



STADT GEISENFELD
LANDKREIS PFAFFENHOFEN/ILM

TEIL F. BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 105
„STIPPELHOF GEISENFELDWINDEN“

Fassung vom 23.04.2026

Entwurfsverfasser:

Schwarzplan
Architektur, Stadtplanung
Theresienstraße 66
80333 München

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

Inhalt:	Seite
I. Allgemeines	4
1. <u>Geltungsbereich</u>	4
2. <u>Anlass der Planung</u>	4
3. <u>Ziel und Zweck der Planung</u>	4
4. <u>Beschleunigtes Verfahren</u>	5
II. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105 „Stippelhof Geisenfeldwinden“	6
1. <u>Planungsrechtliche Ausgangslage</u>	6
1.1 Flächennutzungsplan	6
1.2 Regionalplan RP 10	7
1.3 Landesentwicklungsprogramm LEP	8
1.4 Bestehende Rechtsverhältnisse	10
1.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse	10
2. <u>Städtebauliche Situation</u>	10
2.1 Bestehende Strukturen im Umfeld des Planungsgebietes	10
2.2 Baugrund	10
2.3 Hochwasser, Grundwasser	11
2.4 Altlasten	11
2.5 Denkmalschutz	12
2.6 Klimaschutz	12
2.7 Immissionsschutz	12
3. <u>Infrastruktur</u>	13
3.1 Verkehrerschließung	13
3.2 Versorgung, Entsorgung	13
3.3 Versorgungsleitungen	13
3.4 Wasserwirtschaft	13
3.4.1 Schmutzwasser	13
3.4.2 Niederschlagswasserversickerung	13
4. <u>Städtebauliches Konzept</u>	14
4.1 Städtebaulicher Entwurf	14
4.2 Natur und Umwelt	14
4.3 Grünordnung	15
4.4 Flächen für Stellplätze	16
4.5 Art der Nutzung	16
4.6 Maß der baulichen Nutzung	17
4.7 Bauweise	17
4.8 Mit Leitungsrechte zu belastende Fläche	17
4.9 Flächenbilanz	17

5.	<u>Auswirkungen der Planung</u>	17
6.	<u>Alternative Planungen</u>	18
7.	<u>Herstellungskosten</u>	18

I. Allgemeines

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt zentral in Geisenfeldwinden an der B 300. Der Geltungsbereich umfasst die Flurnummern 67/41, 70 und 76/16 (Teilfläche), Gemarkung Geisenfeldwinden.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 0,45 ha.

Der Planbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Süden: Nordgrenze der Fl.-Nr. 70/3 und Nordgrenze des Kirchenweges,

im Westen: Westgrenze Fl.-Nr. 67/41,

im Norden: Südgrenze der B 300 (Augsburger Straße) und Südgrenze der Fl.-Nr. 76/16,

im Osten: Westgrenze der Fl.-Nrn. 72/4 und 72/5.

2. Anlass der Planung

Die Firma MAL Wohnbau GmbH, Geisenfeld, möchte an der Augsburger Straße ein Wohn- und Geschäftshaus errichten. Zudem soll das städtische Grundstück Fl.-Nr. 67/41 gestalterisch (Dorfplatz) in die Gesamtkonzeption des Areals mit einbezogen werden.

Zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen auf der Gemarkung Geisenfeldwinden beschließt der Stadtrat der Stadt Geisenfeld die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 105 "Stippelhof Geisenfeldwinden".

3. Ziel und Zweck der Planung

Die Bauflächenpotentiale der Stadt Geisenfeld mit ihren Ortsteilen sind größtenteils erschöpft. Auf Privatgrundstücke hat die Stadt Geisenfeld keinen Zugriff, Bauland im Einheimischenmodell steht nur noch sehr begrenzt zur Verfügung.

Die Nachfrage nach erschlossenen Baugrundstücken und Geschosswohnungsbau ist aus diversen Gründen ungebremst. Der Stadt Geisenfeld liegen diesbezüglich etliche Anfragen vor. Geisenfeld ist stets bestrebt, den Bedarf an Wohnraum zu decken. Dies geschieht in einer moderaten Weise. Flächensparende Bauweise wird bei den Neuausweisungen von Wohngebieten stets angestrebt.

Um eine kontinuierliche und geordnete Ortsentwicklung in Geisenfeldwinden zu gewährleisten und den Wohnraumbedarf zu decken, ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes erforderlich.

In seiner Sitzung am 21.01.2021 beschloss der Stadtrat der Stadt Geisenfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 105 "Stippelhof Geisenfeldwinden".

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

4. Beschleunigtes Verfahren

Da es sich bei diesem Baugebiet um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche <20.000 m²) 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 § 4c BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Ebenso sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

II. Begründung zum Bebauungsplan Nr. 105 „Stippelhof Geisenfeldwinden“

1. Planungsrechtliche Ausgangslage

1.1 Flächennutzungsplan

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) mit Grünflächen dargestellt.

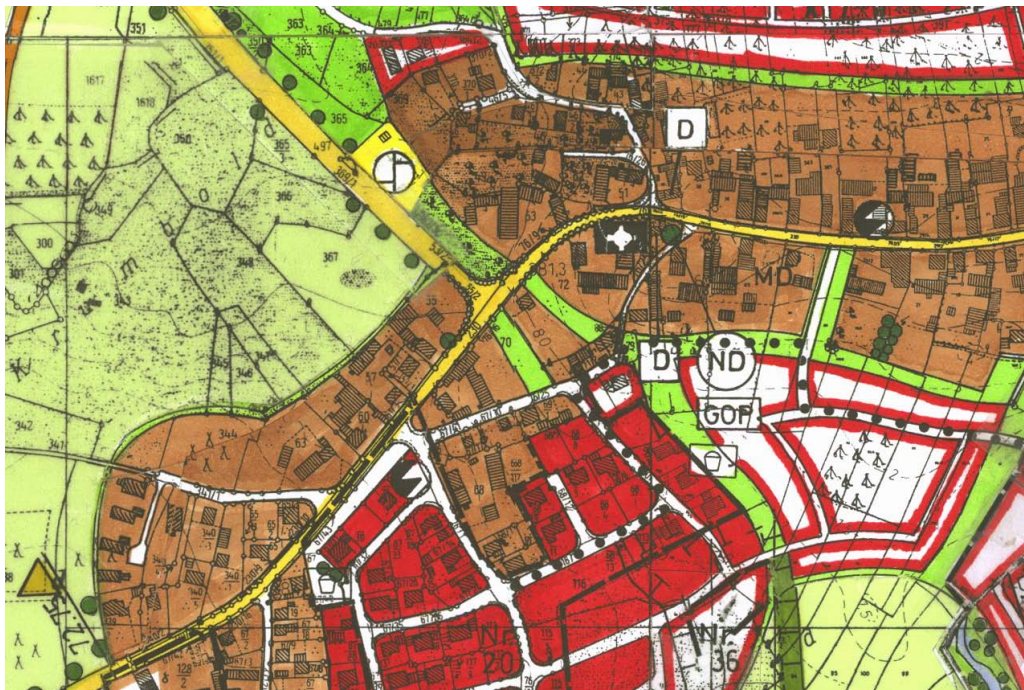


Abb. 1 Auszug aus rechtskräftigem Flächennutzungsplan (o.M)
Quelle: Stadt Geisenfeld

Gemäß § 5 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen,
3. Sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

6. Sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe,
9. Tankstellen.

1.2 Regionalplan RP 10

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

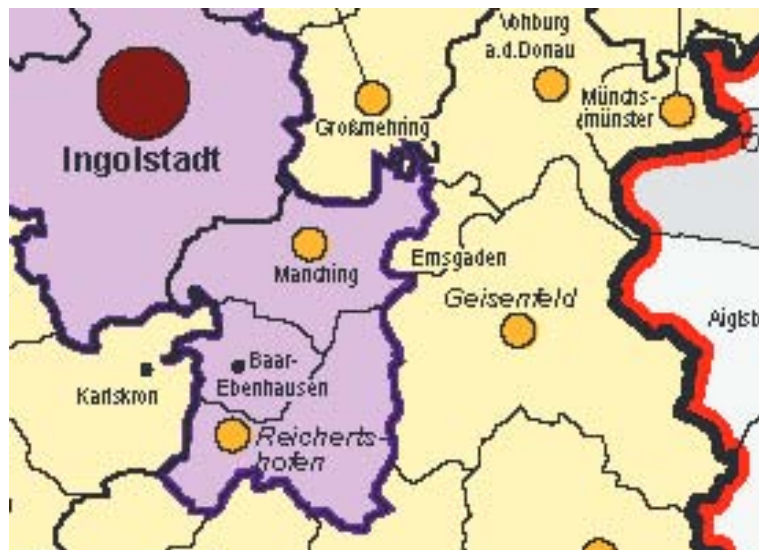


Abb. 2 Auszug aus Karte 1 „Raumstruktur“ (o.M)
Quelle: Regionalplan 10 Ingolstadt (Stand Dez. 2022)

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

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 (RP 10, 3.1.1 (G)). Zudem sollen vorrangig die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden (Innenentwicklung vor Außenentwicklung) (RP 10, 3.2 (Z)).

Der Forderung von bedarfsgerechter Bereitstellung von Wohnbauflächen sowie der Nutzung innerstädtischer Flächen kommt die Stadt Geisenfeld mit

Ausweisung des Baugebietes "Stippelhof Geisenfeldwinden" nach. Zusätzliche Verkehrsinfrastruktur muss nicht bereitgestellt werden.

1.3 Landesentwicklungsprogramm LEP

Die Stadt Geisenfeld wird durch das Landesentwicklungsprogramm Bayern als allgemein ländlicher Raum definiert.

Nach den auf das Flächensparen ausgerichteten Grundsätzen der Ziff. 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen, den Mobilitätsanforderungen, der Schonung natürlicher Ressourcen und der Stärkung der zusammenhängenden Landschaftsräume ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden. Die Stadt Geisenfeld möchte dem bestehenden Siedlungsdruck durch Ausweisung neuer Baugebiete begegnen. Dabei wird auf eine maßvolle und wirtschaftliche Siedlungserweiterung besonderen Wert gelegt.

Das Baugebiet liegt an zwei bereits vorhandenen Erschließungsstraßen. Zusätzliche Verkehrsinfrastruktur zur Erschließung des Baugrundstückes muss nicht bereitgestellt werden.

Gemäß der Zielbestimmung nach Ziff. 3.2 des LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet nicht zur Verfügung stehen.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein innerörtliches Grundstück, das genau dem Ziel des LEP 3.2 entspricht. Die Stadt Geisenfeld ist stets bestrebt, einer Bebauung auf unbebauten innerörtlichen Grundstücken, auf die sie Zugriff hat, den Vorrang zu geben.



Abb. 3 Auszug aus „Strukturkarte“ (o.M)
Quelle: LEP 2023

Um einen Überblick über die unbebauten innerörtlichen Grundstücke zu haben, hat die Stadt Geisenfeld im Jahre 2012 ein Baulückenkataster mit folgendem Ergebnis erstellt:

Im Gemeindegebiet Geisenfeld mit seinen Ortsteilen wurden vor dem Hintergrund der vorherrschenden Baulückenproblematik 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 kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

1.5 Besitz- und Eigentumsverhältnisse

Die zu überplanenden Flurstücke sind teilweise im Privatbesitz und teilweise im Besitz der Stadt Geisenfeld.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Bestehende Strukturen im Umfeld des Planungsgebietes

Die Bestandsbebauung entlang der Augsburger Straße besteht vorwiegend aus landwirtschaftlichen Haupt- und Nebengebäuden. In der näheren Umgebung befinden sich zwei landwirtschaftliche Hauptidebetriebe. Auf beiden findet mäßige Tierhaltung statt. Eine Vergrößerung ist in näherer Zukunft nicht vorgesehen.

Südlich des Plangebietes findet man Einzel- und Doppelhausbebauung vor. In einer Entfernung von ca. 140 m östlich des Baugebietes befindet sich auf einer Anhöhe die katholische Kirche St. Vitus und Andreas.

2.2 Baugrund

Das Gelände fällt leicht von Südwesten nach Nordosten. Die Geländehöhen liegen bei ca. 379,7 m – 381,4 m NHN. Das Planungsgebiet war mit einem landwirtschaftlichen Gebäude mit Nebengebäuden bebaut. Ein Teil des Geländes ist mit Asphalt und mit Kleinpflaster befestigt. Alle baulichen Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches wurden rückgebaut.

Für das Planungsgebiet wurden von der Fa. Geologie VEITH elf Rammkernsondierungen bis zur Endteufe zwischen 3,7 m und 6,0 m sowie elf schwere Rammsondierungen bis in eine Tiefe zwischen 4,8 m und 8,0 m abgeteuft.

Der Untergrund unter den elf Ansatzpunkten ist – mit einer Ausnahme – angefüllt worden. Die Anfüllung besteht aus tonig-schluffigem Erdaushub und ist häufig humos. Ziegel ohne Anhaftungen, wie z.B. Mörtel, treten als Fremdstoffe auf.

Unter der Anfüllung und unter dem Mutterboden treten häufig schluffige bis stark schluffige Sande auf. Sie sind sehr locker und locker bis mitteldicht gelagert.

Darunter folgen bis zur Endteufe zwischen 3,7 m und 4,4/4,5 m sandige Tone. Sie sind gelegentlich ausgeprägt plastisch. Die Konsistenz ist weich bis steif bis halbfest und fest und nimmt zur Tiefe hin zu.

Auf das Gutachten über die Baugrunduntersuchung der Fa. Geologie VEITH, Wilburgstetten, vom 31.07.2021 wird hingewiesen.

2.3 Hochwasser, Grundwasser

Oberirdische Gewässer sind innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden. Auch liegt das Planungsgebiet nicht in einem vorläufig gesicherten bzw. festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Während der Feldarbeiten wurden bei allen elf Ansatzpunkten der Wasserstand gemessen. Das Grund- oder Schichtwasser bzw. die Grundwasserdruckfläche treten gegenwärtig in einer Tiefe von 0,5 m bis 2,1 m unter dem derzeitigen Gelände auf. Durch unterschiedliche Grundwasserneubildungsraten kann der Grundwasserstand um über 1,0 m nach oben oder unten schwanken. Bereits oberflächennah ist jedoch mit dem Auftreten von Schicht-, Stau- und Haftwasser zu rechnen.

Auf das Gutachten über die Baugrunduntersuchung der Fa. Geologie VEITH, Wilburgstetten, vom 31.07.2021 wird hingewiesen.

2.4 Altlasten

Bei der Bodenansprache des Sondiergutes unter dem Ansatzpunkt 8 fiel im Teufenbereich von 1,3 m – 2,8 m ein stickiger Geruch auf. Die chemische Untersuchung der Bodenprobe nach LAGA, Tabelle 1.2-2 ergab mit 2.200 mg/kg $MKW_{C10-C22}$ und 2.800 mg/kg $MKW_{C10-C40}$ erhöhte Gehalte. Eine Gefährdung des Grundwassers wird nicht ausgeschlossen, obwohl in dem gering durchlässigen Boden eine Bewegung des Grundwassers stark gehemmt ist. Es könnte auf eine Verunreinigung durch Kraftstoff (Diesel oder Heizöl) hinweisen. Es wird empfohlen, vor Baubeginn den Umfang der Verunreinigung und das Gefährdungspotenzial einzugrenzen und abzuschätzen. Dazu werden weitere Rammkernsondierungen sowie auch einzelne Baggerschürfe empfohlen. Es ist die Bodenluft und das Grundwasser zu beproben. Die Untersuchung ist auf MKW im Boden (Feststoff und Eluat) und im Grundwasser, in geringem Umfang auf AKW und vereinzelt auf PAK_{EPA} durchzuführen.

Auf das Gutachten über die Baugrunduntersuchung der Fa. Geologie VEITH, Wilburgstetten, vom 31.07.2021 wird hingewiesen.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder weitere sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren.

2.5 Denkmalschutz

Bodendenkmalpflegerische Belange:

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.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Baudenkmäler gemäß Art. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereiches an der Augsburgener Straße, östlich des geplanten Baugebietes in ca. 140 m Entfernung befinden sich das Baudenkmal D-1-7335-0013: Kath. Filialkirche St. Vitus und Andreas und gegenüber das Baudenkmal D-1-86-122-51: Bauernhaus aus der ersten Hälfte des 19. Jh. Auf Art. 4-6 DSchG wird hingewiesen.

2.6 Klimaschutz

Unter den Hinweisen Ziffer 7 wird ausdrücklich auf regenerative Energiequellen und eine energiesparende Bauweise hingewiesen.

Zudem wird eine verbindliche Dachbegrünung für Flachdächer und wahlweise für Satteldächer festgesetzt. Die Dachbegrünung trägt dazu bei, das Mikroklima, den Abfluss von Niederschlagswasser und die Staub- und CO₂-Bindung als Klimaanpassungsmaßnahme zu verbessern.

2.7 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Die Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, wurde deshalb damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplans sachverständig zu untersuchen.

Nach der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 01.07.2025, Auftrags-Nr. 9135.1 / 2025 - FB werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans für den Verkehrslärm die Orientierungswerte der DIN 18005 und die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet teilweise überschritten. Die Überschreitungen durch den auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm müssen nach den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch bauliche und/ oder passive Schallschutzmaßnahmen ausgeglichen werden. Diese Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan auch festgesetzt.

3. Infrastruktur

3.1 Verkehrserschließung

Das neue Baugebiet "Stippelhof Geisenfeldwinden" wird über den Kirchenweg erschlossen. Fußläufig wird zusätzlich an der Ostgrenze eine Verbindung vom Kirchenweg zur Augsburgs Straße geschaffen.

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 Starzhausen bereitgestellt.

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

3.3 Versorgungsleitungen

Die das Baugebiet querenden Versorgungsleitungen (Strom und Wasser) werden im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt. Der Kanal entlang der Ostseite wird erhalten.

3.4 Wasserwirtschaft

3.4.1 Schmutzwasser

Das geplante Baugebiet wird gemäß § 55 WHG im Trennsystem entwässert. Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen.

3.4.2 Niederschlagswasserversickerung

Aufgrund der schwach bis gemischtkörnigen und bindigen Böden unterhalb der humosen Oberböden kann im Baugebiet eine dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser nur bedingt erfolgen.

Bei dem teilweise niedrigen Grundwasserflurabstand zwischen der Grundwasseroberfläche oder der Grundwasserdruckfläche einerseits und der gegenwärtigen Geländeoberfläche andererseits ist besonders im Nordosten und Osten zu befürchten, dass durch die Versickerung von Niederschlagswasser die Wasseroberfläche weiter ansteigen und dann das gegenwärtige Gelände er-

reichen wird. Dann steht zu befürchten, dass das Gelände aufweicht. In diesen Bereichen müsste dann das Gelände gegebenenfalls angehoben werden. Allerdings könnte dann eine flachgründige Versickerungsanlage, wie z.B. eine Versickerungsmulde, erwogen werden.

Auf das Gutachten über die Baugrunduntersuchung der Fa. Geologie VEITH, Wilburgstetten, vom 31.07.2021 wird hingewiesen.

4. Städtebauliches Konzept

4.1 Städtebaulicher Entwurf

Das neue Baugebiet "Stippelhof Geisenfeldwinden" wird über den Kirchenweg erschlossen.

Auf dem 0,4 ha großen Grundstück soll ein Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Zur verkehrsbelasteten Augsburgener Straße hin ist ein viergeschossiges Gebäude, zum Kirchenweg ein dreigeschossiges Gebäude möglich. Das Bauwerk ist großzügig ausgelegt, um variable Grundrissgestaltungen zu ermöglichen. Eine Tiefgarage, die vom Kirchenweg angefahren wird, nimmt den ruhenden Verkehr auf. Entlang der Augsburgener Straße und des Kirchenweges werden zusätzlich oberirdische Stellplätze angeboten.

Der kleine Dorfplatz im Anschluss an das Baugrundstück soll gestalterisch in das Gesamtkonzept mit eingebunden werden. Großbäume entlang der Augsburgenerstraße gliedern den Straßenraum.

4.2 Natur und Umwelt

Die gegenständliche Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung), da die Planung der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) unter 20.000 m² liegt.

Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht gegeben.

Innerhalb des Planungsgebietes und auch im Umfeld befinden sich keine Schutzgebiete nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder europäische Schutzgebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet). Im Geltungsbereich befinden sich auch keine amtlich kartierten Biotope.

Der Geltungsbereich ist insgesamt durch die Vornutzung (Landwirtschaftliches Gebäude mit Nebengebäuden) geprägt und größtenteils versiegelt (Asphalt, Kleinpflaster). Aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen und der Realnutzung handelt es sich um ein vorbelastetes Gebiet. Es ist nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen. Aufgrund der Lebensraumausstattung

im Gebiet können Arten von Wäldern, Gewässern und Feuchtlebensräumen ausgeschlossen werden.

Für das Schutzgut Mensch sind keine erheblich negativen Auswirkungen durch die geplante Nutzung zu erwarten. Von der geplanten neuen Nutzung gehen keine über das für Siedlungsbereiche übliche Maß hinausgehenden Belastungen aus. Der auf das Planungsgebiet einwirkende Verkehrslärm kann entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung der Ingenieurbüro Kottermair GmbH durch Festsetzung entsprechender baulicher- und/oder passive Schallschutzmaßnahmen geregelt werden.

Auch auf weitere Schutzgüter wie Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblich negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Durch die Festsetzung der Grünordnung innerhalb des Geltungsbereiches verbessert sich zum einen die Gliederung und Eingrünung des Straßenraums entlang der Augsburger Straße und entsteht zum anderen eine gliedernde Bepflanzung mit Sträuchern im Übergang zur östlich angrenzenden Bebauung.

Zusammengefasst entstehen durch den Bebauungsplan keine erheblich negativen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

Aufgrund der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entsteht daher nicht. Ebenso sind auch keine artenschutzfachlichen Belange betroffen.

4.3 Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu minimieren bzw. zu kompensieren und das geplante Wohn- und Geschäftshaus in das Gebiet einzubinden.

Um eine einheitliche Raumwirkung und Durchgrünung des Straßenraumes zu gewährleisten, wird bei der Reihenpflanzung eine Baumart verwendet. Die Auswahl möglicher Bäume ist den Pflanzlisten unter Hinweise zu entnehmen.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 16 m³ vorzu-

sehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten), wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. So zum Beispiel, wenn in dem Bereich eine Überfahrbarkeit durch Fahrzeuge ermöglicht werden soll.

Damit sich die neugepflanzten Bäume entsprechend dem Begrünungsziel entwickeln und lange ihre Funktion erfüllen können, wird für die Neupflanzungen die Umsetzung des Regelwerkes „FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ festgesetzt.

Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Dadurch wird eine rasche und nachhaltige Begrünung gewährleistet. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen. Die Auswahl möglicher Bäume/Sträucher ist den Pflanzlisten unter Hinweise zu entnehmen.

Um die Durchgrünung auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, sind die nicht überbaubaren Flächen der mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen. Je 200 m² angefangener nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen.

Zur Gewährleistung der Durchgrünung des Straßenraums sind entlang der Augsburger Straße private Grünflächen mit Baumpflanzungen festgesetzt. Die mit Sträuchern begrünte Pflanzfläche im Osten schafft einen Grünpuffer zur östlich angrenzenden Bebauung.

4.4 Flächen für Stellplätze

Die privaten Pkw-Stellplätze sind wasserdurchlässig zu befestigen, um die natürliche Bodenstruktur weitgehend zu erhalten und eine möglichst hohe Versickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung zu gewährleisten. Zudem wird eine Minimierung der versiegelten Flächen angestrebt.

4.5 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.

4.6 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten. Da die nach § 19 Abs. 4 BauNVO allgemein zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 50 % für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Terrassen, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche für die geplanten Freiflächen nicht ausreicht, wurden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen. Die zulässige Überschreitung resultiert primär aus der Versiegelung durch die geplante Tiefgarage.

Die maximal festgesetzte Geschossflächenzahl GFZ von 1,0 ist aus städtebaulicher Sicht für ein Wohn- und Geschäftshaus gerechtfertigt. Eine ausreichende Belichtung und Belüftung werden gewährleistet.

4.7 Bauweise

Für das Baugebiet wird eine besondere (abweichende) Bauweise festgesetzt. Nicht festgesetzt ist eine maximale Gebäudelänge, sonst wie offene Bauweise. Die allseitigen Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

4.8 Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche

Das Baugebiet wird an der Ostseite entlang des Kanals mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Geisenfeld belastet. Der Stadt Geisenfeld wird die ständige Zugänglichkeit zum Kanal zugesichert.

4.9 Flächenbilanz

Fläche des Geltungsbereiches	0,45	ha	100,00 %
Summe der privaten Bauflächen	0,43	ha	95,55 %
Summe der öffentlichen Flächen	0,02	ha	5,45 %

5. Auswirkungen der Planung

Kleinklimatisch sind kaum Veränderungen zu erwarten, da das Gelände bereits bebaut war. 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 führen zu Eingriffen in den Naturhaushalt, das Landschaftsbild wird verändert. Durch qualifizierte Landschafts- und Hochbauplanung kann das Landschaftsbild jedoch aufgewertet werden.

6. Alternative Planungen

Die Firma MAL Wohnbau GmbH hat für das Grundstück an der Augsburgener Straße verschiedene Bebauungs- und Wohnkonzepte entwickelt. Die Planung wurde dem Stadtrat detailliert vorgestellt.

Weitere Standorte für ein neues Wohn- und Geschäftshaus in Geisenfeld wurden nicht in Betracht gezogen.

7. Herstellungskosten

Die Firma MAL Wohnbau GmbH übernimmt die Kosten der Gestaltung der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen.

aufgestellt München, den 23.04.2026
17.07.2025

Entwurfsverfasser:

.....
Guido Schwarz
Architekt, Stadtplaner SRL

Theresienstraße 66
80333 München

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

.....
Paul Weber
1. Bürgermeister

Stadt Geisenfeld