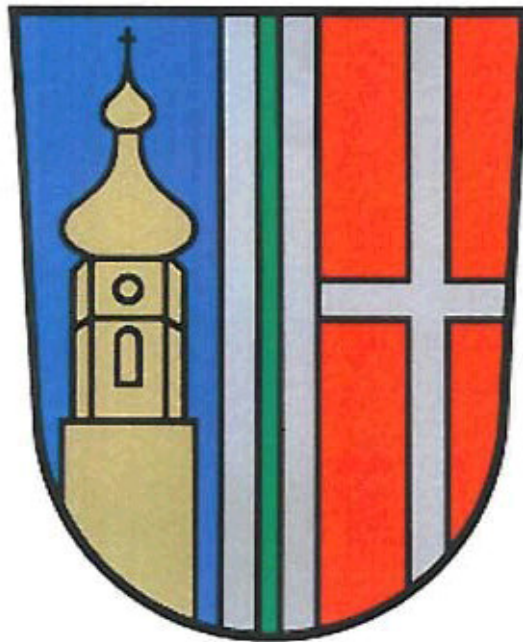


Entwurfsverfasser:

Auftraggeber:

## Gemeinde Schweitenkirchen



**Bebauungsplan Nr. 72.0  
„GÜNTERSDORF Ost III“**

**Entwurf**

## **F: Begründung**

**und Hinweise zur Planfassung vom  
28.09.2023**

## 1. Baurechtliche Voraussetzungen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes umfasst mit der Teilfläche der Flurnummer 1474, Gemarkung Aufham den Bereich südlich der Straße Bergfeld und westlich des Bolz- und Spielplatzes des Gemeindeteiles Güntersdorf. Der Geltungsbereich der Ausgleichsfläche umfasst den südlichen Teil desselben Flurstücks. Die restliche Fläche des Flurstückes verbleibt in landwirtschaftlicher Nutzung. Parallel zum Bauleitplanverfahren wird der Flächennutzungsplan entsprechend geändert.

Beim betreffenden Gebiet handelt es sich um ein noch unbebautes Stück Ackerland am südöstlichen Ortsrand von Güntersdorf. Das Planungsgebiet ist derzeit im Flächennutzungsplan als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt.

Für den Planungsumgriff wird nach §§ 1; 1a; 9 und 10 BauGB der Bebauungsplan „Güntersdorf Ost III“ im Regelverfahren aufgestellt. Die Voraussetzung für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 sind nicht gegeben. Ein Umweltbericht sowie die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung werden im nächsten Verfahrensschritt nachgereicht.

## 2. Planungsanlass und Auswirkungen der Planung, städtebauliche Erforderlichkeit und Begründung

Der Bedarf an Wohnraum ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Wohnraum ist derzeit knapp. Ziel der Planung ist die Schaffung von Baurecht für vier Einzelhäuser auf dem direkt im Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich gelegenen Grundstück im Sinne der nachhaltigen Ortsentwicklung. Zu diesem Zweck wurde in Abstimmung mit der Gemeinde Schweitenkirchen der Entwurf für einen Bebauungsplan in vorliegender Form erarbeitet. In dieser werden folgende Ziele berücksichtigt:

- Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und Erschließung unter Berücksichtigung der notwendigen Schutzgüter
- Erhaltung einer gewachsenen Siedlungsstruktur in ihrer gebietstypischen Form
- Berücksichtigung der gegebenen topographischen und ortstypischen Gegebenheiten

Die Gemeinde Schweitenkirchen hat im kommunalen Flächenmanagement ein Baulückenverzeichnis erstellt, welches laufend aktualisiert wird (derzeitiger Stand 21.06.2023). Danach stehen im gesamten Gemeindegebiet von 107 festgestellten Baulücken lediglich 6 für einen Verkauf zur Verfügung. 89 Parzellen werden für den Eigenbedarf zurückgehalten und 12 werden bereits beplant. Die Anfragen nach Bauplätzen im Gemeindegebiet werden nicht protokolliert. Es ist aber erkennbar, dass ein erheblicher Siedlungsdruck besteht. Die Notwendigkeit weitere Bauflächen auszuweisen wird zusätzlich durch die Tatsache verstärkt, dass 89 der vorhandenen Grundstücke (83 %) für den Eigenbedarf, bzw. für die nachfolgende Generation zurückgehalten werden, so dass diese Flächen längerfristig nicht verfügbar sind. Bei der im gesamten Gemeindegebiet durchgeführten Untersuchung wurde festgestellt, dass für die meisten der vorhandenen Baulücken keine Verkaufsbereitschaft besteht, da sie von den jeweiligen Eigentümern für eine zukünftige Bebauung durch die Nachkommen bereitgehalten werden. 12 Grundstücke werden bereits beplant (ca. 11 %) so dass aktuell lediglich 6 Grundstücke zur Verfügung stehen.

Im Falle des Bebauungsplanes Nr. 72 ist zudem zu berücksichtigen, dass die Baugrundstücke sich aus dem Baubedarf der eigenen Familien der Grundstückseigentümer im Gebiet ergeben.

Die rasante Preissteigerung der Bauflächen und Mieten in den letzten Jahren im Einzugsbereich der Ballungsräume München und Ingolstadt erhöht die Nachfrage nach Bauland im Umland. Die Gemeinde Schweitenkirchen ist durch die verkehrsgünstige Lage

direkt an der Autobahn A9 München-Nürnberg von erheblicher Nachfrage nach Bauland betroffen.

Das Baufeld liegt westlich von einer gemeindlichen Grünfläche, welche als Bolzplatz und als Spielplatz für das angrenzende Wohngebiet dient. Nördlich des Baufeldes befindet sich ein Allgemeines Wohngebiet – „Güntersdorf Ost II - welches von Wohngebäuden geprägt ist. Es weist den typischen Charakter einer Wohnsiedlung auf. Was komplett fehlt ist eine Eingrünung zum Ortsrand hin. Dies versucht die vorliegende Planung zu kompensieren indem eine großzügige Ortsrandeingrünung nach Süden und Westen hin festgesetzt werden soll.

Die Bauparzellen im angrenzenden Baugebiet sind mit E+D festgesetzt. Da das Gelände im Planungsgebiet nur leicht geneigt ist, wird hier ebenfalls E+D festgesetzt, um sich an den Charakter der umliegenden Bebauung anzupassen. Es sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das Dachgeschoss im Sinne der BayBO ein Vollgeschoss sein kann.

Um eine geordnete Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld zu gewährleisten, werden Festsetzungen bezüglich Wandhöhen, Dachform und -neigung, Höhenlage usw. getroffen. Die Bauparzellen werden mit dem Rohfußboden maximal 20 cm über der geplanten Erschließungsstraße geplant, welche dem natürlichen Gelände höhenmäßig folgt.

Konkreter Anlass der Planung sind die Bauwünsche der Grundstückseigentümer des Flurstückes. Für die Grundstückseigentümer und deren Nachkommen mit ihrer Familie sollen vier Bauparzellen geschaffen werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, diese Bauwünsche auf den Charakter der Siedlung abzustimmen und sinnvoll in Einklang mit dem Ortsbild zu bringen.

Eine bauliche Erweiterung des Siedlungsbereiches führt zu einer Stärkung des Ortsteiles und zu einer effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Mit dem Bebauungsplan nach §§ 1; 1a; 9 und 10 BauGB soll der Geltungsbereich aus dem bisherigen Außenbereich in den Innenbereich überführt werden. Die geplante lockere Bebauung schafft einen harmonischen Übergang zwischen der bestehenden Bebauung und dem südlich und westlich angrenzenden Ackerland.

Art und Maß der baulichen Nutzung wurden in Anlehnung an die örtlichen Begebenheiten der umliegenden Bebauung angelehnt. Einzelne ergänzende Festsetzungen sichern eine geordnete Eingliederung der geplanten Bebauung in das städtebauliche Umfeld. In einem sehr ländlich geprägten Ortsteil wie Güntersdorf muss die Entwicklung maßvoll geschehen und die Schaffung von Bauland soll sich auf den Bedarf bereits ortsansässiger Einwohner beschränken.

### **3. Flächensparendes Bauen, Innenentwicklung**

Insbesondere durch die Gesetzesänderungen des BauGB in den Jahren 2012 und 2013 ist als Maßstab für die Bauleitplanung der Grundsatz der Nachverdichtung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden verstärkt worden. Bauleitplanerisches Ziel ist es, durch die Nutzbarmachung von direkt an bebaute Ortsteile anschließenden Flächen zusätzliche Wohnflächen zu schaffen, um einer Zersiedelung entgegen zu wirken.

Dieser Forderung wird in der vorliegenden Planung insofern Rechnung getragen, dass das Baufeld direkt an die vorhandene Bebauung anschließt und den Ortsrand nach Süden hin zur freien Landschaft aufwertet. Zudem zielt die Lage des Planungsgebietes auf eine mögliche Erweiterung der Bebauung nach Nordwesten und Westen hin ab, welche bei einem zukünftigen Bedarf an Bauland eine Abrundung des südlichen Ortsrandes ermöglicht und die aktuelle Lücke zwischen der bandartigen Bebauung am östlichen Ortsrand und dem Ortskern schließen kann. Eine Zersiedelung wird so vermieden.

#### 4. Lage des Planungsgebiets

Die Gemeinde Schweitenkirchen liegt im südöstlichen Bereich des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm. Das geplante Baugebiet liegt am südöstlichen Rand des Ortsteiles Güntersdorf, welcher seinerseits im südlichen Teil des Gemeindebereiches Schweitenkirchen liegt.

Durch die Nähe der Bundesautobahnen Holledau-Regensburg-Hof (A93) und München-Nürnberg (A9) mit den Anschlussstellen Pfaffenhofen – Schweitenkirchen und Allershausen und der somit günstigen Lage zum Großraum München und auch Manching und Ingolstadt unterliegt auch das Gemeindegebiet Schweitenkirchen konform des gesamten Landkreises Pfaffenhofen einem Bevölkerungswachstum, das über dem Durchschnitt der Region liegt.

Das Plangebiet ist derzeit nicht bebaut, liegt aber direkt südwestlich angrenzend an die bestehende Bebauung. Westlich des Planungsgebietes befindet sich eine landwirtschaftlich genutzte Halle. Das Gelände steigt von Süden nach Norden hin leicht an.

#### 5. Einordnung der Planung in die Ziele der Raumordnung

##### 5.1. Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):

Die Gemeinde Schweitenkirchen ist eine im Wachstum befindliche Gemeinde im südlichen Bereich der Hallertau. Nach dem Landesentwicklungsprogramm Bayern ist Gemeinde Schweitenkirchen der Region 10 – Ingolstadt – zugeordnet und liegt direkt auf der Entwicklungsachse München-Ingolstadt. *„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.“ (Ziffer 25.2.2 (G)). „Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seinen Folgen ausgerichtet werden.“ (Ziffer 3.1(G))* Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, bandartige Siedlungsstruktur vermieden werden (Ziffer 3.3 (G)). Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten auszuweisen.

Die Forderung im LEP, zuletzt geändert 2020, nach Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist beim Bebauungsplan Nr. 72 „Güntersdorf Ost III“ gegeben, da das geplante Baugebiet an alle Ver- und Versorgungsstrukturen angebunden werden kann und diese entsprechend genutzt werden können.

Die Grundsätze des LEP, zuletzt geändert 2020, werden in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Durch die Ausweisung des Baugebietes im direkten Anschluss einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil findet eine Zersiedelung nicht statt. Entsprechend dem LEP wird mit der Bauleitplanung die organische Weiterentwicklung des Ortsteiles Güntersdorf ermöglicht.

Die gewachsene Siedlungsstruktur wird durch den Satzungsplan gemäß den Zielen des LEP erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen weiterentwickelt. Die Festsetzungen sichern die Wahrung von Kulturlandschaft und Baukultur sowie das charakteristische Orts- und Landschaftsbild.

##### 5.2. Regionalplan Ingolstadt, Region 10:

*„Als Lebensraum und Heimat kommt den Gemeinden für eine nachhaltige Raumentwicklung eine entscheidende Bedeutung zu. Sie tragen mit ihrer eigenständigen lokalen Entwicklung zur dynamischen Gesamtentwicklung der Region bei.“ (Begründung zu AIII, Ziff. 1 (G))* Im allgemeinen ländlichen Raum unterliegt die Gemeinde Schweitenkirchen als Kleinzentrum durch die Nähe zu den überregional bedeutenden Entwicklungsachsen München-Ingolstadt und Ingolstadt-Landshut einer dynamischen Bevölkerungsentwicklung. Konform den Festlegungen zur nachhaltigen Raumentwicklung

der Regierung von Oberbayern soll „ein unkontrolliertes Wachstum mit landschaftsuntypischen gewerblichen und Wohn-Siedlungsstrukturen verhindert werden, ohne dass die derzeitigen Strukturen eingefroren werden.“ (Begründung zu A II.4 RPI) Die vorhandenen Potenziale im Planungsgebiet sollen optimal genutzt werden.

In der Region 10 Ingolstadt findet eine dynamische Entwicklung statt. Von der Politik werden die Kommunen aufgefordert, mehr Bauland zu schaffen. Dies kann nur unter Einbeziehung auch der Ortsteile gelingen, um hier vor allem der nachwachsenden Generation die Chance zum Erwerb von Wohneigentum zu geben und einer Abwanderung aus den kleineren Dörfern, die überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, entgegenzuwirken.

Der Bereich der Bebauungsplan Nr. 72 „Güntersdorf Ost III legt den Grundstein für die Abrundung der bereits bebauten Flächen nach innen zum Ortskern hin. Langfristiges Ziel ist es die Lücke zwischen dem Baufeld bzw. dem Baugebiet Güntersdorf II und III und dem südlichen Ortsende bis hin zum nördlich gelegenen Ortskern zu schließen.

Das Planungsgebiet, welches am Ortsrand des Ortsteiles Güntersdorf liegt, entspricht damit den Vorgaben des Regionalplanes:

- Innerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes „Hügellandschaften des Donau-Isar-Hügellandes“
- Außerhalb von Schwerpunktgebieten des regionalen Biotopverbundes
- Außerhalb regionaler Grünzüge
- Außerhalb von wasserwirtschaftlichen Vorranggebieten für die Trinkwassergewinnung und der Sicherung des Hochwasserabflusses und -rückhaltes
- Außerhalb von Wasserschutzgebieten
- Außerhalb von Trenngrün
- Außerhalb von Bannwald-Gebieten
- Außerhalb von vorgeschlagenen und rechtskräftigen Schutzgebieten
- Außerhalb von Lärmschutzbereichen
- Außerhalb von Vorrang- und Vorbehaltsgebieten für Bodenschätze

Laut RP 10 sind „zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region“...*„ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen“ (BII, Ziff. 1.1 (G)).*

*„Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“ (BIII, Ziff. 1.5 (Z))*

Zur Durchgrünung sind innerhalb des Geltungsbereichs ausreichend viele standortgerechte Gehölze festgesetzt. Darüber hinaus ist die Versiegelung der unbebauten Flächen möglichst gering zu halten sowie die privaten Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Zum Ortsrand hin ist ein zehn Meter breiter Grünstreifen zur Ortsrandeingrünung und als Ausgleichsfläche festgesetzt. Dieser ist zu 35 % mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen und durch maximal zweimalige Mahd – die erste nicht vor Ende Juni – zu pflegen. Entsprechende Festsetzungen zur Artauswahl werden in der Satzung getroffen.

## 6. Bevölkerungsentwicklung

Wie bei nahezu allen Gemeinden in der Region unterliegt auch die Gemeinde Schweitenkirchen einem stetigen Bevölkerungswachstum. Die Einwohnerzahl von Schweitenkirchen beträgt 5692 (Stand 2023). Das Wachstum unterlag in den letzten drei Jahrzehnten einem steten aber tendenziell abnehmenden Wachstum.

Laut den Prognosen des Bayerischen Landesamtes für Statistik zeichnet sich auch für Schweitenkirchen der demografische Trend ab, dass die Bevölkerung immer älter wird.

In den letzten Jahren zeichnet sich ein mittleres Wachstum ab, welches als durchaus verträglich einzustufen ist. Der Zuwachs von 2017 bis 2023 beträgt jährlich durchschnittlich 89 Personen, das entspricht 1,7 %. Im Vergleich dazu betrug das Wachstum zwischen 1987 und 2001 4,2 %. Zwischen 2015 und 2017 0,35 %. Es drängt sich der Eindruck auf, dass die Bereitstellung von Bauparzellen hier der begrenzende Faktor zu sein scheint.

Der überwiegende Bevölkerungsanteil lebt in Gebäuden mit einer Wohneinheit, also Einfamilien-, Reihen- oder Doppelhäuser. Um der Vergreisung des Ortes entgegenzuwirken und die jüngere, arbeitende Bevölkerungsschicht am Abwandern in die Ballungsräume zu hindern bzw. eine Perspektive auf dem Wohnungsmarkt geben zu können, ist es vor allem wichtig, Wohnraum für junge Familien bereitzustellen. Dieser wird vor allem im ländlichen Raum nach wie vor eher in Einfamilien- und Doppelhäusern nachgefragt.

Das Planungsgebiet eignet sich für die verträgliche Schaffung von Wohnraum für jüngere Familien. Die zentrale Lage zwischen den Ballungsräumen München, Ingolstadt/Manching und die gute Verkehrsanbindung durch die Lage nahe der A 9 sowie der Nähe zur Bahnlinie München-Treuchtlingen prädestinieren das Gemeindegebiet Schweitenkirchen als bevorzugten Wohnort, wenn nur die Voraussetzungen dafür geschaffen werden.

Mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung soll die Entwicklung von Wohnraum für junge Familien angestrebt werden. Die Bauplätze sollen hier für ortsansässige Einwohner genutzt werden.

## **7. Gesamtkonzept, Gestaltungsvorschriften, Festsetzungen**

Der Planentwurf sieht eine offene Bebauung mit Einzelhäusern vor. Die Erschließung erfolgt direkt vom Bergfeld über eine kurze Erschließungsstraße. Über die Festsetzung von Baugrenzen und einer maximal zulässigen GRZ wird die überbaubare Fläche festgelegt. Es werden Baugrenzen für Garagen festgesetzt, weshalb außerhalb dieser Grenzen keine Garagen und überdachten Stellplätze zulässig sind. Andere Nebenanlagen sowie z. B. offene Stellplätze sind jedoch zulässig. Es gelten die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO.

Um die geplante Bebauung harmonisch in das Ortsbild einzufügen, werden Festsetzungen bezüglich der Gestaltung des Gebäudes getroffen, wie z. B. zur Dachform und Höhenlage.

## **8. Grünordnung**

Das Grundstück wird derzeit noch intensiv landwirtschaftlich genutzt, enthält keine ökologisch wertvollen Strukturen und weist keinerlei Gehölz- oder Gewässerbestand auf.

Die festgesetzten Maßnahmen zur Grünordnung verfolgen im Wesentlichen folgende Ziele:

- Schaffung wirksamer, grünordnerischer Strukturen, die eine lebenswerte menschliche Umwelt gestalten sowie zum Schutz und zur Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen beitragen und gesunde klimatische Verhältnisse sichern
- Erhalt, Entwicklung, Neuschaffung und Vernetzung von Lebensräumen
- Weitestmöglicher Erhalt der Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser
- Erhalt der kleinklimatischen Verhältnisse durch Durchgrünung auf privaten Flächen
- Eingliederung der baulichen Strukturen in das Landschaftsbild

Es werden daher die folgenden Maßnahmen vorgesehen: Die unbebauten Grundstücksflächen im Baugebiet sollen gärtnerisch angelegt und gepflegt sowie möglichst wenig versiegelt werden. Hierzu sollen keine allzu großen Einschränkungen gemacht werden.

Lediglich werden wasserdurchlässige Beläge festgesetzt und die Anlage von Schottergärten verboten. An der Grenze zur freien Landschaft ist eine 10,0 m breite Grünfläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen, um Lebensräume für Kleintiere, Vögel und Insekten zu schaffen und die Lebensräume in Richtung des Ortes zu vernetzen. Es werden ausreichend standortgerechte Bäume festgesetzt, um eine Durchgrünung zu gewährleisten.

## **9. Immissionsschutz**

Das Baugebiet wird durch Verkehrslärm der Siedlungsstraße Bergfeld beaufschlagt. Das Verkehrsaufkommen ist hier relativ gering und ergibt sich nur durch die Bewohner selbst. Da es sich um eine Sackgasse handelt, ist nicht mit Durchgangsverkehr zu rechnen. Durch die hügelige Topographie und die Bebauung zwischen dem Planungsgebiet und der nahegelegenen Kreisstraße PAF 9 sind hierdurch keine Immissionen zu erwarten. Durch die Topografie und die Bewaldung sind von der nahegelegenen Autobahn A 9 eher gering. Bedingt durch die Lage im Anschluss an landwirtschaftliche Flächen und die Nähe des Dorfgebietes ist bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Betriebsstätten und -flächen mit den üblichen Lärm- und Geruchsmissionen auch nachts und an den Wochenenden zu rechnen. Auf erhöhte Lärmmissionen während der Erntezeit wird hingewiesen. Besondere Schutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10. Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet sind keine eingetragenen Bau- und Bodendenkmäler nach Art. 1 und Art. 2 DSchG vorhanden. Sollten bei den Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmäler zutage treten, sind diese unverzüglich dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

## **11. Verkehrsmäßige Erschließung**

Die verkehrsmäßige Erschließung ist von der Siedlungsstraße Bergfeld her über eine geplante Verlängerung der Straße gesichert.

Die im Nordwesten festgesetzte Fläche mit Geh- und Fahrrecht dient der sicheren und ungehinderten Nutzung der verbleibenden Ackerfläche auf dem verbleibenden Teil des überplanten Grundstücks sowie der Ackerfläche auf FlNr. 1463. Die Fläche ist von Bebauung, Gehölzpflanzung und Einfriedung freizuhalten und soll überfahrbar bleiben um Zug- und Erntefahrzeugen das Befahren des Feldes zu ermöglichen.

Güntersdorf wird an Werktagen viermal täglich Richtung Pfaffenhofen und drei Mal täglich zurück nach Schweitenkirchen vom Rufbus der Gemeinde Schweitenkirchen angefahren. Zudem bestehen die RBA Linie 9243 Richtung Pfaffenhofen (je zwei Mal Güntersdorf – Pfaffenhofen und zurück) sowie 1x täglich die MVV-Linie 601 Schweitenkirchen Richtung Freising und zurück.

Die Entfernung zum Ortszentrum Schweitenkirchen beträgt ca. 3,5 km. Es ist in wenigen Minuten mit dem Bus oder dem Auto oder in ca. 10-15 Minuten mit dem Fahrrad zu erreichen. Die nächstgelegenen Kindergärten sind in den umliegenden Ortsteilen in Geisenhausen und in Schweitenkirchen in wenigen Kilometern zu erreichen. Grund- und Mittelschule befinden sich im ca. 3,5 Kilometer entfernten Schweitenkirchen. Die weiterführenden Schulen sind im ca. 13,5 km entfernten Pfaffenhofen und im 14,5 km entfernten Wolnzach zu finden. Die Anbindung zum ca. 13 km entfernten Bahnhof „Pfaffenhofen a. d. Ilm“ oder dem ca. 12 km entfernten Bahnhof „Reichertshausen“ ist mit dem Auto in ca. 14 bzw. in 12 Minuten zu erreichen. Mit der Bahn sind als nächstgrößere Städte ab Bahnhof in ca. 25 Minuten nördlicher Richtung Ingolstadt und in ca. 40 Minuten in südlicher Richtung München erreichbar.

Die Anbindung an die A 9 Schweitenkirchen ist an der Anschlussstelle Schweitenkirchen in ca. 8 Minuten und die Anschlussstelle „Allershausen“ ist in ca. 10 Minuten zu erreichen sowie über das nahegelegene Autobahnkreuz Holledau die A 93 Holledau-Hof.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den Baugrundstücken als offene Stellplätze bzw. als Garagen nachzuweisen. Die erforderliche Anzahl der Stellplätze richtet sich hierbei nach der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung gültigen, gemeindlichen Stellplatzsatzung.

Das Planungsgebiet wird verkehrsmäßig ausreichend erschlossen. Verschlechterungen der Lebens- und Wohnqualität der umliegenden Grundstücke sowie des Verkehrsablaufes können damit ausgeschlossen werden.

## **12. Wasserwirtschaft**

Die Wasserversorgung ist durch die bestehende Versorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Paunzhausener Gruppe sichergestellt.

Das Baugebiet wird über das bestehende Mischsystem an die zentrale Kanalisation in die Kläranlage Kirchdorf – Landkreis Freising entwässert. Das Abwassersystem im OT Güntersdorf ist ausreichend dimensioniert, um die sich durch die Planung ergebenden zusätzlichen Abwässer aufzunehmen. Es darf jedoch nur Schmutzwasser eingeleitet werden.

Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern bzw. mit geeigneten Maßnahmen auf dem Baugrundstück zurückzuhalten. Die Speicherung von Regenwasser zur Nutzung als Gießwasser oder in Grauwasseranlagen wird empfohlen.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen wird in der südlich angeordneten Grünfläche ein Sickerbecken nach hydraulischer Berechnung festgesetzt.

Sollten im Zuge des Bauleitplanverfahrens oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht bekannt werden, sind das Landratsamt Pfaffenhofen und das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

## **13. Müllbeseitigung**

Die Müllbeseitigung ist durch die Entsorgungsunternehmen im Auftrag des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm sichergestellt. Da die Erschließungsstraße von den Müllfahrzeugen der AWP nicht angefahren wird, sind die Müllbehälter auf dem festgesetzten Bereich im Norden des Planungsgebietes bereitzustellen.

## **14. Energieversorgung**

Die Versorgung mit Strom wird durch die Bayernwerk Netz GmbH, Netzcenter Pfaffenhofen gesichert. Die Vorgaben des Netzbetreibers bezüglich der Hauseinführungen sind zu beachten.

Zusätzlich zur Ausführung in einer weitgehend energieschonenden Bauweise wird empfohlen, zur Versorgung der Gebäude möglichst regenerative Energien zu verwenden.

## **15. Erschließung und Kosten**

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt von Norden her und kann durch eine Verlängerung der Siedlungsstraße Bergfeld erfolgen. So kann mit relativ geringem Aufwand das gesamte Planungsgebiet über kurze Leitungswege erschlossen werden. Der Anschluss der Parzellen soll an den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Schweitenkirchen erfolgen. Niederschlagswasser ist zu versickern oder mit geeigneten Maßnahmen auf dem Grundstück zurückzuhalten und möglichst zu nutzen.



## 16. Umweltaspekte, Naturschutz und Landschaftspflege

Siehe Anlage 1 zur Begründung, Umweltbericht. Anm.: Der Umweltbericht wird im nächsten Verfahrensschritt nachgereicht.

## 17. Aspekte der Energieeffizienz

Der Grundsatz „flächensparendes Bauen“ als zwingend erforderlicher Aspekt des Klimaschutzes wird in der vorliegenden Planung in höchstem Maße berücksichtigt. Die geplante Bebauung erfolgt ohne die negativen Auswirkungen durch Verlust von Retentionsflächen, übermäßiger Verschattung oder übermäßiger Versiegelung. Der Versiegelungsgrad wird moderat festgesetzt und die Geschossigkeit auf ein für die jeweils topographische Lage sinnvolles, an das umliegende Baugebiet angepasstes Maß festgesetzt.

Um den wohnflächenspezifischen Wärmebedarf zu vermindern, wird die Nutzung solarer Energie empfohlen und die entsprechend benötigten Anlagen im Bebauungsplan auch explizit zugelassen. Im Rahmen der getroffenen Festsetzungen wird die Ausrichtung der Dachfläche so festgesetzt, dass die Nutzung solarer Energie optimal möglich ist. Die festgesetzten Dachneigungen zwischen 35 und 45° sowie die Festsetzung laubabwerfender Baumarten lassen insbesondere die Nutzung der tiefstehenden Wintersonne zu.

Um das Verhältnis zwischen beheiztem Gebäudevolumen und wärmeabstrahlender Außenhülle möglichst günstig zu gestalten, werden in der vorliegenden Planung kompakte, rechteckige Baukörper festgesetzt.

## 18. Flächenbilanz

Fläche der Bauparzellen	3279,4 m <sup>2</sup>	80,5 %
- hiervon private Grünflächen	1096,2 m <sup>2</sup>	26,9 %
- hiervon effektiv bebaubare Flächen	1091,6 m <sup>2</sup>	26,8 %
- nicht bebaubare Grundstücks-Restfläche	1091,6 m <sup>2</sup>	26,8 %
öffentliche Verkehrsflächen	687,2 m <sup>2</sup>	16,8 %
<u>öffentliche Grünfläche</u>	<u>109,3 m<sup>2</sup></u>	<u>2,7 %</u>
Gesamtfläche Planungsumgriff	4075,9 m <sup>2</sup>	100 %

### Quellen:

- 1.) Kartendienst Gewässerwirtschaft Bayern, Landesamt für Umwelt, [www.bis.bayern.de](http://www.bis.bayern.de), 08.02.2018
- 2.) Informationsdienst des Bayerischen Landesamtes für Umwelt
- 3.) Geoportal-Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen für Landesentwicklung und Heimat.
- 4.) Bayerisches Landesamt für Statistik
- 5.) Bayerische Vermessungsverwaltung