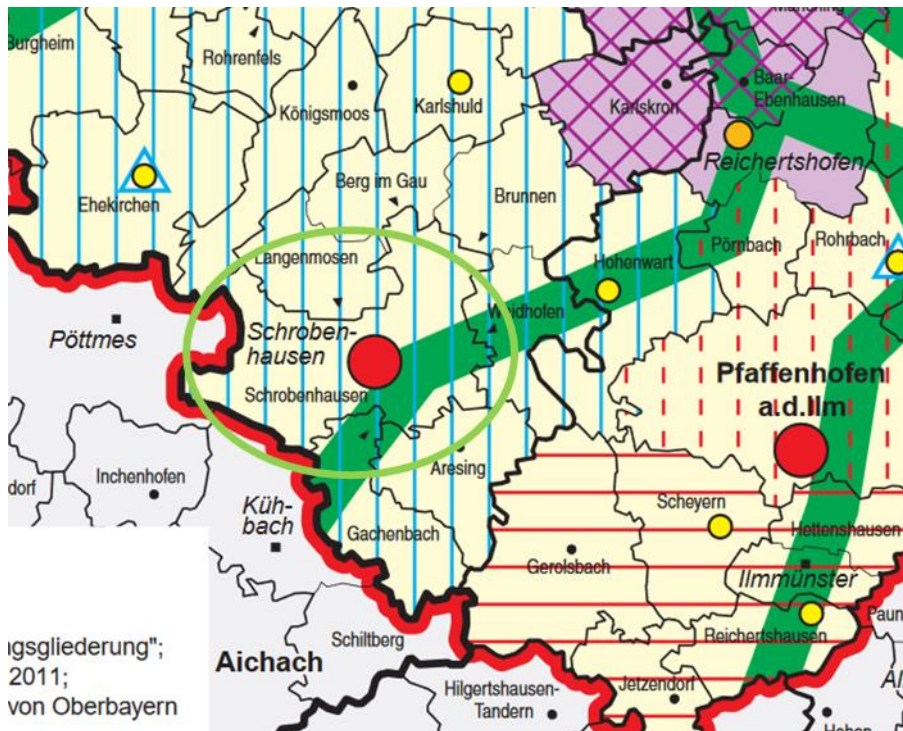


Abb. 2: Auszug aus dem Regionalplan Ingolstadt, Karte 1 Raumstruktur<sup>2</sup>

Darüber hinaus sind folgende Aspekte des Regionalplans zu beachten:

A I G Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region bis ca. 2020 anhalten, wenn u.U. auch nur leicht. In Teilräumen sind auch Abnahmen nicht auszuschließen.

<sup>2</sup> Regionalplan der Region Ingolstadt: Karte 1 Raumstruktur, i.d.F. vom 01.01.2011

**A I G** Die Region Ingolstadt ist ein attraktiver Lebens- und Arbeitsraum. Sie verfolgt das Ziel, neben der wirtschaftlichen Dynamik den Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen in sozialer Verantwortung sicherzustellen, so dass es zu gleichwertigen Lebens- und Arbeitsbedingungen aller Teilräume kommt und dass die Region in ihrer Gesamtheit ihre Position behaupten kann. (A I, Leitbild G)

**A III 1 G** Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei. Bei ihren Entscheidungen sollen die langfristigen ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Auswirkungen bei allen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

## **5 Ziele und Zwecke der Planung**

Veranlasst wird die Planung durch den hohen Bedarf an Wohnraum in der Region, dem die Gemeinde mit der Ausweisung von Wohnbauland begegnen möchte. Dabei steht außerhalb des Siedlungsschwerpunktes Schweitenkirchen die Bereitstellung von Flächen für die ortsansässige Bevölkerung auch in den größeren Ortsteilen mit im Vordergrund.

Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach Bauland beabsichtigt die Gemeinde das am Ortsrand von Dürnzhausen gelegene Areal, südlich der Straße „Birkenloh“ vornehmlich zur Deckung des Eigenbedarfs als Bauland zu entwickeln. Es sollen Bauplätze für Einzel- und Doppelhäuser erschlossen werden. Mit der Bebauungsaufstellung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Erschließung sichergestellt werden, um weiteren Wohnraum zu schaffen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 57.0 „Dürnzhausen – St.-Georg-Straße“ verfolgt die Gemeinde insbesondere folgende Ziele:

- Reduzierung des wohnbaulichen Siedlungsdrucks der Gemeinde Schweitenkirchen durch Ausweisung von zusätzlichem Bauland
- Erweiterung des Siedlungsbestands mit wirtschaftlicher Erschließung bei gleichzeitig hoher Wohn- und Lebensqualität, insbesondere guter Belichtung, Belüftung und Besonnung
- Schaffung verschiedener, flexibler Haustypen (Einzel- und Doppelhäuser)
- Orientierungsleichte und ökonomische Erschließung
- Freiraum- und Fußwegevernetzungen, Freiraumqualitäten und Einbindung in das Landschaftsgefüge
- Berücksichtigung des funktionalen, ökologischen und landschaftsgestalterischen Gefüges.

Die Aufstellung des Bebauungsplans ist notwendig, um Baurecht, die Basis für eine ordnungsgemäße Erschließung des Plangebiets und für eine Neuordnung der Flurstücke zu schaffen.

Die Gemeinde Schweitenkirchen ist im Eigentum der Flächen im Planungsgebiet. Somit kann mit der Ausweisung auf den tatsächlichen aktuellen Bedarf im Ort reagiert werden.

## **6 Planerisches Konzept**

Über eine flächensparende Ringstraße die im Westen und Osten an die Erschließungsstraße Birkenloh anbindet werden 11 Einzelhaus- und 2 Doppelhausparzellen erschlossen. Diese Hausstruktur entspricht dem Bedarf und der Nachfrage der hier siedlungswilligen jungen Familien. Die Errichtung von Mehrfamilienhäusern soll dagegen vorwiegend am Hauptort erfolgen.

Die Bebauung sämtlicher Parzellen ist nach Süden ausgerichtet und kann der Topographie folgend als Hangbebauung ausgeführt werden. Die maximalen Höhenlagen sind für jede Parzelle festgesetzt und in Gebäudeschnitten (s. Anlage) dargestellt.

Die Eingrünung zur freien Landwirtschaft nach Westen erfolgt durch entsprechende Festsetzung zur privaten Ortsrandeingrünung.

Zudem ist im Nordwesten ein durchgrünter Spielplatz vorgesehen.

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Als zulässige Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des § 4 Abs. 3 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans, da sie den Gebietscharakter des Ortsteils an dieser Stelle beeinträchtigen würden.

Im Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird dabei pro Gebäude auf zwei beschränkt, um der beabsichtigten lockeren Bebauung am Ortsrand sowie der angrenzenden Wohnbebauung zu entsprechen.

### **6.2 Maß der baulichen Nutzung**

Als Maß der baulichen Nutzung wird eine höchstzulässige Grundflächenzahl GRZ von 0,3 festgesetzt.

Gemäß den allgemein zulässigen Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 BauNVO darf die GRZ um 50%, durch die Fläche von Garagen und Stellplätzen mit samt Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO überschritten werden.

Darüber hinaus wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung auch durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf maximal zwei begrenzt. In Zusammenschau

mit den zulässigen Wandhöhen und Dachneigungen wird dadurch die Gebäudekubatur, als auch die Nutzungsdichte, entsprechend der örtlichen Situation angepasst, geregelt.

### **6.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage der Gebäude**

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird über die Festsetzung einer höchstzulässigen Wandhöhe reglementiert. Dabei sind bei zwei Vollgeschossen Wandhöhen von max. 6,50 m zulässig.

Als Bezugspunkt für die zulässigen Höhen ist die Oberkante des Erdgeschoss-Rohfußbodens maßgeblich. Die Wandhöhe ist traufseitig ab dieser bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der Oberkante der Dachhaut zu messen.

Als max. Wandhöhe bezogen auf das Gelände dürfen 7,80 m nicht überschritten werden.

Die festgesetzte Höhenlage der Gebäude ist für jede Parzelle mit einer max. Höhe bezogen auf Meter über Normalhöhennull (m. ü. NHN) festgesetzt. Die Höhenlage bezieht sich jeweils auf das Erdgeschoss, das als „nordseitig dem natürlichen Gelände nächstgelegene Geschoss“ definiert ist.

### **6.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen**

Zur Gliederung der in Ortsrandlage gewünschten lockeren Bebauung und der raumbildenden Baukörperstellung werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen auf den Baugrundstücken festgesetzt.

Garagen und Carports sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur in den vorgegebenen Bauräumen zulässig. Sie müssen mit mindestens 5,0 m Abstand von der straßenseitigen Grundstücksgrenze errichtet werden, um in der Zufahrt ausreichenden Stauraum für ein Fahrzeug zu bieten.

Die Abstandsflächen gem. Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind grundsätzlich einzuhalten.

### **6.5 Bauliche Gestaltung – Dächer**

Für Hauptgebäude sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer zulässig. Die zulässige Dachneigung wird auf 20° bis 42° festgesetzt und ermöglicht somit die Errichtung zeitgemäßer und energetisch optimierter Wohngebäude.

Zwerchgiebel und Gauben werden erst ab einer Dachneigung von 38° zugelassen, um möglichst ruhige Dachlandschaften zu erreichen. Dachgeschosse können zudem über Dachflächenfenster und Giebelseiten bei Satteldächern ausreichend belichtet werden.

Dachaufbauten dürfen in ihrer Gesamtlänge ein Drittel der Trauflänge nicht überschreiten. Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie sind allgemein zulässig, sie dürfen jedoch nicht aufgeständert werden – d.h., sie sind in gleicher Neigung wie das unterliegende Dach zu errichten.

Für die Dächer sind ausschließlich naturrote, rotbraune sowie anthrazitfarbene nicht glänzende Dachziegel und Betondachsteine zulässig.

Darüber hinaus werden begrünte Dächer zugelassen. Damit soll dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Für untergeordnete Bauteile, wie zum Beispiel Hauseingangs- oder Terrassenüberdachungen, Anbauten und Nebengebäude werden keine Festsetzungen zu Dachform und -deckung getroffen.

## **6.6 Bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien**

Gemäß dem Planungsgrundsatz zur Nutzung erneuerbarer Energien sowie zur Luftreinhaltung sind im Baugebiet die nutzbaren Dachflächen der Gebäude mit Photovoltaikmodulen auszustatten.

Diese Festsetzung dient einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung.

## **6.7 Grünordnung**

Zur Ein- und Durchgrünung des Baugebietes sind auf den privaten und öffentlichen Flächen Pflanzgebote festgesetzt.

Dabei sind standortgerechte, klimaangepasste Laubbäume zu verwenden. Auf die Festsetzung weiterer Pflanzlisten wird aus Gründen der Flexibilität bewusst verzichtet.

Die Planung wurde im Lauf des Verfahrens auf Grundlage der aktuellen Stellplatzsatzung der Gemeinde überarbeitet und der Straßenraum zugunsten weiterer notwendiger Flächen für Stellplätze auf den Privatgrundstücken reduziert.

Die dadurch reduzierten Baumstandorte im Straßenraum erscheinen im Hinblick auf die flächensparendere Erschließung und die verbleibenden Pflanzgebote auf privatem und öffentlichen Grund vertretbar.

Die geplante Strauchhecke mit Einzelbaumpflanzungen am westlichen Ortsrand sowie die Einzelbaumpflanzungen am südlichen Ortsrand erhöhen die Strukturvielfalt und dienen der Ortsrandeingrünung. Die dafür vorgesehenen Pflanzflächen sind für die Bepflanzung ausreichend dimensioniert. Die Voraussetzung für die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Grenzabstände von Pflanzungen ist gegeben.

Der Spielplatz im Nordwesten dient zudem der weiteren Eingrünung. Zugunsten einer geschlossenen Wegeverbindung in die südlich und westlich des Baugebietes gelegene Landschaft wird das Wegenetz ausgebaut und so die Naherholung gestärkt.

Die Einzäunungen am Ortsrand sind sockellos auszubilden, um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten.

## **7 Ver- und Entsorgung**

Die geplanten Bauvorhaben können an die bereits vorhandene technische Infrastruktur angeschlossen werden.

Der Löschwasserbedarf kann aus dem öffentlichen Trinkwassernetz gedeckt werden. Im Baugebiet werden mehrere Unterflurhydranten und ein Oberflurhydrant zur Löschwasserentnahme vorgesehen. Die geforderten Abstände werden eingehalten.

Die Entwässerung des Baugebiets erfolgt im Trennsystem.

Die häuslichen Abwässer werden im Baugebiet über einen neuen Schmutzwasserkanal gesammelt. Im Süden des Baugebiets wird eine Pumpstation errichtet, welche das Abwasser in die bestehende Schmutzwasserkanalisation in der Wolnzacher Straße befördert. Von dort wird das Abwasser nach Geroldshausen abgeleitet und in der Kläranlage des Abwasserzweckverbandes Geisenhausen Geroldshausen gereinigt.

Die Vorplanung zur notwendigen Ertüchtigung der Kläranlage Geroldshausen liegt inzwischen vor. Die Antragsunterlagen für die wasserrechtliche Genehmigung befinden sich beim Wasserwirtschaftsamt und Landratsamt in Bearbeitung.

Die Häuserzeile an der Straße Birkenloh wird im Freispiegel an den Schmutzwasserkanal angeschlossen.

Gem. einem vorliegenden Bodengutachten (Dipl.-Geol. Harald Scheucher vom 16.01.2019) ist eine Versickerung von Oberflächenwasser nur bedingt möglich.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen und privaten Flächen aus dem Baugebiet kann im Baugebiet aufgrund der geringen Durchlässigkeiten des Untergrunds nicht versickert werden. Es wird daher gesammelt und zum nächsten Vorfluter abgeleitet.

Auf den Flurstücken 494/1 und 495 wird ein Regenrückhaltebecken hergestellt. Der gedrosselte Ablauf erfolgt in den dort befindlichen wasserführenden Gräben.

Auf den privaten Grundstücken werden zudem Zisternen zur Regenwasser-Rückhaltung vorgesehen.

Die geplante Entwässerung wurde mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt vorabgestimmt. Für die Einleitung des Niederschlagswasser in das Oberflächengewässer wurde ein wasserrechtlicher Antrag gestellt.

## **8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden – Bedarf und Potentiale**

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Diese Dynamik wird unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Anlass der Planung ist der dringende Bedarf an Bauland in der Gemeinde Schweitenkirchen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient einer städtebaulichen

Fortentwicklung, da im Ortsteil Dürnzhausen ein erheblicher Bedarf an Bauland besteht. Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Besitz der Gemeinde Schweitenkirchen

Eine Untersuchung der vorhandenen Potentiale (Baulandreserven, Nachverdichtung, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz) in den bestehenden Siedlungsräumen der Gemeinde wurde durchgeführt. Gemäß der Baulückenübersicht der Gemeinde (Stand 23.09.2021) sind in Schweitenkirchen und den größeren Ortsteilen von Schweitenkirchen nur noch wenige Parzellen frei, die nicht für den Eigenbedarf (u.a. Kinder/Enkel) vorbehalten sind. Demnach steht in Dürnzhausen kein Bauplatz zur Verfügung. Das neu auszuweisende Baugebiet betreffend haben bereits zahlreiche Bewerber ihr Interesse bereits bekundet.

Die Parzellen im zuletzt entwickelten Baugebiet „Preinersdorf“ sind alle vergeben. Auch hier konnten nicht alle Bewerber berücksichtigt werden.

Durch die verkehrsgünstige Lage von Schweitenkirchen an der Autobahn A9 mittig an der Verbindungsachse zwischen München und Ingolstadt sowie Freising und Pfaffenhofen a.d. Ilm, ist auch in den Ortsteilen ein reges Interesse an Siedlungsentwicklung vorhanden. Im Zuge aktueller Bauleitplanung im Kernort wurde im Oktober 2012 eine städtebauliche Untersuchung durchgeführt und der Bedarf an zusätzlichem Wohnbauland nachgewiesen sowie das Baulückenverzeichnis angelegt. Die kürzlich ausgewiesenen Baugebiete im Kernort stehen ebenfalls nicht mehr zum Kauf zur Verfügung.

Die Gemeinde möchte jedoch auch den Bewohnern der Ortsteile die Möglichkeit bieten, in der Nähe der Herkunftsfamilie anzusiedeln.

Der Bewegungsstatik kann entnommen werden, dass die Gemeinde seit 1999 mit 4.561 Einwohnern um nahezu 20 % auf 5.491 Einwohner gewachsen ist. Etwa 1/3 der neuen Bewohner sind zugezogen. Auch laut dem Demographie-Spiegel des Bayerischen Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung ist für die Gemeinde künftig von einer Bevölkerungszunahme auszugehen, welche über eine organische Entwicklung hinausgeht (Überorganische Entwicklung).

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 vorhanden Baulücken keine Verkaufsbereitschaft besteht, da sie von den jeweiligen Eigentümern für eine zukünftige Bebauung durch die Nachkommen bereit gehalten werden.

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.

Im Zuge des geplanten Erlasses der Rechtsverordnung nach § 201 a Baugesetzbuch (BauGB) hat das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ein Gutachten zur Identifizierung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten in Bayern veranlasst (Stand 29.03.2022). Gemäß diesem Gutachten wird die Gemeinde Schweitenkirchen den Teilbereichen 4 und 5 – „geringer Leerstand bei großer Nachfrage“ zugeordnet.

## 9 Klimaschutz und Klimaanpassung

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub> - Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

<b>Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel</b>	<b>Berücksichtigung durch</b>
Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage am Ortsrand, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche,</li> <li>• Gehölzpflanzungen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima</li> </ul>
Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verwendung versickerungsfähiger Beläge,</li> <li>• Trennkanalisation, Versickerung von Niederschlagswasser wird angestrebt,</li> <li>• Zulässigkeit von Gründächern für Garagen und Carports</li> <li>• Errichtung von Zisternen im Rahmen der Erschließung</li> </ul>
Trockenheit (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> <li>• Möglichkeit zur Brauchwassernutzung, z.B. zur Gartenbewässerung</li> </ul>
<b>Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (Klimaschutz)</b>	<b>Berücksichtigung durch</b>
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung flexibler Dachneigungen und Dachformen sowie der Baukörperstellung</li> </ul>



(z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)

- zur individuellen und optimalen Ausnutzung solarer Strahlungsenergie,
- Festsetzung von Solar- oder Photovoltaikmodulen auf Dachflächen

## 10 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

Die Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die geplanten Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff jedoch so gering wie möglich gehalten.

Durch die Planung werden keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen erwartet.

Ein Fachbeitrag zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP), erstellt von der WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH in der Fassung vom 10.08.2021 liegt der Begründung bei und kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Realisierung des Vorhabens unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen für die untersuchten Arten (-gruppen) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich. Auf die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz wird im Bebauungsplan hingewiesen.

## 11 Belange des Boden- und Grundwasserschutzes, Altlasten

Nach derzeitiger Erkenntnislage sind im Plangebiet keine Altlastenflächen, Altablagerungen bzw. schädlichen Bodenveränderungen bekannt. Sollten im Bereich des Bebauungsplans Altlastenflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädlichen Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen zu melden und im Einvernehmen mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu erkunden, abzugrenzen und ggf. sanieren zu lassen.

Die gem. dem vorliegenden gentechnischen Bereich gemessenen Arsen- und Chromwerte sind für den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze ohne Auswirkung.

Die Grenzwerte für die Parameter Arsen und Chrom werden sowohl für die Wohnbebauung, als auch für Kinderspielplätze unterschritten.

Auf einen vollständige Materialaustausch auf der Fläche des Baugebiets wird aus Gründen der Nachhaltigkeit und des ressourcenschonenden Umgangs mit dem Mutterboden verzichtet.

## 12 Belange des Denkmalschutzes

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind im Plangebiet sowie im näheren Umfeld weder Bau-, noch Bodendenkmäler verzeichnet.

Die Tatsache, dass aus den Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege keine Bodendenkmäler im Plangebiet hervorgehen, schließt deren Vorhandensein nicht generell aus. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen daher der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs 1 – 2 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz)

### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

### Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Das BLfD wurde am Verfahren beteiligt. Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.

## 13 Belange des Immissionsschutzes

Im Westen des Planungsgebietes befindet sich ein Hopfengarten. Derzeit werden zwischen Wohngrundstück (Grundstücksgrenze) und Hopfengärten Mindestabstände von 50 Metern gefordert (Schreiben der Regierung von Oberbayern vom 15.12.1993). Dieser Abstand ist im vorliegendem Fall mit ca. 180 m bei Weitem eingehalten.

Nordöstlich, auf der Flurnummer 1, Gemarkung Dürnzhausen besteht ebenfalls ein aktiver Hopfenbetrieb.

Durch die geplanten neuen Wohngebäude kommt es jedoch nicht zu einem weiteren Heranrücken von Wohnbebauung an den Betrieb und damit zur Entstehung neuer und näherer Immissionsorte. Die benachbarte, emittierende Nutzung (Hopfenbetrieb) muss bereits aktuell sicherstellen, dass es an näherliegenden Immissionsorten nicht zu Überschreitungen der maßgebenden Immissionsrichtwerte kommt, sodass auch an den neuen Wohngebäuden die maßgebenden Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die Gemeinde Schweitenkirchen hat deshalb, entgegen dem Vorschlag der Unteren Immissionsbehörde, die Parzellen 8a + 8b weiterhin im Freistellungsverfahren belassen.

Im Osten verläuft in ca. 60 m Entfernung die Kreisstraße PAF 11.

Im Schreiben des Landratsamtes Pfaffenhofen a.d. Ilm (LRA- PAF) wurde ausgeführt, dass durch die Verkehrslärmimmissionen der Kreisstraße PAF 11 die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) eingehalten werden können. Ob auch die 4 dB(A) niedrigeren Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können, geht aus dem Schreiben des LRA-PAF nicht hervor. Die Gemeinde Schweitenkirchen kann die Lärmsituation des Verkehrslärms bis zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV abwägen, da die Verkehrsbelastung der Innerortsstraße bereits zum jetzigen Zeitpunkt auf einem Niveau ist, das eine Abwägung der Immissionsschutzbelange zu den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV gerechtfertigt erscheinen lässt. Außerdem ist zu berücksichtigen, dass sich bereits Bestandsgebäude näher zur Straße befinden.

Aktiver Schallschutz innerorts wird zudem aus städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt.

In der näheren Umgebung ist keine relevante landwirtschaftliche Tierhaltung bekannt. Auch zwei Abfragen bei Veterinäramt bestätigen dies.

Hinweise auf allgemeine Emissionen durch die benachbarte landwirtschaftliche Nutzung sind im Bebauungsplan enthalten.

Ebenso wurden Hinweise zur Aufstellung und zum Betrieb von Wärmepumpen ergänzt.

## 14 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von 5.360 qm werden neben den Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch öffentliche Grünflächen und öffentliche Verkehrsflächen in folgender Größenordnung ausgewiesen:

Geltungsbereich:	13.288 qm
Netto-Baufläche:	9.109 qm
Straßenfläche:	2.593 qm
Wege- und Grünflächen:	1.586 qm