



GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN
Einbeziehungssatzung Nr. 19
„Giegenhausen St.-Marien-Weg“

mit integrierter Grünordnung

Planungsstand: Entwurf vom 09.02.2021

Begründung

Planung:

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

Baldwinstr. 9 85283 W o l n z a c h

Tel. 08442 / 9684048 Fax 08442 / 9684049

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schweitenkirchen ist der Ortsteil Giegenhausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Planungsumgriff wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Einbeziehungssatzung Nr. 19 „Giegenhausen St.-Marien-Weg“ erlassen. Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nr. 612/3, Fl.-Nr. 612/4 und eine Teilfläche der Fl.-Nr. 543 der Gemarkung Schweitenkirchen.

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 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. 19 „Giegenhausen St.-Marien-Weg“ 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. 4 090 qm befindet sich am südöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Giegenhausen, an der Ortsstraße in Richtung Schmiedhausen. Die Gemeinde Schweitenkirchen schafft mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr.19 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von drei Wohnhäusern mit Garagen, zur Deckung des Wohnbedarfes der nachfolgenden Generation von zwei in Giegenhausen ansässigen Familien. Die zu überplanenden Grundstücke befinden sich bereits im Besitz der jeweiligen Bauwerber. Durch die Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 19 wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes angestrebt.

4. Planungskonzept

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Gemeindeteils Giegenhausen. Mit der Einbeziehungssatzung Nr. 19 „Giegenhausen St.-Marien-Weg“ ergibt sich von Osten her, durch die Eingrünung mit heimischen Bäumen und Sträuchern (Ortsrandeingrünung) zu beiden Seiten der Straße und durch die festgesetzten Bäume in den Baugrundstücken eine verbesserte Ortseingangssituation. Im Süden, Norden und Osten schließen sich landwirtschaftlich genutzte Flächen an die Baugrundstücke an. Im Westen grenzt das Plangebiet an die bestehende Bebauung des Ortsteils. Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung Nr. 19 „Giegenhausen St.-Marien-Weg“ in Bezug auf Bauweise und Maß der baulichen Ordnung, orientieren sich an der bebauten Umgebung und sind auf die Ortsrandsituation abgestimmt. Aufgrund des vorhandenen Geländes ist bei den beiden Bauparzellen im Süden ein freigelegtes Untergeschoß möglich und zugelassen, um Geländeänderungen (Aufschüttung und Abtragung) zu minimieren. Die nördliche Bauparzelle ist vom Gelände her relativ eben, so dass hier nur eine erdgeschoßige Bauweise erlaubt wird.

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 vorgesehen.

Für die naturschutzrechtlichen Belange kommt die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zur Anwendung. Für die Einbeziehungssatzung Nr. 19 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 Norden, Osten und Süden des Plangebietes, eine 5 Meter breite private Fläche als Ortsrandeingrünung geplant. Dieser Pflanzstreifen ist dreireihig mit freiwachsenden heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

6. Erschließung

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an der öffentlichen Ortsstraße von Giegenhausen und ist damit verkehrsmäßig erschlossen. Die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser sind bis zum Satzungsbereich verlegt. Somit ist die Erschließung als gesichert zu betrachten.

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. 19 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.

Wolnzach, den

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

Schweitenkirchen, den

1. Bürgermeister Josef Heigenhauser