

# Einbeziehungssatzung

Nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

Gebietsbezeichnung: Einbeziehungssatzung Nr. 19 „Giegenhausen - St.-Marien-Weg“  
Ortsteil Giegenhausen, Gemeinde Schweitenkirchen, Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm



## Verfasser:

Ingenieur- und Planungsbüro Huber  
Regensburger Straße 24  
84048 Mainburg  
Tel. Nr.: 08751/86 80 - 0  
Mail: info@ing-huber.com

Datum: 23.11.2023

# **BEGRÜNDUNG**

## **1 Anlass und Planungsziel**

Gemeinden und Städte können durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind (Einbeziehungssatzung). Eine Einbeziehungssatzung gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB soll den Gemeinden und Städten in einfach gelagerten Fällen ermöglichen, schnell und ohne aufwendiges Verfahren Baurechte zu schaffen.

Folgende Voraussetzungen für die Aufstellung einer Einbeziehungssatzung müssen erfüllt werden:

- Vorhandener Ortsteil als Innenbereich
- Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen
- Die bestehende Bebauung muss die einbezogenen Flächen prägen
- Geordnete städtebauliche Entwicklung darstellbar
- Keine Entwicklung aus FNP erforderlich
- Keine UP-pflichtigen Vorhaben zulässig
- Keine Beeinträchtigung von FFH und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Da diese o. g. Voraussetzungen gegeben sind hat der Gemeinderat in seiner Sitzung am 10.10.2023 beschlossen, eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Einbeziehungssatzung Nr. 19 „Giegenhausen – St.-Marien-Weg“ für die im Lageplan bezeichneten Teilflächen zu erlassen. Ziel der Einbeziehungssatzung ist es, die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung in einem für den Ort verträglichen Rahmen zu schaffen.

Die Vereinbarung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (§ 34 Abs. 5 S. 1 Nr. 1 BauGB) ist dadurch gegeben, dass sich die neue Satzung an den Flächennutzungsplandarstellungen orientiert, falls diese vorhanden sind, und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung festschreibt und die durch die vorgegebenen planungsrechtlichen Regelungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung weiter konkretisiert. Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, jedoch ist keine Umweltprüfung erforderlich. Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 anzuwenden.

## 2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

### 2.1 Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Ein Flächennutzungsplan ist erhalten.



Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

### 2.2 Größe, Lage und Beschaffenheit des Gebietes

Fl.Nrn, 543 (T), 612/3, 613/2 (T), 612/4 (T), 590 (T) und 543/3 (T), jeweils Gemarkung Schweitenkirchen, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.263 m<sup>2</sup>.

Es handelt sich um Grünflächen mit einer Höhenlage von Nord nach Süd von 452,00 m bis auf 450,00 m. Von West nach Ost fällt das Gelände von 453,5 m ü. NN bis auf 450 m ü. NN. Westlich des Geltungsbereiches sind bereits Wohngebäude vorhanden.

### 2.3 Schutzgebiete

Amtlich festgesetzte Schutzgebiete wie z. B. Landschaftsschutzgebiete, Landschaftsbestandteile oder Naturdenkmäler sind auf dem Geltungsbereich und den angrenzenden Bezügen nicht vorhanden. Ebenso fehlen kartierte Biotope.

### 2.4 Denkmalschutz

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Bodendenkmale oder Baudenkmale bekannt.

## 3 Planungskonzept

Die Zufahrt zum Plangebiet soll vom St.-Marien-Weg erfolgen. Diese schließt an die Hauptstraße an. Von dort erreicht man südlich nach 2,0 km die Gemeinde Schweitenkirchen.

Zur Vermeidung eines übermäßigen Oberflächenabflusses müssen die Zufahrts- und Stellflächen wasserdurchlässig gestaltet werden.

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Der Einbeziehungsbereich wird ausschließlich einer Wohnbebauung zugeführt und ergänzt damit die angrenzenden Wohnbauflächen. Im Geltungsbereich sind Einzelgebäude in offener Bauweise zugelassen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das höchstzulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch folgende Parameter bestimmt und eingeschränkt:

- Die zulässige max. Grundfläche für das Hauptgebäude und das Nebengebäude
- Wandhöhe:
  - Bautyp A max. 6,50 m
  - Bautyp B max. 4,20 m

Mit diesen Festsetzungen wird die mögliche Bebauung an die bestehenden Baustrukturen angepasst. Die Bebauung richtet sich an die umliegende bestehende Bebauung.

### **3.3 Erschließung, ruhender Verkehr**

Die Zufahrt zum Plangebiet soll vom St.-Marien-Weg erfolgen. Diese schließt an die Hauptstraße an. Von dort erreicht man südlich nach 2,0 km die Gemeinde Schweitenkirchen.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Versorgungsnetz des Wasserverbandes Paunzhausen gesichert.

Alle Grundstücke erhalten einen Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz. Der Baubereich soll weiterhin an das Telekommunikationsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen werden.

## **4 Besondere Maßnahmen Bodenordnung**

Zur Verwirklichung einer zweckmäßig gestalteten und geordneten Bebauung sind keine bodenordnenden Maßnahmen notwendig.

## **5 Bedarf**

Die geplanten Parzellen befinden sich im Privatbesitz. Die im Ort lebenden Familien möchten für ihre Kinder die Möglichkeit schaffen im Heimatort bauen und leben zu können. Damit wird auch die Abwanderung und das Aussterben kleiner Dörfer verhindert.

## **6 Landesentwicklungsprogramm**

Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß LEP 3.3 (Z) sind neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (...). Dieses Ziel des LEP wird durch den direkten Anbindung an die bestehende Siedlung erfüllt. Eine wurmartige Entwicklung der Siedlung oder eine Splittersiedlung ist hier nicht erkennbar.

## **7 Begründung zur Grünordnung**

### **7.1 Topographische Lage der Planungsfläche**

Die geplante Einbeziehungsfläche liegt am östlichen Ortsrand von Giegenhausen. Das Landschaftsbild und umgebende Vegetationsbestände werden durch die vorgesehenen Maßnahmen nicht beeinträchtigt.

### **7.2 Umweltprognose**

Die betroffenen Grundstücke umfassen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für die Natur und Landschaft haben. Nachteilige Auswirkungen auf das Grundwasser sind nicht zu erwarten. Der Luftaustausch des räumlichen Bereiches wird nicht beeinträchtigt. Die geplante Bebauung verursacht nur eine hinnehmbare Versiegelung der Flächen. Das Orts- und Landschaftsbild wird nur unwesentlich verändert.

### **7.3 Auswirkungen auf Schutzgüter**

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten argumentativ, es wurden keine ergänzenden Gutachten und Untersuchungen durchgeführt. Die Ermittlung der Ausgleichsflächen bezieht sich auf den Anteil der versiegelten Flächen. Da keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, sind keine Überwachungsmaßnahmen vorgesehen.

Auswirkungen auf die zu berücksichtigenden Schutzgüter und deren Bewertung:

<b>Boden:</b>	Im Bereich der Bebauung wird der Oberboden abgeschoben, die Topographie bleibt weitgehend beibehalten und es werden nur geringe Flächen versiegelt. Erheblichkeit: <b>mittel</b>
<b>Wasser:</b>	Oberflächengewässer sind von den geplanten Maßnahmen nicht betroffen. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers ist nicht zu erwarten. Erheblichkeit: <b>gering</b>
<b>Tiere:</b>	Die geplanten grünordnerischen Maßnahmen erhöhen zukünftig die Artenvielfalt und haben dadurch vermutlich positive Auswirkungen. Erheblichkeit: <b>gering</b>
<b>Pflanzen:</b>	Nicht versiegelte Flächen werden grünordnerisch neugestaltet. Die bestehenden Flächen werden dadurch durchgehend gepflegt. Erheblichkeit: <b>gering</b>
<b>Luft/Klima:</b>	Keine Veränderungen und Auswirkungen zu erwarten. Erheblichkeit: <b>nicht betroffen</b>
<b>Landschaft:</b>	Nur untergeordnete Veränderungen ohne negative Auswirkung auf das vorhandene Wirkungsgefüge. Erheblichkeit: <b>gering</b>
<b>Biologie / Vielfalt:</b>	Keine negativen Auswirkungen auf die Artenvielfalt zu erwarten. Kleintierdurchlässige Zäune werden festgeschrieben. Erheblichkeit: <b>gering</b>
<b>Mensch / Kultur:</b>	Keine negativen Auswirkungen auf die Gesundheit der Bewohner, die bestehenden Lebensbedingungen und sonstige Kulturgüter. Erheblichkeit: <b>nicht betroffen</b>

#### 7.4 Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Die zum Geltungsbereich der Satzung zählenden Grundstücke grenzen unmittelbar an bereits bebaute Bereiche im Norden an. Diese vorhandene Bebauung besteht ausschließlich aus Wohnnutzung mit den üblichen Grün- und Freiflächen. Die Grundstücke im Plangebiet sind dagegen als landwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Baum- und Strauchvegetation zu charakterisieren. Auf Grund dieser Nutzung und ihrer Lage am Ortsrand hat die Fläche nur eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft. Biotopflächen oder schützenswerte Bereiche im Sinne des geltenden Natur- und Artenschutzrechtes sind auf den geplanten Grundstücken nicht vorhanden. Für die im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereiche wird der erforderliche Kompensationsaufwand gemäß dem Leitfaden „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung – Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (ergänzte Fassung 2003) ermittelt. Dies erfolgt anhand der „Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise des Leitfadens zur Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“.

Der erforderliche Ausgleich ist gemäß § 1a Abs. 3 S. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a S. 1 BauGB durch grüngestalterische Ausgleichsmaßnahmen auf den jeweiligen Grundstücken im Geltungsbereich der Satzung durchzuführen.

Dem Ausgleich dienen im Einzelnen folgende Maßnahmen:

- Ökologisch wirksame Gestaltung der nicht überbauten Flächen der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereiche durch Anlage von Rasenflächen und punktuelle Pflanzmaßnahmen, darunter insbesondere die Pflanzung von einheimischen und standorttypischen Einzelbäumen (Laub- oder Obstbäume) und Strauchgehölzen. Je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mind. ein hochstämmiger Baum (Laub- oder Obstbaum) auf der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksbereichen zu pflanzen. Mind. 5% der im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Grundstücksfläche sind mit Strauchgehölzen zu bepflanzen.
- Anpflanzung standortheimischer Gebüsche und Einzelbäume entlang der Grundstücksgrenzen, soweit dies zur Deckung des ermittelten Kompensationsbedarfs erforderlich ist.
- Eingrünung des im Geltungsbereich der Satzung gelegenen Bereichs der Parzellen vor allem nach Süden zur freien Landschaft hin durch die Anpflanzung standortheimischer Gebüsche und Einzelbäume.

Es ist Aufgabe des Bauherrn, die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Grundstück auf eigene Kosten zu verwirklichen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

**Schweitenkirchen, .....**

.....  
Josef Heigenhauser, 1. Bürgermeister

.....  
Dipl.-Ing. Martin Huber