

# BEGRÜNDUNG ZUR EINBEZIEHUNGSSATZUNG

"Nr. 22 HIRSCHHAUSEN"

GEMEINDE

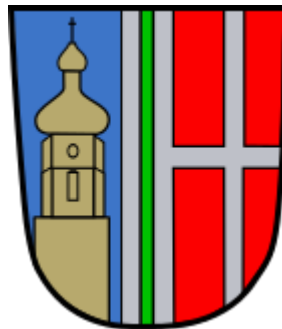
SCHWEITENKIRCHEN

LANDKREIS

PFAFFENHOFEN A. D. ILM

REGIERUNGSBEZIRK

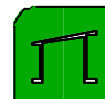
OBERBAYERN



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	
Entwurf	25.03.2021

## **Begründung**

### **1. Planungsrechtliche Voraussetzung**

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schweitenkirchen ist der Ortsteil Hirschhausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Planungsumgriff wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Einbeziehungssatzung Nr. 22 „Hirschhausen“ erlassen. Das Plangebiet umfasst die Flurnummern: 2320, 2323, 2334, 2362/1, 2606/1 TF., 2510, 2362 TF., 2449, 2351/3, 2448 TF., 2347 TF., 2340/2, 2341 TF., 2340, 2339/3, 2339 TF., 2338/1, 2338, 2336, 2496 TF., 2449/1, 2327, 2351 TF., 2336/2, 2334 TF. der Gemarkung Schweitenkirchen mit einer Fläche von 42340 m<sup>2</sup>.

### **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 (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. 22 „Hirschhausen“ 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. 42340 qm umfasst den Ortsteil Hirschhausen, und soll Ortsteileigenschaft verfestigen. Die Gemeinde Schweitenkirchen schafft mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung Nr. 22 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für strukturierte Bebauung und gewährleistet damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes. Die vorliegende Satzung dient dem Erhalt der vorhandenen Siedlungsstruktur und schafft Bauraum für Nachkommen, die dadurch am Ort in der Nähe Ihrer Eltern bleiben können.

Gleichzeitig wird die rechtskräftige Außenbereichssatzung Nr. 2 Hirschhausen West – 1. Änderung aufgehoben und durch die Einbeziehungssatzung Nr. 22 „Hirschhausen“ in allen Teilen ersetzt um die rechtlich – zumindest gemäß der momentan geltenden Anwendungskriterien – fragwürdige „1. Änderung der Auenbereichssatzung Nr. 2 Hirschhausen West“ vom 26.09.2006 auf einen rechtssicheren Stand zu bringen.

### **4. Planungskonzept**

Das Plangebiet liegt nord-östlich des Hauptorts Schweitenkirchen im Ortsteil Hirschhausen und besteht aus vorhandenen Hofstellen und ca. 16 bereits bestehenden Wohngebäude. Zudem erweckt der Ortsteil von der Anhöhe im (Nord-)Westen aus betrachtet einen relativ geschlossenen und gewachsenen Eindruck. Daher kann durch die bestehende Bebauung ein Innenbereich gebildet werden. Mit der Einbeziehungssatzung soll die bauliche Entwicklung baurechtlich gesichert werden.

Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung Nr. 22 „Hirschhausen“ 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.

Für die naturschutzrechtlichen Belange kommt die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zur Anwendung. Für die Einbeziehungssatzung Nr. 22 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 Ortsrandeingrünung vorgesehen. Dieser Streifen ist mit großkronigen, heimischen Laubgehölzen, standorttypischer Lokalsorten (alle 20 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 von Hirschhausen 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.

## Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Checkliste zur vereinfachten Vorgehensweise

	Erfüllt?	
	Ja	nein
<b>0. Planungsvoraussetzungen</b>		
0.1 Innenbereichssatzung mit integrierter Grünordnung	✓	
<b>1. Vorhabenstyp</b>		
1.1 Art der baulichen Nutzung: Wohnbebauung	✓	
1.2 Maß der baulichen Nutzung: GRZ max. 0,3	✓	
<b>2. Schutzgut Arten und Lebensräume</b>		
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.	✓	
<b>3. Schutzgut Boden</b>		
3.1 Der Versiegelungsgrad wird durch geeignete Maßnahmen begrenzt	✓	
<b>4. Schutzgut Wasser</b>		
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.	✓	
<b>5. Schutzgut Luft/Klima</b>		
5.1 Durch die geplante Bebauung wird weder eine Frischluftschneise, noch ein dazugehöriges Kaltluftentstehungsgebiet maßgeblich beeinträchtigt	✓	
<b>6. Schutzgut Landschaftsbild</b>		
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.**