

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

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

Tel. 08442 / 9684048 . Fax 08442 / 9684049

Gemeinde Schweitenkirchen

Einbeziehungssatzung Nr. 15 „Ampertshausen“

-1. Änderung-

mit integrierter Grünordnung

Planungsstand:

Fassung zur Auslegung vom 29.09.2020

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Schweitenkirchen ist der Ortsteil Ampertshausen als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Für den Planungsumgriff wird nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch (BauGB) die Einbeziehungssatzung Nr. 15 „Ampertshausen“ 1. Änderung - erlassen. Das Plangebiet umfasst die Fl.-Nr. 1579/5, sowie Fl.-Nr. 1579/2 der Gemarkung Aufham.

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 Potentiale 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). Demnach sind im gesamten Gemeindegebiet 33 Baulücken vorhanden, die jedoch für den Eigenbedarf der Besitzer bestimmt sind und auch längerfristig nicht zur Verfügung stehen, so dass bei ungebrochener Nachfrage (aktuell 73 Anfragen) ein erheblicher Siedlungsdruck besteht.

Gerade in den ländlich geprägten Gebieten und Dörfern des nördlichen Oberbayern sind vermehrt aufgelassene Hofstellen von kleinen und mittleren landwirtschaftlichen Betrieben zu finden, die aufgrund des demografischen Wandels und der Entwicklung hin zur industrialisierten Landwirtschaft nicht mehr bewirtschaftet werden. Eine Ausweisung dieser in den gewachsenen Ortsteilen befindlichen Flächen zu Wohnbauland, unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur, hat das Ziel, einer Verödung der dörflichen Strukturen entgegen zu wirken.

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 der Landbevölkerung die Chance zum Erwerb von Wohneigentum zu ermöglichen.

3. Planungsanlass

Das Planungsgebiet mit einer Größe von ca. 1 200 qm befindet sich im Bereich einer ehemaligen Hofstelle und sollte einem Erben der Eigentümer als Baufläche überschrieben werden. Aufgrund der geänderten Lebenssituation des Erben, wurde das Grundstück veräußert. Die Gemeinde Schweitenkirchen schafft mit der Aufstellung der Einbeziehungssatzung „Ampertshausen“ Nr.15, 1. Änderung - die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnhaus nach der Vorstellung des neuen Eigentümers, der sich eine Anpassung an die bebaute Umgebung (E+1) wünscht. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist damit vereinbar.

4. Planungskonzept

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Ampertshausen und ist im Westen und Norden von Wohnbebauung, im Süden von einem Bauernhof umgeben, so dass die Einbeziehung der Fläche eine Abrundung des bestehenden Ortsbereiches darstellt. Die Festsetzungen der Einbeziehungssatzung Nr. 15 „Ampertshausen“ - 1. Änderung - in Bezug auf Bauweise und Maß der baulichen Ordnung, orientieren sich an der bebauten Umgebung. Für die naturschutzrechtlichen Belange kommt die „Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ zur Anwendung. Für die Einbeziehungssatzung Nr. 15 -1. Änderung - 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 wird im östlichen Teil des Plangebietes, zum Ortsrand und zur freien Landschaft hin, eine private Grünfläche mit freiwachsenden heimischen Sträuchern als Ortsrandeingrünung festgelegt. Ein Teil der Fläche wird als Streuobstwiese mit 5 Obstbäumen gestaltet. Dieser insgesamt 10 m breite Streifen am Ortsrand ist extensiv zu bewirtschaften. Die vorhandene Bepflanzung (Obstbäume und Heckengehölze) ist nach Möglichkeit zu erhalten und in die Freiflächengestaltung einzubeziehen.

6. Erschließung

Das Planungsgebiet ist durch den Privatweg mit der Fl.-Nr. 1579/2 an die Ortsstraße von Ampertshausen angeschlossen. In diesen Weg sind auch die Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser verlegt. Der Erschließungsweg befindet sich im Gemeinschaftseigentum der jeweiligen Eigentümer der anliegenden Grundstücke Fl.-Nr. 1579, Fl.-Nr. 1579/3, Fl.-Nr. 1579/4 und 1579/5 der Gemarkung Aufham und damit verbunden ein Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht. Damit ist die Erschließung als gesichert zu betrachten.

Zu Gunsten des Freistaates Bayern ist zudem eine Grunddienstbarkeit auf Fl.-Nr. 1579/2 eingetragen, den Wohnweg zur allgemeinen Benutzung offen zu halten, d.h. insbesondere ihn in einem verkehrssicheren Zustand zu erhalten, der stets die Befahrbarkeit für Fahrzeuge des Brandschutzes, Krankentransporte und sonstige Notfälle gewährleistet.

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 den Festsetzungen zur Einbeziehungssatzung Nr. 15, 1. Änderung, wurde eine klimafreundliche Fassadengestaltung mit hellen Anstrichen in weiß oder Pastelltönen aufgenommen.