



## **GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN**

### **Einbeziehungssatzung Nr. 18**

### **„Dürnzhausen- Wolnzacher Straße“**

#### **mit integrierter Grünordnung**

Planungsstand: **Rechtskräftige Fassung vom 06.07.2021**

## **Begründung**

Planung:

Dipl.-Ing. (FH) Anne-Marie Fuchs

Baldwinstr. 9 85283 Wolnzach

Tel. 08442 / 9684048 Fax 08442 / 9684049

## **Begründung**

### 1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schweitenkirchen ist der Ortsteil Dürnzhausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Planungsumgriff wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Einbeziehungssatzung Nr. 18 „Dürnzhausen-Wolnzacher Straße“ erlassen. Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nr. 615/6 der Gemarkung Dürnzhausen.

### 2. Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP) und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm 2013 sieht unter 3.1 „Flächensparen“ die Ausweisung von Bauflächen im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demografischen Wandels und seiner Folgen vor. Dabei sollen flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten und der vorhandenen technischen Infrastrukturen angewendet werden.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen (LEP 3.2.2.). Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Die Gemeinde Schweitenkirchen hat im kommunalen Flächenmanagement ein Baulückenverzeichnis erstellt, welches laufend aktualisiert wird (derzeitiger Stand 09.01.2020). Danach stehen im gesamten Gemeindegebiet 33 (dreiunddreißig) verfügbaren Baulücken, derzeit 73 Anfragen von Bauwerbern gegenüber, so dass ein erheblicher Siedlungsdruck besteht.

Die Notwendigkeit weitere Bauflächen auszuweisen wird zusätzlich durch die Tatsache verstärkt, dass die vorhandenen Grundstücke häufig 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 bereit gehalten werden.

Die rasante Preissteigerung der Bauflächen und Mieten in den letzten Jahren im Einzugsbereich der Ballungsräume München und Ingolstadt erhöht die Nachfrage nach Bauplätzen im Umland. Die Gemeinde Schweitenkirchen, durch die verkehrsgünstige Lage direkt an der Autobahn A9 München-Nürnberg, ist von erheblicher Nachfrage nach Bauland betroffen.

Die Forderung im LEP 2013 nach Nutzung der vorhandenen Infrastruktur ist bei der Einbeziehungssatzung Nr. 18 „Dürnzhausen-Wolnzacher Straße“ gegeben, da alle Ver- und Entsorgungsstrukturen vorhanden sind .

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 ermöglichen und einer Abwanderung aus den kleineren Dörfern, die überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind, entgegenzuwirken.

### 3. Planungsanlass

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 2 200 qm befindet sich im nordwestlichen Bereich des Ortsteils Dürnzhausen, gegenüber der Ortsmitte mit der ehemaligen Dorfwirtschaft, heute Feuerwehr, und dem Haus der Vereine. Die Gemeinde Schweitenkirchen schafft mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr.18 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnhaus mit Lagerhalle im Stil und Anordnung wie ein landwirtschaftliches Anwesen und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

### 4. Planungskonzept

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Dürnzhausen, gegenüber dem Haus der Vereine und der Feuerwehr. Mit der Nähe zur Kirche ist dies der zentrale Treffpunkt für die Dorfgemeinschaft. Mit der vorgesehenen Bebauung wird der Dorfplatz nach Westen hin geschlossen und stellt eine städtebaulich sinnvolle Abrundung des Bereiches dar. Im Süden schließt sich Wohnbebauung an. Im Westen und Norden ist das Planungsgebiet von landwirtschaftlichen Ackerflächen und einem Obstgarten umgeben. Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung Nr. 18 „Dürnzhausen –Wolnzacher Straße“ in Bezug auf Bauweise und Maß der baulichen Ordnung, orientieren sich an der bebauten Umgebung und sind auf die Ortsrandsituation abgestimmt.

Um eine gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und damit dem Einfügegebot zu entsprechen, wird zur freien Landschaft hin, im Westen und Norden eine Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen.

Für die naturschutzrechtlichen Belange kommt die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zur Anwendung. Für die Einbeziehungssatzung Nr. 18 wurde die Möglichkeit der vereinfachten Vorgehensweise mittels der beigefügten Checkliste wahrgenommen. Es besteht keine massive Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauung.

### 5. Grünordnung

In Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung wurde im nördlichen und westlichen Teil des Plangebietes, eine 5 Meter breite private Fläche als Ortsrandeingrünung vorgesehen. Dieser Pflanzstreifen ist dreireihig mit freiwachsenden heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

### 6. Erschließung

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der öffentlichen Ortsstraße von Dürnzhausen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser sind hier bereits verlegt. Somit ist die Erschließung als gesichert zu betrachten.

*Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass für die Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Systeme verwendet werden dürfen, die mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Vom Bauherrn sind die entsprechenden Prüfnachweise vorzulegen.*

## 7. Klimaschutz

Um der Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz nachzukommen, können Maßnahmen in den Bebauungsplänen festgesetzt werden. Dunkle Farben an Fassadenanstrichen haben unter dem Aspekt des Klimaschutzes einen negativen Einfluss wegen ihrer überhöhten Wärmeaufnahme. In die Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung Nr. 18 wurde eine klimafreundliche Fassadengestaltung mit hellen Anstrichen in weiß oder Pastelltönen aufgenommen. Den Zielen des Klimaschutzes wird auch dadurch Rechnung getragen, dass auf der nach Süden ausgerichteten Dachfläche der Lagerhalle eine Photovoltaikanlage vorgesehen ist.

Wolnzach, den 06.07.2021

Schweitenkirchen, den 06.07.2021

.....

Dipl.-Ing. (FH) Anne-Marie Fuchs

.....

1. Bürgermeister Josef Heigenhauser