



# **GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN**

## **Einbeziehungssatzung Nr. 17**

### **„Niederthann“**

**mit integrierter Grünordnung**

Planungsstand: Rechtskräftige Fassung vom 03.12.2021

(redaktionelle Änderung der Planfassung vom 19.10.2021)

## **Begründung**

Planung:

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

Baldwinstr. 9 85283 Wolzach

Tel. 08442 / 9684048 Fax 08442 / 9684049

## **1. Planungsrechtliche Voraussetzung**

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schweitenkirchen ist der Ortsteil Niederthann als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Planungsumgriff wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Einbeziehungssatzung Nr. 17 „Niederthann“ erlassen. Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nr. 1181/2, Fl.-Nr. 1181/1 Teilfläche und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 1182 der Gemarkung Schweitenkirchen.

## **2. Landesentwicklungsprogramm 2013 (LEP, zuletzt geändert 2020) 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 02.02.2021). Danach stehen im gesamten Gemeindegebiet 30 (dreißig) verfügbaren Baulücken, derzeit 81 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 Nachkommenschaft 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. 17 „Niederthann“ 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. 2 924 qm befindet sich am südwestlichen Ortsrand des Gemeindeteils Niederthann. Die Gemeinde Schweitenkirchen schafft mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr.17 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von zwei Wohnhäusern mit Garagen, zur Deckung des Wohnbedarfes der nachfolgenden Generation von zwei in Niederthann ansässigen Familien, die in direkter Nachbarschaft wohnen. Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich teils im Besitz der Bauwerber. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 17 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes angestrebt.

### **4. Planungskonzept**

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand des Gemeindeteils Niederthann, in einem leicht nach Süden ansteigenden Gelände. Im Süden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Im Westen befindet sich ein Hopfengarten. Im Norden grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Ortsteils an. Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung Nr. 17 „Niederthann“ in Bezug auf Bauweise und Maß der baulichen Ordnung, orientieren sich an der bebauten Umgebung, die aus Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Hofstellen besteht, und sind auf die Ortsrandsituation abgestimmt. Durch die Nähe zu einem Hopfengarten sind besondere Maßnahmen zum Schutz der geplanten Wohnhäuser notwendig.

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

Für die naturschutzfachlichen Belange kommt die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zur Anwendung. Für die Einbeziehungssatzung Nr. 17 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 Süden des Plangebietes, eine 5 Meter, bzw. 3 Meter breite private Fläche als Ortsrandeingrünung geplant. Dieser Pflanzstreifen ist 2 bis 3-reihig mit freiwachsenden heimischen Sträuchern und Bäumen lt. Pflanzliste zu bepflanzen.

Zudem wird im Westen des Satzungsgebietes ein 27,5 Meter breiter Schutzstreifen zwischen dem bestehenden Hopfengarten und der geplanten Bebauung angelegt. Dieser Schutzstreifen besteht aus Wiesenflächen, die extensiv bewirtschaftet werden und einer 10 Meter breiten Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern in der Mitte. Der Grünstreifen dient auch als Ausgleich für die Belange des Umwelt- und Naturschutzes.

## 6. Erschließung

Das Planungsgebiet liegt am Ende einer Seitenstraße der Ortsdurchfahrtsstraße (PAF 6) von Niederthann. In Fortsetzung der Erschließungsstraße schließt sich ein gut ausgebauter Weg an, der das Gebiet mit der Straße nach Entrischenbrunn verbindet und ist damit verkehrsmäßig erschlossen. Die Versorgungsleitungen für Strom und Wasser reichen unmittelbar an die geplanten Wohnhäuser heran. Die Abwasserentsorgungsleitungen (Trennsystem) sind ebenfalls bis zum Satzungsbereich verlegt. Somit ist die Erschließung als gesichert anzusehen.

Die Bayernwerk Netz GmbH weist darauf hin, dass für Kabelhausanschlüsse nur marktübliche Einführungssysteme verwendet werden dürfen, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind. Hierüber sind 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. 17 wurde eine klimafreundliche Fassadengestaltung mit hellen Anstrichen in weiß oder Pastelltönen aufgenommen.

Den Zielen des Klimaschutzes wird auch dadurch Rechnung getragen, dass auf den nach Süden ausgerichteten Dächern Photovoltaikanlagen vorgesehen sind.

## 8. Planungsdaten

Gesamtfläche des Geltungsbereiches	2 924 qm
Baugrundstücke	1 527 qm
Schutzstreifen wegen Nähe Hopfengarten	1 178 qm
Erschließungsstraße	219 qm

Wolnzach, den 03.12.2021

Schweitenkirchen, den .....

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

1. Bürgermeister Josef Heigenhauser