



STADT GEISENFELD

Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm

Aufhebungssatzung zum Bebauungsplan Nr. 4 „Im Brühl“

Begründung

zur Planfassung vom 15.07.2021

Projekt-Nr.: 1013.194

Auftraggeber:

Stadt Geisenfeld

Kirchplatz 4

85290 Geisenfeld

Telefon: 08452 98-0

Fax: 08452 98-44

E-Mail: rathaus@geisenfeld.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Inge Dinauer, Dipl.-Ing. Architektin

Sebastian Moll, M. Eng. Stadtplanung

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Erfordernis der Planung	3
2	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3	Beschreibung des Plangebiets	4
3.1	Lage	4
3.2	Erschließung	5
3.3	Beschaffenheit.....	5
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen.....	6
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	6
4.2	Regionalplan	7
4.3	Flächennutzungsplan	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	9
5	Ziele und Zwecke der Planung	9
6	Weitere fachliche Belange	10
6.1	Umweltschutz- und Artenschutz	10
6.2	Immissionsschutz	10
6.3	Hochwasserschutz	11
6.4	Bodenschutz.....	11
6.5	Ver- und Entsorgung	11

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild mit Flurkarte, mit Kennzeichnung des Umgriffs der Erstfassung.....	6
Abb. 2:	Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab.....	7
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld vom 01.03.2000, mit Kennzeichnung des Plangebietes	8
Abb. 4:	Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 „Im Brühl“	9

1 Anlass und Erfordernis der Planung

Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat in seiner Sitzung am 14.05.2020 der Aufhebung des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Brühl“, der im Jahr 1980 rechtskräftig wurde, zugestimmt und die Verwaltung mit der Einleitung des Verfahrens beauftragt.

Veranlasst wurde die Beschlussfassung durch den Antrag eines Bauwilligen, der eine der beiden letzten verbliebenen Baulücken teilen und mit zwei Einfamilienhäusern E+1 bebauen möchte. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich nur noch zwei unbebaute Grundstücke (Flurnummer 647/2 mit 920 m² und Flurnummer 647/3 mit 954 m²). Der Bauausschuss des Stadt Geisenfeld hat in seiner Sitzung im Februar 2020 der Teilung des Grundstückes Fl. Nr. 647/2 zur Bebauung der jeweiligen Grundstücksteile mit einem Einfamilienhaus zugestimmt.

Der Antrag auf Teilung des Grundstückes ist bereits an das Landratsamt Pfaffenhofen gegangen, das grundsätzlich der Teilung ebenfalls zustimmt. Allerdings wäre bei einer Bebauung mit zwei Einfamilienhäusern eine Befreiung von den Baugrenzen erforderlich. Zudem ist der Bebauungsplan letztlich auch nicht mehr zeitgemäß.

Am 19.04.2020 wurde daher durch den Bauwerber ein Antrag auf Aufhebung des Bebauungsplans gestellt. Aus Sicht der Stadt Geisenfeld ist die Planung erforderlich, um die Genehmigungsgrundlage zur Teilung und Bebauung der Baulücke herzustellen. Die Aufhebung ist notwendig, um die vollständige Bebauung des Plangebiets und die Nachverdichtung im Siedlungsbestand zu ermöglichen.

2 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Flächen sind im festgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Das Planungsgebiet ist im rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 4 „Im Brühl“ von 1980 als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO (Baunutzungsverordnung) festgesetzt.

Das Landratsamt Pfaffenhofen a.d. Ilm hat den Bebauungsplan Nr. 4 „Im Brühl“ mit Bescheid vom 08.01.1980 Nr. 31/610 gem. § 11 BauGB genehmigt. Der Bebauungsplan wurde am 30.09.1980 ortsüblich bekanntgemacht und damit rechtskräftig.

Die Aufhebung des Bebauungsplans erfolgt nach § 1 Abs. 8 i.V.m. § 13 Abs. 1 BauGB im vereinfachten Verfahren, da sich der Zulässigkeitsmaßstab mit der Aufhebung des Bebauungsplans nicht wesentlich verändert. Ebenfalls aufgehoben werden alle bisherigen Änderungsverfahren des Bebauungsplans.

Die übrigen Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 1 BauGB liegen vor. Durch die Aufhebung werden keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet. Es sind keine Natura 2000-Gebiete betroffen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB vor. Das Planvorhaben beinhaltet voraussichtlich keine außergewöhnlich große Anzahl an betroffenen erheblichen Belangen, keine besonders umfänglichen Unterlagen und keine anderen komplexen Sachverhalte, die eine verlängerte Auslegung notwendig machen würden. Daher orientiert sich die Dauer der Auslegung an den gesetzlichen Mindestvorschriften von einem Monat bzw. 30 Tagen.

3 Beschreibung des Plangebiets

Die Stadt Geisenfeld liegt im Nordosten des Landkreises Pfaffenhofen an der Ilm im Regierungsbezirk Oberbayern und im Osten der Region 10 Ingolstadt. Neben dem Hauptort bzw. der Kernstadt Geisenfeld gibt es noch weitere 33 Ortsteile, die sich auf dreizehn Gemarkungen verteilen, zum Stadtgebiet. Sitz der Verwaltung und der Bildungs- und Kultureinrichtungen ist Geisenfeld.

3.1 Lage

Das Planungsgebiet liegt im Bereich des Hauptortes Geisenfeld direkt am südöstlichen Ufer der Ilm, die Geisenfeld im Bereich des südöstlichen Stadtrandes von Südwesten in Richtung Nordosten diagonal durchfließt.

Das Stadtzentrum von Geisenfeld ist ca. 0,7 km vom Planungsbereich entfernt. Das Oberzentrum Ingolstadt ist in ca. 25 Minuten mit dem PKW erreichbar, der Flughafen und die Landeshauptstadt München in rund 40-50 Minuten.

Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung liegt zwischen der August-Prechter-Straße, die am rechten Ufer der Ilm entlangführt und dem Gewerbegebiet „Am Bahnhof“ im Südosten. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 647, 647/1, 647,2/ 647/3, 644/1, 644/3, 644/5, 644/6, 644/8, 643, 643/1, 643/2, 643/3, 643/4, 643/7, 643/8 sowie die Teilflächen der Flurnummern 454 (August-Prechter-Straße), 638/1 und 643/5 („Im Brühl“). Die maßgebliche Erschließung der unbebauten Flächen erfolgt über den nordöstlichen Teil der August-Prechter-Straße, die im Südwesten an die Münchener Straße bzw. die Staatsstraße St 2232 anschließt und im Nordosten an die Straße „Im Brühl“ anbindet sowie die neben den beiden unbebauten Grundstücken vorhandene bestehende Bebauung im Bereich der Straße „Im Brühl“. Die genaue Abgrenzung kann der Planzeichnung entnommen werden.

3.2 Erschließung

Die beiden noch unbebauten Flächen im Geltungsbereich liegen nebeneinander und werden vorrangig über die August-Pechter-Straße erschlossen, die ihrerseits im Südosten in die Münchener Straße (Staatsstraße St 2232) einmündet. Eine weitere verkehrstechnische Erschließungsmöglichkeit besteht über einen Abzweig von der Münchener Straße in die Bahnhofstraße und im weiteren Verlauf über die Straße „Im Brühl“.

Die Münchener Straße bzw. St 2232 stellt die regionale Anbindung in Richtung Süden über Rohrbach nach Pfaffenhofen und schließlich über die Bundesstraße B 13 in die Metropolregion München dar. In nördlicher Richtung mündet die Staatsstraße St 2232 bei Ernsgaden in die Bundesstraße B 16, die ins westlich gelegene Oberzentrum Ingolstadt führt.

3.3 Beschaffenheit

Das Plangebiet selbst ist weitgehend eben und fällt zur Ilm hin leicht ab. Es hat eine Höhenlage von ca. 374 m ü. NHN.

Die Fläche der beiden unbebauten Grundstücke wird ackerbaulich genutzt, nennenswerte Gehölzstrukturen sind nicht vorhanden. Sie ist auf drei Seiten von bereits bestehender Bebauung umgrenzt. Als vierte Seite verläuft im Nordwesten die August-Pechter-Straße als bestehende Erschließungsstraße an den Grundstücken vorbei. Direkt im nordwestlichen Anschluss fließt die Ilm vorbei.

Die bestehende Bebauung ist weitgehend mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern bebaut. Das enge Straßen- und Wegenetz ist vollständig hergestellt. Der Geltungsbereich der Aufhebungssatzung umfasst insgesamt rund 1,34 ha, wobei die beiden noch unbebauten Grundstücke eine Größe von ca. 1874 m² besitzen.

Grünstrukturen ergeben sich aus den privaten Gärten, die zu Freizeit- und Erholungszwecken genutzt werden und randlich in unterschiedlicher Qualität mit Gehölzen und Bäumen bepflanzt werden.



Abb. 1: Luftbild mit Flurkarte¹, mit Kennzeichnung des Umgriffs der Erstfassung

Die nördlich an die bestehende Bebauung sowie östlich der Ilm angrenzenden Bereiche sind flächig dargestellte ASK-Lebensräume mit vereinzelt geschützten Biotopen, Lebensraum zahlreicher Pflanzen und Tiere. Zudem sind sie als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Im Plangebiet selbst liegen keine Schutzgebiete.

Das Gelände ist im Wesentlichen eben bzw. fällt zur Ilm hin leicht ab. Es hat eine Höhenlage von ca. 374 m ü. NHN.

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Geisenfeld ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013, Teilfortschreibung 2018) als ländlicher Raum dargestellt.

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt sind,

¹ Bayern Atlas, Bayerische Vermessungsverwaltung 2020, Bayerisches Landesamt für Umwelt, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

- er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann und
- er seine landschaftliche Vielfalt sichern kann.“ (LEP 2013, 2.2.5 G)

4.2 Regionalplan

Im **Regionalplan** der Region Ingolstadt wird der Stadt Geisenfeld die Funktion eines Unterzentrums zugewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Oberzentrum Ingolstadt beträgt ca. 20 km, zum nächstgelegenen Mittelzentrum Pfaffenhofen an der Ilm sind es ca. 21 km. Geisenfeld liegt an der Entwicklungsachse überregionaler Bedeutung zwischen Ingolstadt und Mainburg bzw. im weiteren Verlauf Landshut.

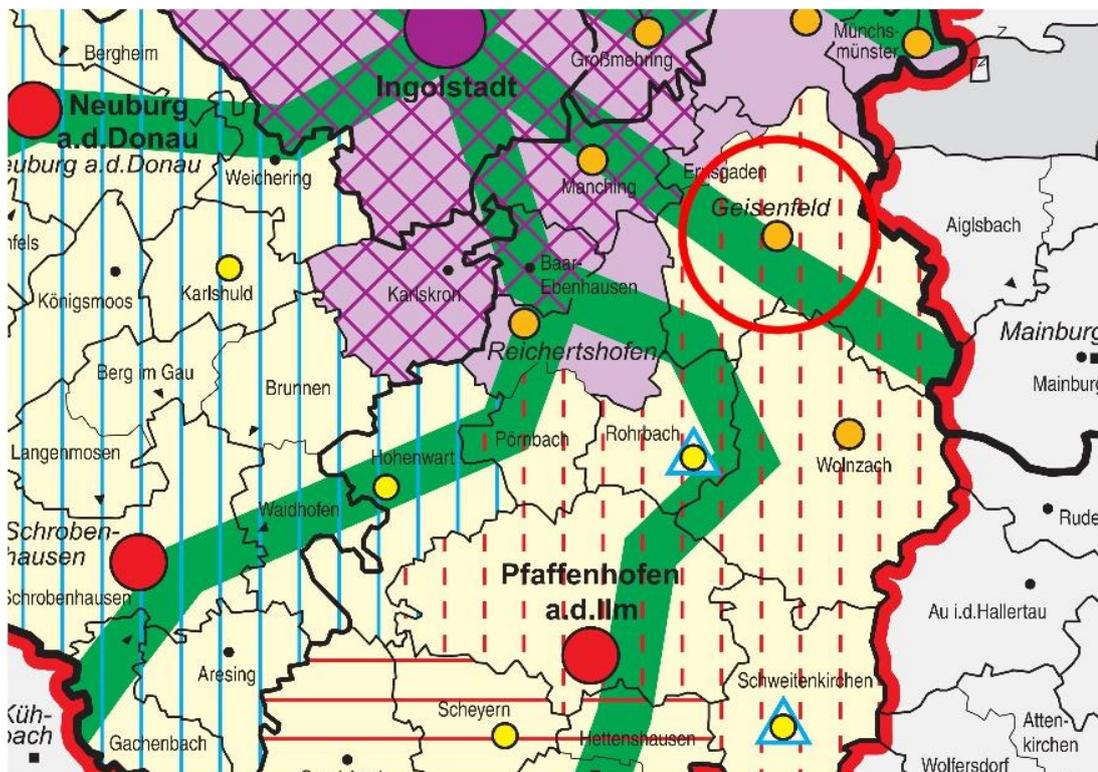


Abb. 2: *Abbildung 1: Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab*

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung (B III 1.1 bis 1.5):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 „Im Brühl“ wurde von der Stadt Geisenfeld 1972 aufgestellt und 1980 zur Rechtskraft gebracht.

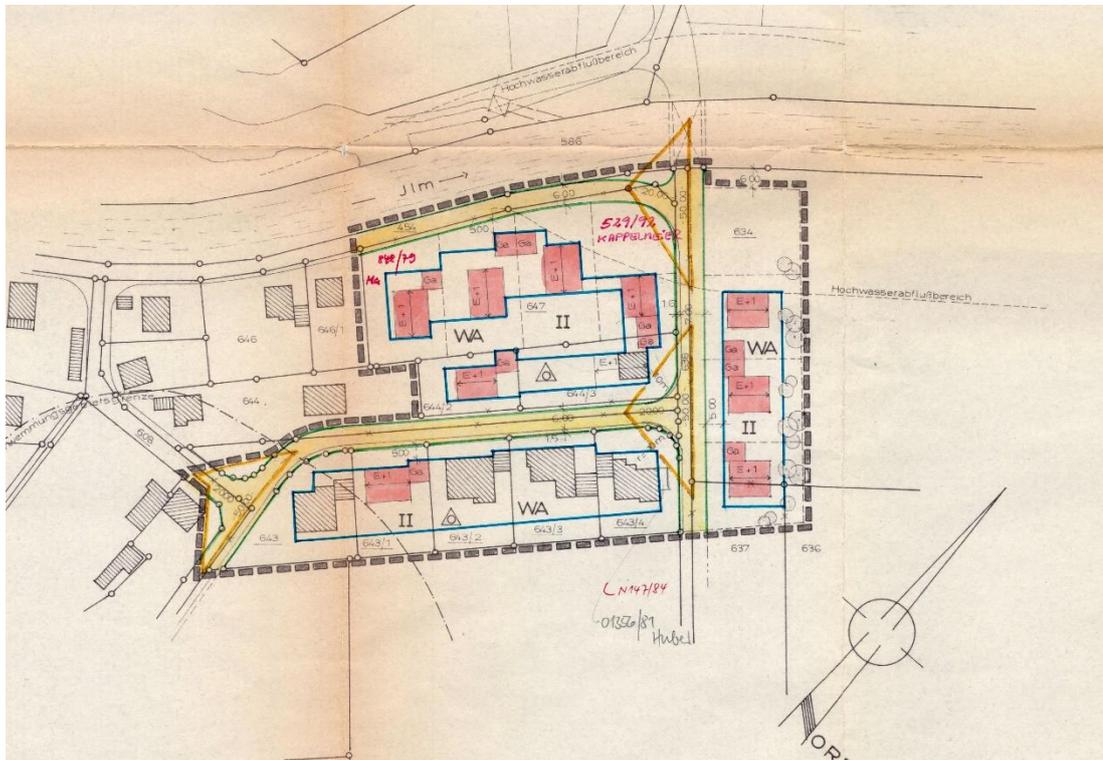


Abb. 4: Ursprungsbebauungsplan Nr. 4 „Im Brühl“

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 1972 wurden die Voraussetzungen zur Errichtung der Erschließungsstraße geschaffen und ein Baugebiet ausgewiesen. Als Art der Nutzung wurde ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält Vorgaben zur Stellung der Gebäude in zwei geschossiger Ausführung sowie weitere Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebäudegestaltung etc. Die Urfassung des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Brühl“ umfasst im Nordosten ursprünglich noch drei weitere Bauparzellen, die im Zuge des Bebauungsplans Nr. 49 „Im Brühl II“ neu überplant und geordnet wurden. Diese Flächen sind nicht Bestandteil dieser Aufhebungssatzung.

Das Planungsschadensrecht nach § 39ff BauGB ist nicht berührt.

5 Ziele und Zwecke der Planung

Die wesentlichen Ziele des Bebauungsplans Nr. 4 „Im Brühl“ bei seiner Aufstellung Anfang der 1970er Jahre bestanden in der Entwicklung und Erschließung eines Wohngebietes zur Erweiterung des Siedlungsgebiets. Die erforderliche Grundstücksneuordnung wurde durchgeführt und die Erschließung realisiert. Die privaten

Baugrundstücke sind inzwischen bis auf zwei verbliebene Parzellen an der August-Plechter Straße vollständig bebaut. Die städtebaulichen Ziele, die für die Erstellung des Bebauungsplans ausschlaggebend waren, sind damit erfüllt.

Die Steuerung und Ordnung der städtebaulichen Entwicklung über einen Bebauungsplan ist aufgrund der bestehenden Baustrukturen nicht mehr notwendig. Mit der Aufhebung unterliegen bauliche Veränderungen den Bestimmungen des § 34 BauGB über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Bauvorhaben müssen sich zukünftig nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Seitens der Stadt Geisenfeld werden die Steuerungsmöglichkeiten im unbeplanten Innenbereich für das Plangebiet als ausreichend beurteilt und hingenommen, dass z.B. bei der Dachgestaltung von der bisherigen ortsplanerischen Steuerung über den Bebauungsplan Abstand genommen wird.

Die Stadt Geisenfeld steht einer gemäßigten Nachverdichtung, insbesondere einer zweigeschossigen Bebauung oder zur Unterbringung weiterer Wohneinheiten durch An- und Umbauten aufgeschlossen gegenüber. Die Regelungen des o. g. § 34 BauGB über das Einfügen in die nähere Umgebung, also die unmittelbare Nachbarschaft, werden als ausreichend angesehen.

6 Weitere fachliche Belange

6.1 Umweltschutz- und Artenschutz

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich und liegt daher auch nicht vor.

Durch die Aufhebung des Bebauungsplans und die Schaffung von Baurecht nach § 34 BauGB findet kein Eingriff statt, da sich der Zulässigkeitsmaßstab von Vorhaben nicht wesentlich verändert.

Im vereinfachten Verfahren ist ein Ausgleich nach § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Es besteht somit kein Erfordernis für einen naturschutzfachlichen Ausgleich für die Bebauungsaufhebung.

Artenschutzrechtlichen Belange sind nicht betroffen.

6.2 Immissionsschutz

Immissionsschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen.

Von der Unteren Immissionsschutzbehörde wurden im frühzeitigen Beteiligungsverfahren keine Anregungen vorgebracht.

6.3 Hochwasserschutz

Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilm grenzt nördlich an das Plangebiet an. Das Plangebiet mit den umgrenzenden bebauten Bereichen bildet den südöstlichen Ortsrand von Geisenfeld. Mit der Bebauungsaufhebung sind keine Auswirkungen auf den Hochwasserschutz erkennbar.

Das Plangebiet liegt an der Ilm und der parallel dazu verlaufenden August-Prechter-Straße im Westen im wassersensiblen Bereich.

Wassersensible Bereiche werden vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch

- über die Ufer tretende Flüsse und Bäche,
- zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder
- zeitweise hoch anstehendes Grundwasser.

Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Flächen können je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Aufhebung handelt, obliegen geeignete Schutzmaßnahmen, z.B. Bestimmung der Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens mit Sicherheitsabstand über dem Gelände, oder Schutzmaßnahmen vor eindringendem Wasser bei der Ausbildung von Kellern (Kellerabgänge, Lichtschächte) o.ä. den Bauwilligen und sind eigenverantwortlich vorzunehmen.

6.4 Bodenschutz

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Plangebiet nicht bekannt. Aus den vorhandenen Nutzungen lassen sich keine weiteren Bedenken ableiten.

6.5 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die öffentliche Ver- und Entsorgung angeschlossen.

Aus der Beteiligung der Versorgungsunternehmen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung haben sich keine Sicherungsmaßnahmen zum Schutz des bestehenden Leitungsnetzes ergeben. Das öffentliche Netz liegt ausschließlich im öffentlichen Straßenraum. Private Hausanschlussleitungen werden üblicherweise nicht gesichert und sind von den privaten Grundstückseigentümern selbständig zu sichern und zu erhalten.