

ANLAGE ZUM

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „BIRKETFELD III – ZELL 1. ÄNDERUNG“**

## **STADT GEISENFELD**

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

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB  
"Entwurf"

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 12.11.2020

## INHALT:

1.	GELTUNGSBEREICH	3
2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG DER 1. ÄNDERUNG	3
3.	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	3
4.	REGIONALPLAN	4
5.	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	4
6.	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	5
7.	DENKMALSCHUTZ	5
8.	ALTLASTEN	5
9.	ALTERNATIVE PLANUNGEN	5

## 1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Zell, nördlich der Hochstraße und beinhaltet die Flurstücke 723 und 724, Gemarkung Zell.

Der Planungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- im Süden: - Südgrenze Fl.Nr. 724,
- im Westen: - Westgrenzen der Fl.Nrn. 723 und 724,
- im Norden: - Nordgrenze der Fl.Nr. 723,
- im Osten: - Ostgrenzen der Fl.Nrn. 723 und 724.

## 2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG DER 1. ÄNDERUNG

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nrn. 723 und 724 möchte auf den beiden Grundstücken mit 822 m<sup>2</sup> bzw. 821 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche 3 Einzelhäuser errichten.

Der derzeit gültige Bebauungsplan lässt für diese Grundstücke bisher nur je eine Einzel- oder Doppelhausbebauung zu. Die beiden Grundstücke sind in drei gleichgroße Parzellen aufzuteilen, eine Bebauungsplanänderung ist hierzu erforderlich.

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. 5 dieser Begründung). Die Änderung des Bebauungsplans dient vor diesem Hintergrund der Schaffung von weiteren Wohnbauflächen.

Die erste Änderung des Bebauungsplans verfolgt folgende Ziele:

1. Aufteilung der Grundstücke Fl.Nrn. 723 und 724 in drei gleichgroße Parzellen,
2. Anpassung der überbaubaren Flächen und Flächen für Garagen an die aktuelle Planung.

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

## 3. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Da es sich um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a 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 er-

folgt 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.

#### **4. 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 III – Zell 1. Änderung " entspricht diesen Vorgaben der Regionalplanung.

#### **5. 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.

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.

## **6. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISS**

Für das Planungsgebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 80 „Birketfeld III“.

## **7. 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.

## **8. ALTLASTEN**

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind in diesem Gebiet 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.

## **9. ALTERNATIVE PLANUNGEN**

Alternative Planungen wurden nicht untersucht, da es sich bei der Bebauungsplanänderung lediglich um eine Nachverdichtung zweier Grundstücke in einem bestehenden Baugebiet handelt.

aufgestellt München, den 12.11.2020  
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