

ANLAGE ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 97 „AM PFAFFENBERG – 1. 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

FASSUNG VOM 21.01.2021

INHALT:

1.	GELTUNGSBEREICH	3
2.	ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG DER 1. ÄNDERUNG	3
3.	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	4
4.	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	4
5.	REGIONALPLAN	4
6.	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	4
7.	ALTLASTEN	5
8.	DENKMALSCHUTZ	6
9.	IMMISSIONSSCHUTZ	6
10.	INFRASTRUKTUR	7
10.1	VERKEHRSERSCHLIESUNG	7
10.2	VERSORGUNG, ENTSORGUNG	7
10.3	VERSORGUNGSLEITUNGEN	7
11.	ALTERNATIVE PLANUNGEN	7

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am nördlichen Siedlungsrand von Geisenfeld und umfasst folgende Flurnummern:

Fl.Nrn. 811 (Teilfläche), 813 (Teilfläche), 812 (Teilfläche), 807 (Teilfläche), 806 (Teilfläche) und 805 (Teilfläche), Gemarkung Geisenfeld.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 0,43 ha.

Der Planbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Süden: Parallele zur Südgrenze Fl.Nr. 806 im Abstand von ca. 17 m,

im Westen: Parallele zur Westgrenze Fl.Nr. 812 im Abstand von ca. 20 m,

im Norden: Südgrenze der neuen Erschließungsstraße,

im Osten: Westgrenze der Fl.Nr 804.

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

Die Stadt Geisenfeld möchte das Baugebiet „Am Pfaffenberg“ an der Einmündung zur Nöttinger Straße nachverdichten. Zukünftig sollen vier Vollgeschosse auf diesem Grundstück möglich sein, wobei das vierte Geschoss nur als zurückversetztes Dachgeschoss (Terrassengeschoss) ausgebildet werden soll. Durch die Lage als Entrée zum neuen Baugebiet wird eine Verschattung der umliegenden Bebauung weitestgehend ausgeschlossen.

Der Stadtrat beschließt dahingehend den Bebauungsplan „Am Pfaffenberg“ zu ändern.

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

Die erste Änderung des Bebauungsplans „Am Pfaffenberg“ verfolgt folgende Ziele:

1. Erhöhung der Zahl der Vollgeschosse auf vier,
2. Ergänzung des Gebäudeprofils mit geänderten Wandhöhen.

Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans „Am Pfaffenberg“ gelten weiterhin soweit sie durch diese Änderung für ihren räumlichen Geltungsbereich nicht ausdrücklich geändert oder ergänzt werden.

3. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN

Da es sich bei diesem Baugebiet um eine Maßnahme der Nachverdichtung 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.

4. BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Planungsgebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 97 „Am Pfaffenberg“.

5. REGIONALPLAN

Die Stadt Geisenfeld gehört zum 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 weiter zu entwickeln.

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 Festsetzung des Wohngebietes "Am Pfaffenberg – 1. Änderung" entspricht diesen Vorgaben der Regionalplanung.

6. 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.

Die Stadt Geisenfeld möchte dem bestehenden Siedlungsdruck durch Ausweisung neuer Baugebiete begegnen. Dabei wird auf eine maßvolle und wirtschaftliche Siedlungserweiterung besonderen Wert gelegt. Das beim Baugebiet „Am Pfaffenberg“ gewählte zweihüftige Erschließungssystem kann als sehr wirtschaftlich bezeichnet werden, somit kann ein ökonomischer Städtebau realisiert 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 verfolgt das Ziel, einer Bebauung auf unbebauten innerörtlichen Grundstücken den Vorrang zu geben.

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.

7. ALTLASTEN

Der humose Oberboden weist in Teilbereichen geringe Anteile (<Vol-%) anthropogener Beimengungen in Form von Ziegelbruch auf. Mit den durchgeführten orientierenden chemischen Untersuchungen der Fa. EFUTECH GmbH wurden nach abfallrechtlichen Kriterien Schadstoffbelastungen einzig durch Kupfer im humosen Oberboden nachgewiesen. Nach der umweltrechtlichen Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Mensch ist der humose Oberboden als schadstofffrei einzustufen. Der humose Oberboden muss in seiner Funktion erhalten bleiben (Mutterbodenschutz), sofern er frei von anthropogenen Beimengungen ist. Nach der umweltrechtlichen Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Gewässer ist die potenzielle Gefährdung von Schutzgütern im Sinne des BBodSchG nicht zu besorgen.

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

8. DENKMALSCHUTZ

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Bei der archäologischen Begleitung des Baus der Erschließung des Baugebietes im Jahr 2019 wurden sowohl frühgeschichtliche als auch mittelalterliche Siedlungsreste gefunden.

Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Innerhalb des Planungsgebietes sind keine Baudenkmäler gemäß Art. 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) vorhanden. Außerhalb des Geltungsbereiches, an der Nöttinger Straße, nördlich des geplanten Baugebietes befindet sich das Baudenkmal D-1-86-122-27: Wegkapelle, verputzter Satteldachbau mit dreiseitigem Schluss, 1866. Auf Art. 4-6 DSchG wird hingewiesen.

9. IMMISSIONSSCHUTZ

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

Für den Bebauungsplan „Am Pfaffenberg“ wurde die schalltechnische Untersuchung 6371.0/2018-RK des Ingenieurbüros Kottermair GmbH, Altomünster, vom 06.07.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen im Plangebiet (Verkehr, Gewerbe) zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind. Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Definition der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.

Im Plangebiet wirken durch die Staatsstraße 2232 Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 und der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV in der Tag- und Nachtzeit vorliegen. Diese Überschreitungen werden durch bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen ggf. mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung kompensiert.

Hinsichtlich der gewerblichen Situation (Kläranlage) liegen keine Konflikte vor.

Für den Bebauungsplan „Am Pfaffenberg“ wurde in einer Immissionsprognose K1208-18228 die Geruchsbelastung durch die naheliegende Kläranlage im Beurteilungsgebiet durch das Büro Modern Testing Services GmbH, Augsburg, berechnet. Hierbei wurden die ermittelten Emissionsquellen an der Kläranlage und ggf. weitere geruchsrelevante Anlagen sowie die aus Literatur entnommenen Kläranlagen spezifischen Emissionsfaktoren beachtet. Zur Bewertung der Geruchssituation an dem geplanten Baugebiet wurde eine Aus-

breitungsrechnung durchgeführt. Als Bewertungsgrundlage wurde die GIRL herangezogen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass für das Baugebiet „Am Pfaffenberg“, ausgehend von den Geruchsquellen der Kläranlage, keine Gefahr für die menschliche Gesundheit und Belästigung für die Allgemeinheit zu erwarten ist.

10. INFRASTRUKTUR

10.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das neue Baugebiet "Am Pfaffenberg" wird über den Pfaffenbergweg und die Nöttinger Straße an das Verkehrsnetz angebunden. Die Nöttinger Straße erhält eine Linksabbiegespur, so dass der Verkehrsfluss von Nötting nach Geisenfeld nicht beeinträchtigt wird. Innerhalb des Baugebietes wird eine Ringstraße, die auch an den Pfaffenbergweg angebunden wird, die einzelnen Baugrundstücke erschließen. Die Stadt Geisenfeld hält sich die Option offen, das neue Baugebiet in einer zukünftigen Planung nach Südwesten zu erweitern und an den Kreisverkehr anzuschließen. Die von der Nöttinger Straße nach Osten verlaufende Erschließungsstraße mit angelagerten Parkierungsflächen könnte in einer zukünftigen Planung nach Osten weitergeführt werden.

10.2 VERSORGUNG, ENTSORGUNG

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation und Kanalisation liegt in den neu zu bauenden 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.

10.3 VERSORGUNGSLEITUNGEN

Das Baugebiet quert eine 20 kV-Niederspannungsfreileitung. Die Niederspannungs-Freileitung ist eine Hausanschlussleitung (240 V) für die Nöttinger Straße 60 und wird im Zuge der Erschließungsmaßnahmen verlegt.

11. ALTERNATIVE PLANUNGEN

Alternative Planungen wurden nicht untersucht, da für eine viergeschossige Bebauung nur dieser Teilbereich des Baugebietes in Betracht gezogen wurde.

aufgestellt München, den 21.01.2021
15.07.2020

Entwurfsverfasser:

.....
Guido Schwarz
Architekt, Stadtplaner SRL

Holzstraße 47
80469 München

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

.....
Paul Weber
1. Bürgermeister

Stadt Geisenfeld