



GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN

Einbeziehungssatzung Nr. 1

„Holzhausen“

2. Änderung

Planungsstand: Fassung zur Auslegung vom 06.07.2021

Begründung

Planung:

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

Baldwinstr. 9 85283 Wolnzach

Tel. 08442 / 9684048 Fax 08442 / 9684049

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schweitenkirchen ist der Ortsteil Holzhausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Ortsteil wurde nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Einbeziehungssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ erlassen, die seit dem 15.09.1993 in Kraft ist. Im Jahre 2009 hat der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung gefasst, welche am 13.11.2012 in Kraft getreten ist. Bei der 1. Änderung wurde der im Zusammenhang bebaute Ortsteil um eine kleine Fläche im Nordwesten erweitert, um den Bau eines Einfamilienwohnhauses zu ermöglichen.

Das Plangebiet umfasst den gesamten Ortsteil Holzhausen.

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 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 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ gegeben, da alle Ver- und Versorgungsstrukturen 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

Auf Grundlage der Einbeziehungssatzung Nr. 1 konnte im Ortsteil Holzhausen in den letzten Jahrzehnten eine angemessene bauliche Entwicklung stattfinden. Der Ortsteil Holzhausen ist überwiegend von landwirtschaftlichen Anwesen geprägt. Durch die Veränderung in der Landwirtschaft hin zu größeren Betrieben, sind kleine und mittlere Bauernhöfe, die die notwendigen Investitionen in Maschinen und Infrastruktur nicht mehr leisten können, zur Betriebsaufgabe gezwungen. Dadurch werden in den Hofstellen Flächen und Gebäude frei, die für eine Wohnnutzung geeignet sind. Die Absicht der Gemeinde ist es, dass diese Flächen insbesondere zur Deckung des Wohnbedarfs der Nachkommen der einheimischen Bevölkerung bereit gestellt werden.

Die Gemeinde Schweitenkirchen schafft mit der Aufstellung der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr.1 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bessere Nutzung der bestehenden Gebäude und für Neubauten dadurch, dass je Wohnhaus drei Wohneinheiten anstatt wie bisher zwei, ermöglicht werden. Dies kommt den ansässigen Familien und deren Nachkommen zugute und wirkt einer Verödung des Dorfes entgegen. Durch die Aufstellung der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 wird auch für die Zukunft eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes angestrebt.

4. Planungskonzept

Die rechtskräftige Einbeziehungssatzung wird im Zuge der 2. Änderung in ihrem Geltungsbereich im Süden moderat angepasst, um den Bauwunsch zweier Kinder von ortsansässigen Familien zu ermöglichen.



Die rote Linie stellt den Geltungsbereich der ursprünglichen Fassung dar.

Durch die Zulassung einer 3. Wohneinheit können die vorhandenen, oft großen Bauernhäuser durch z.B. Ausbau des Dachgeschoßes wirtschaftlich und sinnvoll genutzt werden.

Bei Neubauten sind im Ortsteil zukünftig nicht nur Wohnhäuser E+D erlaubt, sondern auch E+1 und E+1 mit ausgebautem Dachgeschoß.

Um die heute vielfach gewünschte Bauweise mit 2 Geschossen (E+1) und einer flachen Dachneigung zu ermöglichen, wurde auch hier eine Anpassung vorgenommen. Es sind Dachneigungen von 20 bis 46 Grad erlaubt, anstatt wie bisher von 35 bis 45 Grad.

Insgesamt erlauben die vorgesehenen Änderungen der Satzung, eine ökologische Nutzung des Bestandes durch Nachverdichtung, unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur.

5. Grünordnung

Im Süden des Plangebietes wurde die private Fläche zur Ortsrandeingrünung dem geänderten Geltungsbereich angepasst. Dieser Pflanzstreifen ist mit freiwachsenden heimischen Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen.

6. Erschließung und Verkehr

Holzhausen ist über die Kreisstraße PAF 11, die durch den Ortsteil führt, mit dem öffentlichen Straßennetz des Landkreises Pfaffenhofen verbunden. Für die Schüler- und Personenbeförderung steht in Holzhausen eine Buslinie des MVV von und nach Freising zur Verfügung. Über den Rufbus (ÖPNV) gibt es die Möglichkeit einer Verbindung in die Kreisstadt Pfaffenhofen.

Wolnzach, den 06.07.2021

Schweitenkirchen, den 06.07.2021

.....

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

.....

1. Bürgermeister Josef Heigenhauser