

## **GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN**

Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm

### **22. Flächennutzungsplanänderung**

#### **Begründung**

zur Planfassung vom 16.05.2023

Projekt-Nr.: 6142.002

**Auftraggeber:**

**ALUEDA Südbayern GmbH**

Ingolstädter Straße 120  
85080 Gaimersheim

**Gemeindeverwaltung:**

**Gemeinde Schweitenkirchen**

Hauptstraße 29  
85301 Schweitenkirchen  
Telefon: 08444 9275-0  
Fax: 08444 9275-26  
E-Mail: [info@gemeinde-schweitenkirchen.de](mailto:info@gemeinde-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)

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. (FH) Judith Mildner, Stadtplanerin

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Anlass, Ziel und Zweck der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Bauleitplanung .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Beschreibung des Plangebiets .....</b>	<b>4</b>
3.1	Lage und Erschließung.....	4
3.2	Beschaffenheit.....	5
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....</b>	<b>6</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern .....	6
4.2	Regionalplan .....	8
4.3	Flächennutzungsplan .....	9
<b>5</b>	<b>Planung.....</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>Sparsamer Umgang mit Grund und Boden .....</b>	<b>11</b>
6.1	Bedarfsermittlung .....	11
6.2	Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung .....	12
6.3	Standort- und Planungsalternativen.....	13
<b>7</b>	<b>Weitere Belange .....</b>	<b>14</b>
7.1	Umwelt- und Naturschutz .....	14
7.2	Artenschutz .....	14
7.3	Immissionsschutz .....	15
7.4	Denkmalschutz.....	15
7.5	Boden- und Grundwasserschutz.....	16

## Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild des Plangebiets .....	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans .....	8
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan.....	10
Abb. 4:	Bevölkerungsentwicklung seit 1840.....	11
Abb. 5:	Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns .....	12

## 1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Schweitenkirchen hat am 10.03.2022 in einem Grundsatzbeschluss entschieden, der geplanten Umsiedlung des Edeka-Marktes im Hauptort zuzustimmen und die notwendigen Bauleitplanverfahren durchzuführen. Am 05.07.2022 wurde der Aufstellungsbeschluss zur Einleitung des Flächennutzungsplanänderungs- und des Bebauungsplanverfahrens gefasst.

Die Planung ist erforderlich, um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung des Marktes auf bisher im Außenbereich liegender Fläche zu schaffen und die erforderliche Erschließung herzustellen.

Der aktuelle Standort des Lebensmittelmarktes der Fa. Edeka im Süden von Schweitenkirchen ist mit der umgebenden Bebauung eingeengt und kann daher am gleichen Standort nicht erweitert werden. Er leistet einen bedeutenden Beitrag zur wohnortnahen Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln und Getränken. Die Erweiterung ist zur langfristigen Sicherung der Versorgung, für einen wirtschaftlichen Betrieb des Marktes und eine zeitgemäße Warenpräsentation notwendig. Dabei soll der Markt bei seiner Verlagerung zwar weiterhin in integrierter Lage untergebracht werden, zugleich aber die verkehrliche Erreichbarkeit für Kunden und die Anlieferung verbessert werden. Die momentane Abwicklung des Verkehrs über die Flurstraße führt zu einer ungünstigen Belastung des Wohngebiets.

Die unmittelbar östlich an den neuen Marktstandort angrenzenden Flächen sollen zur Verbesserung der Anbindung an den Siedlungszusammenhang und aufgrund der vollerschlossenen integrierten Lage einer höherwertigen Nutzung zugeführt werden. Momentan werden die Flächen teilweise als Stellplatz genutzt bzw. liegen brach. Die Gemeinde möchte hier ergänzend zur vorhandenen Wohnbebauung weiteren Wohnraum schaffen. Der Standort eignet sich aufgrund der Anbindung und der Topographie besonders für verdichtete Wohnformen. Alternativ wäre auch eine gemischte Nutzung mit Dienstleistungen, Läden oder Handwerk denkbar.

Gerade gemischte Nutzungen können im Umfeld des geplanten Nahversorgungszentrums angesiedelt werden, zum einen zur Ergänzung des Warenangebots im Sondergebiet, zum anderen zur Nutzung von Synergieeffekten bei der Anfahrt, welche im ländlichen Raum vorrangig mit privaten PKW abgewickelt wird. Ferner wird eine Erweiterung der gemischten Nutzungsstruktur entlang der Hauptstraße angestrebt. Die dort ansässigen Läden, Handwerks-, Gastronomie-, Dienstleistungsbetriebe etc. profitieren von einer Angebotsergänzung und gewinnen dadurch insgesamt an Attraktivität für die ortsansässige Bevölkerung.

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans im Westen von Schweitenkirchen werden die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsiedlung des Lebensmittelmarktes, mit Backshop und Getränkemarkt, geschaffen.

Der Altstandort ist nicht Gegenstand der vorliegenden Planung, da die Nachnutzung noch zu klären ist. Möglich wäre eine gewerbliche oder eine gemeinbedarfsorientierte Nutzung; die entsprechenden Bauleitpläne sollen dann zu gegebener Zeit geändert bzw. aufgestellt werden.

## 2 Bauleitplanung

Die Flächennutzungsplanänderung wird im voraussichtlich zweistufigen Normalverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Der Umweltbericht wird gesonderter Teil der Begründung.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 66 Schweitenkirchen West – „Sondergebiet Einzelhandel“ aufgestellt.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5d BImSchG nicht zu erwarten.

Die Auslegungsdauer zur Beteiligung der Öffentlichkeit beachtet die gesetzlich vorgegebenen Fristen. Die Komplexität der inhaltlichen Fragestellungen erfordert keine Verlängerung der Beteiligungsfristen. Die Gemeinde Schweitenkirchen greift für die Beteiligung auch auf elektronische Medien zurück.

## 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 Hopfenanbauregion Hallertau. Von Ingolstadt und München ist sie jeweils gut 30 Kilometer entfernt und über die Anschlussstelle Schweitenkirchen an der BAB 9 unmittelbar an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Mit einem Rufbus ist Schweitenkirchen an Pfaffenhofen angebunden (Haltestelle am Rathaus in Schweitenkirchen).

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.

### 3.1 Lage und Erschließung

Das Plangebiet liegt am westlichen Ortsrand von Schweitenkirchen unmittelbar südlich der Hauptstraße (St 2045), die Schweitenkirchen mit der Anschlussstelle an der BAB 9 und weiter mit der Kreisstadt Pfaffenhofen verbindet. Es grenzt im Süden an die Raffenstettener Straße, die wiederum den nördlichen Abschluss der Wohngebiete zwischen Schweitenkirchen und Raffenstetten bildet. Im Osten grenzt das Plangebiet an den Baum- und Gehölzbestand an der Einmündung des Südrings in die Hauptstraße und im Westen an landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zur verkehrlichen Anbindung des geplanten Marktes wird eine direkte Zufahrt von der St 2045 mit Linksabbiegespur am nordöstlichen Rand des Plangebiets errichtet. Über die ST 2045 ist das Plangebiet an den überörtlichen Verkehr angebunden. Die Anschlussstelle an der BAB 9 liegt rund 600 m entfernt.

Für Fuß- und Radfahrer ist südlich der St 2045 die Errichtung eines separaten Geh- und Radweges vorgesehen, der bis zum Markt errichtet werden soll. Zur späteren Weiterführung in Richtung Westen werden Flächen freigehalten. Über den Fuß- und Radweg ist eine verkehrssichere Verbindung zur Ortsmitte von Schweitenkirchen, mit den dort ansässigen Geschäften und Läden, gesichert. In gleicher Weise ist die Rufbushaltestelle am Rathaus erreichbar; einen innerörtlichen Busverkehr gibt es in Schweitenkirchen nicht. Eine weitere Fußgänger-Anbindung ist im Süden des Plangebiets vorgesehen, um von den angrenzenden Wohngebieten südlich der Raffenstettener Straße eine direkte Erreichbarkeit zu gewährleisten.

Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Schweitenkirchen die Flurstücke Nr. 436 (Teilfläche TF), 101, 102, 103 und 104/1 (Straßenparzelle, TF). Es ist rund 1,6 ha groß.

### 3.2 Beschaffenheit

Das Plangebiet ist momentan nicht bebaut. Der westliche Teil wird als landwirtschaftliche Ackerfläche, der östliche Teil als Stellplatz genutzt bzw. liegt brach. Der Stellplatz wird seitens der Gemeinde unterhalten und dient als zusätzliche Abstellfläche; es sind jedoch keine bauordnungsrechtlich erforderlichen Flächen. Er ist teilweise befestigt und mit Pflanzreihen und Bäumen gegliedert. Auf dem brachliegenden Flurstück im Osten sind ebenfalls einzelne Gehölze und Bäume vorhanden.



Abb. 1: Luftbild des Plangebiets<sup>1</sup>

Das Gelände fällt steil von Norden nach Süden hin ab. Die St 2045 liegt am westlichen Rand des Plangebiets auf 516 m ü. NHN und fällt zur Ortslage hin leicht auf 515 m ü. NHN ab. Am südlichen Rand liegt das Plangebiet am Tiefpunkt auf rund 502 m ü. NHN, wobei die Raffenstettener Straße auf der Höhen des Plangebiets bis auf rund

<sup>1</sup> Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas, abgerufen am 27.06.2022, o.M., mit Kennzeichnung Plangebiet

511 m ü. NHN ansteigt. Ein Teil des Gefälles wird unmittelbar südlich an der Hauptstraße (St 2045) von einer 3 – 4 m hohen Böschung überwunden; der restliche Teil des Plangebiets fällt stetig ab.

Schutzgebiete jeglicher Art oder amtlich kartierte Biotope sind von der Planung nicht berührt.

Im Süden schließt an das Plangebiet ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhausstruktur an. An der Raffenstettener Straße sind einzelne Geschosswohnungsbauten vorhanden.

## **4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen**

### **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 werde.“

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

Das Landesentwicklungsprogramm enthält ferner folgende für das vorliegende Projekt relevante Vorgaben zu Einzelhandelsgroßprojekten:

5.3.1 (Z) Lage im Raum

Flächen für Betriebe im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden. Abweichend sind Ausweisungen zulässig

- für Betriebe bis 1 200 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
- für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.

#### 5.3.2 (Z) Lage in der Gemeinde

Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

- das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
- die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

#### 5.3.3 (Z) Zulässige Verkaufsflächen

Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte, - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.

Die Vorgaben der Landesplanung werden mit der Änderung des Flächennutzungsplans und der Aufstellung des Bebauungsplans umgesetzt. Schweitenkirchen ist als zentraler Ort grundsätzlich zur Aufnahme dieser Betriebsart in der geplanten Größe zur Grundversorgung geeignet. Der Standort ist städtebaulich integriert, da er sich zwar in Ortsrandlage befindet, allerdings unmittelbar am Hauptort, und benachbart große zusammenhängende Wohngebiete vorhanden sind, die sich weiter von der Ortsmitte weg erstrecken. Auf eine gute Erreichbarkeit für Fußgänger- und Radfahrer aus der Ortsmitte und dem benachbarten Wohngebiet heraus bei der Projektierung geachtet. Über den neu geplanten Fuß- und Radweg ist die nächstgelegene Bushaltestelle am Rathaus fußläufig in 10 Gehminuten erreichbar.

Unter Beachtung der im Nahbereich der Gemeinde Schweitenkirchen vorhandenen Kaufkraft kann gem. Stellungnahme der höheren Landesplanungsbehörde vom 24.09.2020 der Umsiedlung mit Vergrößerung nur zugestimmt werden, wenn für den Lebensmittel-Vollsortimenter inkl. Backshop eine Verkaufsfläche von max. 1.200 m<sup>2</sup> und für den Getränkemarkt eine Verkaufsfläche von max. 400 m<sup>2</sup> vorgegeben wird.

Zudem muss es sich bei dem Getränkemarkt um einen eigenständigen Betrieb handeln (eigener Eingang, eigene Anlieferung, eingehe Personalräume), der unabhängig vom Lebensmittelmarkt betriebe, geöffnet und geschlossen werden kann.

Die Voraussetzungen werden im Rahmen der Bauleitplanung beachtet und geeignete Regelungen v. a. in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der landesplanerische Hinweis, dass die Entstehung unzulässiger Einzelhandelsagglomerationen auszuschließen ist, kann aufgrund der Flächengröße und der sonstigen Festsetzungen im Bebauungsplan (Baugrenze, GRZ, Höhenentwicklung) als ausreichend beachtet angesehen werden.

## 4.2 Regionalplan

Schweitenkirchen liegt am südöstlichen Rand der Region 10 Ingolstadt. Im Regionalplan der Region ist Schweitenkirchen als Grundzentrum (ehem. Kleinzentrum) und „besonders zu entwickelnder Ort“ dargestellt. Schweitenkirchen liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“. Das nächstgelegene Mittelzentrum Pfaffenhofen liegt nordwestlich in rund 8 km, das nächstgelegene Oberzentrum Freising (Region München) südöstlich in rund 16 km Entfernung.

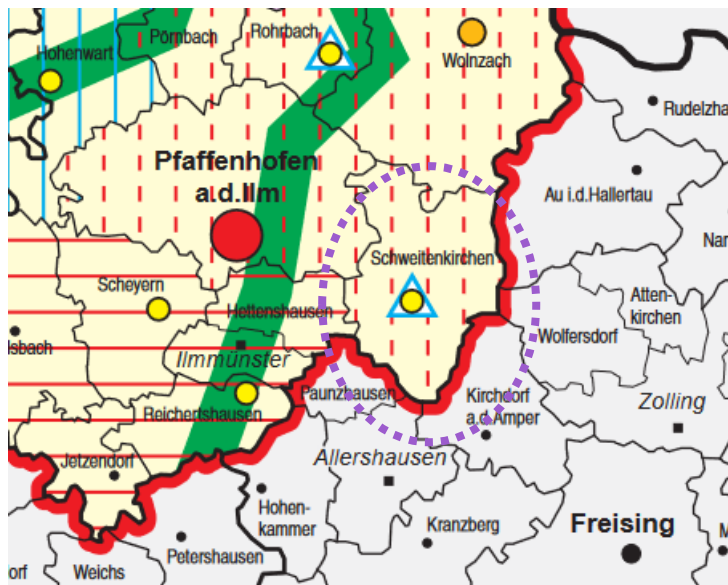


Abb. 2: Ausschnitt aus der Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplans<sup>2</sup>

Schweitenkirchen liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

### A II 1 (G) Ländlicher Raum

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.

Die Anbindung entfernt gelegener Teilräume des ländlichen Raumes ist soweit wie möglich zu verbessern.

<sup>2</sup> Region Ingolstadt, Regionalplan Karte 1 „Raumstruktur“ vom 16.05.2013, mit Kennzeichnung der Gemeinde, o.M.



Der Bereitstellung einer dauerhaften Versorgung der Bevölkerung mit notwendigen Einrichtungen ist Vorzug gegenüber Auslastungserfordernissen einzuräumen.

Zum Bereich „Handel“ trifft der Regionalplan folgende Aussagen:

3.1 (G) In der Region soll eine bedarfsgerechte Warenversorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft angestrebt werden.

3.2 (G) Die Warenversorgung der Bevölkerung soll wohnortnah auf der jeweiligen Bedarfsstufe gewährleistet sein. Die dezentrale Versorgungsstruktur mit ihrer großen Vielfalt des Angebots soll erhalten bleiben und gestärkt werden.

3.2.1 (Z) In allen Gemeinden soll die örtliche Grundversorgung mit Waren gewährleistet werden.

3.2.2 (Z) Die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten - einschließlich Ansammlungen von Einzelhandelsbetrieben mit der Wirkung eines Einzelhandelsgroßprojektes - sollen die Funktionsfähigkeit zentraler Orte nicht wesentlich beeinträchtigen.

Die Ausweisung von Flächen für den Einzelhandel soll sich an den Belastungsgrenzen der Verkehrsinfrastruktur und an den Auswirkungen auf die Umwelt orientieren.

3.3 (Z) Die Attraktivität und Erreichbarkeit der Orts- und Stadtteilzentren soll erhalten, gestärkt und verbessert werden. Ansiedlungen und Erweiterungen in Lagen außerhalb von Orts- und Stadtteilzentren sollen nicht zur Schwächung dieser Zentren führen.

Einzelhandelsgroßprojekte sollen grundsätzlich städtebaulich und verkehrlich integriert werden.

Von der Planung sind keine Vorrang- und Vorbehaltsgebiete der Wasserwirtschaft, von Bodenschätzen oder der Windenergie betroffen, ebenso wenig regionales Trenngrün, Wasserschutz- und festgesetzte Überschwemmungsgebiete, Natur- und Landschaftsschutzgebiete oder landschaftliche Vorbehaltsgebiete.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden bei der Flächennutzungsplanänderung berücksichtigt.

#### **4.3 Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde (Neufassung von 1983) ist der westliche Teil des Plangebiets als landwirtschaftliche Fläche, der östliche Teil als sonstige Grünfläche dargestellt.

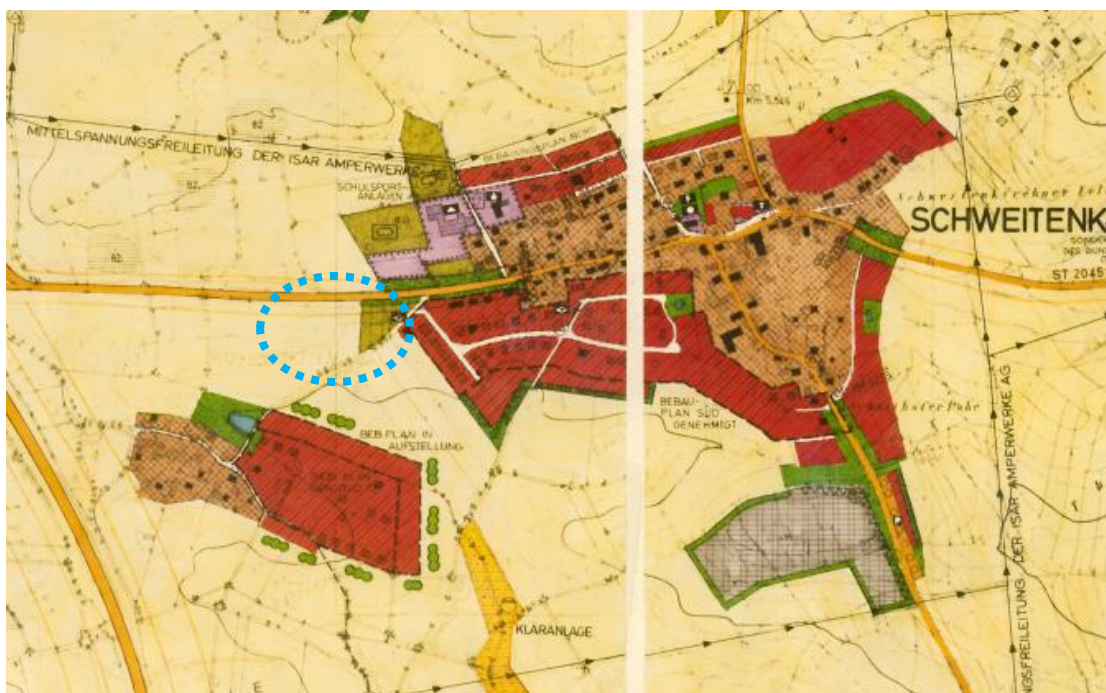


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

Der Hauptort Schweitenkirchen hat sich seit der Neufassung stark weiterentwickelt. Im Südwesten des Ortes wurden in Richtung Raffenstetten Wohnbauflächen entwickelt und im Süden Gewerbliche Bauflächen beiderseits der Woelkestraße. Im Umfeld des Plangebiets wurden u. a. dazu mehrere Änderungsverfahren durchgeführt, die in der Planzeichnung ergänzt sind.

Der Flächennutzungsplan entspricht mit seinen Darstellungen an dieser Stelle nicht mehr den aktualisierten Zielvorstellungen der Gemeinde und wird daher geändert.

Zur Umsetzung der Planung soll zeitnah ein Bebauungsplan aufgestellt werden.

## 5 Planung

Gemäß der o. g. Zielsetzung wird der westliche Teil des Plangebiets als Sondergebiet Großflächiger Lebensmittel-Einzelhandel dargestellt. Auf diese Fläche soll der ortsansässige Lebensmittelmarkt (Edeka) mit Backshop (Verkaufsfläche max. 1.200 m<sup>2</sup>) umgesiedelt und ein Getränkemarkt (Verkaufsfläche max. 400 m<sup>2</sup>) untergebracht werden. Dazu gehören die Zufahrt, Stellplatzflächen, Anlieferungszone und weitere der Hauptnutzung dienende Flächen.

Der östliche Teil wird zukünftig als Mischgebiet und als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Damit wird die Fläche gemäß der Zielsetzung für eine Gemischte Nutzung aus Wohnen und Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören (MI) und eine Wohnbebauung (WA) vorbereitet.

Am nördlichen Rand des Plangebiets wird die Verkehrsfläche, welche die Hauptstraße / St 2045 darstellt, erweitert. Die Erweiterungsfläche dient zum einen der Aufweitung des Anschlusspunktes mit Linksabbiegespur, aber auch der Unterbringung eines Fuß- und Radweges auf der Südseite der St 2045.

Am westlichen und südlichen Rand werden Grünflächen zur Ortsrandeingrünung und zur Aufnahme eines Regenrückhaltebeckens in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Gemäß der Vorhabenpläne schließen sich daran weitere Grünflächen an, die aber als Grundstücksfreiflächen dem Sondergebiet zugeordnet werden.

## 6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

### 6.1 Bedarfsermittlung

#### Demographische Entwicklung

Ein Rückblick auf die Bevölkerungsentwicklung zeigt in den letzten Jahrzehnten ein stetes Bevölkerungswachstum. Zur Zensus-Zählung im Mai 2011 umfasste die Bevölkerung 4.831 Personen, Ende 2019 dann 5.305 Personen. Damit hat sich Einwohnerzahl auf knapp 110% erhöht.

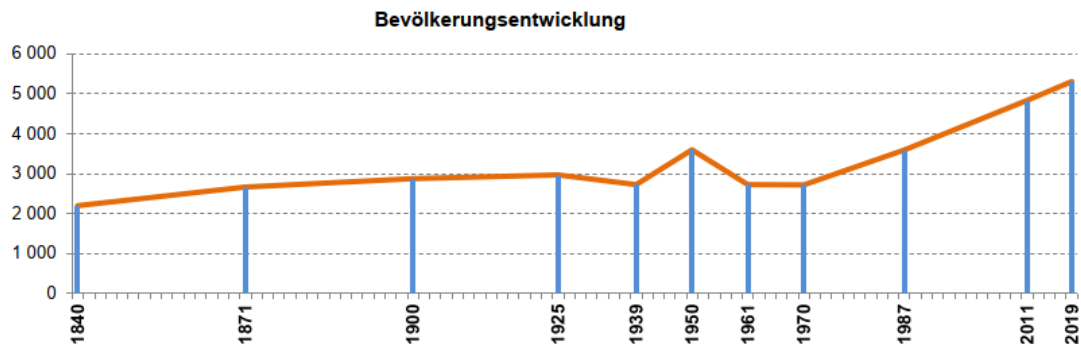


Abb. 4: Bevölkerungsentwicklung seit 1840<sup>3</sup>

Die Gemeinde Schweitenkirchen wächst sowohl aufgrund des durchgehenden Geburtsüberschusses seit Ende der 1970er Jahre, als auch aufgrund von Wanderungsgewinnen.

Das Landesamt für Statistik geht für den Landkreis Pfaffenhofen von einem Bevölkerungswachstum bis 2040 gegenüber 2020 von 7,5% oder mehr aus. Der Landkreis liegt damit in der Kategorie „stark zunehmend“. Die Entwicklung liegt damit über dem Durchschnitt des Regierungsbezirks Oberbayern und deutlich über der Entwicklung Bayerns. Während die Bevölkerungsentwicklung in den Altersgruppen der Kinder und Jugendlichen stagniert oder sogar rückläufig ist, nehmen die Bevölkerungsgruppen der Älteren bis 2030 stark zu. Danach ist nur noch bei den Hochbetagten (über 75 Jahre) ein deutliches Wachstum erkennbar.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Landesamt für Statistik, Statistik kommunal 2020, Querschnittsveröffentlichung, herausgegeben Juni 2021

<sup>4</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2040, Demographisches Profil für den Landkreis Pfaffenhofen, Heft 554, Hrsg. Im Januar 2022

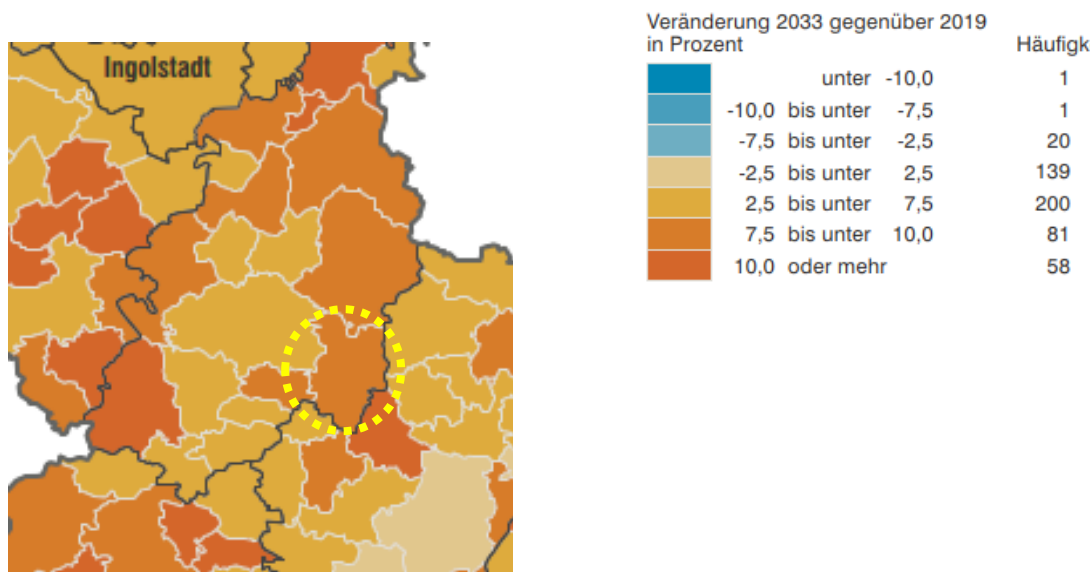


Abb. 5: Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns<sup>5</sup>

Schweitenkirchen liegt damit in der Kategorie der Gemeinden, die von einem deutlichen Bevölkerungswachstum von 7,5 % bis 10 % ausgehen können.

Für die zukünftige Entwicklung der Gemeinde prognostiziert das Landesamt für Statistik einen Bevölkerungsanstieg bis 2030 auf 5.700, bis 2039 auf 5.900 Personen. In den kommenden 10 Jahren, in der Zeit von 2022 bis 2032 steigt die Bevölkerungszahl der Gemeinde damit um 300 Personen.

**Fazit**

Ausgehend von einer durchschnittlichen Einwohnerdichte von 40 EW/ha kann auf der Wohnbaufläche überschlägig ermittelt Wohnraum für rund 14 Einwohner geschaffen werden. Aufgrund der geringen Flächengröße nimmt die Entwicklung des Wohngebiets kaum Einfluss auf den prognostizierten Gesamtbedarf der Gemeinde. Lagebedingt ist eine verdichtete Wohnform (Geschosswohnungsbau) anzustreben.

Die steigenden Bevölkerungszahlen untermauern die geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes und tragen zur Standortsicherung bei.

**6.2 Vorhandene Potenziale der Innenentwicklung**

Die Gemeinde besitzt selbst keine Grundstücke für eine wohnbauliche Entwicklung im Innenbereich.

Die Gemeinde Schweitenkirchen verfügt über ein Baulückenkataster, das regelmäßig fortgeschrieben wird. Eine Untersuchung der vorhandenen Potentiale (Baulückenbestand) in den bestehenden Siedlungsräumen der Gemeinde wurde durchgeführt. Demzufolge sind in Schweitenkirchen und den größeren Ortsteilen von Schweitenkirchen nur noch wenige (aktuell 6) Parzellen frei, die nicht für den Eigenbedarf vorbehalten sind. Diese vorgehaltenen Baulücken befinden sich alle im Privatbesitz

<sup>5</sup> Bayerisches Landesamt für Statistik, Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Oberbayerns, Veränderung 2033 gegenüber 2019 in Prozent, Ausschnitt südlich Ingolstadts, mit ergänzter Beschriftung

und unterliegen damit nicht mehr den Steuerungs- oder Vergabemöglichkeiten der Gemeinde. Es stehen daher nur 6 frei verfügbare Bauparzellen zur Verfügung.

Im Hinblick auf die besonders verkehrsgünstige Lage von Schweitenkirchen zwischen den Ballungsräumen München und Ingolstadt, dem allgemeinen Siedlungsdruck und der weiterhin hohen Nachfrage an Wohnraum geht die Gemeinde davon aus, dass diese Baulücken kurzzeitig bebaut werden.

Die Unterbringung eines Lebensmittel-Einzelhandels mit seinem großen Flächenbedarf zur Unterbringung der Kundenparkplätze in ebener Lage ist im Siedlungsbestand von Schweitenkirchen nicht möglich.

### **6.3 Standort- und Planungsalternativen**

Im Vorfeld der Flächennutzungsplanänderung wurden am Hauptort Schweitenkirchen andere Planungsstandorte geprüft. Eine Fläche im Südosten von Schweitenkirchen, westlich der Dr.-Hans-Eisenmann-Straße und nördlich der Woelkestraße, wurde verworfen, um den Ort nicht unnötig mit dem Kunden- und Anlieferungsverkehr zu belasten. Ein weiterer alternativer Standort im Nahbereich der Anschlussstelle der BAB 9 entsprach nicht den Anforderungen an einen integrierten Standort, d.h. er ist nicht für alle Bevölkerungsteile oder ohne PKW gut erreichbar. Nördlich des aktuell geplanten Standortes im Umfeld der Sportanlagen wurde ebenfalls eine Unterbringung des Lebensmittelmarktes geprüft, allerdings aufgrund des Vorrangs der sportlichen Nutzungen an dieser Stelle und des Flächenbedarfs wieder verworfen. Nach Abwägung aller Belange wurde im Gemeinderat der nunmehr vorliegende Standort favorisiert und das Änderungsverfahren eingeleitet.

#### Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Nutzflächen

Mit der Baulandausweisung im bisherigen Außenbereich geht der Verlust landwirtschaftlicher Ackerfläche einher. Betroffen sind Böden mit hoher Ertragsfähigkeit. Diese Bodenqualität ist in der Gemeinde Schweitenkirchen jedoch weit verbreitet bzw. ist auf vielen Flächen sogar eine sehr hohe natürliche Ertragsfähigkeit vorhanden. Gemäß der Bodenschätzung weist die betroffene Ackerfläche auf einem Großteil der Fläche eine Ackerzahl (Bewertungszahl für die Ertragskraft eines Ackers) von 48 auf, die damit in etwa der durchschnittlichen Ackerzahl im Landkreis Pfaffenhofen entspricht. Aufgrund anderer Standortvorteile und der häufigen Verbreitung ertragreicher Böden in der Gemeinde wird der Belang der Landwirtschaft zum Erhalt der hochwertigen Ackerflächen in der Abwägung zurückgestellt.

Der Verlust landwirtschaftlicher Nutzfläche wird in der Abwägung zurückgestellt hinter der Sicherung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs; an dem Standort wird festgehalten. Die Ausbildung des Sickerbeckens und der naturschutzrechtlichen Eingriffsermittlung sollen auf den nachfolgenden Planungsebenen flächensparend ausgerichtet werden.

## **7 Weitere Belange**

### **7.1 Umwelt- und Naturschutz**

Im beiliegenden Umweltbericht wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung den Verlust von überwiegend landwirtschaftlich genutzter Fläche (Acker) und zu geringem Teil Grünflächen und Gehölzbestände junger bis mittlerer Ausprägung entlang von Verkehrsflächen zur Folge hat, welche insgesamt eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Schutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Die geplante Anlage führt zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes, zudem kommt es zu einer großflächigen Versiegelung. Durch entsprechende Grünordnungsmaßnahmen, die im Bebauungsplan für die Teilfläche West gesichert werden, kann hierbei eine Aufwertung erreicht werden. Durch entsprechende Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge kann die Beeinträchtigung des Bodens und Wasserhaushalt reduziert werden. Der Lebensraum für Tiere und Pflanzen wird nach Beendigung der Bauarbeiten durch die Strukturierung des Geländes und Begrünung (gebietseigenes Wildpflanzensaatgut, Strauch- und Baumpflanzungen) für störungsunempfindliche Arten qualitativ aufgewertet.

Im Rahmen der Bebauungsplanung kann durch Festsetzungen der Eingriff so gering wie möglich gehalten werden und durch konfliktvermeidende Maßnahmen die Gesamtsituation von Natur und Landschaft erhalten bleiben.

Durch die Planung sind – zusammenfassend betrachtet – keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Sie stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange dar.

Die naturschutzrechtlich erforderliche Eingriffs-Ausgleichs-Ermittlung wird auf Bebauungsplanebene durchgeführt.

### **7.2 Artenschutz**

Im Arten- und Biotopschutzprogramm des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sind für die beplanten Flächen keine Ziele bezüglich der Erhaltung und Optimierung naturschutzfachlich bedeutsamer Trockenstandorte, Feuchtstandorte oder Gewässer verzeichnet.

Im Geltungsbereich befinden sich keine ASK-Nachweis-Punkte.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind alle Maßnahmen zur Erschließung und zur Bodenbearbeitung (inkl. die Ausformung der Rampen, Fahrspuren o.ä.) außerhalb der Hauptbrutzeit bodenbrütender Vogelarten (Zeitraum zwischen Mitte August und Mitte bzw. Anfang März) durchzuführen. Bei Ortseinsicht vom 05.07.2022 konnten keine artenschutzrelevanten Tierarten (Vogelarten und Kleinsäuger) weder auf der Ackerfläche noch im Gehölzbestand beobachtet werden.

### 7.3 Immissionsschutz

Für den Standort eines Lebensmittelmarktes auf der Fl.Nr. 436 TF liegt eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vor.<sup>6</sup> Untersucht wurden die Auswirkungen des Marktes auf die angrenzende schützenswerte Wohnbebauung südlich der Raffenttener Straße. Maßgebend ist die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm für ein Allgemeines Wohngebiet.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der schutzbedürftigen Wohnbebauung an der Raffenttener Straße eingehalten werden. Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte sind gemäß dem Gutachten Schallschutzmaßnahmen baulicher, organisatorischer und technischer Art sind zu beachten und auf Baugenehmigungsebene nachzuweisen.

Ferner wurden im Gutachten die Auswirkungen des Betriebs des Marktes auf die Fläche östlich davon geprüft. Die Ergebnisse zeigen, dass nach einem Abstand zur Grundstücksgrenze von ca. 20 m die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für WA-Gebiete und nach ca. 3 m die Immissionsrichtwerte für MI-Gebiete eingehalten werden können. Zur Beachtung der Immissionsschutzbelange ist zur Abstufung der Baugebietstypen die Ausweisung eines Mischgebiets zwischen Sondergebiet und Wohngebiet erforderlich.

Die Auswirkungen des Verkehrslärms der St 2045 auf das Misch- bzw. Wohngebiet wurden nicht untersucht, sondern sollen zu gegebener Zeit im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplans für die benachbarte Fläche untersucht werden. Für die Bebauung der Fläche liegt noch kein Konzept oder keine Planung vor, die Rückschlüsse auf die Lage der Fassade ermöglicht. Aufgrund der Errichtung einer Linksabbiegespur zur Anbindung des Lebensmittelmarktes kann es auch zu einer Änderung der zulässigen Geschwindigkeit kommen. Sollte sich die Entwicklung der Fläche verzögern, sind andere Verkehrszahlen zugrunde zu legen. Der Verkehrslärm wirkt jedenfalls von Norden her auf das Plangebiet ein, so dass mit einer Erhöhung des Abstands zur Lärmquelle, mit einer Orientierung schützenswerter Räume nach Süden oder mit passiven Maßnahmen an der Gebäudefassade reagiert werden kann. Sollte die Begutachtung ergeben, dass immissionsschutzrechtliche Regelungen erforderlich sind, ist eine verbindliche Regelung im Bebauungsplan zur Klärung der Konfliktlage (Lärmeinwirkung von Norden und von Westen) geeignet. Im Sinne einer aussagekräftigen und verbindlichen Regelung ist die vorgesehene Abschichtung sinnvoll.

### 7.4 Denkmalschutz

Baudenkmäler sind von der Planung nicht betroffen.

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler unmittelbar im Planungsgebiet. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

<sup>6</sup> Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbegeräusche), Ingenieurbüro Greiner, Germering, Bericht Nr. 221124 / 3 vom 17.01.2023, im Auftrag der Edeka Südbayern

## 7.5 Boden- und Grundwasserschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind aus der derzeit vorhandenen Aktenlage keine Altablagerungen bzw. Altlastenverdachtsflächen oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigung bekannt sein bzw. werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

Für die geplante Entwicklung liegt ein Bericht zur Baugrund- und Bodenschadstoffuntersuchung vor.<sup>7</sup> Folgende Aussagen sind dem Gutachten auszugsweise entnommen:

- Bis zur Endbortiefe bei ca. 497,64 m ü. NHN wurden keine grundwasserführenden Schichten angetroffen. Grundwasser wird in einer Tiefe von mind. 30 m u. GOK erwartet. Notwendige Grundwasserabstände (MGHW > 1 m) können demnach eingehalten werden.
- Aufgrund der überwiegend bindigen Böden im Untergrund ist mit Einflüssen durch Oberflächen-, Schichtenwasser bzw. aufstauendes Schichtenwasser zu rechnen.
- Die vorhandenen Böden sind nur teilweise versickerungsfähig. Eine möglichst flächige Versickerung wird jedoch grundsätzlich empfohlen. Im geplanten RRB sind die undurchlässigen Schichten auszutauschen oder mit Schachtbauwerke eine Verbindung zu den tieferen, sickerfähigen Sanden hergestellt werden.
- Für die Geländeauffüllung werden bodenstabilisierende Maßnahmen vorgeschlagen. Für die Bauwerksgründung sind die gutachterlichen Empfehlungen zu beachten.
- Zur Vermeidung von Setzungen ist der Oberboden sowohl im Bereich zukünftigen Verkehrsflächen als auch in den Bereichen mit Einwirkungen von Bauwerkslasten vollständig abzutragen. Die Abfallrechtlichen Zuordnungen und Vorgaben sind zu beachten, insbesondere am Böschungsbereich der ST 2045 (abfallrechtliche Zuordnung Z 1.2).

Aufgrund der überwiegend bindigen Böden im Untergrund ist mit Einflüssen durch Oberflächen-, Schichtenwasser bzw. aufstauendes Schichtenwasser zu rechnen. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen evtl. Bauwasserhaltungen oder Bohrpfahlgründungen erforderlich werden, sind diese im wasserrechtlichen Verfahren beim Landratsamt Pfaffenhofen zu beantragen.

Bei Einbinden von Baukörpern in grund- oder schichtwasserführende Schichten wird empfohlen die Keller wasserdicht auszubilden und die Öltanks gegen Auftrieb zu sichern.

Sollten Geländeauffüllungen stattfinden, empfehlen wir dazu nur schadstofffreier Erdaushub ohne Fremddanteile (Z0-Material) zu verwenden. Auffüllungen sind ggf.

---

<sup>7</sup> Bericht zur Baugrund- und Bodenschadstoffuntersuchung, Nickol und Partner, Gröbenzell, P-Nr. 12731-01, vom 15.06.2022



baurechtlich zu beantragen. Auflagen werden dann im Zuge des Baurechtsverfahrens festgesetzt.

Sollte RW1- bzw. RW2-Material eingebaut werden, sind die Einbaubedingungen gem. dem RC-Leitfaden „Anforderung an die Verwertung von Recycling-Baustoffen in technischen Bauwerken“ vom 15.06.2005 einzuhalten. Ggf. ist bzgl. Des Einbauvorhabens ein Antrag beim Landratsamt Pfaffenhofen zu stellen.

Belastetes Bodenmaterial darf nur bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der LAGA eingebaut werden.

Da der Geltungsbereich landwirtschaftlich genutzt wurde, weisen wir darauf hin, dass ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen, insbesondere des Oberbodens, bei Erdarbeiten hinsichtlich abfall-rechtlicher Belange zu berücksichtigen sind (z.B. bei Abfuhr von Boden zur Verwertung auf Flächen Dritter).

Hinsichtlich des Umgangs mit geogen arsenhaltigen Böden verweisen wir auf die gleichnamige „Handlungshilfe für den Umgang mit geogen arsenhaltigen Böden“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt aus dem Jahr 2014.

Für die Bereich Lagerung und Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist die fachkundige Stelle am Landratsamt Pfaffenhofen zu beteiligen. Es ist darauf zu achten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen. Dies gilt besonders während der Bauarbeiten.