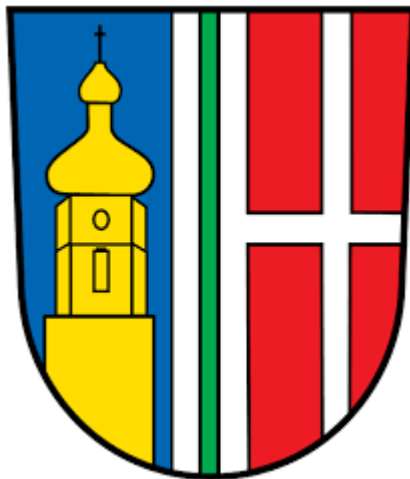


# Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans

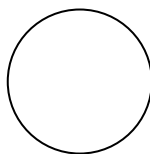
Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO  
Dörfliches Mischgebiet (MDW) § 5a BauNVO

## VORENTWURF



Gemeinde Schweitenkirchen, \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Josef Heigenhauser  
1. Bürgermeister



\_\_\_\_\_  
Dipl.-Ing. Martin Huber

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>A</b>	<b>Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>A.1</b>	<b>Anlass, Erfordernis, Zielsetzungen &amp; Planinhalte</b> .....	<b>3</b>
<b>A.2</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>3</b>
<b>A.3</b>	<b>Ausgangssituation</b> .....	<b>4</b>
A.3.1	Lage und Größe .....	4
A.3.2	Eigentumsverhältnisse .....	4
A.3.3	Verkehrerschließung .....	4
<b>A.4</b>	<b>Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>5</b>
A.4.1	Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan .....	5
A.4.2	Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan .....	6
A.4.3	Naturschutzrecht .....	7
A.4.4	Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiete.....	7
A.4.5	Wassersensibler Bereich .....	7
A.4.6	Umweltprüfung .....	7
<b>A.5</b>	<b>Erschließung, Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>8</b>
A.5.1	Verkehrerschließung .....	8
A.5.2	Stromversorgung.....	8
A.5.3	Wasserversorgung .....	8
A.5.4	Abwasserbeseitigung / Entwässerung .....	8
A.5.5	Brandschutz .....	8
A.5.6	Telekommunikationsnetz .....	8
A.5.7	Altlasten / Blindgänger .....	9
A.5.8	Müllbeseitigung .....	9
A.5.9	Denkmalschutz.....	9
A.5.10	Ausgleichsflächen .....	9
<b>B</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>10</b>

## **Begründung zur 24. Änderung des Flächennutzungsplans**

### **A Begründung**

#### **A.1 Anlass, Erfordernis, Zielsetzungen & Planinhalte**

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines allgemeinen Wohngebietes in Niederthann zu schaffen war die Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 68 - Niederthann – Am alten Schulhaus) notwendig. Der Gemeinderat hat hierzu in der Sitzung vom 12.09.2023 den entsprechenden Aufstellungsbeschluss gefasst.

Im Zuge der Überplanung ist hierzu ebenfalls die Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Aus ortsplanerischen Gründen soll daher für die gesamte Ortschaft Niederthann der Flächennutzungsplan geändert werden. Geplant ist, die derzeitige Darstellung von Niederthann als „Fläche für die Landwirtschaft“ zu einem allgemeinen Wohngebiets (WA) im Bereich des Bebauungsplans Nr. 68 „Niederthann – Am alten Schulhaus“ sowie die Darstellung als Dörfliches Wohngebiet (MDW) für den restlichen Bereich von Niederthann abzuändern.

#### **A.2 Verfahren**

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ beschlossen, den Flächennutzungsplan durch das Deckblatt Nr. 24 zu ändern. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat in der Zeit vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_ durch Auslegung des Vorentwurfes stattgefunden.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung erfolgte mit Mail vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit der Möglichkeit, bis zum \_\_.\_\_.\_\_\_\_ eine Stellungnahme abzugeben. Die beschlussmäßige Behandlung erfolgte in der Gemeinderatssitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit Billigungs- und Auslegungsbeschluss.

Die Auslegung des Entwurfes i. d. F. vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ mit allen Anlagen erfolgte im Zeitraum vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_. Die Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte vom \_\_.\_\_.\_\_\_\_ bis \_\_.\_\_.\_\_\_\_

Die Anregungen und Stellungnahmen wurden wie bereits im Vorentwurfsverfahren gesammelt, gewichtet und beschlussmäßig in der Gemeinderatssitzung am \_\_.\_\_.\_\_\_\_ behandelt.

Der Feststellungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. Art 81 Abs. 2 BayBO erfolgte am \_\_.\_\_.\_\_\_\_.

## A.3 Ausgangssituation

### A.3.1 Lage und Größe

Der Geltungsbereich umschließt die gesamte Ortschaft Niederthann.

Der Geltungsbereich beinhaltet folgende Flurstücke: Fl.Nrn. 978, 983, 984, 984/2, 984/3, 985, 986, 987, 988/2, 989, 991, 994, 994/1, 994/5, 995, 997, 1000, 1003, 1003/1, 1005, 1007, 1007/1, 1008, 1009, 1009/1, 1014, 1017, 1018, 1018/1, 1018/2, 1018/3, 1018/4, 1018/5, 1018/6, 1020, 1022, 1022/1, 1052, 1052/4, 1052/5, 1169/1, 1169/2, 1173, 1178, 1179/2, 1179/3, 1180/1, 1181/1, 1181/2, 1182, 1182/4, 1187, 1265/2, 1280, 1285, 1286, 1287, 1287/1, 1287/2, 1287/3, 1288, 1289, 1290, 1291, 1297, 1311, 1315/1 jeweils Gem. Schweitenkirchen.

### Darstellung – Lage des Gebietes im Raum



Abb. Übersichtslageplan, Lage des Gebietes im Raum  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2022

### A.3.2 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke befinden sich sowohl in Privatbesitz als auch in öffentlicher Hand.

### A.3.3 Verkehrserschließung

#### Überörtliches Verkehrsnetz

Unmittelbar nächstgelegene, bedeutende, regionale Verkehrsverbindung stellt die Bundesautobahn A 9 nach München und Ingolstadt dar. Sie liegt in einer Entfernung von ca. 2,5 km zum neuen Baugebiet.

Aus dieser erschließungs- und verkehrsgünstigen Lage ergeben sich besonders zukunftsfähige Standortbedingungen für das neue Wohngebiet.

## Darstellung der überörtlichen Erschließung im Bereich der geplanten Flächennutzungsplanänderung

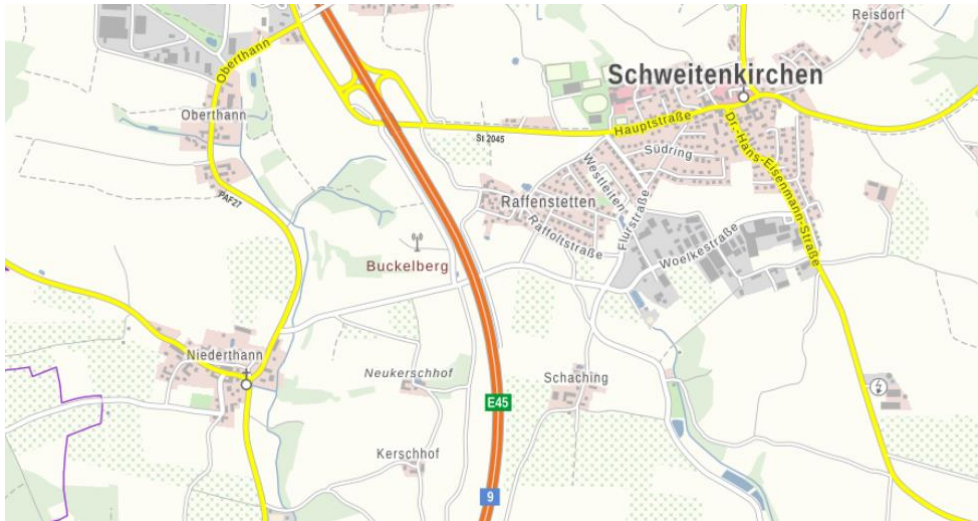


Abb. Darstellung der Erschließung im Bereich des Wohngebietes  
Kartengrundlage Geobasisdaten Bay. Vermessungsverwaltung 2022

## A.4 Rechtliche und planerische Rahmenbedingungen

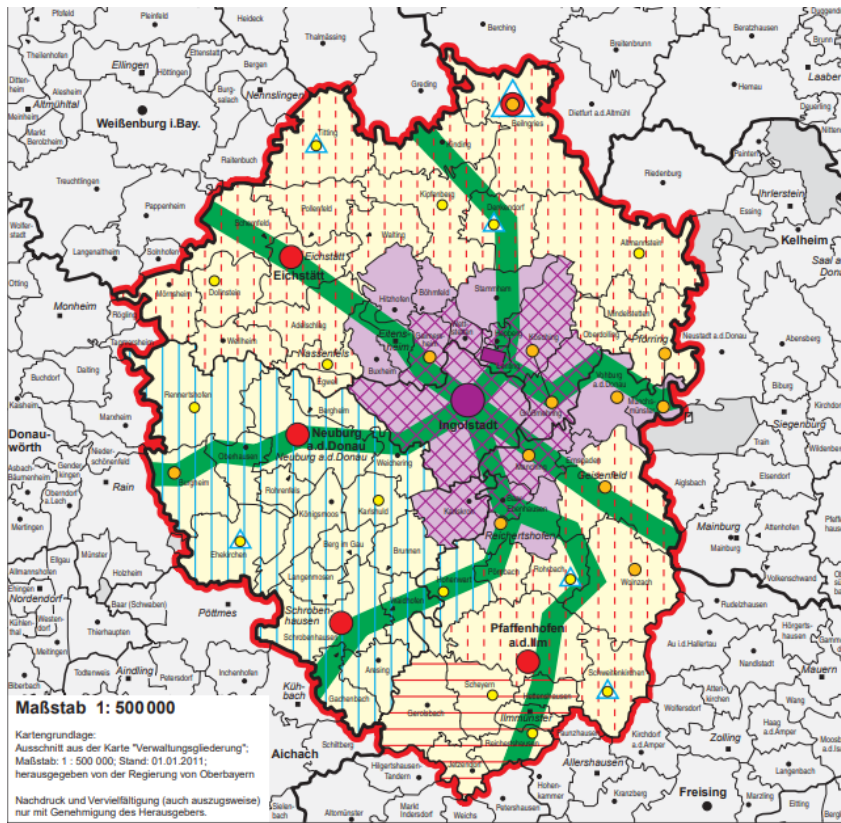
### A.4.1 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) enthält als Leitbild einer nachhaltigen Raumentwicklung fachübergreifende und rahmensetzende Ziele, die einerseits das querschnittsorientierte Zukunftskonzept zur räumlichen Ordnung und Entwicklung Bayerns konkretisieren, andererseits Leitlinien darstellen, die im Zuge der Regionalplanung konkretisiert werden. Ziel muss dabei stets die nachhaltige Entwicklung der Region sein. Die Reziprozität einer zukunfts-fokussierten Raumentwicklung wirkt sich auf die Region aus.

Der Maßstab ist stets die nachhaltige Entwicklung der Regionen, in der den ökologischen, ökonomischen, sozialen und kulturellen Bedürfnissen der Menschen gleichwertig Rechnung getragen wird.

Das aktuelle Landesentwicklungsprogramm ordnet die Gemeinde Schweitenkirchen nach den Gebietskategorien dem Allgemeinen ländlichen Raum zu.

## Regionalplan Region Ingolstadt



Regionalplan Ingolstadt (Ausschnitt Karte 1 Raumstruktur)

Die Gemeinde Schweitenkirchen ist raumordnerisch der Region 10 - Ingolstadt zugeordnet und liegt innerhalb des Allgemeinen ländlichen Raumes als zentraler Ort, der bevorzugt zu entwickeln ist.

„Es ist von besonderer Bedeutung, dass die zentralen Orte als Mittelpunkte des sozialen und wirtschaftlichen Lebens den Raum unter Wahrung ihrer ökologisch wertvollen Gebiete und natürlichen Potenziale zu entwickeln.“ (A IV 1 G)

### A.4.2 Wirksamer Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Für die Neuplanung ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da die Flächen in dem rechtskräftigen FNP als Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen sind.



Abb. Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan

#### **A.4.3 Naturschutzrecht**

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von nach nationalem oder europäischem Recht geschützten Gebieten (Naturschutzgebiet, Landschaftsschutzgebiet, geschützter Landschaftsbestandteil, Naturdenkmal, Ramsar, Naturpark bzw. FFH- und SPA-Gebiet).

#### **A.4.4 Wasserhaushalt und Überschwemmungsgebiete**

Das Plangebiet liegt außerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

#### **A.4.5 Wassersensibler Bereich**

Das geplante Gebiet befindet sich teilweise in wassersensiblen Bereichen.

#### **A.4.6 Umweltprüfung**

Eine Umweltprüfung ist beim gewählten Verfahren erforderlich.



## **A.5 Erschließung, Ver- und Entsorgung**

### **A.5.1 Verkehrserschließung**

Die Zufahrt erfolgt von Osten her über den bestehenden Straßen. Pro Wohneinheit sind die Stellplätze gem. der gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde nachzuweisen.

### **A.5.2 Stromversorgung**

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

### **A.5.3 Wasserversorgung**

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

### **A.5.4 Abwasserbeseitigung / Entwässerung**

Sämtliche Bauvorhaben müssen vor Fertigstellung an eine zentrale Wasserversorgungsanlage und eine zentrale Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen sein. Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein Trennsystem. Das Niederschlagswasser ist dabei über den Regenwasserkanal zu entwässern oder bei ausreichend sickerfähigem Untergrund ordnungsgemäß zu versickern. Regenwasserzisternen werden nach Möglichkeit privat in ausreichender Größe empfohlen. Die Grundstücksentwässerungsanlagen müssen den anerkannten Regeln der Technik entsprechen. Gebäude und bauliche Anlagen sind ausreichend gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern.

### **A.5.5 Brandschutz**

Gemäß des Vollzugs des Bayerischen Feuerwehrgesetzes (VollzBekBayFwG - Bekanntmachung des Bayerischen Staatsministeriums des Innern vom 28. Mai 2013 Az.: ID1-2211.50-162) muss beachtet werden, bei der Ermittlung der notwendigen Löschwassermenge die Technische Regel zur Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Arbeitsblatt W 405 der Deutschen Vereinigung des Gas- und Wasserfaches e. V. (DVGW) anzuwenden.

### **A.5.6 Telekommunikationsnetz**

Zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebietes einer Prüfung vorbehalten.

Zum Zweck der Koordinierung ist der Telekom mitzuteilen, welche eigenen oder Ihnen bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.



Es wird seitens der Telekom darauf hingewiesen, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

#### **A.5.7 Altlasten / Blindgänger**

Für den Geltungsbereich des Bebauungs- und Grünordnungsplanes liegen keine Angaben zu Altlasten vor bzw. sind nicht bekannt.

#### **A.5.8 Müllbeseitigung**

Die Beseitigung des Abfalls erfolgt zentral auf Landkreisebene durch ein privates Abfuhrunternehmen. Auf dem Grundstück ist ausreichende Fläche für Abfallbehälter bereitzustellen.

Es muss gewährleistet sein, dass ein ungehinderter Abholdienst mit Müllfahrzeugen an den Müllbehälterstandplätzen stattfinden kann.

Der Müll kann nur an für Müllfahrzeuge geeigneten Fahrstrecken von Müllbehälterstandplätzen abgeholt werden. Hierzu weisen wir auf die Unfallverhütungsvorschriften hin.

#### **A.5.9 Denkmalschutz**

Die Bauräger und die ausführenden Baufirmen sind auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Keramik-, Metall- oder Knochenfunde, die bei Erdarbeiten zu Tage kommen, sind umgehend dem Landratsamt oder dem Landesamt für Denkmalpflege zu melden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

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.

Es wird auf folgenden Link verwiesen:

[https://www.blfd.bayern.de/mam/information\\_und\\_service/publikationen/denkmalpflege-themen\\_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege\\_2016.pdf](https://www.blfd.bayern.de/mam/information_und_service/publikationen/denkmalpflege-themen_denkmalvermutung-bodendenkmalpflege_2016.pdf)

#### **A.5.10 Ausgleichsflächen**

Die benötigten Ausgleichsflächen werden genauer im Umweltbericht erläutert.

## **B Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 3 vom 20.07.2017 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 2808, 2831).

Bayerische Bauordnung (BayBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl 2007, S. 588), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – Plan ZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) i.d.F. vom 23.02.2011 (GVBl S. 82, BayRS 791- 1-U), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl S. 796, BayRS 2020-1-1-I), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (BayDSchG) in der Bayerischen Rechtsversammlung (BayRS 2242 – 1-WK), i. d. aktuell gültigen Fassung.

Landesentwicklungsprogram Bayern (LEP) vom 01.09.2013, i. d. aktuell gültigen Fassung.