

**Einbeziehungssatzung Nr. 6 der Stadt Geisenfeld
„Am Moosgraben 1. Änderung“ im Ortsteil Zell**

BEGRÜNDUNG

1. Ausgangslage

Die von der Einbeziehungssatzung betroffenen Grundstücke sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld als Dorfgebiet (MD) dargestellt.

Über einen Bauvorbescheid wurde in der Vergangenheit bereits Baurecht erzielt. Die Erschließung der Grundstücke ist über die Stichstraße „Am Moosgraben“ gesichert.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung der 1. Änderung

Die Einbeziehungssatzung soll bezüglich der Festsetzungen in Teilbereichen geändert werden. Folgende Änderungen werden festgesetzt:

- Zulässigkeit einer 2. Wohneinheit,
- Festsetzung einer maximal zulässigen Firsthöhe von 9,10 m,
- Zulässigkeit von Walmdächern,
- Änderung der Garagenstandorte in Teilbereichen.

Zur Schaffung neuer Wohnbauflächen in offener Bauweise im Ortsteil Zell beschließt der Stadtrat der Stadt Geisenfeld die Änderung der Einbeziehungssatzung.

Die Einbeziehungssatzung verfolgt den Zweck, für ihren Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet.

3. Regionalplan

Die Stadt Geisenfeld gehört zum allgemeinen ländlichen Raum der Region Ingolstadt (RP 10 Karte 1 Raumstruktur) und hat die Funktion als Unterzentrum. Der ländliche Raum ist als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum weiterzuentwickeln.

Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik dieser Region liegen mit Regensburg an der Spitze Bayerns. Bis zum Jahre 2020 ist mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen. Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Metropolregion München.

Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (RP 10 B III 1). Dabei ist auf eine flächensparende Bauweise und Erschließungsform zu achten.

Die Stadt Geisenfeld kommt dieser Forderung mit dem Erlass einer Einbeziehungssatzung für eine Wohnbebauung nach. Auf eine flächensparende Bauweise und Erschließungsform wurde geachtet.

4. Landesentwicklungsprogramm

Gemäß Landesentwicklungsprogramm LEP 3.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die bestehende Stichstraße Am Moosgraben kann als Erschließungsstraße genutzt werden.

5. Denkmalschutz

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen gemäß Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DSchG der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde.

6. Klimaschutz

Für die Erschließung der Grundstücke sind keine zusätzlichen Erschließungsstraßen notwendig, was zur Reduzierung des Energieverbrauchs beiträgt.

Für die neu zu erstellenden Wohngebäude werden Maßnahmen für eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) empfohlen.

7. Ver- und Entsorgung

Die Bauvorhaben sind an die öffentliche Kanalisation (häusliches Schmutzwasser an den Schmutzwasserkanal und anfallendes Niederschlagswasser an den Regenwasserkanal) anzuschließen. Die Wasserversorgung für das Wohngebiet wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Ilmtalgruppe mit Sitz in Starzhausen bereitgestellt. Die Stromversorgung erfolgt durch das Netz der bayernwerk AG. Zuständig ist das Netzcenter Pfaffenhofen/Ilm.

aufgestellt München, den 17.02.2022

.....
Guido Schwarz
Architekt, Stadtplaner SRL

Holzstraße 47
80469 München
Tel. 089 / 4900 1946
Fax 089 / 4900 1836
e-mail info@schwarzplan-muc.de

.....
Paul Weber
1. Bürgermeister
Stadt Geisenfeld