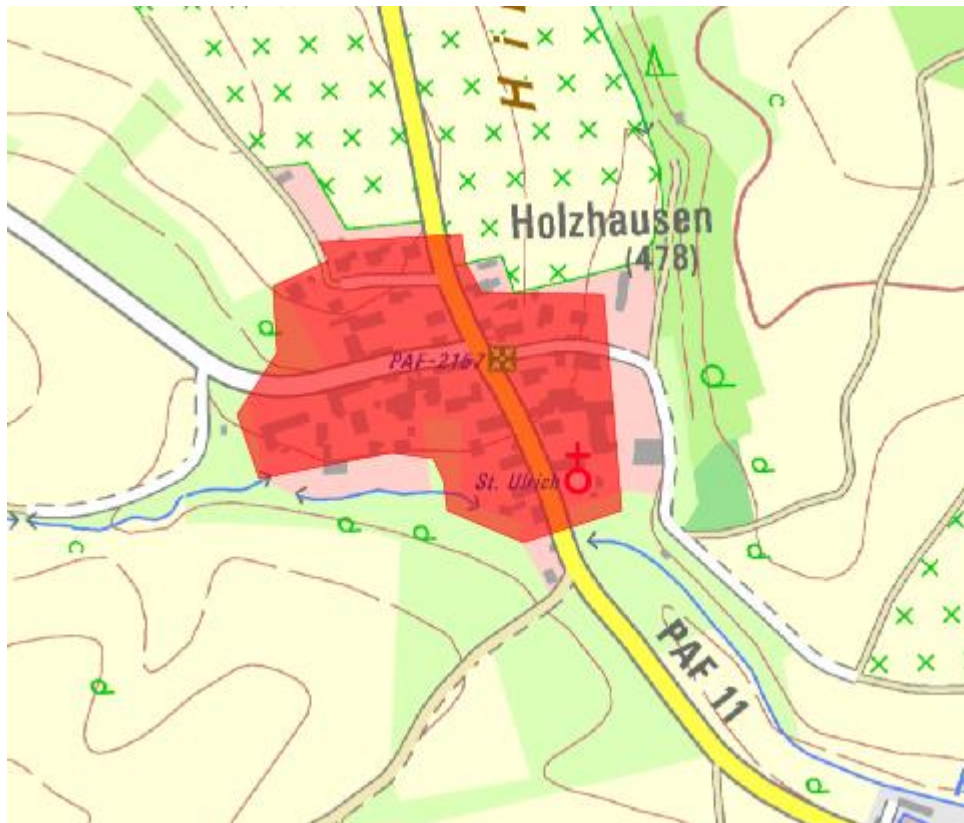


Einbeziehungssatzung Nr. 1
„Holzhausen“ - 2. Änderung
im Verfahren gem. § 13 BauGB ohne Umweltprüfung



Gemeinde Schweitenkirchen



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung

Planfassung vom 07.03.2023
(Redaktionell geänderte Planfassung vom 22.11.2022)
Gemeinde Schweitenkirchen

GEMEINDE SCHWEITENKIRCHEN
Einbeziehungssatzung Nr. 1
„Holzhausen“ - 2. Änderung

Die Gemeinde Schweitenkirchen erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB, des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Planzeichenverordnung PlanZV in der jeweils zum Zeitpunkt dieses Beschlusses gültigen Fassung, die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ als

SATZUNG


Bestandteile der Satzung:

Die Planzeichnung im Lageplan (A) und die Festsetzungen durch Text (B) sowie die Begründung in der Fassung vom 07.03.2023.

Ansonsten gelten die Festsetzungen der ursprünglichen Ortsrandabrundungssatzung Holzhausen Nr. 1 in der Fassung vom 10.03.1993 sowie der 1. Änderung der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 18.05.2009 für den jeweiligen Geltungsbereich weiterhin.

A) Festsetzungen durch Planzeichen / Planzeichnung



 = Grenze des räumlichen Geltungsbereichs

B) Festsetzungen durch Text

I) Die Ortsrandabrundungssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ in der Fassung vom 10.03.1993 wird in § 2 Nr. 2 wie folgt geändert:

„Zulässig sind Einzelhäuser – max. E+1 (keine Doppelhäuser oder Hausgruppen) – mit maximal **drei** Wohneinheiten. Maß der baulichen Nutzung: GRZ= 0,35; GFZ=0,50. Eine lückenlose Bebauung, z.B.: durch Wohnhäuser mit Grenzgaragen, ist nicht zulässig.“

II) Die 1. Änderung der Innenbereichssatzung in der Fassung vom 18.05.2009 wird hinsichtlich der Festsetzungen durch Text Nr. 1 wie folgt geändert:

„Es sind Einzelhäuser mit max. **3** Wohneinheiten zulässig, wobei die Wohneinheiten nicht nebeneinander, sondern ausschließlich übereinander angeordnet werden dürfen.“

C) Hinweise

1) Wohngebäude sind Gebäude, die zum dauernden Wohnen geeignet und bestimmt sind und überwiegend zu diesem Zweck genutzt werden. Zum Kriterium „überwiegend“ werden die Nettanutzflächen mit den Nettowohnflächen verglichen. Letztere müssen mehr als 50% betragen.

2) Im Geltungsbereich sind keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. Wir weisen darauf hin, dass bei den landwirtschaftlichen genutzten Flächen ggf. daraus entstandenen Bodenbelastungen (insbesondere des Oberbodens) im Rahmen der Baugrunderkundung zu berücksichtigen sind.

3) Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich oder Nähebereich des Bodendenkmals (FINr.: 2796; 2797; 2798; 3025; 2803; 3011; 2800 und 2800/2) im Geltungsbereich der Satzung ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

4) Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird über das bestehende Trennsystem zur Kläranlage der Gemeinde geleitet und dort gereinigt.

5) Alle Bauvorhaben sind an die zentrale Wasserversorgung anzuschließen.

6) Die Verteilerschränke des Stromversorgers werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune integriert, d.h. auf Privatgrund gestellt und sind dort kostenfrei zu dulden.

7) Die vorgesehenen Maßnahmen an den Außenanlagen und die Bepflanzung sind in einem qualifizierten Freiflächengestaltungsplan darzustellen.

8) Nach Möglichkeit sollen regenerative Energien genutzt werden.

9) Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der umliegenden landwirtschaftlichen Flächen und Hofstellen ist vor allem zur Erntezeit mit Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auch nachts und an Sonn- und Feiertagen zu rechnen. Diese sind in einem Dorfgebiet als ortsüblich anzusehen.

D) Verfahrensvermerke

1) Der Gemeinderat hat in der Sitzung vom 18.05.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit §34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB die Aufstellung der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.05.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

2) Zu dem Entwurf der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ in der Fassung vom 06.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.07.2021 bis 17.09.2021 beteiligt.

3) Der Entwurf der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ in der Fassung vom 06.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.08.2021 bis 17.09.2021 öffentlich ausgelegt.

4) Zu dem Entwurf der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ in der Fassung vom 22.11.2022 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 03.01.2023 bis 17.02.2023 erneut beteiligt.

5) Der Entwurf der 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ in der Fassung vom 22.11.2022 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 13.01.2023 bis 17.02.2023 erneut öffentlich ausgelegt.

6) Die Gemeinde Schweitenkirchen hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 28.03.2023 die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ in der Fassung vom 07.03.2023 (redaktionell geänderte Planfassung vom 22.11.2022) gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Gemeinde Schweitenkirchen, den

.....
Josef Heigenhauser, 1. Bürgermeister

7) Ausgefertigt

Gemeinde Schweitenkirchen, den

.....
Josef Heigenhauser, 1. Bürgermeister

8) Der Satzungsbeschluss zur Satzung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ in der Fassung vom 17.10.2022 mit Begründung wird seit diesem Zeitpunkt zu den üblichen Dienststunden in der Gemeindeverwaltung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über den Inhalt dort auf Verlangen Auskunft gegeben. Die Satzung ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtsfolgen den § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung der Einbeziehungssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB in Kraft.

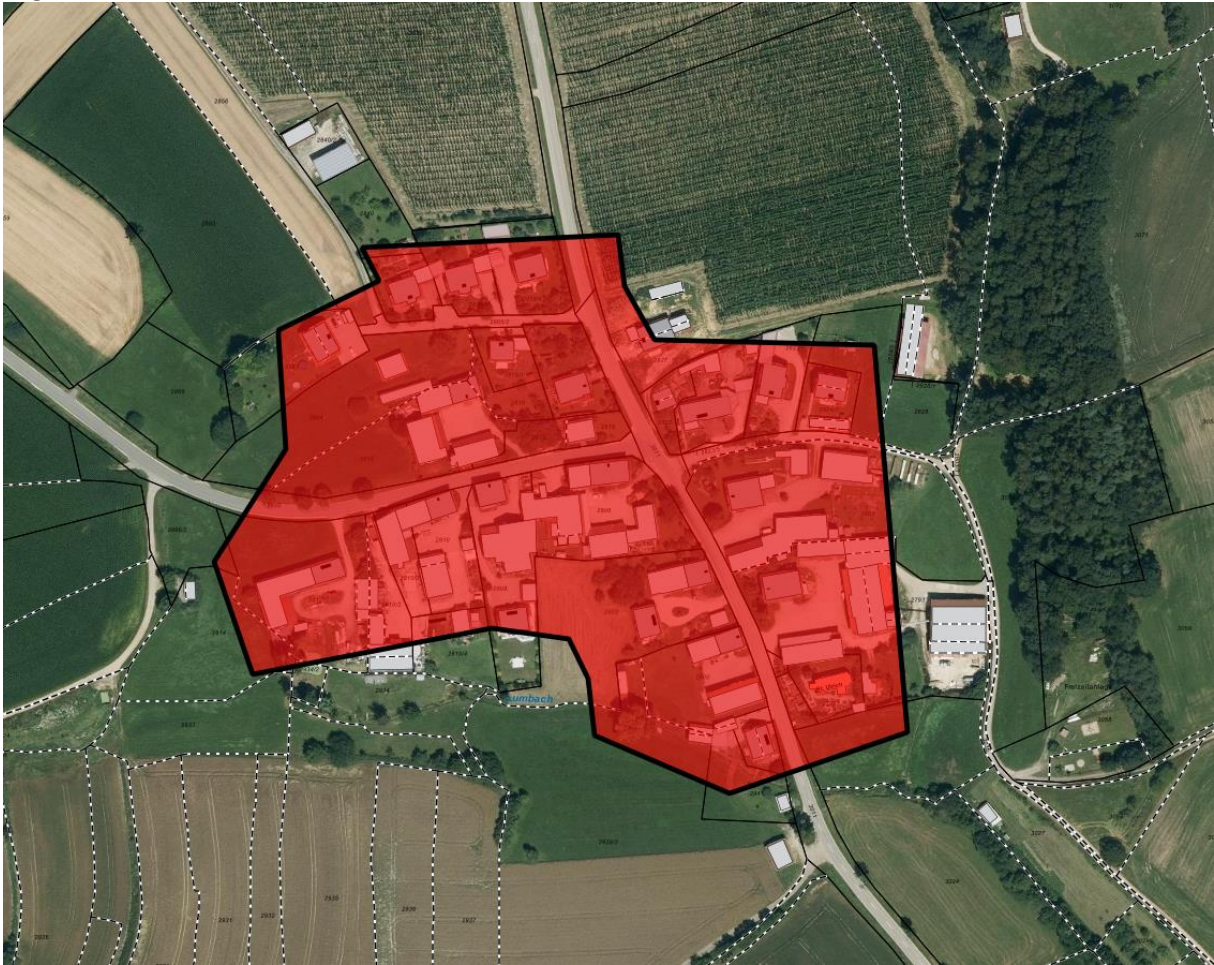
Gemeinde Schweitenkirchen, den

.....
Josef Heigenhauser, 1. Bürgermeister

Begründung

1. Planungsrechtliche Voraussetzung

Lage:



Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand Januar 2022

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 Ortsrandabrundungssatzung 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. Durch die Erhöhung der Wohneinheiten wird dieser Vorgabe Rechnung getragen und vorrangig der Innenraum verdichtet.

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. 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 bereitgehalten 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 Innenbereichssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ gegeben, da alle Ver- und Entsorgungsstrukturen vorhanden sind.

3. Planungsanlass

Auf Grundlage der Innenbereichssatzung 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 bereitgestellt werden. Die Gemeinde Schweitenkirchen schafft mit der Aufstellung der 2. Änderung der Ortsrandabrundungs- bzw. Innenbereichssatzung 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

Im Geltungsbereich der rechtskräftigen Ortsrandabrundungs- bzw. Innenbereichssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ wird im Zuge der 2. Änderung die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten von 2 auf 3 erhöht. Im Geltungsbereich der ursprünglichen Ortsrandabrundungssatzung wird der Ausbau des Dachgeschosses zugelassen. Durch die Zulassung einer 3. Wohneinheit können die vorhandenen, oft großen Bauernhäuser durch z.B. Ausbau des Dachgeschosses wirtschaftlich und sinnvoll genutzt werden. Insgesamt erlaubt die vorgesehenen Änderungen der Satzung, eine ökologische Nutzung des Bestandes durch Nachverdichtung, unter Nutzung der vorhandenen Infrastruktur. Die übrigen, nicht von der 2. Änderung betroffenen Festsetzungen der Ortsrandabrundungs- bzw. Innenbereichssatzung Nr. 1 „Holzhausen“ mit 1. Änderung gelten unverändert fort.

5. Erschließung und Verkehr

Holzhausen ist an die öffentliche Wasserversorgung (Wasserzweckverband Paunzhausen) angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem. Die Ortschaft ist an das Stromversorgungsnetz und das Telekommunikationsleitungsnetz angebunden. 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.