

# BEGRÜNDUNG

## 1. Planungsgrundlage

Der Gemeinderat von Schweitenkirchen hat in seiner Sitzung am 20.06.2016 die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 14 „Frickendorf“ gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flnr. 757, 793, 794/2 und 764 (Wirtschaftsweg), jeweils Gemarkung Eberstetten, und wird wie folgt umgrenzt:

Im Norden: Teilfläche Grundstück Flnr. 757, Gemarkung Eberstetten

Im Westen: Römerstraße (Flnr. 644/1, Gemarkung Eberstetten)

Im Süden: Teilfläche Grundstück Flnr. 643, Gemarkung Eberstetten

Im Osten: Teilflächen Grundstück Flnr. 757, 793 und 794/2, Gemarkung Eberstetten

Das Planungsgebiet ist im festgestellten Flächennutzungsplan der Gemeinde Schweitenkirchen als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

## 2. Ziele der Raumordnung

Im Regionalplan Ingolstadt ist unter überfachlichen Festlegungen zur nachhaltigen Raumentwicklung für den ländlichen Raum folgendes vermerkt: „Die Entwicklungsmöglichkeiten aufgrund der verkehrlich günstigen Lage zu den Verdichtungsräumen Ingolstadt und München sind unter Erhalt der natürlichen Lebensgrundlagen und der wesentlichen Landschaftsstrukturen verstärkt zu nutzen. (RP 10 A II 1 (G)).“ In diesem Sinne wird der Satzungsbereich an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden.

Unter (RP 10 A III 1 (G)) ist vermerkt, dass es anzustreben ist, „dass sich die Gemeinden im Interesse einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung in ihrer ökologischen, soziokulturellen und wirtschaftlichen Bedeutung organisch weiterentwickeln. Hier handelt es sich um eine organische Siedlungsentwicklung,

da die geplante Ausweisung lediglich eine geringfügige (ca. 3.800 m<sup>2</sup>) Abrundung darstellt.

Das Planungsgebiet liegt in keinem ausgewiesenen Vorrang- oder Vorbehaltsgebiet.

### **3. Lage und Erschließung**

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten von Frickendorf.

Es grenzt an die bestehende Erschließungsstraße „Römerstraße“ direkt an und ist von dort vollständig erschlossen.

Das Gelände fällt von der Erschließungsstraße von Nordwesten nach Südosten um ca. 6 m von 493 m ü. NN auf 487 m ü. NN ab.

### **4. Planung und Ziele**

Ergänzend zu den bedarfsgerechten Baulandentwicklungen am Hauptort Schweitenkirchen ist die Gemeinde bemüht, an bereits erschlossenen Lagen Nachverdichtungsmöglichkeiten zu schaffen.

Das Planungsgebiet grenzt, unmittelbar an bestehende Wohnbebauung im Westen, sowie ein landwirtschaftliches Anwesen im Süden an. Die Ausweisung stellt eine bauliche Abrundung der bestehenden Bebauung dar, die mit einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung vertretbar ist.

Durch die Einbeziehungssatzung sollen die im Außenbereich liegenden Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

Eine ausreichende Prägung der Außenbereichsflächen im Sinne von § 34 Abs.4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist durch die umgebende Wohnbebauung gegeben.

Die bessere Auslastung und damit die Sicherung bestehender Infrastrukturen ist für den Gemeinderat mit ausschlaggebend für die Ausweisung des vorliegenden Planungsgebietes.

Dem westlich und südlich angrenzenden Innenbereich können im Hinblick auf Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche die erforderlichen Zulässigkeitsmerkmale für die Bebaubarkeit dieser Flächen entnommen werden.

Das Maß der Nutzung wird zudem durch eine Wohneinheitenregelung, sowie die Festsetzung einer max. Wandhöhe begrenzt.

Nach Norden und Osten ist eine Ortsrandeingrünung festgesetzt.

Im Zuge der vorliegenden Planung wird die Abmarkung des bestehenden Wirtschaftsweges Flnr. 764 gemäß der tatsächlichen Lage aktualisiert.

Die Gesamtgröße des Geltungsbereiches beträgt ca. 3.800 m<sup>2</sup>.

## **5. Wasserwirtschaft**

Zur Umsetzung der geplanten Bebauung wird eine Verlegung des bestehenden Wassergrabens auf der Flnr. 794/2 notwendig.

Gemäß einer Vorabstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt soll der Graben über eine Verrohrung entlang der östlichen Straßenseite nach Norden verlegt werden.

Für die Umlegung des Grabens wurde ein Antrag auf Gewässerausbau beim Landratsamt gestellt.

In diesem Zusammenhang wird der gesamte Grabenverlauf bis zum Frickendorfer Bach einschließlich des notwendigen Grunderwerbs neu geregelt.

## **6. Klimaschutz**

Die geplante Bebauung beeinflusst keine zu beachtenden Frischluftschneisen.

Pflanzgebote dienen dem Ziel des Klimaschutzes.

Da sich das Planungsgebiet am Ortsrand befindet, ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen mit den üblichen Lärm-, Staub- und Geruchsimmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen.

## **7. Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätz-

liche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Schweitenkirchen kommt diesem Belang insofern nach, als dass sie durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Frickendorf“ die Nutzung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche im Außenbereich mit einer vertretbaren Erweiterung der baulichen Nutzung mit Anschluss an die bestehende technische Infrastruktur ermöglicht.

## **8. Belange des Umwelt- und des Artenschutzes**

Aufgrund der ortsnahen Lage und der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist auf den Ackerflächen nicht von artenschutzrechtlich erheblichen Eingriffen auszugehen.

Die artenschutzrechtlichen Belange in Bezug auf die Grabenverlegung werden in der dafür benötigten UVP-Vorprüfung abgehandelt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der spezielle Artenschutz gem. § 44 BNatSchG bei der Bauvorbereitung und –durchführung zu beachten ist.

## **9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Gemäß § 14 BNatSchG sind die mit der Umsetzung der Satzung verbundenen Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die Veränderung von Boden, Wasserhaushalt und Landschaftsbild als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten.

Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsfaktors wird der Bayerische Leitfaden zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung (Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft) verwendet.

Dem Vermeidungsgebot (§ 15 Abs. 1 BNatSchG) wurde Rechnung getragen, da bereits durch Eingrünungsfestsetzungen und Festsetzungen zu den Gebäudedekörpern die landschaftlichen Auswirkungen minimiert werden.

Die verbleibenden unvermeidbaren Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen auszugleichen oder zu ersetzen.

Die Eingriffsbereiche werden gemäß folgender Darstellung nachvollziehbar ermittelt. Der vorhandene Feldweg, der nur verlegt werden soll, wird nicht in die Eingriffsflächen einbezogen.

Durch die Planung werden Bereich von geringer bis mittlerer Bedeutung für Natur und Landschaft überplant. In der Satzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Eingrünung festgesetzt. Der Versiegelungsgrad wird begrenzt. Ausgleichsmaßnahmen zur Erhaltung der Gesamtsituation von Natur und Landschaft werden festgesetzt.

Einstufung des Gebietes hinsichtlich der Bedeutung für Natur und Landschaft:

Bedeutung des Gebiets für das Schutzgut	Einstufung
Arten und Lebensräume: Ackerflächen, intensiv genutzt	geringe Bedeutung, oberer Wert
Straßenbegleitgrün mit regelmäßiger, intensiver Pflege und eutrophiert	geringe Bedeutung, unterer Wert
Boden: Es liegt kein seltener Bodentyp vor. Der Boden ist unter Straßenbegleitgrün-Dauerbewuchs geschützt. Vorbelastungen sind nicht bekannt. Die Ertragsfunktion ist nicht sehr hoch.	mittlere Bedeutung, unterer Wert
Ackerboden (LIIb2) mit hoher natürlicher Ertragsfunktion und guten Wasserverhältnissen	mittlere Bedeutung, oberer Wert
Wasser: Durch die Grabenverlegung ist kein Oberflächengewässer betroffen. Es liegt kein Auenstandort oder ein Standort mit geringem Grundwasserflurabstand vor.	- nicht bewertet -
Klima und Luft: Es handelt sich aufgrund der Hanglage oberhalb der Ortschaft Frickendorf um ein gut durchlüftetes Gebiet im Randbereich von Luftaustauschbahnen. Der Ort hat kein Belüftungsdefizit.	mittlere Bedeutung, unterer Wert

<p><b>Landschaftsbild:</b>                  Es handelt sich um ein Gebiet, das an eine vorhandene Siedlungseinheit angebunden werden soll (Ortsrandabrundung). Es handelt sich um eine organische Siedlungsentwicklung.                  In der Nachbarschaft befinden bestehende Wohngebäude und landwirtschaftliche Anwesen.</p>	<p>mittlere Bedeutung,                  unterer Wert</p>
--	--

Minimierungsmaßnahmen:

<p><b>Minimierungsmaßnahme</b></p>
<p><b>Arten und Lebensräume:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nutzung der bestehenden Römerstraße (Ortsverbindung) für die Erschließung der Grundstücke</li> <li>- Einhaltung von Abständen zur Landschaft und zu landwirtschaftlichen Flächen durch Ausweisung von privaten Grünflächen</li> <li>- Einhaltung von Abständen zum offenen Graben durch Ausweisung von Uferstreifen</li> </ul>
<p><b>Boden:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientierung der geplanten Bebauung an Art und Maß der baulichen Nutzung der umgebenden Bebauung: Das Vorhaben soll sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Da nördlich der Römerstraße eine lockere Wohnbebauung mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad vorzufinden ist, wird hier von einer GRZ &lt; 0,35 ausgegangen. Für den Satzungs-bereich wird ein entsprechend geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad angestrebt.</li> <li>- Festsetzung von privaten Grünflächen als Ortsrandeingrünung</li> </ul>
<p><b>Wasser:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zur Begrünung festgesetzte Flächen verringern das Risiko des Oberflächenabtrages in der Hanglage.</li> </ul>
<p><b>Klima und Luft:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Durchgrünung des Gebietes</li> </ul>
<p><b>Landschaftsbild:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ortsrandeingrünung durch Ausweisung von privaten Grünflächen</li> <li>- Festsetzung der Pflanzung heimischer Laubbäume je angefangene 80 m<sup>2</sup> private Grünfläche</li> </ul>

Die flächigen Eingriffsbereiche entsprechen den Flächen im Geltungsbereich, die nicht als private Grünflächen bzw. als Flächen für die offene Grabengestaltung festgesetzt sind. Private Grünflächen zählen nicht zum Eingriffsbereich, da sie nicht überbaut werden dürfen und daher gegenüber dem bisherigen Biotoptyp Acker bzw. Straßenbegleitgrün nicht von einer Verschlechterung der Bedeutung für Natur und Landschaft auszugehen ist.

Der Eingriffstyp ergibt sich in der Regel durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ). Da in Rahmen der Einbeziehungssatzung keine GRZ festgesetzt wurde, orientiert sich diese an der bestehenden Wohnbebauung der Umgebung. Im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB orientiert sich die geplante Bebauung an Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche der umgebenden Bebauung. Das Vorhaben soll sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Da nördlich der Römerstraße eine lockere Wohnbebauung mit geringem Versiegelungs- und Nutzungsgrad vorzufinden ist, wird hier von einer GRZ < 0,35 ausgegangen. Da auch für den Bereich der Einbeziehungssatzung ein geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad angestrebt wird, wird bei der Einstufung dieses Gebietes bezüglich der Eingriffsschwere von Typ B, niedriger bis mittlerer Versiegelungs- und Nutzungsgrad, ausgegangen.

Die Flächen werden momentan intensiv ackerbaulich genutzt. Die Gebietseinstufung wird nach der Bedeutung für das Schutzgut Arten und Lebensräume als `gering, oberer Wert` gewählt. Zwar ergeben sich für die anderen Schutzgüter zum Teil mittlere Bedeutungsstufen, jedoch ist der Eingriff in diese Schutzgüter durch die Festsetzungen stark minimiert. Zu berücksichtigen ist auch, dass es sich um eine Ortsabrundung handelt und sich der Ort an diesem Standort bereits weiter in nördlicher Richtung erstreckte.

Damit errechnet sich der Ausgleichsbedarf wie folgt:

<b>Eingriff durch</b>	<b>in Flächen</b>	<b>Ausgleichsfaktor</b>	<b>Ausgleichsbedarf</b>
Bebauung inkl. privater Verkehrsfläche	1.865 m <sup>2</sup>	0,3	560 m <sup>2</sup>
		Summe	560 m <sup>2</sup>

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich somit mit ca. 560 m<sup>2</sup>.

Als Ausgleichsfläche wird eine ca. 560 m<sup>2</sup> große Teilfläche der Flur-Nummer 765, Gemarkung Eberstetten, vorgesehen. Die Lage der Fläche und das Entwicklungsziel wurden mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Das Entwicklungsziel ist eine extensive Streuobstwiese, die mit alten Obstsorten bepflanzt wird. Das Arteninventar der bestehenden Wiese wird durch streifenweise Einsaat von autochthonem Magerwiesensaatgut erhöht.

Eine bedarfs- und fachgerechte Pflege ist sicher zu stellen. Der fachgerechte Obstbaumschnitt erfolgt nur im Winterhalbjahr. Die Magerwiese wird einmalig im Spätsommer gemäht und das Schnittgut abtransportiert. Auf Düngung und Pflanzenschutzmittel wird verzichtet.

#### **10. Belange des Denkmalschutzes**

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet und angrenzend dazu. Sollten dennoch Bodendenkmäler zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Pfaffenhofen, den 05.06.2018