

Begründung

1. Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

Der Bebauungsplan liegt im unbeplanten Innenbereich der Ortschaft Giegenhausen der Gemeinde 85301 Schweitenkirchen. Der Geltungsbereich liegt östlich des Kastanienwegs und nördlich des St.-Marien-Wegs in Giegenhausen und ergibt sich aus untenstehendem Lageplan. Er weist eine Größe von 2.996 m² auf. Der Bebauungsplan beinhaltet folgendes Flurstück: Fl.Nr. 540 Gem. Schweitenkirchen.



Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Januar 2022

2. Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Zur Wahrung des im Ort vorherrschenden dörflichen Charakters; auch in Anbetracht mit der Nähe zur Kirche/Kapelle und der gesamten Ensemblewirkung in diesem Zentrumsbereich ist eine Überplanung des Grundstücks Fl.Nr. 540 Gem. Schweitenkirchen erforderlich. Die Dichte der Bebauung soll für das Grundstück Fl.Nr. 540 Gem. Schweitenkirchen mit einem einfachen Bebauungsplan reglementiert werden. Ziel der Planung ist die Anzahl der Wohneinheiten und eine Mindestgrundstücksgröße pro Wohngebäude festzusetzen um eine zu große Nachverdichtung zu vermeiden und den dörflichen Charakter zu bewahren.

26.09.2022 (redaktionell geänderte Planfassung vom 09.08.2022)

Der Siedlungsdruck im Großraum München hat sich einem Maß verstärkt, dass er auch Gemeinden außerhalb spürbar erfasst. Steigende Bodenpreise durch knappes Bauland lassen Renditen im Wohnungsbau nur zu, wenn die Grundstücke optimal genutzt werden können, mit anderen Worten, wenn so viele Wohneinheiten wie möglich verwirklicht werden, mit der Folge, dass eine Vielzahl von Stellplätzen benötigt wird, kaum mehr Grün- oder Freiflächen auf dem Baugrundstück verbleiben und die Kapazität der Erschließungsstraßen u.U. nicht mehr ausreicht. Zudem ist bei den immer häufiger durch den Klimawandel auftretenden Starkregenereignissen die Kanalisation oft überlastet. Die Versickerungsmöglichkeit von Oberflächenwasser auf dem eigenen Grundstück wirkt dem positiv entgegen. Die Erhöhung der Versiegelung soll daher nur maßvoll durchgeführt werden. Die Verdichtung bringt für ländliche Gemeinden eine Reihe von Problemen mit sich, beispielsweise die Veränderung der ortstypischen Bau- und Siedlungsstruktur, die Verschlechterung der Wohnumfeldqualität, die Anpassung der Infrastruktur mit hohem Kostenaufwand und Nutzungskonflikte.

Die zunehmenden Versuche, unbebaute Grundstücke oder unnutzbare Grundstücke mit möglichst hoher Ausnutzung zu bebauen, veranlassen die Gemeinde Schweitenkirchen, die Entwicklung zu steuern und für den unbeplanten Bereich (Fl.Nr. 540 Gem. Schweitenkirchen) einen einfachen Bebauungsplan aufzustellen.

Das Grundstück Fl.Nr. 540 Gem. Schweitenkirchen liegt im Zentrum der Ortschaft Giegenhausen im Kreuzungsbereich von 2 Gemeindestraßen. Hier wurde bereits ein Bauantrag für 4 Dreifamilienhäuser genehmigt. Die Bebauung gemäß genehmigtem Bauantrags fügt sich ein und dient der maßvollen Nachverdichtung. Eine weitere, darüberhinausgehende nachträgliche Nachverdichtung ist jedoch nicht mehr maßvoll. Dadurch würde bewirkt, dass der dörfliche Charakter auf diesem Grundstück kippt und eine nahezu städtische Optik annimmt. Gerade im Hinblick auf die Ensemblewirkung mit der anliegenden Kapelle ist dieser Bereich bestimmend für den Ortscharakter und soll daher unbedingt bewahrt werden. Zudem stellt eine übermäßige Erhöhung der Wohneinheiten ein ungesundes Wachstum für Kleinstortschaften dar. Es ist zu erwarten, dass bei maximaler Ausnutzung die vorhandene Bevölkerung um 70-80 % mit nur einem Bauprojekt vergrößert wird. Dies kann zu sozialen Spannungen führen. Um daher die Ortschaft in ihrer Art der Nutzung zu schützen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung aufrecht zu erhalten und die bestehende Infrastruktur nicht zu überfordern, wird ein einfacher Bebauungsplan für den Bereich der Fl.Nr. 540 Gem. Schweitenkirchen erstellt.

3. Ziel

Städtebauliches, übergeordnetes Ziel dieses Bebauungsplans ist die Erhaltung und Fortführung der ortstypischen, kleinteiligen, lockeren Bebauung und die Bewahrung der bestehenden Wohnqualität. Dazu dient das verträgliche Einfügen von baulichen Vorhaben in die Ortsstruktur, wie es in § 34 Abs. 1 BauGB definiert ist.

Dieser einfache Bebauungsplan quantifiziert die Begriffe des § 34 Abs. 1 BauGB für den unbeplanten Gemeindebereich von Giegenhausen. Hierzu sind Festsetzungen erforderlich, die eine Begrenzung der Bebauungsdichte und der Anzahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB herbeiführen. Dies ist durch eine andere als die gewählte Lösung nicht zu erreichen.

4. Verfahren

Das Bauleitplanverfahren dient der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB. Die zulässigen Grundflächen im Sinne des § 19 Abs. 2 der BauNVO werden nicht überschritten. Das Bauleitplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden. Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

26.09.2022 (redaktionell geänderte Planfassung vom 09.08.2022)

5. Planungsrechtliche Voraussetzungen und übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung:

Die Gemeinde Schweitenkirchen ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern der Region 10 – Ingolstadt zugeordnet und als Kleinzentrum eingestuft. In Kleinzentren soll die Verdichtung sinnvoll gelenkt werden. Laut B III 2 RP sind in der Region historisch wertvolle Siedlungsbereiche [...] möglichst zu erhalten und zu sanieren.

Flächennutzungsplan:

Die im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegende Fläche ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft BauNVO dargestellt.

6. Ausgangssituation

6.1 Räumliche Einbindung

Der Geltungsbereich liegt im Ortszentrum von Giegenhausen und ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzuordnen.

6.2 Bebauung und Nutzung

Die Bebauungsstruktur stellt sich besonders im Ortskernbereich als Bereich mit großen Hofstellen und großen Grundstücksflächen dar. Dabei bilden sich Zwei- bis Dreiseit-Hofanlagen aus, die teilweise Bebauungsblöcke ergeben. Auf Grund des allgemeinen Struktur- und demografischen Wandels wird die im Ortskern noch vorhandene landwirtschaftliche Nutzung als Nebenerwerb fortgeführt bzw. aufgegeben. Durch Aufgabe insbesondere der großen Scheunen und Nebengebäude werden erhebliche Bauflächen freigesetzt, die verstärkt auf Wunsch der Eigentümer einer Wohnnutzung zugeführt werden soll. Im Nahbereich sind hier aber auch noch landwirtschaftliche Hofstellen vorhanden.

6.3 Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Gebiete erfolgt über die bestehenden Ortsstraßen und -wege.

6.4 Ver- und Entsorgung

Leitungen für die Trinkwasser-, Strom- und Telekommunikationsversorgung sind bereits vorhanden. Die Ableitung von Schmutz- und Regenwasser erfolgt über vorhandene Kanäle.

6.5 Eigentumsverhältnisse

Die Baugrundstücke befinden sich in Privatbesitz.

7. Auswirkungen der Planung

7.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Festsetzungen zur Art der Nutzung werden nicht getroffen. Die vorhandene Wohnnutzung im Quartier bleibt erhalten.

26.09.2022 (redaktionell geänderte Planfassung vom 09.08.2022)

7.2 Verkehr

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ist eine moderate Nachverdichtung des Quartiers möglich.

7.3 Ver- und Entsorgung

Auswirkungen auf die vorhandenen Einrichtungen der Ver- und Entsorgung sind nicht zu erwarten.

7.4 Auswirkungen auf Natur und Artenschutz

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB gelten hierbei die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Die Aufstellung des Bebauungsplans weist kein UVP-pflichtiges Vorhaben nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz aus. Nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen; auch eine Überwachung (Monitoring) nach § 4c BauGB ist nicht erforderlich. Das Plangebiet weist weniger als 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO aus. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB sind daher auf seiner Grundlage zu erwartende Eingriffe als i. S. d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht ausgleichspflichtige Eingriffe anzusehen. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird nicht angewendet. Es bleibt allerdings bei der Beachtung des Naturschutzes in der Abwägung (§ 1a Abs. 6 Nr. 7a BauGB).

7.5 Soziale Auswirkungen

Die Planung umfasst ausschließlich Festsetzungen zur Wahrung der baukulturellen Belange und des Charakters des Quartiers. Soziale Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7.6 Auswirkungen auf das Stadt- und Ortsbild

Durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur maximal zulässigen Zahl an Wohneinheiten und die Mindestgrundstückgröße wird die baukulturelle Eigenart der Ortschaft und der Dorfcharakter gewahrt. Eine verträgliche Nachverdichtungsmöglichkeit im Sinne der flächensparenden Innenentwicklung ist gegeben. Eine ungewollte übermäßige Versiegelung der Freiflächen und einer städtebaulich unverträglichen Verdichtung werden mit der Planung entgegengewirkt.