

ANLAGE ZUM

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 97**

## **„AM PFAFFENBERG“**

MIT TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE  
NR. 16 „MÜHLFELD – PFAFFENBERG“ UND  
NR. 25 „HOCHSTARRFELD“

## **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](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

FASSUNG VOM 12.09.2019

## INHALT:

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
1.	GELTUNGSBEREICH	4
2.	ANLASS DER PLANUNG	4
3.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
4.	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	5
<b>II.</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>7</b>
1.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE	7
1.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
1.2	REGIONALPLAN	7
1.3	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	7
1.4	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	8
1.5	BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	9
2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
2.1	VORHANDENE BAUSTRUKTUR	9
2.2	LANDSCHAFTSBILD	9
2.3	BAUGRUND	9
2.4	HOCHWASSER, GRUNDWASSER, VERSICKERUNG	10
2.5	ALTLASTEN	10
2.6	DENKMALSCHUTZ	11
2.7	KLIMASCHUTZ	11
2.8	IMMISSIONSSCHUTZ	11
3.	INFRASTRUKTUR	12
3.1	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	12
3.2	VERSORGUNG, ENTSORGUNG	12
3.3	VERSORGUNGSLEITUNGEN	12
3.4	WASSERWIRTSCHAFT	13
3.4.1	SCHMUTZWASSER	13
3.4.2	NIEDERSCHLAGSWASSER	13
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	13
4.1	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	13
4.2	NATUR UND UMWELT	13
4.3	GRÜNORDNUNG	14
4.3.1	ALLGEMEINES	14
4.3.2	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	15
4.4	ART DER NUTZUNG	15
4.5	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	15
4.6	BAUWEISE	16
4.7	GEMENDELISTE DER WOHNBEBAUUNG	16
4.8	FLÄCHENBILANZ	16

5.	FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - AUSGLEICHSFLÄCHEN	16
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
7.	ALTERNATIVE PLANUNGEN	17
8.	HERSTELLUNGSKOSTEN	17

## **I. ALLGEMEINES**

### **1. GELTUNGSBEREICH**

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

Fl.Nrn. 794, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 802/2, 803, 804, 745/8, 745/7, 818/2 (Teilfläche), 807, 806, 812, 813, 805 (Teilfläche), 811 (Teilfläche) und 1252/1 (Teilfläche), Gemarkung Geisenfeld.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt ca. 3,91 ha.

Der Planbereich wird folgendermaßen begrenzt:

im Süden: Ostgrenzen der Fl.Nrn 805 und 815,

im Westen: Nöttinger Straße,

im Norden: Südgrenzen der Fl.Nrn 795, 491 und 808,

im Osten: Ostgrenzen der Fl.Nrn 818/2, 745/8 und 794.

### **2. ANLASS DER PLANUNG**

Zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen in offener Bauweise (ca. 37 Bau-parzellen) auf der Gemarkung Geisenfeld beschließt der Stadtrat der Stadt Geisenfeld die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 "Am Pfaffenberg" mit Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 16 „Mühlfeld – Pfaffenberg“ und Nr. 25 „Hochstarrfeld“.

### **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 ist aus diversen Gründen ungebremst. Der Stadt Geisenfeld liegen diesbezüglich etliche Anfragen vor. Die Grundstücke des zuletzt im Stadtgebiet ausgewiesenen Wohnbaugebietes "Hopfenstraße" ist bereits vollständig veräußert und auch schon teilweise bebaut.

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

In seiner Sitzung am 18.01.2018 beschloss der Stadtrat der Stadt Geisenfeld die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 97 "Am Pfaffenberg".

Zwischenzeitlich wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes geändert, sodass der Stadtrat in seiner Sitzung am 16.08.2018 einen neuen Aufstel-

lunbschluss fasste. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung Nr. 97 „Am Pfaffenberg“ mit Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 16 „Mühlfeld – Pfaffenberg“ und Nr. 25 „Hochstarrfeld“.

Der Wirtschaftsweg Fl.Nr. 745/8, der im Bebauungsplan Nr. 25 „Hochstarrfeld“ enthalten ist und der Wirtschaftsweg Fl.Nr. 818/2 (Teilfläche), der im Bebauungsplan Nr. 16 „Mühlfeld – Pfaffenberg“ enthalten ist, werden in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 97 „Am Pfaffenberg“ integriert und überplant. Ebenso wird die Verbindungsstraße (Stichstraße) zwischen Pfaffenbergweg und neuem Baugebiet in den Geltungsbereich einbezogen. Diese Stichstraße wurde bereits so ausgelegt, dass eine spätere Verkehrserschließung der angrenzenden Gebiete möglich ist.

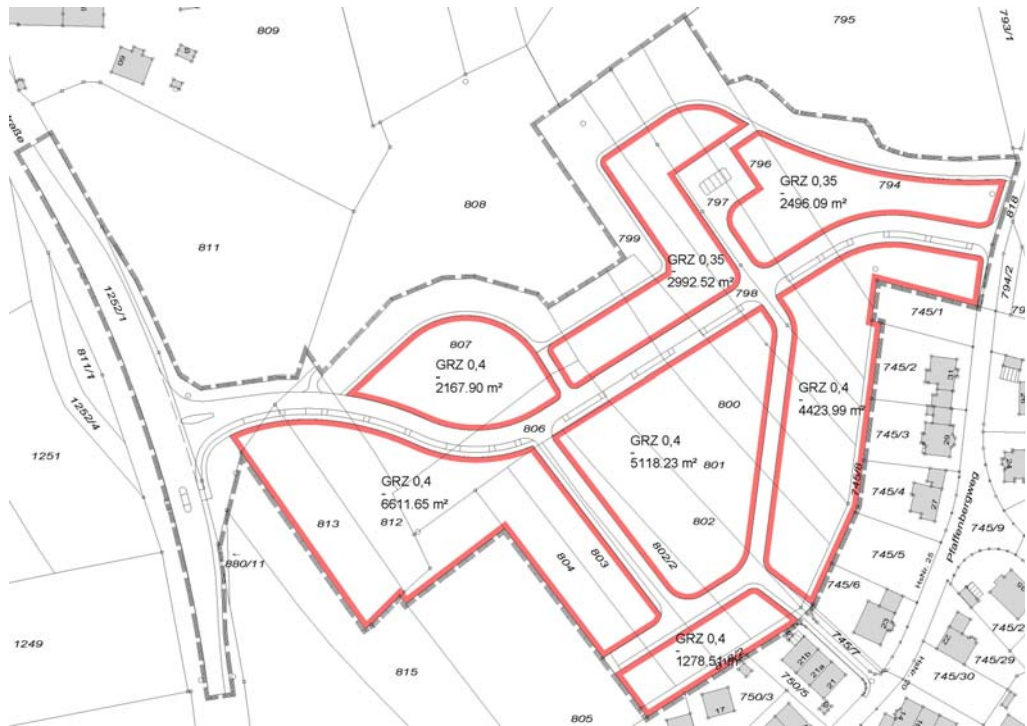
Durch die Ausweisung des neuen Baugebietes „Am Pfaffenberg“, das an die beiden vorgenannten Baugebiete unmittelbar angrenzt, werden diese beiden Wirtschaftswegen überflüssig, da sie als Erschließungswege für die ehemals angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen nicht mehr benötigt werden. Die Wirtschaftswegen werden den Parzellen 27 bis 34 des Baugebietes „Am Pfaffenberg“ zugeschlagen.

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

#### **4. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN**

Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld beschloss in seiner Sitzung am 15.11.2018 den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchzuführen.

Dabei werden die Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgende Berechnung). Ausschlussgründe für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor, da das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet bzw. keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt werden. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB erfüllt. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 gelten entsprechend. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Ebenso sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



Berechnung der überbaubaren Flächen

GRZ 0,35	GRZ 0,4
----------	---------

2.992,52	2.167,90
----------	----------

<u>2.496,09</u>	6.611,65
-----------------	----------

	5.118,23
--	----------

5.488,61	1.278,51
----------	----------

	<u>4.423,99</u>
--	-----------------

19.600,28

5.489 m <sup>2</sup>	x 0,35 =	1.921 m <sup>2</sup>
19.600 m <sup>2</sup>	x 0,4 =	<u>7.840 m<sup>2</sup></u>

Gesamt:	9.761 m <sup>2</sup>	< 10.000 m <sup>2</sup>
---------	----------------------	-------------------------

## **II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 97 WOHNGEBIET „AM PFAFFENBERG“ MIT TEILÄNDERUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE NR. 16 „MÜHLFELD – PFAFFENBERG“ UND NR. 25 „HOCHSTARRFELD“**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE**

#### **1.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Das Planungsgebiet liegt planungsrechtlich teilweise im Außenbereich.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan aus dem Jahre 2000 wird der Geltungsbereich zum Teil als landwirtschaftliche Fläche und zum Teil als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

#### **1.2 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 neuen Wohngebietes "Am Pfaffenberg" 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. Die Stadt Geisenfeld möchte dem bestehenden Siedlungsdruck durch Ausweisung neuer Baugebiete begegnen. Dabei wird auf eine maßvolle und wirtschaftliche Siedlungserweiterung besonderen Wert gelegt. Das bei diesem Baugebiet 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.

Im Flächennutzungsplan sind am nordwestlichen Ortsrand Wohnbauflächen dargestellt, die derzeit noch unbebaut sind. Der Bebauungsplan sieht nur eine Überplanung dieser Flächen in Teilbereichen vor. Die westlich, zur Nöttinger Straße dargestellten Wohnbauflächen können jedoch nicht überplant werden, da sie von den Grundstückseigentümern hierfür nicht zur Verfügung gestellt werden. Die Stadt Geisenfeld hält sich dennoch die Option offen, das neue Baugebiet zu einem späteren Zeitpunkt nach Südwesten zu erweitern und an den Kreisverkehr anzuschließen. Eine Rücknahme dieser Flächen ist somit aus ortsplannerischer Sicht zum jetzigen Zeitpunkt nicht gewünscht.

Die Stadt Geisenfeld verfolgt das Ziel, einer Bebauung auf unbebauten innerörtlichen Grundstücken den Vorrang zu geben. Wie unter Ziffer I, 3 dieser Begründung bereits erwähnt, sind die vorhandenen Bauflächenpotenziale der Stadt Geisenfeld einschließlich ihrer Ortsteile allerdings im Wesentlichen erschöpft.

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

Teile des Planungsgebietes (Fl.Nr. 745/8 und Fl.Nr. 818/2 Teilfläche) sind in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 16 „Mühlfeld – Pfaffenberg“ und Nr. 25 „Hochstarrfeld“ enthalten. Diese beiden Bebauungspläne werden teilgeändert.



## 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 VORHANDENE BAUSTRUKTUR

Die Bestandsbebauung am Pfaffenbergweg besteht vorwiegend aus Einzelhäusern. An der Zufahrt ins neue Baugebiet „Am Pfaffenberg“ sind drei Reihenhäuser vorhanden. Südwestlich des Baugebietes, in einer Entfernung von ca. 180 m, befinden sich drei Discounter sowie der Busbahnhof.

### 2.2 LANDSCHAFTSBILD

Das Plangebiet ist frei von Bebauung. Nördlich des Geltungsbereiches grenzen Biotope an. Weiter nördlich und westlich der Nöttinger Straße sind Hopfengärten vorzufinden. Nordöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 200 m die Kläranlage von Geisenfeld. Im Osten begrenzt die Nöttinger Straße das neue Baugebiet.

Das Landschaftsbild ist geprägt von landwirtschaftlichen Flächen.

### 2.3 BAUGRUND

Das Gelände fällt von der bestehenden Bebauung am Pfaffenbergweg an der südlichen Geltungsbereichsgrenze zur geplanten Einmündung der Erschließungsstraße in die Nöttinger Straße im Westen hin ab. Die Geländehöhen liegen bei ca. 374 - 379 m ü.NN. Das Planungsgebiet besteht überwiegend aus Acker- und Grünflächen.

Für das Planungsgebiet wurde im Juli 2018 eine Baugrunduntersuchung der Fa. EFUTEC GmbH, Hohenkammer, hinsichtlich der Tragfähigkeit für den erforderlichen Straßen- und Kanalbau, der Frostsicherheit und der hydrogeologischen Situation durchgeführt.

Unter dem bis 0,5 m mächtigen humosen Oberboden stehen im geplanten Trassenverlauf der Erschließungsstraße schluffige Sande, kiesige Sande und/oder stark sandige Kiesablagerungen des Donautales an, die als Planum für den Straßenoberbau in Betracht kommen. In situ weisen diese Sedimente bis ca. 3,3 m unter Geländeoberkante (GOK) nur lockere Lagerungsverhältnisse auf. Ab ca. 3,3 m uGOK konnten mitteldichte bis dichte Lagerungsverhältnisse nachgewiesen werden. Für den Straßenoberbau müssen die anstehenden Bodenschichten nachverdichtet oder durch geringmächtigen Bodenaustausch ertüchtigt werden. In Teilbereichen sind für das Planum geringmächtige Anschüttungen mit verdichtungswilligem Material erforderlich. Ab 0,7 m uGOK wurden an einzelnen Aufschlusspunkten auch sandige, schwach tonige schluffe erkundet. Bei Anlagen der Kanaltrassen sind diese horizontalen Schichtwechsel besonders zu berücksichtigen.

Auf die orientierende Baugrund- und Altlastenuntersuchung (Geotechnischer Bericht) der Fa. EFUTEC GmbH, Hohenkammer vom 10.10.2018 wird hingewiesen.

## 2.4 HOCHWASSER, GRUNDWASSER, VERSICKERUNG

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

Zum Zeitpunkt der Untersuchung wurde Grundwasser in den sandig-kiesigen Sedimenten nachgewiesen. Entsprechend den Beobachtungen während der Baugrunderkundung liegt der Grundwasserspiegel ca. 2,0 m uGOK. Nach [16] herrschte zum Zeitpunkt der Geländeuntersuchungen ein niedriger Grundwasserstand. Der mittlere Grundwasserstand liegt nach langjährigen Messreihen der nahegelegenen amtlichen Messstelle Geisenfeld (HWF) B3 bei 373,49 m üNN. Der höchste Grundwasserhochstand (HHW) wird mit 374,33 m üNN angegeben. Dies entspricht übertragen auf den Untersuchungsbereich etwa 1,0 m uGOK.

Für die anstehenden schluffigen Sande wurde ein kf-Wert von ca.  $1,3 \times 10^{-5}$  m/s nach Seiler bzw.  $1,9 \times 10^{-6}$  m/s nach Kaubisch ermittelt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann über Rigolen oder Sickermulden dimensioniert werden.

Wasserhaltungsmaßnahmen sind für Gruben/Gründungen mit Tiefen von mehr als ca. 2,0 m uGOK nach derzeitigem Planungsstand zwingend erforderlich.

## 2.5 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. EFUTEC 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.

## 2.6 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 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.

## 2.7 KLIMASCHUTZ

Die unter Ziffer 1.3 beschriebene energiesparende und verkehrsvermindernde Siedlungs- und Erschließungsstruktur trägt zur Reduzierung des Energieverbrauchs bei.

Des Weiteren wird unter den Hinweisen Ziffer 23 ausdrücklich auf regenerative Energiequellen und eine energiesparende Bauweise hingewiesen. Eine Ausrichtung der Baukörper nach Süden ermöglicht den Einsatz von Photovoltaikanlagen.

## 2.8 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 Ausbreitungsrechnung 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.

### **3. INFRASTRUKTUR**

#### **3.1 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.

#### **3.2 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.

#### **3.3 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.

## 3.4 WASSERWIRTSCHAFT

### 3.4.1 SCHMUTZWASSER

Das geplante Baugebiet wird gemäß § 55 WHG im Trennsystem entwässert. Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird an die neu geplante Schmutzwasserkanalisation im Baugebiet angeschlossen. Im weiteren Verlauf erfolgt der Anschluss an den bestehenden Mischwasserkanal der das Schmutzwasser zur Kläranlage Geisenfeld ableitet.

### 3.4.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Anfallendes abflusswirksames Niederschlagswasser der privaten und öffentlichen Flächen ist der Regenwasserkanalisation zuzuführen, die das Niederschlagswasser zur Ilm ableitet.

Da die Ilm im Bereich der Einleitung eine Wasserspiegelbreite > 5 m aufweist, kann nach DWA-M135 auf eine Regenrückhaltung verzichtet werden.

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das neue Baugebiet "Am Pfaffenberg" wird über die Nöttinger Straße und den Pfaffenbergweg erschlossen.

Auf den ca. 37 Bauparzellen sollen überwiegend Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Im südlichen und südwestlichen Teil des Baugebietes werden Geschosswohnungen geplant. Die Baufenster des Baugebietes sind so angeordnet und dimensioniert, dass eine gute Ausnutzung der Grundstücke mit Südausrichtung gewährleistet werden kann. Somit wird den Bauherren die Möglichkeit eröffnet, Gebäude in Ost-West-Richtung zu erstellen, um solare Energien optimal ausnutzen zu können.

Im Baugebiet WA<sup>4</sup> soll ein eigenständiges kleines Quartier mit eingeschossiger Wohnbebauung am östlichen Geltungsbereichsrand entstehen. Hier könnten beispielsweise barrierefreie Wohnhäuser erstellt werden.

Aus städtebaulicher Sicht wäre es wünschenswert gewesen, wenn die Grundstücke, die südlich und südwestlich an den Geltungsbereich angrenzen, ebenfalls in das Gesamtkonzept hätten einbezogen werden können. Die Grundstückseigentümer stellten diese Flächen für eine Überplanung leider nicht zur Verfügung. Dennoch hält sich die Stadt Geisenfeld die Option offen, zu einem späteren Zeitpunkt das Baugebiet nach Südwesten abzuschließen.

### 4.2 NATUR UND UMWELT

Bei der Fläche handelt es sich größtenteils um eine Landwirtschaftsfläche (Grün-/Ackerland).

Im Nordosten ragt das Biotop Nr. 7335-1031 „Gehölze nördlich Geisenfeld“ und im Nordwesten das Biotop Nr. 7335-1030 „Feuchtbrache an der St 2232 nördlich von Geisenfeld“ kleinflächig in den Geltungsbereich. Der Eichenaltbe-

stand im Bereich des Gehölzbiotopes liegt außerhalb des Geltungsbereiches. Die angrenzenden Gehölze wurden im Herbst 2018 vermessen. Im Verfahrensverlauf wurde die Planung dahingehend optimiert. Zwischen den Großbäumen und der geplanten Bebauung wird ein Abstand von 20 m eingehalten.

Entsprechend der bestehenden Nutzung und Ausstattung des Gebietes mit Strukturelementen wurde zwischen März und Juni 2018 eine Übersichtskartierung mit Schwerpunkt auf die Tiergruppe Vögel durchgeführt (siehe dazu Anlage zur Begründung „Abschlussbericht – Faunistische Sonderuntersuchung 2018“, NRT). Zufallsfunde weiterer Arten wurden mit aufgenommen. Zur Verhinderung einer Einwanderung von Amphibien aus den angrenzenden ehemaligen Altwasserresten ins Baufeld wird zu Beginn der Bauphase ein Amphibienschutzzaun aufgestellt. Der Zeitraum der Instandhaltung wird in Abstimmung mit einer fachkundigen Umweltbaubegleitung festgelegt.

### 4.3 GRÜNORDNUNG

#### 4.3.1 ALLGEMEINES

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu minimieren bzw. zu kompensieren und die neuen Gebäude in das Gebiet einzubinden.

Um eine einheitliche Raumwirkung und Durchgrünung des Straßenraumes zu gewährleisten ist bei Reihenpflanzungen jeweils eine Baumart pro Straße zu verwenden.

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 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. 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.

Im Randbereich des Gebietes werden Pflanzflächen mit standortgerechten Baum- und Strauchpflanzungen zur Eingrünung des Wohngebietes ausgebil-

det. Im Bereich der Pflanzfläche 1 werden aufgrund der Lage im Bereich der geplanten Tiefgarage ausschließlich Sträucher und Ansaaten festgelegt. Die Pflanzflächen 2-4 werden zusätzlich mit Einzelbäumen begrünt. Die randlichen Pflanzungen schaffen die Einbindung der Bebauung in die Landschaft und leisten einen positiven Beitrag für den Artenschutz insbesondere für die Vogelwelt.

Um die Durchgrünung auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke und privaten Grünflächen 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 m<sup>2</sup> angefangener nicht überbauter Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen.

Entlang der Straßenverkehrsfläche im Bereich der Stellplätze wurden zu deren Gliederung und Eingrünung an geeigneter Stelle Standorte für Laubbaumpflanzungen und Flächen für Straßenbegleitgrün festgelegt.

#### 4.3.2 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE

Die 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.

#### 4.4 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.

#### 4.5 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ von 0,35 bzw. 0,4 sowie die Geschossflächenzahl GFZ von 0,5 bzw. 0,6 im überwiegenden Teil des Baugebietes 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. Das neue Wohnquartier passt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung der umliegenden Bebauung an.

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 auf den Parzellen 35, 36 und 37 nicht ausreicht, wurden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen. Die zulässige Überschreitung resultiert primär aus der Versiegelung durch geplante Tiefgaragen.

#### 4.6 BAUWEISE

Für das Baugebiet sind nur Einzel- und Doppelhäuser sowie in geringem Umfang verdichtete Wohnformen zulässig.

Die wahlweise eingeschossige Bauweise mit zulässigem ausgebautem Dach bzw. zweigeschossige Bauweise, fügen sich in die Umgebungsbebauung maßvoll ein. Entlang der südlichen Sammelstraße SS1 sind zwingend zweigeschossige Wohngebäude geplant, die Sammelstraße wird dadurch stärker betont.

Im südwestlichen Teil des Baugebietes wird der dreigeschossige Geschosswohnungsbau zur Nöttinger Straße hin situiert.

Um den Charakter eines eigenständigen kleinen Wohnquartiers zu unterstreichen, ist für das Baugebiet WA<sub>4</sub> nur eine eingeschossige Bauweise ohne Dachausbau zulässig.

#### 4.7 GEMENDELISTE DER WOHNBEBAUUNG

	Anzahl	Wohneinheiten
Einzelhäuser	27	54
Doppelhäuser	7	14
Geschosswohnungsbau		

#### 4.8 FLÄCHENBILANZ

Fläche des Geltungsbereiches	3,99	ha	100,00 %
Summe der privaten Bauflächen	2,51	ha	62,91 %
Summe der öffentlichen Flächen	1,48	ha	37,09 %

### 5. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT - AUSGLEICHSFLÄCHEN

Entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist für Bebauungspläne mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche keine Eingriffsregelung und damit kein Ausgleichsflächenbedarf im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB notwendig.

Im Zuge der Überplanung des Gebietes geht ein gemäß § 30 BNatSchG geschützter Vegetationsbestand durch Überbauung verloren. Die Kompensation des entsprechenden Biotoptypen findet innerhalb des Geltungsbereiches auf einer für die Entwicklung der erforderlichen Biotopqualität geeigneten 800 m<sup>2</sup> großen Fläche (Teilflächen der Flurnummern 799, 798, 797 und 796, Gemarkung Geisenfeld) statt.

### 6. 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 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.

## **7. ALTERNATIVE PLANUNGEN**

Der Standort des Wohngebietes grenzt an bestehende Siedlungsbereiche an und folgt damit auch einem übergeordneten Entwicklungskonzept für diese Bereiche. Die Inanspruchnahme der im Geltungsbereich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen ist für die städtebauliche Neuordnung unumgänglich. Die Prüfung einer Verdichtung der Bebauung ergab, dass die überwiegende Nachfrage nach Einzel- und Doppelhausgrundstücken besteht. Zur Nöttinger Straße hin wurden verdichtete Wohnformen geprüft und sind aus städtebaulicher Sicht auch vertretbar.

Innerhalb des Baugebietes wurden unterschiedliche Siedlungs- und Erschließungsformen geprüft und dem Stadtrat vorgestellt. Die nun geplante Erschließungsform wurde als die wirtschaftlichste Erschließungsform ausgewählt.

Weitere Standorte für ein neues Wohngebiet in Geisenfeld wurden nicht in Betracht gezogen.

## **8. HERSTELLUNGSKOSTEN**

Die Stadt übernimmt die Kosten der öffentlichen Grünflächen, der Verkehrsflächen und der Erschließung.

aufgestellt München, den 12.09.2019  
18.07.2019  
21.03.2019  
16.08.2018

Entwurfsverfasser:

.....  
Guido Schwarz  
Architekt, Stadtplaner SRL

Holzstraße 47  
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946  
Fax 089 / 4900 1836  
e-mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

.....  
Christian Staudter  
1. Bürgermeister

Stadt Geisenfeld

.....  
Narr Rist Türk  
Landschaftsarchitekten

Isarstraße 9  
85417 Marzling  
Tel. 08161 / 98 928 0  
Fax 09161 / 98 928 99  
e-mail [NRT@NRT-LA.de](mailto:NRT@NRT-LA.de)