

ANLAGE ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 „WALDSIEDLUNG III - 5. ÄNDERUNG“

STADT GEISENFELD

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

BEGRÜNDUNG

Schwarz Architekten Stadtplaner
Holzstraße 47
80469 München

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

FASSUNG VOM 23.04.2020

INHALT:

I.	ALLGEMEINES	3
1.	GELTUNGSBEREICH	3
2.	ANLASS DER PLANUNG DER 4. ÄNDERUNG	3
3.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
4.	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	4
II.	FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN	5
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	BAUGRUND	7
2.4	HOCHWASSER, GRUNDWASSER	7
2.5	ALTLASTEN	7
2.6	DENKMALSCHUTZ	7
2.7	KLIMASCHUTZ	7
3.	INFRASTRUKTUR	7
3.1	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	7
3.2	VERSORGUNG, ENTSORGUNG	7
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	8
4.3	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	8
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 am östlichen Rand des Ortsteils Zell und umfasst folgende Flurnummern:

Fl.Nrn 231/29, 231/30, 231/31, 231/32, 231/33, 231/34, 231/41, 231/42, 231/43, 231/44 und 231/45, Gemarkung Zell.

Die Größe des Planungsgebietes ist in zwei Teilbereiche aufgeteilt und beträgt insgesamt ca. 0,8 ha.

2. ANLASS DER PLANUNG DER 5. ÄNDERUNG

Nachdem der Bebauungsplan „Waldsiedlung III – 4. Änderung“, der insbesondere eine Nachverdichtung der Bebauung nördlich des Eiben- und Eschenweges zum Inhalt hatte, in Kraft getreten ist, beschloss der Stadtrat, auch die Parzellen südlich des Eiben- und Eschenweges auf eine Nachverdichtung zu prüfen und den Bebauungsplan dahingehend zu ändern. Eine Nachverdichtung der nördlichen Parzellen westlich des Kupferfeldweges wurde nicht in Betracht gezogen, da hier schon alle Parzellen bebaut sind und eine Doppelhausbebauung wegen der kleinen Grundstücke schwer umsetzbar ist. Auch müsste hier die Erschließung der Grundstücke mit Garagen und Stellplätze ausschließlich von Osten erfolgen, was bei dem starken Gefälle zu (gestalterischen) Problemen führen kann.

Zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen in offener Bauweise beschließt der Stadtrat der Stadt Geisenfeld die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 24 "Waldsiedlung III – 5. Änderung" in der Gemarkung Zell.

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 Aufstellung des Bebauungsplans dient vor diesem Hintergrund der Schaffung von weiteren Wohnbauflächen.

Die fünfte Änderung des Bebauungsplans verfolgt folgende Ziele:

1. Zulässigkeit einer Doppelhausbebauung,
2. Neuordnung der Flächen für Garagen und Stellplätze einschließlich deren Zufahrten und straßenbegleitenden Baumpflanzungen,
3. Anpassung der Festsetzungsdichte an aktuelle Bebauungspläne.

Um eine kontinuierliche und geordnete Ortsentwicklung in Geisenfeld zu gewährleisten und den Wohnraumbedarf zu decken, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

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 BauGB angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a 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 § 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 BauGB aus dem Flächennutzungsplan für die Stadt Geisenfeld entwickelt. Der rechtskräftige Flächennutzungsplan sieht für den Planbereich ein Allgemeines Wohngebiet vor.

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 "Waldsiedlung III – 5. 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 Teil schon bebaut ist und zum Teil noch Baulücken aufweist. 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 rechtskräftige Bebauungsplan „Waldsiedlung III – 1. Änderung“.

Hinweis: Die 2., 3. und 4. Änderung des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 24 „Waldsiedlung III“ beziehen sich auf andere Teilbereiche.

1.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die zu überplanenden Flurstücke sind im Privatbesitz.

2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

2.1 VORHANDENE BAUSTRUKTUR

Die Umgebungsbebauung des Baugebietes "Waldsiedlung III - 5. Änderung" weist Einzel- und Doppelhäuser auf.

2.2 LANDSCHAFTSBILD

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind bereits drei Grundstücke mit Einzelhäusern bebaut. Bei den unbebauten Grundstücken handelt es sich um Brachflächen ohne nennenswerte Biotopausstattung.

2.3 BAUGRUND

Der Untergrund besteht aus sandig-schluffigen Böden, im oberen Planungsgebiet wechselt er zu kiesigen Böden.

Die Höhen des Geländes variieren von 383.00 m üNN im nördlichen Teilbereich, bis zu 400.00 m üNN im südwestlichen Teilbereich.

2.4 HOCHWASSER, GRUNDWASSER

Das Baugebiet ist hochwasserfrei. Nördlich des Plangebietes in ca. 60 m Entfernung verläuft der Moosbach. Der Moosbach ist ein Gewässer III. Ordnung. Der Grundwasserstand ist in der Talsohle des Moosbaches in einer Tiefe von 1,5 m zu erwarten, kann aber bei Hochwasser des Moosbaches ansteigen.

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 9 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 Baugebiet "Waldsiedlung III – 5. Änderung" wird über die beiden Stichstraßen Eschen- und Eibenweg erschlossen.

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. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Versorgungsnetz angeschlossen.

3.3 WASSERWIRTSCHAFT

3.3.1 SCHMUTZWASSER

Das geplante Baugebiet wird gemäß § 55 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

Die zwei Teilbereiche der Bebauungsplanänderung beinhalten die Zulässigkeit von Doppelhäusern. Als Vorstufe zum Bebauungsplan wurde diese Nachverdichtung städtebaulich untersucht.

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 0,4 sowie die Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 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 Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies entspricht dem Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung. Die eingeschossige Bauweise mit zulässigem ausgebautem Dach fügt 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 relevante negative Auswirkungen auf das örtliche Klima jedoch ausgeschlossen 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

Bei der Bebauungsplanänderung wurden Möglichkeiten der Nachverdichtung sowie Verschattungsmodelle für das Baugebiet „Waldsiedlung III“ untersucht und dem Stadtrat vorgestellt. Weitere Standorte für eine Nachverdichtung wurden nicht untersucht.

aufgestellt München, den 23.04.2020
12.12.2019

Entwurfsverfasser:

.....
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