

ANLAGE ZUM

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 52 „BIRKETFELD II – ZELL 2. ÄNDERUNG“**

## **STADT GEISENFELD**

STADT: GEISENFELD  
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM  
REG.BEZIRK: OBERBAYERN

## **TEIL F. BEGRÜNDUNG**

Schwarz Architekten Stadtplaner  
Holzstraße 47  
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946  
Fax 089 / 4900 1836  
e-mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

FASSUNG VOM 15.10.2020

## INHALT:

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.	GELTUNGSBEREICH	3
2.	ANLASS DER PLANUNG DER 1. ÄNDERUNG	3
3.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
4.	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	4
<b>II.</b>	<b>FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN</b>	<b>5</b>
1.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE	5
1.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
1.2	REGIONALPLAN	5
1.3	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	5
1.4	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
1.5	BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	6
2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
2.1	VORHANDENE BAUSTRUKTUR	6
2.2	LANDSCHAFTSBILD	6
2.3	OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT, BODENVERHÄLTNISSE	7
2.4	HOCHWASSER, GEWÄSSER	7
2.5	ALTLASTEN	7
2.6	DENKMALSCHUTZ	7
2.7	KLIMASCHUTZ	8
3.	INFRASTRUKTUR	8
3.1	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	8
3.2	VERSORGUNG, ENTSORGUNG	8
3.3	WASSERWIRTSCHAFT	8
3.3.1	SCHMUTZWASSER	8
3.3.2	NIEDERSCHLAGSWASSER	8
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
4.1	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	8
4.2	ART DER NUTZUNG	9
4.3	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	9
4.4	BAUWEISE	9
4.5	GRÜNORDNUNG	9
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
6.	ALTERNATIVE PLANUNGEN	9

## **I. ALLGEMEINES**

### **1. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Zell, nördlich der Staatsstraße 2335.

Er beinhaltet folgende Flurstücke: 244/15 Teilfläche, 244/44, 243/3 Teilfläche, 244,244/30,244/31, 244/32, 244/33, 244/34, 244/35, 244/36, 247/3, 244/38, 244/39, 244/40, 244/41, 244/42 und 244/43, Gemarkung Zell.

Der Planungsbereich umfasst ca. 1,07 ha und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Süden: - die südliche Grenze der Hochstraße (FlurNr. 243/3),
- im Westen: - Ostgrenzen der Fl.Nrn. 244/17, 244/14, 244/25 sowie Nordgrenzen der Fl.Nrn. 244/24 und 244/25,
- im Norden: - Nordgrenzen der Fl.Nrn. 244, 244/39, 244/31 244/32 244/33,
- im Osten: - Ostgrenze der Fl.Nrn. 244/33, 244/34, 244/35, 244/36 und 247/3.

### **2. ANLASS DER PLANUNG DER 2. ÄNDERUNG**

Das Baugebiet „Birketfeld II“, welches für alle Grundstücke eine Bebauung mit „I+D“ vorsieht, soll zukünftig mit einer zweigeschossigen Bebauung bebaubar sein. Das anschließende Baugebiet „Birketfeld III“, das den Ortsrand bildet, wurde schon mit einer zulässigen zweigeschossigen Bebauung festgesetzt. Eine Nachverdichtung des Baugebietes „Birketfeld II“ mit zwei Vollgeschossen scheint aus städtebaulicher Sicht daher vertretbar zu sein. Des Weiteren sollen die überbaubaren Flächen sowie die Garagenstandorte so verschoben werden, dass eine optimale Ausnutzung der Grundstücke möglich ist. Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld beschließt, den Bebauungsplan dahingehend zu ändern.

### **3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

In der Stadt Geisenfeld, einschließlich aller Ortsteile, übersteigt die Nachfrage nach Baugrundstücken das Angebot deutlich. Dies hat die Stadt im Rahmen einer Eigentümerbefragung ermittelt (vgl. hierzu sogleich unter Ziff. II, 1.3 dieser Begründung). Die Änderung des Bebauungsplans dient vor diesem Hintergrund der Schaffung von weiteren Wohnbauflächen.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans verfolgt folgende Ziele:

1. Änderung des Maßes der baulichen Nutzung auf wahlweise I+D oder II,
2. Änderung der Wand- und Kniestockhöhen,
3. Optimierung der überbaubaren Flächen sowie der Garagenstandorte,

4. Überarbeitung der textlichen Festsetzungen und Anpassung an aktuelle Bebauungspläne.

Um eine kontinuierliche und geordnete Ortsentwicklung in Zell zu gewährleisten und den Wohnraumbedarf zu decken, weist die Stadt Geisenfeld das Allgemeine Wohngebiet „Birketfeld II - Zell“ aus.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen.

#### **4. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN**

Da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche weniger als 10.000 m<sup>2</sup>) die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Es entfallen im beschleunigten Verfahren die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen und die zusammenfassende Erklärung. Von einer Überwachung nach § 4 c BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Ebenso sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **II. FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE**

#### **1.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Bebauungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Flächennutzungsplan für die Stadt Geisenfeld entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind neben Wohngebäuden die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

#### **1.2 REGIONALPLAN**

Die Stadt Geisenfeld gehört zum allgemeinen ländlichen Raum der Region Ingolstadt (RP 10 Karte 1 Raumstruktur) und hat die Funktion eines Unterzentrums. Der ländliche Raum ist nach den Vorstellungen der Regionalplanung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum weiter zu entwickeln. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik der Region Ingolstadt liegen mit Regensburg an der Spitze Bayerns. Es ist mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen. Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Region 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 Festsetzung des Wohngebietes "Birketfeld II – Zell 2. Änderung " entspricht diesen Vorgaben der Regionalplanung.

#### **1.3 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM**

Nach den auf das Flächensparen ausgerichteten Grundsätzen der Ziff. 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) 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.

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Grundsätze der Raumordnung. Die Baugrundstücke liegen an bereits vorhandenen Erschließungsstraßen. Zusätzliche Verkehrsinfrastruktur zur Erschließung der Baugrundstücke muss nicht bereitgestellt werden.

Gemäß der Zielbestimmung nach Ziff. 3.2 des LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig

zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein Siedlungsgebiet, das zum größten Teil schon bebaut ist. Die Stadt Geisenfeld strebt eine maßvolle Nachverdichtung dieser Grundstücke an und entspricht somit genau dem Ziel des LEP 3.2.

Um einen Überblick über die unbebauten innerörtlichen Grundstücke zu erhalten, hat die Stadt Geisenfeld im Jahre 2012 ein Baulückenkataster erstellt. Dazu wurden im Gebiet der Stadt Geisenfeld mit ihren Ortsteilen sämtliche Baulücken erfasst sowie die Grundstückseigentümer ermittelt. Daraus ergab sich, dass im Gemeindegebiet insgesamt 302 Baulücken bestehen, die sich im Eigentum von 231 Personen befinden.

Die Stadt Geisenfeld hat mit Schreiben vom 29. und 30. November 2012 alle Eigentümer angeschrieben und mittels Fragebogen zu ihren Planungen (Bebauung, Verkauf, Geldanlage usw.) mit den Baulücken befragt. Von allen angeschriebenen Eigentümern haben 201 (67%) den Fragebogen bearbeitet und wieder an die Gemeinde zurückgeschickt.

Eine Auswertung der Fragebögen ergab, dass gut 52 % der Befragten grundsätzlich vorhaben, ihr Grundstück in den nächsten (durchschnittlich) ca. 8 Jahren zu bebauen.

Knapp 86 % der Befragten gaben an, kein Interesse an einem Verkauf ihres Grundstücks zu haben und wünschen somit auch keine Einstellung in ein angebotenes Baulückenkataster. Circa 4 % würden ihr Grundstück zum Verkauf anbieten, die restlichen 10 % enthielten sich dieser Frage. Interesse an einem Grundstücksverkauf war auch hier nicht bekundet.

#### 1.4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Planungsgebiet existiert der Bebauungsplan Nr. 52 „Birketfeld II – Zell 1. Änderung“.

#### 1.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die zu überplanenden Flurstücke sind im Privatbesitz.

### 2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

#### 2.1 VORHANDENE BAUSTRUKTUR

Das Baugebiet Birketfeld umfasst drei Teile, die im Langzeitkonzept von 1995 dargestellt wurden. Bauabschnittsweise wurde die Auflockerung mit Einzelhausbebauung zum Ortsrand hin geplant. Die Baustruktur der umgebenden Bebauung besteht aus Einzel- und Doppelhäusern.

#### 2.2 LANDSCHAFTSBILD

Bis auf vier Grundstücke sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans bereits alle Grundstücke bebaut. Bei den vier unbebauten Grund-

stücken handelt es sich um Brachflächen ohne nennenswerte Biotopausstattung.

### 2.3 OBERFLÄCHENBESCHAFFENHEIT, BODENVERHÄLTNISSE

Im Jahre 2003 wurde für das Baugebiet "Birketfeld II" vom Büro für Ingenieurgeologie Stadler, Petershausen, eine Baugrunduntersuchung mit zwei Bohrlöchern durchgeführt. Nach den Bohrungen ergaben sich folgender allgemeiner Bodenaufbau:

Mutterboden, Kies, Sand.

Nach DIN 18196 wurde der vorgefundene Kies und Sand als gut bis sehr gut geeigneter Baugrund eingestuft.

Am 05.03.2013 wurden am Birketweg zwei Schürfe mit Sickerversuchen und an der Hochstraße ein Schurf mit Sickerversuch durchgeführt. Die Schürfe waren 2,2 m bzw. 1,5 m tief. Am Birketweg ergab sich folgender Bodenaufbau: Mutterboden, Sand (stark schluffig bis schluffig), bzw. Mutterboden, Lehm (kiesig, sandig, humos), Sand (stark schluffig bis schluffig). An der Hochstraße lag folgender Bodenaufbau vor: Mutterboden, Sand (stark schluffig bis schluffig).

### 2.4 HOCHWASSER, GEWÄSSER, GRUNDWASSER

Das geplante Baugebiet ist hochwasserfrei. Vom geplanten Bereich ist kein Wasserschutzgebiet berührt. Oberirdische Gewässer sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden.

Angaben zu höchsten möglichen Grundwasserständen für den Untersuchungsbereich liegen nicht vor.

Bei den durchgeführten Bohrungen (Tiefe 3 m und 5 m) wurde zum Zeitpunkt der Untersuchungen kein Wasser angetroffen.

### 2.5 ALTLASTEN

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

### 2.6 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.

## 2.7 KLIMASCHUTZ

Unter Ziffer 8 der Hinweise des Bebauungsplans wird ausdrücklich auf regenerative Energiequellen und eine energiesparende Bauweise hingewiesen. Eine Ausrichtung der Baukörper nach Süden ermöglicht den Einsatz von Photovoltaikanlagen.

## 3. INFRASTRUKTUR

### 3.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Wohngebiet wird über die Bürgermeister-Birnthaler-Straße an die Hochstraße sowie die Straße „Am Birketfeld“ angebunden.

### 3.2 VERSORGUNG, ENTSORGUNG

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation und Kanalisation liegt in den vorhandenen Erschließungsstraßen.

Die Wasserversorgung für das Wohngebiet wird durch den Zweckverband zur Wasserversorgung der Ilmtalgruppe, mit Sitz in Wolnzach/Starzhausen, bereitgestellt.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Netz der Bayernwerk AG. Zuständig ist das Netzcenter Pfaffenhofen/Ilm.

### 3.3 WASSERWIRTSCHAFT

#### 3.3.1 SCHMUTZWASSER

Das Baugebiet wird gemäß § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) im Trennsystem entwässert. Über die bestehende Kanalisation Geisenfeld wird das häusliche Abwasser zur Kläranlage Geisenfeld geleitet und dort gereinigt. Die Kläranlage Geisenfeld weist zur Behandlung des Abwassers ausreichend Kapazitätsreserven auf.

#### 3.3.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf eigenem Grund zu versickern.

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der zweite Bauabschnitt des Baugebietes Birketfeld wurde als zweihüftiges Wohngebiet mit Mittelerschließung geplant. Gegliedert wurde das Baugebiet durch einen Grünzug, der einen Kinderspielplatz aufnimmt.

#### 4.2 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, um den Charakter eines vorwiegend dem Wohnen gewidmeten Gebietes nicht zu stören. Auch bleibt der Gebietscharakter der angrenzenden Wohngebiete damit gewahrt.

#### 4.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bzw. 0,4 sowie die Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,55 lassen nur eine lockere Bebauung zu. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden somit ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten.

#### 4.4 BAUWEISE

Für das Baugebiet sind nur Einzelhäuser und teilweise Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht dem Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung. Die wahlweise eingeschossige Bauweise mit zulässigem ausgebautem Dach bzw. zweigeschossige Bauweise fügen sich in die Umgebungsbebauung maßvoll ein.

#### 4.5 GRÜNORDNUNG

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen auf Naturhaushalt zu minimieren bzw. zu kompensieren und die neuen Gebäude in das Gebiet einzubinden.

### 5 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Kleinklimatisch sind kaum Veränderungen zu erwarten. Flächenversiegelungen bringen Temperaturerhöhungen mit sich, Hochbauten verändern die örtlichen Windverhältnisse. Durch intensive Durchgrünung und das Vermeiden von Windschneisen können negative Auswirkungen auf das örtliche Klima eingeschränkt werden.

Die geplanten Maßnahmen sind ein Eingriff in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild wird verändert. Durch qualifizierte Landschafts- und Hochbauplanung kann das Landschaftsbild aufgewertet werden.

### 6. ALTERNATIVE PLANUNGEN

Weitere Standorte für eine Nachverdichtung wurden nicht untersucht.

aufgestellt München, den 15.10.2020  
23.04.2020

Entwurfsverfasser:

.....  
Guido Schwarz  
Architekt, Stadtplaner SRL

Holzstraße 47  
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946  
Fax 089 / 4900 1836  
e-mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

.....  
Paul Weber  
1. Bürgermeister

Stadt Geisenfeld