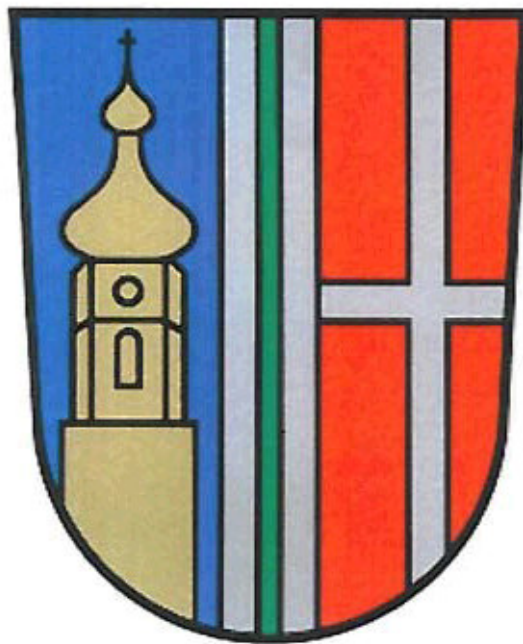


Entwurfsverfasser:

Auftraggeber:

Gemeinde Schweitenkirchen



„FLÄCHENNUTZUNGSPLAN SCHWEITENKIRCHEN“ 23. Änderung

Entwurf

Begründung

und Hinweise zur Planfassung vom
vom 28.09.2023

1. **Baurechtliche Voraussetzungen, Aufgabe und Bedeutung des Flächennutzungsplanes (FNP)**

Aufgabe des Flächennutzungsplanes, des sogenannten „Vorbereitenden Bauleitplans“ ist es, gem. § 1 Abs. 1 BauGB die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. „Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“ (§1 Abs. 5 BauGB).

Hierbei sind zu berücksichtigen:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse
- die Bedürfnisse des Einzelnen sowie der Allgemeinheit
- das Orts- und Landschaftsbild
- die Belange des Denkmalschutzes
- die Belange des Landschafts- und Umweltschutzes
- die Belange der Wirtschaft
- die Belange des Verkehrs
- die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes und
- die Belange des Hochwasserschutzes

Die Ergebnisse von städtebaulichen Planungen der Gemeinden sind im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen. Er dient ebenso nach § 8 Abs. 2 BauGB der verbindlichen Bauleitplanung als Grundlage. Nach § 7 BauGB haben die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ihre Planungen dem FNP anzupassen, soweit sie diesem Plan bei der Behördenbeteiligung nicht widersprochen haben.

Gemäß § 5 Abs. 1 S.1 BauGB hat der FNP die städtebauliche Entwicklung nur in seinen Grundzügen darzustellen. Dies bedeutet eine allgemeine, generalisierende Darstellung der Art der Bodennutzung, die nicht parzellenscharf ist. Hierdurch entsteht genügend Spielraum für die Entwicklung des Bebauungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

2. **Planungsanlass und Aufstellungsbeschluss**

Der Bedarf an Wohnraum ist in den letzten Jahren stark gestiegen. Wohnraum ist derzeit knapp. Der Siedlungsdruck im Gemeindebereich Schweitenkirchen ist enorm. Anlass der Flächennutzungsplanänderung ist der Wunsch nach Baurecht auf einer Teilfläche der Flurnummer 1474, Gemarkung Güntersdorf, den Bereich südlich der Straße Bergfeld und westlich des Bolz- und Spielplatzes des Gemeindeteiles Güntersdorf betreffend. Der Geltungsbereich der erforderlichen Ausgleichsfläche umfasst den südlichen Teil desselben Flurstücks. Ziel des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes 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 eine Bebauung erarbeitet. Diesem Entwurf folgend soll der FNP im selben Umgriff geändert und konform der Nutzung des Bebauungsplan-Entwurfes angepasst werden. Aus genannten Gründen hat der Gemeinderat am 04.07.2023 die Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen.

3. Vorgaben der Landesplanung (LEP)

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die übergeordneten Vorgaben der Raumordnung bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu beachten.

Die Gemeinde Schweitenkirchen ist laut LEP Bayern innerhalb der Region Ingolstadt ein Kleinzentrum im „Allgemein ländlichen Raum“. Zentrale Orte sollen im Allgemeinen ein umfassendes Angebot an zentralörtlichen Einrichtungen der Grundversorgung für die Einwohner ihres Nahbereichs vorhalten. Das LEP macht in den dargelegten Zielen und Grundsätzen der Raumordnung folgenden Aussagen zur Siedlungsentwicklung:

G 3.1: Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

Bei Planungsentscheidungen sollen daher die prognostizierte Bevölkerungsentwicklung sowie die Altersstruktur berücksichtigt werden.

G 3.3: Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

Z 3.3: Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

G 1.3.2: Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden.

4. Vorgaben der Regionalplanung (RP) Ingolstadt, Region 10

Zur Konkretisierung der Vorgaben der Landesplanung legt der RP Ingolstadt unter anderem die folgenden Ziele und Grundsätze für das Siedlungswesen fest:

G 1.1: Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.

Das Wachstum von Wirtschaft und Bevölkerung läuft in der Region Ingolstadt derzeit dynamisch ab. Dementsprechend besteht weiterhin ein nicht unerheblicher Bedarf an Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit. Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Region München. Die Quote der Berufsauspendler vor allem im Süden der Region in die Region München liegt sehr hoch (im Landkreis Pfaffenhofen a. d. Ilm bei 40 Prozent). Nach wie vor ist ein überdurchschnittlicher Zuzug aus der Region München zu verzeichnen. Hieraus ergibt sich ein zusätzlicher Bedarf an Siedlungsflächen.

G 1.1.1: Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

Das überplante Gebiet legt unter Berücksichtigung des obigen Punktes den Grundstein für die Abrundung des östlichen Siedlungsbereiches von Güntersdorf und bildet den ersten Schritt die bandartige Siedlungsstruktur des Baugebietes Güntersdorf II Richtung Ortskern hin abzurunden. So kann langfristig mit kurzen Erschließungswegen eine große Siedlungsfläche ressourcenschonend erschlossen werden.

Z 1.2: Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Ortsteilen des Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.

Die Konzentration der Bevölkerung auf Dörfer und Städte mit Ihren Hauptorten ermöglicht eine wirtschaftliche Auslastung der Infrastruktur und der Ver- und Entsorgungseinrichtungen. Allerdings muss eine moderate Siedlungsentwicklung auch in den Ortsteilen möglich sein, um den Nachkommen der dort Wohnenden eine Ansiedlung zu ermöglichen.

Z 1.3: Eine Zersiedelung der Landschaft soll verhindert werden...

Die Freiräume zwischen den Siedlungseinheiten sollen möglichst erhalten bleiben, da sie eine wichtige Funktion als Erholungsgebiete, Vernetzung von Lebensräumen und als Ausgleichsflächen haben. Durch die Erschließung der überplanten Fläche kann langfristig die aktuell vorhandene Lücke in der Bebauung des Ortes geschlossen werden, ohne weiter in den Freiraum zwischen den Ortsteilen Güntersdorf und Aufham vorzudringen.

Z 1.5: Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsbereichen soll geachtet werden.

Um einen harmonischen Übergang der besiedelten Bereiche in die freie Landschaft zu gewährleisten, wird in der FNP-Änderung eine großzügige Grünfläche zur Ortsrandeingrünung festgesetzt, welche dem angrenzenden Siedlungsgebiet bislang gänzlich fehlt.

5. Planung und Konzept der Siedlungsflächenentwicklung

Der Ortsteil Güntersdorf soll maßvoll entwickelt werden. Eine Abrundung und Lückenschluss des bandartigen südöstlichen Siedlungsbereiches zum Ortskern hin wird von der Gemeinde seit längerem angestrebt. Die vorliegende Planung ist der erste Schritt in diese Richtung. Die bisher fehlende Ortsrandeingrünung im Südosten soll langfristig ergänzt werden, zunächst jedoch am aktuell überplanten Bereich.

6. Flächenbedarfsermittlung

Bauflächen sind nach den Vorgaben des BauGB grundsätzlich nach dem tatsächlichen Bedarf (Bevölkerungsentwicklung gem. Demographiespiegel und Fortschreibung anhand bisheriger Gewerbeentwicklung) zu bemessen, der sich aus den Vorgaben der Raumordnung, den Zielvorstellungen der Gemeinde bezüglich der Siedlungsstruktur und -dichte und durch Prognosen über die Entwicklung der Bevölkerung und Arbeitsplätze ergibt. Bei der Bedarfsermittlung sind bestehende Bauflächenpotenziale zu erheben und zu bewerten und dem ermittelten Bauflächenbedarf gegenüberzustellen.

In den letzten Jahren zeichnet sich ein mittleres Bevölkerungswachstum 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.

Bei einem durchschnittlichen Bevölkerungswachstum von 1,7 % zeichnet sich ein erheblicher Bedarf an Wohnbauflächen ab. Somit gilt es für alle sich ergebenden Potentiale die Eignung zur Wohnnutzung zu überprüfen.

7. Ermittlung des Flächenangebotes

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.

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.

8. 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.

9. Darstellung der Änderungen des Flächennutzungsplanes

Das bisher als landwirtschaftliche Fläche genutzte Planungsgebiet wird zugunsten von Wohnzwecken aufgegeben. Zudem wird der Ortsrandbereich als Grünfläche (in diesem Fall als Ortsrandeingrünung) dargestellt. Etwas südlich des Baufeldes wird die für das überplante Gebiet nötige Ausgleichsfläche als weitere Grünfläche dargestellt.

10. Flächenbilanz

Fläche Wohnbebauung	2980 m ²	60,4 %
<u>Grünfläche</u>	<u>1957 m²</u>	<u>39,6 %</u>
Gesamtfläche Planungsumgriff	4937 m ²	100 %

Quellen:

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