

ANLAGE ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 65

„AM GABISWEG – 2. 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 15.07.2021

INHALT:

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

1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt ca. 650 m westlich des Zentrums von Geisenfeld und umfasst folgende Flurnummern:

Fl.Nrn. 669 und 671, Gemarkung Geisenfeldwinden.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 0,1 ha.

Der Planbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Süden: durch die Straße „Am Friedenskreuz“,

im Westen: durch die öffentliche Grünanlage mit Wirtschaftsweg,

im Norden: durch die öffentliche Grünanlage mit Wirtschaftsweg,

im Osten: durch die Straße „Am Friedenskreuz“.

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

Die beiden Grundstücke am nordwestlichen Rand des Baugebietes „Am Gabisweg“ sollen nachverdichtet werden. Den noch unbebauten Grundstücken soll die Möglichkeit geschaffen werden – wie im Großteil des Baugebietes „Am Gabisweg“ – ein Wohngebäude mit zwei Vollgeschossen errichten zu können. Da die beiden Grundstücke am Ortsrand liegen, sollen die Dachneigungen etwas reduziert werden. Die Stadt Geisenfeld ist bestrebt, unbebaute Grundstücke im Innenbereich maßvoll nachzuverdichten. Die Nachverdichtung dient dem Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden.

Der Stadtrat beschließt, den Bebauungsplan „Am Gabisweg – 1. Änderung“ ein weiteres Mal zu ändern.

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

Die Änderung des Bebauungsplans dient der Schaffung von weiteren Wohnbauflächen.

Die zweite Änderung des Bebauungsplans „Am Gabisweg“ verfolgt folgende Ziele:

- Änderung der Zahl der Vollgeschosse in wahlweise I+D oder II,
- Erhöhung der GFZ,
- Änderung der Dachneigungen.

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes „Am Gabisweg“ 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. 65 „Am Gabisweg – 1. Änderung“.

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 weiterzuentwickeln.

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 Gabisweg – 2. 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. Das Erschließungssystem entspricht dem Ziel des LEP 3.1.

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 innerörtliches Grundstück, das genau dem Ziel des LEP 3.2 entspricht.

7. ALTLASTEN

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind in diesem Gebiet nicht bekannt. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

8. DENKMALSCHUTZ

Im Planungsgebiet sind Bodendenkmäler nicht bekannt. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 Denkmalschutzgesetz DSchG.

9. INFRASTRUKTUR

9.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Die beiden Baugrundstücke werden über die Straße „Am Friedenskreuz“ an das Verkehrsnetz angebunden.

9.2 VERSORGUNG, ENTSORGUNG

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

Die Telekommunikationsinfrastruktur im Plangebiet ist sichergestellt durch die Telekom Deutschland GmbH.

Die Müllentsorgung ist durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm sichergestellt.

10. ALTERNATIVE PLANUNGEN

Alternative Planungen wurden nicht untersucht, da für die 2. Änderung des Bebauungsplanes ausschließlich die beiden zu untersuchenden Grundstücke in Betracht gezogen wurde.

aufgestellt München, den 15.07.2021
22.04.2021

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