

BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

"Nr. 21 GUNDELSHAUSEN NORD"

GEMEINDE

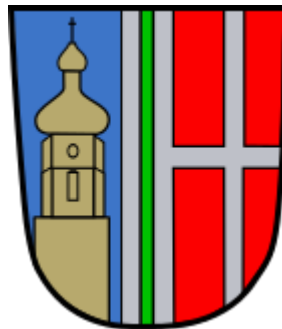
SCHWEITENKIRCHEN

LANDKREIS

PFAFFENHOFEN A. D. ILM

REGIERUNGSBEZIRK

OBERBAYERN



PLANUNGSTRÄGER:
Gemeinde Schweitenkirchen
Hauptstraße 29
85301 Schweitenkirchen

Josef Heigenhauser, 1. Bürgermeister

PLANUNG
Bebauungsplan:
Architekturbüro Bernd Kieferl
Dipl. Ing. (FH), Architekt
Max-Bogenberger-Straße 2
84104 Rudelzhausen-Tegernbach
Fon 08752-811 787 Fax 08752-811 788
e -mail: info@kieferl.de



im Verfahren nach § 13 BauGB	
bearbeitet:	BK
Vorentwurf	
Rechtskräftige Planfassung (redaktionell geänderte Planfassung vom 06.07.2021)	14.12.2021

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schweitenkirchen ist der Ortsteil Gundelshausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Planungsumgriff wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 u. 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Einbeziehungssatzung Nr. 21 „Gundelshausen Nord“ erlassen. Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nr. 996 der Gemarkung Dürnzhausen.

2. Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP) und Regionalplanung

Das Landesentwicklungsprogramm 2013, geändert 2018 und 2020, 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 (dreiundsiebzig) 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 bereitgehalten werden.

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, 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. 21 „Gundelshausen Nord“ 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. 1948 qm befindet sich im Nordwesten des Ortsteils Gundelshausen. In Gundelshausen stehen weder private noch gemeindliche Bauplätze zum Verkauf. Um der nachfolgenden Generation die Möglichkeit vor Ort zu bleiben zu ermöglichen und gleichzeitig den Erhalt sozialer Strukturen zu fördern soll eine Baufläche für ein Wohnhaus zu Verfügung gestellt werden. Eine Bebauung des Grundstücks ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung städtebaulich vertretbar und führt zu einer maßvollen Nachverdichtung der bestehenden Siedlungsstruktur. Die Gemeinde Schweitenkirchen schafft mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr.21 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes.

4. Planungskonzept

Das Plangebiet liegt am nordwestlichen Ortsrand von Gundelshausen und ist im Süden und Osten von Wohnbebauung und Bauernhöfen umgeben, so dass die Einbeziehung der Fläche eine Abrundung des bestehenden Ortsbereiches darstellt. Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung Nr. 21 „Gundelshausen“ 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 eine die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach § 34 BauGB mit einer maximal zulässigen Anzahl von 2 Wohneinheiten je Wohnhaus festgesetzt. Zudem wird zum nördlichen Ortsrand eine 10 m breite Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern vorgenommen. Die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich wurde im Bereich der Einbeziehungssatzung explizit dargestellt.

Für die naturschutzrechtlichen Belange kommt die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zur Anwendung. Für die Einbeziehungssatzung Nr. 21 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 Teil des Plangebietes, zum Ortsrand hin, eine 10 m breite private Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche vorgesehen. Dieser Streifen ist mit großkronigen, heimischen Laubgehölzen, standorttypischer Lokalsorten (alle 10 Laufmeter ein Baum) zu überstellen. Dazu ist die Pflegeintensität des

Intensivgrünlands im gekennzeichneten Bereich zugunsten der Entwicklung extensiver Wiesenflächen zu reduzieren.

Zur Konkretisierung weiterer Details zur Maßnahmenumsetzung wurde die Erstellung von Freiflächengestaltungsplänen, im Rahmen der Einzelbaugenehmigung, festgesetzt.

Auf die Einhaltung der Nachbarschaftsrechtlichen Grenzabstände zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen, wurde in den textlichen Hinweisen Bezug genommen.

6. Erschließung

Das Planungsgebiet ist unmittelbar an die öffentliche Ortsstraße (St.-Martin-Straße) von Gundelshausen angeschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser sind hier bereits verlegt. Somit ist die Erschließung als gesichert zu betrachten. Vom örtlichen Stromversorger, der Bayernwerk Netz GmbH wird darauf hingewiesen, dass für Kabelhausanschlüsse nur die marktüblichen Einführungssysteme verwendet werden dürfen, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sein müssen.

7. Bodenschutz

Der Hinweis, dass bei landwirtschaftlich genutzten Flächen und ggf. daraus entstandene Bodenbelastungen (insbesondere des Oberbodens) im Rahmen der Baugrunderkundung zu berücksichtigen sind, wurde in der Einbeziehungssatzung aufgenommen.

8. Immisionen

Es wurde in der Einbeziehungssatzung darauf hingewiesen, dass der südliche Teil des Planungsbereichs teilweise innerhalb der Geruchskurve der ehemaligen Schweinehaltung auf Fl. Nr. 824 liegt.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

	Erfüllt?	
	Ja	nein
0. Planungsvoraussetzungen		
0.1 Innenbereichssatzung mit integrierter Grünordnung	✓	
1. Vorhabenstyp		
1.1 Art der baulichen Nutzung: Wohnbebauung	✓	
1.2 Maß der baulichen Nutzung: GRZ max. 0,3	✓	
2. Schutzgut Arten und Lebensräume		
2.1 Im Baugebiet liegen nur Flächen, die eine geringe Bedeutung für Natur und Landschaft haben.	✓	
2.2 In der Innenbereichssatzung sind geeignete Maßnahmen zur Durchgrünung und Lebensraumverbesserung (vgl. z. B. Listen 2 und 3a) vorgesehen.	✓	
3. Schutzgut Boden		
3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt	✓	
4. Schutzgut Wasser		
4.1 Es liegt ein ausreichender Flurabstand zum Grundwasser vor. Grundwasserstand mehr als 10 m unter Geländeoberfläche, der Baukörper wird nicht in das Grundwasser eindringen.	✓	
4.2 Quellen und Quellfluren, wasserführende Schichten (Hangschicht-wasser) und regelmäßig überschwemmte Bereiche (Auenschutz) bleiben unberührt.	✓	
5. Schutzgut Luft/Klima		
5.1 Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise, noch ein dazugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt	✓	
6. Schutzgut Landschaftsbild		
6.1 Das Baugebiet grenzt an eine bestehende Bebauung an.	✓	
6.2 Die Planung berücksichtigt exponierte und für das Landschaftsbild oder die naturgebundene Erholung bedeutsame Bereiche.	✓	
6.3 Einbindung in die Landschaft Eine Ortsrandeingrünung mit heimischen Gehölzen ist vorgesehen.	✓	

Alle Fragen können mit „ja“ beantwortet werden; es besteht kein weiterer Ausgleichsbedarf.