

STADT GEISENFELD

Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal"

Begründung

zur Planfassung vom 18.04.2024

Projekt-Nr.: 1013.208

Auftraggeber:

Stadt Geisenfeld

Kirchplatz 4

85290 Geisenfeld

Telefon: 08452 98 -0

Fax: 08452 98 -44

E-Mail: rathaus@geisenfeld.de

Entwurfsverfasser:

WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124

85276 Pfaffenhofen/ Ilm

Telefon: 08441 5046-0

Fax: 08441 490204

E-Mail: info@wipflerplan.de

Bearbeitung:

Alexandra Finkenzeller, M.Sc. Urbanistik

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass der Planung	4
2	Bauleitplanung	4
3	Beschreibung des Plangebiets	5
3.1	Lage und Erschließung.....	5
3.2	Beschaffenheit.....	6
4	Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen	7
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
4.2	Regionalplan	8
4.3	Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan	9
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	10
5	Ziele und Zweck der Planung	10
6	Planerisches Konzept	10
6.1	Städtebauliches Konzept.....	10
6.2	Verkehrskonzept	10
6.3	Freiflächenkonzept	11
7	Festsetzungen	12
7.1	Art der baulichen Nutzung	12
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	12
7.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen	13
7.4	Gestaltung.....	14
8	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden	15
9	Belange des Umwelt- und Artenschutzes	16
9.1	Umweltschutz	16
9.2	Artenschutz	16
10	Weitere Belange	17
10.1	Denkmalschutz.....	17
10.2	Immissionsschutz	18
10.3	Klimaschutz.....	18

10.4	Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten	19
11	Ver- und Entsorgung.....	19
11.1	Abwasserbeseitigung	19
11.2	Abfallentsorgung	20
12	Flächenbilanz	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1:	Luftbild vom Plangebiet, o.M.	5
Abb. 2:	Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M.	8
Abb. 3:	Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	9
Abb. 4:	Denkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.	17

Tabellenverzeichnis

Tab. 1:	Flächenstatistik (Größenangaben gerundet).....	20
---------	--	----

Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Fassadenansichten M 1:500
-----------	---------------------------

1 Anlass der Planung

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal" ist die Absicht der Stadt Geisenfeld ein innerstädtisches Grundstück zu überplanen. Der Stadt liegt hierzu bereits die Planung eines Investors für die Realisierung einer Wohnanlage für Betreutes Wohnen auf dem ehemaligen Gelände des Einrichtungshauses „Weiß“ vor. Neben der geplanten Wohnnutzung sollen auch untergeordnet Räumlichkeiten für Gewerbe, freie Berufe, Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie allgemeines Wohnen entstehen. In der Stadt Geisenfeld gibt es bereits ein Angebot in den Bereichen Alter und Pflege. Durch das Vorhaben sollen diese Bereiche in zentraler Lage sinnvoll ergänzt und Synergieeffekte genutzt werden.

Durch die Überplanung einer bereits leerstehenden Bausubstanz im Stadtkern trägt die Stadt Geisenfeld den Vorschriften eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB (Baugesetzbuch) Rechnung. Die Stadt hat die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen, um eine verträgliche städtebaulich Dichte und eine ansprechende architektonische Gestaltung der geplanten Gebäude am Kirchplatz sicherstellen zu können.

2 Bauleitplanung

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO (Baunutzungsverordnung) oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m² (2,0 ha). Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 3.990 m² (rund 0,39 ha). Damit liegt die Voraussetzung für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens vor. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB entsprechend. Durch die Planung wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor. Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten, wodurch eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Erhaltungsziele und Schutzzwecke nicht zu erwarten ist (Gebietsschutz). Ebenfalls bestehen keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz).

Vor dem Hintergrund der Planerhaltungsvorschriften gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 Nummer 2 Buchstabe d BauGB wird im Rahmen der Entwurfsplanung eine Bewertung der bisherigen Planung vorgenommen. Nach aktuellem Stand der Bewertung liegen keine wichtigen Gründe für eine angemessen längere Auslegungsdauer bei

der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vor. Der Entwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen, öffentlich ausgelegt.

3 Beschreibung des Plangebiets

3.1 Lage und Erschließung

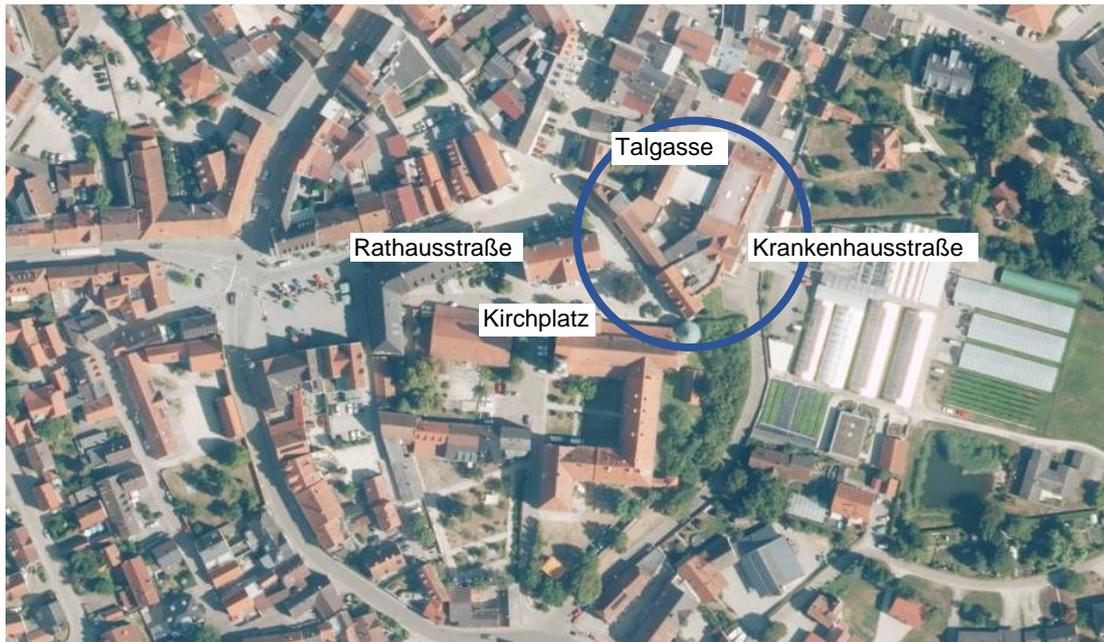


Abb. 1: Luftbild vom Plangebiet, o.M.¹

Die Stadt Geisenfeld liegt im Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm. Die Stadt ist über die Bundesstraße B300 sowie über mehrere Staatsstraßen an das überregionale Verkehrsnetz angebunden. Die kreisfreie Stadt Ingolstadt ist mit dem Auto in ca. 30 Fahrminuten erreichbar. Die Landeshauptstadt München sowie die Stadt Regensburg liegen ca. 1 Stunde Fahrzeit entfernt. Die Autobahn A9 München-Nürnberg-Berlin ist über die Anschlussstellen Manching und Langenbruck in jeweils rund 10 km Entfernung und die Autobahn A93 München-Regensburg über die Anschlussstelle Aigsbach ebenfalls in rund 10 km Entfernung erreichbar. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht über Stadtbuslinien sowie über die nächstgelegenen Bahnhöfe in Rohrbach (Bahnstrecke München-Treuchtlingen) und in Ernsgaden (Donautalbahn).

Das Plangebiet liegt im Stadtkern unmittelbar angrenzend an den Kirchplatz. Das Areal wird im Osten durch die Krankenhausstraße begrenzt. Daran anschließend folgt Wohnbebauung sowie eine Gärtnerei. Im Norden verläuft die Talgasse mit anschließender Wohnbebauung. Im Nordwesten grenzt unmittelbar eine Wohnbebauung an sowie wird das Gebiet durch die Rathausstraße begrenzt. Im Süden/ Südwesten

¹ Bayerische Vermessungsverwaltung, BayernAtlas Stand, November 2023

schließt unmittelbar der Kirchplatz an. Hier ist das Rathaus, die Stadtpfarrkirche und in unmittelbarer Nähe die BRK-Tagespflege angeordnet. In fußläufiger Erreichbarkeit zum Plangebiet ist ein vielfältiges und dichtes Angebot an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (Einzelhandel, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheke etc.) vorhanden. Das Vorhaben wird über die Krankenhausstraße im Osten und die Talgasse im Norden verkehrlich erschlossen.

3.2 Beschaffenheit

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung und umfasst vollständig die Grundstücke mit den Fl.Nrn. 123, 123/1, 126, 126/1, 130, 130/2, 131 und 132 sowie eine Teilfläche der Fl.Nr. 134. Alle Grundstücke liegen in der Gemarkung Geisenfeld. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befindet sich die „Alte Mädchenschule“ sowie ein leerstehendes Einrichtungshaus. Das Areal ist nahezu vollständig versiegelt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans untergliedert sich in zwei teilräumliche Geltungsbereiche. Der teilräumliche Geltungsbereich 2 (TG2) umfasst den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Dieser erstreckt sich über den rückwärtigen Bereich des Plangrundstücks und beinhaltet den Neubau der geplanten Wohnanlage. In den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 4 BauGB einbezogen wird der erhaltenswerte Gebäudebestand orientiert zum Kirchplatz mit Lage im Ensemble (Kirchplatz 1 „Gotisches Haus“, Mittelbau und Kirchplatz 2 „Alte Mädchenschule“). Dieser Bereich außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als teilräumlicher Geltungsbereich 1 (TG1) gekennzeichnet.

Nach § 12 Abs. 4 BauGB können einzelne Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Einbeziehung für eine städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Im vorliegenden Fall besteht das Erfordernis der Einbeziehung, da die einbezogenen Flächen im unmittelbaren funktionalen, aber auch räumlichen Zusammenhang zur geplanten Wohnanlage stehen. So sind im vorderen Bereich die Verwaltung sowie die Gemeinschaftsräume der Wohnanlage angeordnet. Ein unmittelbarer baulicher Anschluss an den erhaltenswerten Gebäudebestand ist damit erforderlich. Da die Gebäude im vorderen Bereich aufgrund deren ortsbildprägenden Charakters erhalten werden sollen, ist die Anwendung eines qualifizierten Bebauungsplans und somit die Lage im Vorhaben- und Erschließungsplanes für diesen Bereich entbehrlich. Es erfolgt daher für den TG1 die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplans, welcher lediglich die Art der baulichen Nutzung zum Regelungsinhalt hat. Damit soll für diesen Bereich die geplante Nutzungsmischung (Verwaltung und Gemeinschaftsräume der Wohnanlage, Räumlichkeiten für Gewerbe, freie Berufe und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie allgemeines Wohnen) gesichert werden.

Für die in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogenen Flächen gelten die Regelungen nach § 12 Abs. 3 und 3a BauGB nicht. Es besteht daher eine strikte Bindung an § 9 BauGB sowie an die BauNVO. Bei der Einbeziehung von Flächen ist

weiterhin zu beachten, dass der vorhabenbezogene Bebauungsplan nur im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes entschädigungslos aufgehoben werden kann, wenn das Vorhaben nicht durchgeführt wird (§ 12 Abs. 5 Satz 2 BauGB).

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans beträgt 3.390 m². Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beträgt 3.990 m².

4 Übergeordnete Planungen und planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

In der Strukturkarte zum Landesentwicklungsprogramm (LEP in der aktuell gültigen Fassung) wird das Stadtgebiet Geisenfeld als „Allgemeiner ländlicher Raum“ dargestellt. Folgende Ziele und Grundsätze führt das Landesentwicklungsprogramm Bayern an:

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass:

- er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann,
- die Daseinsvorsorge in Umfang und Qualität gesichert und die erforderliche Infrastruktur weiterentwickelt wird,
- seine Bewohner mit allen zentralörtlichen Einrichtungen in zumutbarer Erreichbarkeit möglichst auch mit öffentlichen und nicht motorisierten Verkehrsmitteln versorgt sind,
- er seine eigenständige, gewachsene Siedlungs-, Freiraum- und Wirtschaftsstruktur bewahren und weiterentwickeln kann und
- er seine landschaftliche und kulturelle Vielfalt sichern kann.“ (G 2.2.5)

3.1 (G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

3.1.1 (G) Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 (Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. [...]

8.1 (Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung wird ausgegangen. Mit der Planung soll in zentraler innerörtlicher Lage ein Angebot an Einrichtungen der Daseinsvorsorge geschaffen werden. Den Kommunen kommt

gerade bei der Bereitstellung von sozialen Infrastrukturen eine bedeutende Rolle zu. Hierzu gehören u.a. Einrichtungen bzw. Dienstleistungen des Sozialwesens (z.B. Betreutes Wohnen). Durch die Umnutzung eines bereits bebauten innerstädtischen Areals dient das Vorhaben der Innenentwicklung und trägt so den Erfordernissen zum Flächensparen Rechnung. Die Erschließung ist im Bestand gesichert.

4.2 Regionalplan

Gemäß der aktuellen Fassung des Regionalplans Ingolstadt (RP10) wird der Stadt Geisenfeld die Funktion „Unterzentrum“ zugewiesen mit Lage im allgemein ländlichen Raum.

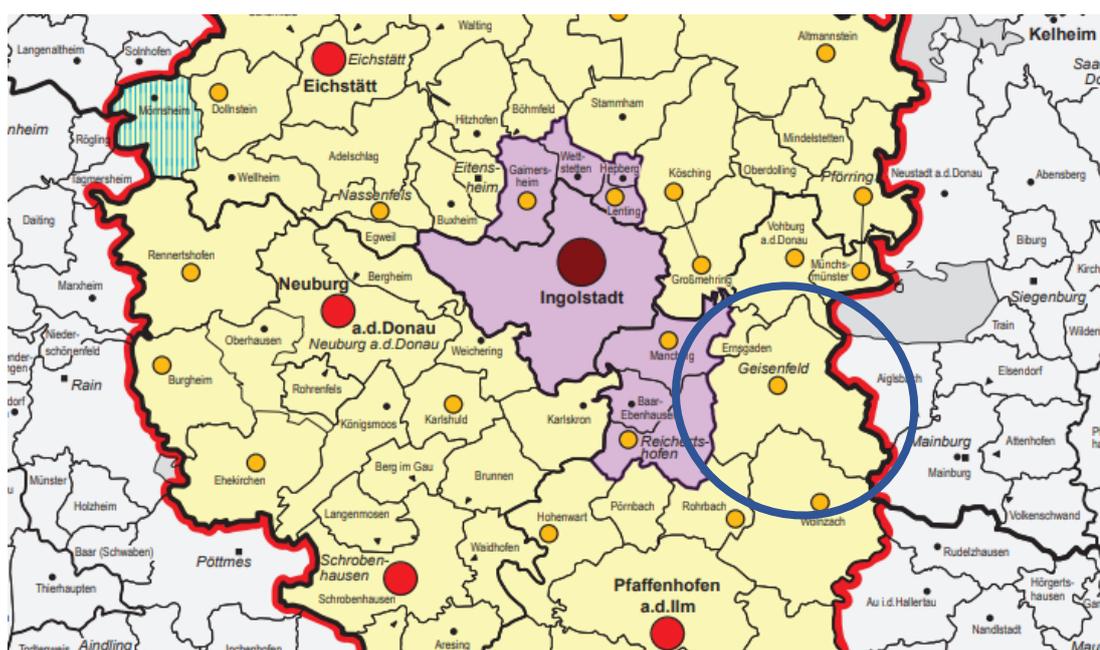


Abb. 2: Ausschnitt aus dem RP10, Karte 1 „Raumstruktur“ mit Kennzeichnung des Gemeindegebiets, o.M. ²

Folgende Grundsätze und Ziele nennt der Regionalplan zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung:

- 3.1.1 (G) 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.
- 3.2.1 (Z) Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- 8.1.1 (G) Das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen für die [...] Altenhilfe ist - so weit möglich - zu erhalten, bedarfsgerecht anzupassen und in Teilen weiter auszubauen. [...]

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möchte die Stadt das Netz der sozialpflegerischen Einrichtungen in fußläufiger Erreichbarkeit zu zahl-

² Regionalplan der Region Ingolstadt (RP10), Stand: 19. Dezember 2022

reichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen weiter ausbauen. Durch die Überplanung einer bereits leerstehenden Bausubstanz im Stadtkern wird die Inanspruchnahme freier Flächen für die Siedlungsentwicklung reduziert. Von einer Übereinstimmung mit den Zielen und Grundsätzen zum Punkt Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung der Regionalplanung wird daher ausgegangen.

Das Baugebiet liegt im Randbereich des regionalen Biotopverbundes entlang der Ilm. In Gebieten mit hohen Anteilen naturnaher und halbnatürlicher Lebensräume sollen demnach vordringlich Sicherungs- und Entwicklungsmaßnahmen zum Aufbau eines Biotopverbundes durchgeführt werden. Aufgrund der bereits vorhandenen Bebauung auf dem Plangrundstück und der das Baugebiet umgebenden dichten Bebauung ist planbedingt mit keiner zusätzlichen Abriegelung von Kernlebensräumen zu rechnen. Darüber hinaus trifft der Regionalplan hinsichtlich der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes keine Aussagen.

4.3 Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Geisenfeld sieht für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans als Gebietsart eine gemischte Baufläche (MI - Mischgebiet) vor.

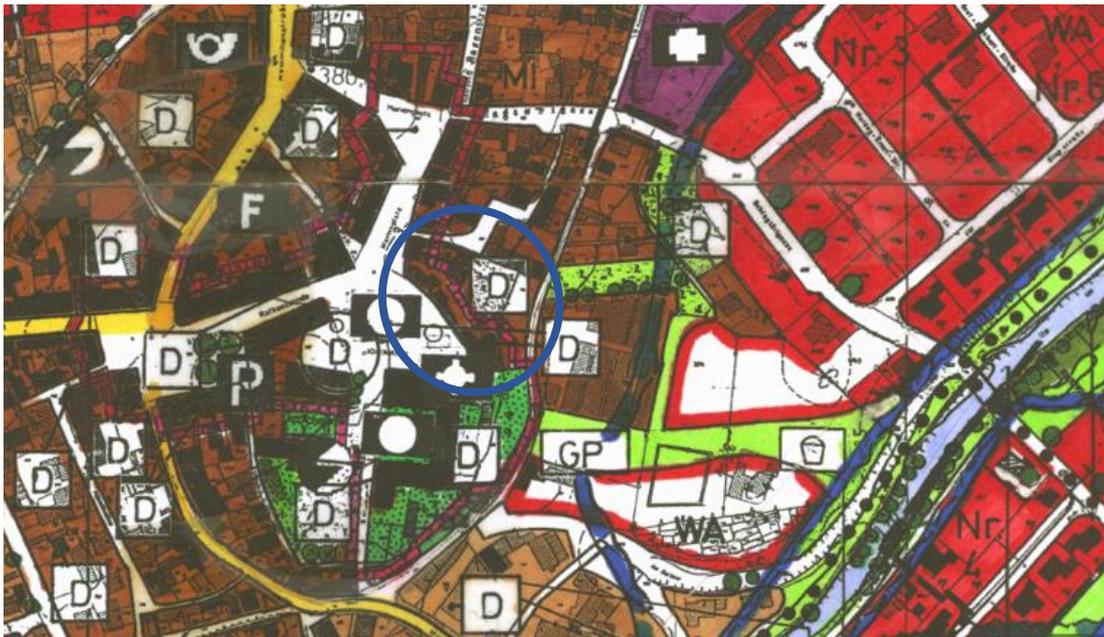


Abb. 3: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.

Nachdem das Gesamtvorhaben in seiner Nutzungsmischung einem Mischgebiet nicht unähnlich ist, bietet sich die Parallelwertung einer gemischten Baufläche an. Ohnehin wird für den TG1 ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann demnach aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden. Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung ist daher nicht erforderlich.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet selbst sowie für das direkte Umfeld liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

5 Ziele und Zweck der Planung

Ziel ist ein innerstädtisches Grundstück mit leerstehender Bausubstanz in zentraler Lage städtebaulich zu überplanen. Zur Umsetzung der Planung wird ein Großteil der Bestandsgebäude abgebrochen. Dabei unberührt bleibt die Gebäudezeile orientiert zum Kirchplatz mit Lage im Ensemble (Kirchplatz 1 „Gotisches Haus“, Mittelbau und Kirchplatz 2 „Alte Mädchenschule“). Die „Alte Mädchenschule“ ist darüber hinaus als Baudenkmal eingetragen. Es ist beabsichtigt die denkmalgeschützten Gebäude aufgrund deren ortsbildprägenden Charakters zu erhalten und in die Planung sensibel einzubinden.

Auf dem Areal soll eine Wohnanlage für Betreutes Wohnen entstehen. Darüber hinaus sind untergeordnet Räumlichkeiten für Gewerbe, freie Berufe und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs geplant, welche sich in die im Stadtzentrum bereits vorhandene Nutzungsmischung eingliedern.

Weiter werden Maßnahmen zur Klimaanpassung (Klimaschutzklausel) sowie zur Reduzierung der Bodenversiegelung (Bodenschutzklausel) getroffen. Zur besseren Wasserrückhaltung sowie zur Verbesserung des Kleinklimas sind begrünte Flachdächer vorgesehen. Zudem soll die Erschließung möglichst flächensparend erfolgen und die Bodenversiegelung so auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

6 Planerisches Konzept

6.1 Städtebauliches Konzept

Der Neubau im rückwärtigen Bereich des Grundstücks besteht aus einem zusammenhängenden Gebäudekomplex, in welchem die einzelnen Hauptbaukörper über Laubengänge und Brückenverbindungen miteinander verbunden sind. Hier sollen rund 54 Wohnungen für Betreutes Wohnen mit barrierefreiem Zugang sowie der Wohnanlage zugehörige Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke entstehen. Die neu entstehenden Baukörper sind außerhalb des ensemblesgeschützten Stadtplatzes geplant und ordnen sich hinsichtlich deren Höhenentwicklung dem schützenswerten Baubestand unter. Die Gebäudezeile orientiert zum Kirchplatz mit Lage im Ensemble bleibt erhalten. Hier sollen die Verwaltung sowie Gemeinschaftsräume der Wohnanlage, Räumlichkeiten für Gewerbe, freie Berufe und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie allgemeines Wohnen entstehen.

6.2 Verkehrskonzept

Das Vorhaben wird über die Krankenhausstraße im Osten und über die Talgasse im Norden verkehrlich erschlossen.

Es sind zwei ebenerdige Tiefgaragenzufahrten und -abfahrten von der Krankenhausstraße vorgesehen. In der Tiefgarage werden insgesamt rund 34 Stellplätze, Keller- und Technikräume sowie Abstellflächen für Fahrräder und Müllcontainer bereitgestellt. Neben den Stellplätzen in der Tiefgarage sind insgesamt rund 12 Besucherstellplätze geplant, davon sollen sechs Stellplätze direkt von der Krankenhausstraße und weitere sechs Stellplätze direkt von der Talgasse aus angefahren werden. Damit werden durch das Vorhaben insgesamt mehr Stellplätze bereitgestellt, als gemäß der Stellplatzsatzung erforderlich wären. Damit die geplanten Besucherstellplätze direkt von den öffentlichen Verkehrsflächen aus angefahren werden können, gelten deren Zu- und Abfahrten nicht als Grundstückszufahrt- bzw. -abfahrt. Nachdem die betroffenen Verkehrsflächen (Krankenhausstraße und Talgasse) verkehrlich nicht stark frequentiert sind wird dies an dieser Stelle für angemessen angesehen und einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gerecht.

Die Zuwegung der Feuerwehr erfolgt über die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen und ist somit sichergestellt. Die Löschwasserversorgung ist laut Angabe des beauftragten Sachverständigen für baulichen Brandschutz ausreichend und somit ebenfalls sichergestellt.

6.3 Freiflächenkonzept

Die Planung sieht eine öffentliche Fußwegeverbindung im Norden des Plangrundstückes zwischen der Krankenhausstraße und der Talgasse vor. Damit soll die aktuell vorhandene Wegeverbindung zwischen den beiden öffentlichen Verkehrsflächen aufrechterhalten und eine Durchgängigkeit ermöglicht werden. Zur Optimierung der Wegefläche sind geringfügige Änderungen in Lage und Form der planzeichnerisch festgesetzten und dargestellten Wegeverbindung zulässig.

Der geplante begrünte Innenhof trägt zusammen dem Atrium zu einer hohen Aufenthaltsqualität bei. Die Baumpflanzungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die begrünten Dachflächen lockern das Erscheinungsbild auf und gewährleisten eine Ein- und Durchgrünung der baulichen Anlagen.

Unter optimaler Ausnutzung des Plangrundstücks ist § 3 Abs. 10 der aktuell gültigen Stellplatzsatzung nicht anwendbar. Die Stellplatzsatzung sieht nach jedem 5. aneinandergereihten Stellplatz eine Baumpflanzung unter Angabe einer Mindestgröße der Pflanzgrube vor. Die Anforderungen der Stellplatzsatzung können im Nordwesten des Plangrundstücks eingehalten werden. Im Südosten hingegen kann nach Trennung der Stellflächen die erforderliche Mindestgröße der Pflanzgrube nicht nachgewiesen werden. Daher sind hier die erforderlichen Baumpflanzungen hinter den Stellflächen angeordnet. Nachdem im Freiflächengestaltungsplan eine Gliederung der Stellplätze ersichtlich und die Lage der Bäume gesichert ist, kann der Abweichung im vorliegenden Fall zugestimmt werden.

7 Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Für den TG1 erfolgt die Festsetzung eines Mischgebietes gemäß § 6 BauNVO. Neben der Verwaltung und den Gemeinschaftsräumen der Wohnanlage sollen hier auch Räumlichkeiten für Gewerbe, freie Berufe und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie allgemeines Wohnen entstehen. Nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise zulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet befindet sich bereits eine Gärtnerei. Tankstellen werden aus ortsstrukturellen Gründen an diesem Standort nicht zugelassen. Ebenfalls unzulässig sind Vergnügungsstätten. Eine Ansiedlung oder gar eine Agglomeration von Vergnügungsstätten ist an diesem Standort nicht gewünscht. Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten des Innenortsbedarfs und des sonstigen Bedarfs gemäß der Anlage 2 „Einteilung der Sortimente in Bedarfsgruppen“ zur Begründung des Landesentwicklungsprogrammes Bayern werden ebenfalls ausgeschlossen. Damit sollen die bereits bestehenden Einzelhandelsbetriebe im Innenstadtbereich nicht geschwächt werden. Demgegenüber werden Einzelhandelsbetriebe mit Sortimenten des Nahversorgungsbedarfs zugelassen. Diese sollen der reinen Versorgung des Umfeldes dienen. Daher wird die zulässige Verkaufsfläche auf insgesamt maximal 400 m² beschränkt.

Der TG2 umfasst den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Daher können für diesen Bereich Festsetzungen abweichend von der BauNVO formuliert werden. Um das konkrete Vorhaben abzubilden, werden für diesen Bereich die Nutzungen positiv festgeschrieben. Zulässig sind hier Wohnungen für Betreutes Wohnen sowie Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke. Geplant ist beispielsweise die Unterbringung eines Massageraums für die Bewohner der Wohnanlage. Durch die zulässigen Nutzungen ändert das Planvorhaben nichts an der unmittelbar umgebenden Gebietskulisse. Die Bestimmung der Schutzwürdigkeit des Plangebiets kann aufgrund des geringen Planumfangs auf Grundlage der Prägung durch das direkte bauliche Umfeld erfolgen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die zwingende Festsetzung einer Grundfläche (GR1) bestimmt. Bei der Ermittlung der GR1 sind nur die Hauptbaukörper einschließlich der Fläche für interne Erschließungsanlagen maßgeblich. Unter Berücksichtigung von möglichen Unstimmigkeiten in der späteren baulichen Umsetzung des Planvorhabens wird eine Abweichung von dieser Festsetzung und damit eine Variable von $\pm 8\%$ zugelassen. Davon unberücksichtigt bleiben die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (GR2). Die GR2 setzt sich zum einen aus den Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zusammen. Die Festsetzung der Grundfläche erfolgt hier als Höchstmaß, da eine zwingende Festsetzung aus städtebaulichen Gründen nicht gegeben ist. Zum anderen zählt zur GR2 die Tiefgarage einschließlich der Keller- und Technikräume sowie Abstellflächen für Fahrräder und Müllcontainer. Die Festsetzung der Grundfläche erfolgt hier ebenfalls als zwingende Festsetzung mit einer zulässigen Abweichung von $\pm 8\%$. Damit kann sichergestellt werden, dass der ruhende Verkehr

mit Ausnahme der Besucherstellplätze vollständig in der Tiefgarage untergebracht werden kann und gleichzeitig noch genügend Raum für Keller- und Technikräume sowie Abstellflächen für Gemeinschaftsanlage zur Verfügung steht.

Die Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) ergibt für den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (TG1 und TG2) einen Wert von 0,82. Nachdem das Gesamtvorhaben in seiner Nutzungsmischung einem Mischgebiet nicht unähnlich ist bzw. für den TG1 ohnehin ein Mischgebiet festgesetzt ist, werden die zulässigen Werte eines Mischgebietes herangezogen. Der nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung eines Mischgebietes (hier: Grundflächenzahl) beträgt 0,6. Die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen dürfen die Grundflächenzahl um 50 Prozent, jedoch maximal bis zu einem Wert von 0,8 (Kappungsgrenze) überschreiten (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO). Das Vorhaben liegt mit einem Wert von 0,82 somit über dem nach § 17 BauNVO angebenen Höchstwert von 0,8. Die gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässige geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl ermöglicht eine optimale Ausnutzung des Standortes. Das Baugebiet liegt im Stadtkern und somit in fußläufiger Nähe zu zahlreichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, wodurch die gebotene bauliche Dichte an dieser Stelle begründet ist. Durch die Überschreitung werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich der Belange der Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt (siehe Pkt. 7.3 der Begründung). Hinzu kommt, dass der nach § 17 BauNVO geltende Orientierungswert für das Maß der baulichen Nutzung eines Mischgebietes (GRZ1) planbedingt eingehalten wird. Die nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt werden durch entsprechende Maßnahmen im Bebauungsplan ausgeglichen. So sind zur Verbesserung der Wasserrückhaltung und zur Durchgrünung begrünte Flachdächer geplant. Das Kleinklima ist nicht wesentlich berührt, da sich das Vorhaben in keiner Luftaustauschbahn befindet und das Vorhabengebiet aufgrund der umgebenden Bebauung kein bedeutendes Kaltluftentstehungsgebiet im Innenstadtbereich darstellt. Des Weiteren wird die Überschreitung der Grundflächenzahl durch die Schaffung eines begrünten Innenhofes verbunden mit einer Flächenentsiegelung ausgeglichen und so die Beeinträchtigung der erhöhten Inanspruchnahme von Grund und Boden gemindert.

Die Höhe der neu geplanten Gebäude wird zum einen über die Festsetzung einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse und zum anderen über die Angabe einer maximal zulässigen Wand- und Gesamthöhe in m ü. NHN bestimmt. Die Festsetzung einer zwingenden Zahl der Vollgeschosse sichert an dieser Stelle die gebotene städtebauliche Dichte.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

Bauweise

Es gilt die abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO. Dabei gelten die Grundsätze der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Gebäudelänge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Auch begründet die beabsichtigte Grenzbebauung zur östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 133 Gemarkung Geisenfeld die abweichende Bauweise.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist in der Planzeichnung durch eine Baugrenze festgesetzt. Das Baufenster ist aufgrund des konkreten Vorhabens eng gefasst. Es wird daher erforderlich, die Zulässigkeit der geplanten baulichen Anlagen und Einrichtungen auch außerhalb der Baugrenze z.T. durch die Ausweisung von separaten Bauräumen zu regeln.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen werden gemäß Art. 6 BayBO (Bayerische Bauordnung) angeordnet, um eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung sicherstellen und somit gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten zu können. Die vollen Abstandsflächen werden zu den Nachbargrundstücken mit Ausnahme der Fl.Nr. 133 Gemarkung Geisenfeld sicher eingehalten. Auf der Fl.Nr. 133 befindet sich im Bereich der Abstandsfläche derzeit ein Gebäude. Nachdem auf dem Plangrundstück bereits im Bestand entlang der gesamten östlichen Grundstücksgrenze der Fl.Nr. 133 eine grenzständige Bebauung vorhanden ist, ist von einer planbedingten Einschränkung der Belichtung nicht auszugehen. Zudem hat der Eigentümer mit Unterzeichnung einer grundbuchrechtlich gesicherten Nachbarschaftsvereinbarung sein Einverständnis gegenüber der geplanten Grenzbebauung erklärt. Dem Vorhaben stehen in diesem Bereich somit keine öffentlichen Belange entgegen.

Zwischen den einzelnen geplanten Hauptbaukörpern findet eine geringfügige Überlagerung bei Ansatz der vollen Abstandsfläche statt. Diese ist geboten, um den Standort im Innenstadtbereich optimal ausnutzen zu können. Die Lage im Stadtzentrum ist gerade für Betreutes Wohnen sehr gefragt. Zudem strebt die Stadt Geisenfeld einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB an. Die Stadt Geisenfeld hält die Verkürzung der Abstandsflächen daher an dieser Stelle für geboten. Zumal die Überlagerungen bei Betrachtung der vollen Abstandsflächen gering sind und daher von keiner wesentlichen Einschränkung der Belichtung auszugehen ist.

7.4 Gestaltung

Dachgestaltung

Die neu entstehenden Baukörper befinden sich im rückwärtigen Bereich des Plangrundstücks und somit außerhalb des ensemblesgeschützten Stadtplatzes. Geplant ist die Errichtung von begrünten Flachdächern. Durch die Wahl der Dachform fallen die Dachschrägen, die bei geneigten Dächern zum Tragen kommen, weg. Damit reduziert sich optisch die Gebäudehöhe. Hinzukommt, dass das oberste Vollgeschoss jeweils als Staffelgeschoss auszubilden ist. Gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan sind die Rücksprünge auf den, den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. den Nachbargrundstücken jeweils zugewandten Fassadenseiten vorgesehen. Dies mildert die vier- bis fünfgeschossige Wirkung der geplanten Gebäude ab. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizungseffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern und belebt das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen. Für die Gebäude selbst

ergeben sich Vorteile im Hinblick auf das Raumklima (Lärminderung/Schallreflexion) und die Arbeitsbedingungen (sommerliche und winterlicher Temperaturausgleich). Ferner ergeben sich Vorteile hinsichtlich der Reduzierung der Energiekosten und aus dem Schutz des Foliendachs vor UV-Strahlung und Verwitterung. Von der Begrünung kann abgesehen werden, in den Bereichen die für technisch notwendige Dachaufbauten, für die Belichtung, für Brandschutzeinrichtungen und für die Ausbildung fachgerechter Randstreifen vorgesehen sind, im Bereich von Dachterrassen und bei baulich untergeordneten Dachflächen. Damit können z.B. Eingangsüberdachungen, Vordächer etc. von der Begrünung ausgenommen und beispielsweise als Glasdach ausgeführt werden. Zur Förderung erneuerbarer Energien sind Solaranlagen auf den Dachflächen zulässig. Eine Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen ist ebenfalls zulässig. Um nicht wesentlich in Erscheinung zu treten, müssen Dachaufbauten und Solaranlagen auf Dachflächen um das Maß ihrer Höhe von der Außenwand der Fassade des darunterliegenden Geschosses zurückversetzt errichtet werden.

Fassadengestaltung

Durch den Ausschluss von dunklen Fassadenanstrichen wird ein Beitrag zur Klimaanpassung geleistet. Daher sind ausschließlich Fassadenfarben mit einem Hellbezugswert (HBW) von > 20 zulässig. Bei Farben mit einem Hellbezugswert von < 20 ist ein 'Total Solar Reflectance'-Wert von > 25 nachzuweisen.

Einfriedungen

Um einen offenen Quartierscharakter zu erzielen, sind Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen (Krankenhausstraße, Talgasse und Kirchplatz) unzulässig. Demgegenüber dürfen Einfriedungen zur Nachbarbebauung (Fl.Nrn. 121, 122, 130/1, 133 und 185 Gemarkung Geisenfeld) errichtet werden. Auch kann der geplante private Innenhof, welcher über die Rathausstraße erschlossen wird, eingefriedet werden.

8 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll bei der Aufstellung von Bauleitplänen mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei ist die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sowie die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu reduzieren.

Die Stadt kommt diesem Belang nach, indem das Planvorhaben auf bereits überbauten Flächen im Stadtkern realisiert wird und somit der Innenentwicklung dient. Durch das Vorhaben soll in fußläufiger Erreichbarkeit zu zahlreichen Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen Betreutes Wohnen entstehen. Die Unterbringung von Stellplätzen in einer Tiefgarage, mit Ausnahme von Besucherstellplätzen und die Anbindung an das vorhandene Verkehrsnetz tragen zu einer flächensparenden Erschließung bei. Eine Überprüfung alternativer Standorte erübrigt sich damit. Planungsalternativen wurden in der Objektplanung unter optimaler Ausnutzung des bestehenden Standortes untersucht.

9 Belange des Umwelt- und Artenschutzes

9.1 Umweltschutz

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Von dem Vorhaben sind keine nationalen Schutzgebietsverordnungen nach dem BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) betroffen. Ebenfalls nicht betroffen sind Natura 2000-Gebiete gemäß der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Richtlinie) und der Vogelschutzrichtlinie. Eine Verträglichkeit des Vorhabens mit den Erhaltungszielen der Natura 2000-Gebiete ist damit gegeben (Gebietsschutz). Auch liegen innerhalb des Plangebiets keine Biotop nach amtlicher Biotopkartierung vor. Weder bestehende noch geplante Wasserschutzgebiete werden von der Planung berührt.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

9.2 Artenschutz

Die Bestandsgebäude mit Ausnahme der Gebäudezeile orientiert zum Kirchplatz (Kirchplatz 1 „Gotisches Haus“, Mittelbau und Kirchplatz 2 „Alte Mädchenschule“) sollen im Zuge des Vorhabens abgebrochen werden. Aufgrund der planbedingt erforderlichen Abbrucharbeiten wurde die WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH mit der Durchführung einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung³ beauftragt. Das Gutachten ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt. Im Rahmen einer Übersichtsbegehung am 13.11.2023 wurden sowohl die Dachböden als auch die Außenfassaden auf Fledermausvorkommen und -spuren (Kot, Verfärbungen und Kratzspuren an Holzstrukturen) untersucht und das Quartierpotenzial abgeschätzt. Geeignete Strukturen wurden mit einer Taschenlampe ausgeleuchtet. Weder in den Dachböden noch an den Außenfassaden wurden Fledermausspuren identifiziert. Winterquartiere können ausgeschlossen werden. Geeignete Keller sind nicht vorhanden. Der zweistöckige Dachboden gegenüber vom Rathaus weist aufgrund von Einflugmöglichkeiten grundsätzlich ein mittleres Tagesquartierpotenzial auf. Hierbei kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass einzelne Tiere den Dachboden als Tageshangplatz nutzen.

Tiefer gehende Untersuchungen, wie Schwärm- oder Ausflugskontrollen, sind nach gutachterlicher Einschätzung nicht notwendig, sofern der Gebäudeabbruch zwischen 1.10. und 28./29.02. und somit außerhalb der Aktivitätsphase der Fledermäuse erfolgt. In den neuen Gebäuden sind insgesamt vier Fledermausquartiere (z.B. mittels Niststein, Traufkasten, Spaltquartier) in die Fassade (Ost-, Süd- oder Westfassade der Gebäude) oder in die Dachhaut zu integrieren. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen sind den Festsetzungen und Hinweisen des Bebauungsplans zu

³ Artenschutzrechtliche Vorabschätzung, Stadt Geisenfeld - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal", in der Fassung vom 22.11.2023, WipflerPLAN Planungsgesellschaft mbH, Pfaffenhofen/Ilm

entnehmen. Eine ausnahmsweise Zulassung des Vorhabens nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nicht erforderlich.

10 Weitere Belange

10.1 Denkmalschutz

In den aktuellen Denkmaldaten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege sind für den Planumgriff folgende Denkmäler verzeichnet:

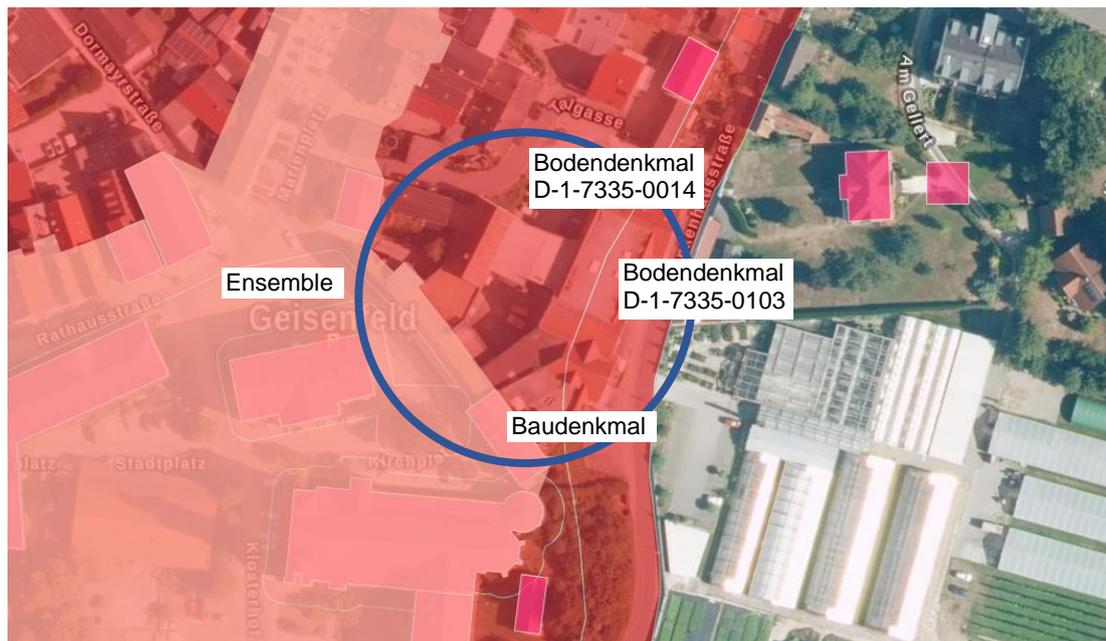


Abb. 4: Denkmäler mit Kennzeichnung des Plangebiets, o.M.⁴

- **Baudenkmal:** D-1-86-122-10, Kirchplatz 2
Ehemalige Mädchenschule, zweigeschossiger, traufseitiger Steilsatteldachbau mit Lisenen, 3. Viertel 19. Jh.
- **Ensemble:** E-1-86-122-1, Stadtplatz
Das Ensemble umfasst in seinem Umgriff den Siedlungskern von Geisenfeld, der im Wesentlichen vom Stadtplatz, der Rathausstraße, dem Marienplatz, dem Kirchplatz und dem Klosterhof mit den jeweils umgebenden Bauten gebildet wird.

Zur Umsetzung der Planung wird ein Großteil der Bestandsgebäude abgebrochen. Dabei unberührt bleibt die Gebäudezeile orientiert zum Kirchplatz mit Lage im Ensemble (Kirchplatz 1 „Gotisches Haus“, Mittelbau und Kirchplatz 2 „Alte Mädchenschule“). Abbruch-, Aushub-, Verbau- oder Unterfangungsarbeiten haben erschütterungsfrei und ohne Gefährdung der angrenzenden Gebäude zu erfolgen. Vor Beginn der Arbeiten hat der Grundstückseigentümer ein Beweissicherungsverfahren bzw. einen statischen Nachweis für die benachbarten Gebäude zu erstellen. Eine Ausfertigung des Gutachtens ist der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde

⁴ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand November 2023

vorzulegen. Bei der Entdeckung bauhistorischer oder archäologischer Spuren ist die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Notwendige Dokumentationsarbeiten sind vom Grundstückseigentümer zu veranlassen.

Des Weiteren erstrecken sich über den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans folgende **Bodendenkmäler**:

- D-1-7335-0014 "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Marktsiedlung von Geisenfeld."
- D-1-7335-0103 "Spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Marktbefestigung von Geisenfeld."

Aufgrund bekannter Bodendenkmäler innerhalb des Planumgriffs bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG (Bayerisches Denkmalschutzgesetz) Bodeneingriffe jeglicher Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis. Diese Erlaubnis ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

10.2 Immissionsschutz

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

Daher wurde die Ingenieurbüro Kottermair GmbH damit beauftragt, die Lärmimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sachverständig zu untersuchen. Die schalltechnische Untersuchung⁵ ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt. Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans. Im Einzelnen kommt die schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen:

Hinsichtlich der gewerblichen Lärmimmissionen werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 bzw. Immissionsrichtwerte nach TA Lärm eingehalten.

10.3 Klimaschutz

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen. Das Plangebiet liegt bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung bei 1135 - 1149 kW/m².⁶ Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarenergie.

5 Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 116 "Ehemaliges Weiß-Areal" in der Stadt Geisenfeld, Landkreis Pfaffenhofen a.d.Ilm, in der Fassung vom 08.04.2024, Auftrags-Nr. 8633.1 / 2024 – FB, Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster

6 Bayerische Staatsregierung, Energie-Atlas Bayern, Stand November 2023

Um den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung zu tragen ist die Errichtung von Photovoltaik-Modulen auf den im Baugebiet ausgewiesenen Flachdächern verpflichtend festgeschrieben. Demnach ist mindestens 25 % der Dachfläche der obersten Vollgeschosse mit Photovoltaik-Modulen zu versehen. Solarthermieanlagen sind darüber hinaus zulässig.

Weitere Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Berücksichtigung durch:

- Festsetzung von Dachbegrünung zur Senkung der Lufttemperatur und zur Bindung von Luftstäuben
- Zulässigkeit der Kombination von Dachbegrünung und Solaranlagen
- Flächensparende Erschließungsformen

10.4 Boden- und Grundwasserschutz, Altlasten

Es wird darauf hingewiesen, dass sämtliche beim Rückbau bzw. Abriss von Bauwerken anfallenden Abfälle zu separieren, ordnungsgemäß zwischenzulagern, zu deklarieren und schadlos zu verwerten/entsorgen sind. Als Auffüllmaterial sollte nur schadstofffreies Material (z.B. Erdaushub, Sand, Kies usw.) verwendet werden. Die seit dem 01.08.2023 geltende die Ersatzbaustoffverordnung ist hinsichtlich des Einbaus von mineralischen Ersatzbaustoffen (RC-Material, Boden etc.) zu beachten. Belastetes Bodenmaterial darf nur eingebaut werden bei geeigneten hydrogeologischen Voraussetzungen am Einbauort unter Beachtung der Vorgaben der EBV bzw. der BBodSchV n.F. Bzgl. des Umgangs mit Bodenmaterial gilt seit Juli 2022 die gleichnamige Publikation des LfU in Zusammenarbeit mit dem LfL. Darin wird auch der Umgang mit natürlich (geogen) erhöhten Stoffgehalten (z.B. Arsen) in Böden geregelt.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind nach derzeitiger Aktenlage keine Altlasten (Altablagerungen und Altstandorte), schädliche Bodenveränderungen oder entsprechende Verdachtsflächen bekannt. Sollten im weiteren Verfahren oder bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen festgestellt werden, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und das Landratsamt Pfaffenhofen zu informieren. In Absprache mit dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt und dem Landratsamt Pfaffenhofen sind diese Flächen mit geeigneten Methoden zu erkunden und zu untersuchen und für die weitere Bauabwicklung geeignete Maßnahmen festzulegen.

11 Ver- und Entsorgung

11.1 Abwasserbeseitigung

Der Hauptort ist an die Zentralkläranlage Geisenfeld angeschlossen, die ausreichend leitungsfähig ist.

Schmutz-/Mischwasserbehandlung

Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt weiterhin über die vorhandene Mischwasserkanalisation.

Regenwasserbehandlung

Die Ingenieurbüro Geoplan GmbH wurde mit der Durchführung einer Baugrunderkundung⁷ beauftragt. Das Gutachten ist dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigelegt. Für eine Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Oberflächenwasser sind die hier angetroffenen bindigen Decklagen bzw. Auffüllungen auch aufgrund ihrer geringen Wasserdurchlässigkeit nicht geeignet. Die unterhalb der Auffüllungen und bindigen Böden anstehenden sandigen Ablagerungen sind dagegen wasserdurchlässiger und eignen sich bei geringerem Feinkornanteil generell zur Versickerung von Oberflächenwasser. Das von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser wird daher über Rigolen gefasst und vor Ort zur Versickerung gebracht. Um mögliche Spitzen abdecken zu können ist ein Notüberlauf in den öffentlichen Kanal zulässig.

11.2 Abfallentsorgung

Um eine geordnete und reibungslose Abfallentsorgung sicherstellen zu können, werden die Abfallsammelbehältnisse am Abholtag an der Krankenhausstraße bereitgestellt. Hierzu sind im Bebauungsplanentwurf Aufstellflächen für Abfallsammelbehältnisse festgesetzt.

12 Flächenbilanz

Tab. 1: Flächenstatistik (Größenangaben gerundet)

Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	3.990 m ²
Teilräumlicher Geltungsbereich 1 (TG1)	600 m²
Teilräumlicher Geltungsbereich 2 (TG2)	3.390 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche	1.840 m ²
davon Fläche für interne Erschließungsanlagen	465 m ²
davon Fläche für Tiefgarage und Keller	1.950 m ²

Anlage 1: Fassadenansichten M 1:500

⁷ Geotechnischer Bericht Nr. B2311544, Neubau einer Wohnanlage für betreutes Wohnen Kirchplatz 1-2 in Geisenfeld, in der Fassung vom 07.03.2024, GeoPlan GmbH, Osterhofen