



## **Stadt Geisenfeld**

### **Bebauungsplan Nr. 28 „Am Weinberg“ in Engelbrechtsmünster**

#### **- 1. Änderung**

### **Begründung**

zur Planfassung vom 24.06.2019

#### **Auftraggeber:**

#### **Stadt Geisenfeld**

Kirchplatz 4

85290 Geisenfeld

Tel.: 08452 98 -0

Fax: 08452 98 -44

E-mail: rathaus@geisenfeld.de

#### **Entwurfsverfasser:**

#### **Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/Ilm

Tel.: 08441/5046-0

Fax.: 08441/490204

E-mail: info@wipflerplan.de

Sachbearbeitung:

Alexandra Finkenzeller, Landschaftsarchitektin,  
Stadtplanerin

## 1 Planungsgrundlagen

Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in seiner Sitzung am 16.01.2019 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weinberg“ in Engelbrechtsmünster beschlossen.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke mit den Fl.Nrn. 800/17, 800/18, 800/19, 800/20, 800/21 und 800/22 jeweils der Gemarkung Engelbrechtsmünster. Die Änderung ersetzt innerhalb ihres räumlichen Geltungsbereiches vollinhaltlich die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 zur Zulässigkeit von Haustypen, zu den überbaubaren Grundstücksflächen sowie zur Umgrenzung von Flächen für Garagen. Über diese Änderungen hinaus gelten innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 28 in der Fassung vom 16.12.1993 unverändert fort.

Nachdem durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes die Grundzüge der Planung berührt werden, erfolgt das Änderungsverfahren gemäß § 13a BauGB.

## 2 Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 „Am Weinberg“ in Engelbrechtsmünster stellt eine bei der Stadt Geisenfeld eingereichte Bauvoranfrage für die Errichtung eines Doppelhauses innerhalb des Baugebietes „Am Weinberg“ dar.

Derzeit lässt der rechtskräftige Bebauungsplan zum nördlichen Ortsrand, innerhalb des gemäß Planzeichnung festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes, ausschließlich Einzelhäuser zu. Während im Süden, im Anschluss an den Siedlungszusammenhang Einzel- und Doppelhäuser zugelassen werden. Das Baugebiet ist inzwischen teilweise bebaut.

Die Stadt Geisenfeld hat die Änderung für die nördliche Bauzeile des Bebauungsplangebietes veranlasst. Davon unberührt bleiben die beiden westlichen Grundstücke mit den Fl.Nrn. 800/24 und 800/23 jeweils der Gemarkung Engelbrechtsmünster. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt über eine schmale Stichstraße, welche für das zu erwartende höhere Verkehrsaufkommen nicht ausgelegt ist.

Durch die Änderung soll nunmehr, neben einer Einzelhausbebauung auch eine Doppelhausbebauung für einen Teilbereich am nördlichen Ortsrand zugelassen werden, um den Bauwerbern bei der Gestaltung ihrer Grundstücke einen größeren Gestaltungsspielraum einräumen zu können.

## 3 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Um eine flexible Bebauung mit Doppelhäusern auf den Grundstücken zu ermöglichen, werden die überbaubaren Grundstücksflächen geringfügig erweitert sowie mehr Bauraum für die Errichtung von Garagen geschaffen. Zudem wird in diesem Zusammenhang vor den Garagen ein ausreichender Stauraum ermöglicht, indem die festgesetzten Umgrenzungen von Flächen für Garagen nach Norden hin erweitert

werden. Damit soll das Parken auf der öffentlichen Erschließungsstraße vermieden werden.

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen sowie zur Grundflächenzahl bleiben dabei unverändert aufrechterhalten. Das Planungskonzept sowie die angestrebte städtebauliche Ordnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes werden durch die Änderung somit nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine Beeinträchtigung nachbarschützender Belange ist durch die Änderung ebenfalls nicht zu erwarten.

Nachdem durch die Änderung die Grundzüge der Planung berührt werden, erfolgt das Änderungsverfahren gemäß §13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha). Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes umfasst insgesamt 6.256 m<sup>2</sup> (ca. 0,62 ha). Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO unter 20.000 m<sup>2</sup> (2,0 ha) liegt und die Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge kann von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden. Eingriffe gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.