

Stadt Geisenfeld

Anlage zum

Bebauungsplan Nr. 90 "Alte Spedition"

AUFSTELLUNG IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN nach § 13a Baugesetzbuch
(Bebauungspläne der Innenentwicklung)

SATZUNG

Teil D - Begründung

Fassung vom 15.07.2021

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A: Planzeichnung Maßstab 1:1000
- Teil B: Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen
- Teil C: Textliche Festsetzungen und Hinweise
- Teil D: Begründung
- Teil E: Verfahrensvermerke

Verfasser:



Martin Gebhardt | Architekt & Stadtplaner
Herrmannstraße 3
D-92637 Weiden
Tel.: 0175 – 560 40 21
Email: info@gebhardt-architekten.de

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen und Planungsanlass	3
2	Ausgangssituation	4
2.1	Lage im Stadtgebiet.....	4
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Städtebauliche Bestandsanalyse	5
2.4	Vorgaben von Landes- und Regionalplanung	6
2.5	Rechtliche Ausgangslage	8
3	Planungsziele	12
4	Städtebauliches Konzept mit Begründung der Festsetzungen	13
4.1	Städtebauliches Konzept und Herleitung aus Planungsalternativen	13
4.2	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	15
4.3	Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)	18
4.4	Grünordnung	19
4.5	Ver- und Entsorgung	20
4.6	Immissionsschutz - Schallimmissionsschutz	21
5	Auswirkungen der Planung	22
6	Anlagen zur Begründung.....	23

1 Vorbemerkungen und Planungsanlass

Der Stadtrat der Stadt Geisenfeld hat am 17.10.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 90 "Alte Spedition" gem. § 10 Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen.

Die Aufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) - "Bebauungspläne der Innenentwicklung".

Weitere Informationen zum Verfahren finden sich im Kapitel 2.5 "Rechtliche Ausgangslage" / Unterkapitel "Bebauungsplan-Verfahren".

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer gemischten Wohnbebauung in seinem Geltungsbereich zu schaffen. In den nördlichen und westlichen Bauräumen können wahlweise Doppelhäuser oder Einzelhäuser errichtet werden (auch in Kombination). Im süd-östlichen Bauraum ist ein Geschößwohnungsbau mit bis zu 20 Wohneinheiten geplant.

Insgesamt werden also bis zu ca. 30 Wohneinheiten im Planungsumgriff geschaffen. Derzeit befinden sich im Planungsumgriff die Gebäude und baulichen Anlagen einer Spedition, die jedoch seit Jahren ihren Betrieb eingestellt hat. Weiterhin befindet sich auf Flurnummer 817/4 ein kleines Wohnhaus, das ebenfalls abgebrochen werden soll. Die Flurnummer 817/4 wird vollständig in die Planung mit einbezogen.

Es besteht in Geisenfeld derzeit sehr rege Nachfrage nach Wohnraum. Auch aufgrund der Lage Geisenfelds im Nah- und Verflechtungsraum der Stadt Ingolstadt mit sehr guter Anbindung mit ÖPNV und für Individualverkehr ist mit weiterer Zunahme der Nachfrage nach neuem, zusätzlichen Wohnraum in Geisenfeld zu rechnen.

Mit der Ausweisung dieses Baugebiets sollen u.A. auch Wohnungen für junge Menschen und Familien zur Verfügung gestellt werden. Das Angebot für diese Personengruppen ist in Geisenfeld derzeit beschränkt.

Aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung (Alterung der Bevölkerung) ist es wichtig, dass im Stadtgebiet Geisenfeld Angebote insbesondere auch für junge Menschen bzw. Familien in angemessenem Umfang gemacht werden.

Zur besseren Verflechtung des Bereichs der Mühlstraße zum Pfaffenbergweg und weiter zur Nöttinger Straße ist im östlichen Teil des Geltungsbereichs der Bau einer Erschließungsstraße zwischen Mühlstraße und Pfaffenbergweg geplant. Diese Verkehrsfläche soll jedoch den Charakter einer Wohnstraße mit integrierten Baumstandorten und Stellplätzen erhalten. Es ist daher geplant, diese für den Schwerlastverkehr zu sperren (Verkehrsrechtliche Anordnung).

Zu den Planungszielen sh. Kapitel 3 und zum städtebaulichen Konzept sh. Kapitel 4!

2 Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet

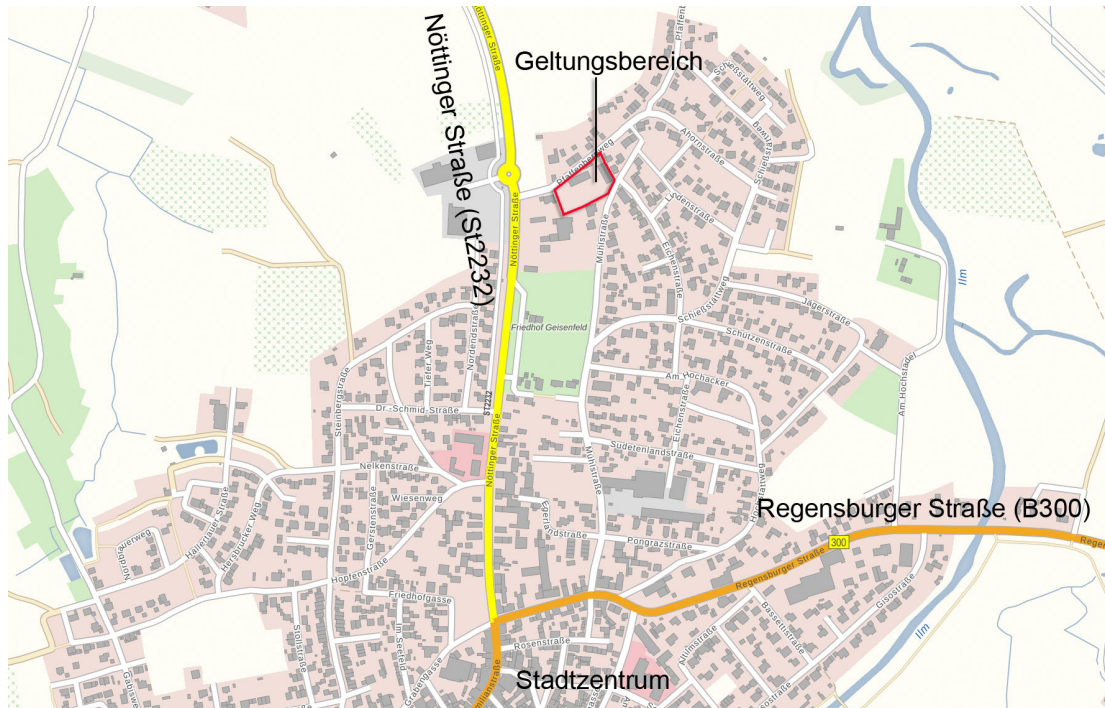


Abbildung 1: Lage im Stadtgebiet - ohne Maßstab! (Quelle: geoportal.bayern.de)

Das Planungsgebiet liegt im nördlichen Stadtgebiet der Stadt Geisenfeld. Es wird verkehrlich erschlossen von der Straße Paffenbergweg im Norden, die weiter westlich in die Nöttinger Straße einmündet und der Mühlstraße, die den Geltungsbereich im Süd-Osten tangiert. Die Nöttinger Straße stellt die Haupteinfallsstraße von Norden in den zentralen Stadtkern Geisenfelds dar und sichert eine leistungsfähige Verkehrsanbindung stadtauswärts nach Norden bzw. stadteinwärts nach Süden.

Der Geltungsbereich ist allseitig von Wohnbebauung umgeben. Lediglich im Süd-Westen tangiert der Geltungsbereich das Areal eines bestehenden Therapiezentums (Ergotherapie etc.) und eines Getränkemarkts. Noch weiter südlich liegt der städtische Friedhof zwischen der Nöttinger Straße und der Mühlstraße.

Derzeit befinden sich im Planungsumgriff die Gebäude und weitere baulichen Anlagen einer Spedition, die jedoch seit Jahren ihren Betrieb eingestellt hat. Diese baulichen Anlagen sollen vollständig abgebrochen und das Areal vollständig geräumt werden. Weiterhin befindet sich auf Flurnummer 817/4 ein kleines Wohnhaus, das ebenfalls abgebrochen werden soll. Die Flurnummer 817/4 wird vollständig in die Planung mit einbezogen.

2.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus der Planzeichnung. Er umfasst die Flurnummern 817/4 (vollständig), 818/2 (Teilfläche) und 819/1

(vollständig) - alle Gemarkung Geisenfeld. Der Geltungsbereich besitzt eine Fläche von ca. 0,55 ha. Bei Flurnummern 817/4 und 819/1 handelt sich um private Grundstücksflächen. Bei Flurnummer 818/2 (Teilfläche) handelt es sich um eine Teilfläche der Straße Pfaffenbergweg, die sich im städtischen Eigentum befindet.

2.3 Städtebauliche Bestandsanalyse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 90 "Alte Spedition" umfasst derzeit wie oben erläutert eine Gewerbebrache (Spedition) im Stadtnorden von Geisenfeld. Die Brachfläche ist allseitig von Wohngebäuden (größtenteils freistehende Einzelhäuser) umgeben, deren Höhenentwicklung sich im Bereich von „E+D“- bis „E+1“- und "E+1+D"-Typen bewegt.

Topografie

Das Gelände im Geltungsbereich ist im städtebaulichen Maßstab als annähernd eben zu betrachten. Die Bestandshöhen liegen bei ca. 379,70 bis 379,80 üNN im Westen und steigen leicht mit dem Pfaffenbergweg auf ca. 380,10 üNN nach Osten hin an. Die bestehende Mühlstraße im Süd-Osten liegt höher – auf ca. 380,80 üNN. Der Geländesprung wurde im Bestand über eine kleine Böschung bzw. Stützmauer abgefangen. Künftig soll hier höhengleich die geplante Erschließungsstraße anschließen, die dann nach Norden hin zum Pfaffenbergweg auf ca. 380,10 üNN sanft abfällt.

Denkmalpflege / Archäologie

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmäler zu Tage kommen, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind umgehend der Stadt Geisenfeld bzw. dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Ein entsprechender Hinweis wird im B-Plan aufgenommen.

Altlasten

Die abfallrechtliche Untersuchung von Boden auf Schadstoffgehalte des Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH, Lappersdorf, vom 25.10.2018 (Anlage 2 zur Begründung) kommt zu folgendem Fazit:

„Es zeigt sich, dass an nahezu allen Hot Spots Schadstoffe nachgewiesen wurden, vornehmlich Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), welche in Zuordnungswerte von Z 1.1 bis > Z 2 einzuordnen sind.

Die abfallrechtlich eingestufteten Proben nach TR LAGA M20 fallen in den Bereich Z 2 bis > Z 2.

Die abfallrechtlich nach Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen (EPP) eingestufteten Proben fallen in die Zuordnungswerte Z 1.1 bis Z 1.2.

Die vorhandene Schwarzdecke ist als nicht teerhaltig einzustufen und kann uneingeschränkt wiederverwertet werden.

Für die weitere Vorgehensweise gilt somit:

Alles Aushubmaterial bei Baumaßnahmen aus dem untersuchten Grundstück muss

soweit wie möglich separiert werden, auf Haufwerken zwischengelagert werden und vor Entsorgung / Abfuhr nach den Maßgaben der TR LAGA PN98 beprobt und nach TR LAGA M20, Leitfaden zur Verfüllung von Gruben und Brüchen (EPP) und ggf. DepV analysiert und eingestuft werden.“

Detailliertere Angaben sh. abfallrechtlicher Untersuchung (Anlage 2 zur Begründung)!

Sollten bei Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Pfaffenhofen a.d.Ilm zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG). Der Aushub ist z.B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen, bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist. Es wird empfohlen die kompletten Aushubmaßnahmen gutachterlich zu begleiten. Entsprechende Hinweise werden im B-Plan aufgenommen.

Kampfmittel

Derzeit gibt es keine Anhaltspunkte für Kampfmittel oder Bombenblindgänger im Planungsumgriff.

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer (sh. auch Kap. 2.5 Rechtliche Ausgangslage!)

Grundwasser

Nach dHK100 durchläuft die Grundwassergleiche auf 371 m ü. NN das zu untersuchende Gebiet. Der Grundwasserspiegel liegt also ca. 9 Meter unter OK Gelände.

Vegetationsstrukturen

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Vornutzung größtenteils versiegelt. Im Bereich der Flurnummer 817/4 befinden sich 4 Bäume, die gerodet werden sollen. Ein weiterer Baumbestand besteht nicht.

Der Baumbestand wurde von Hr. Whittaker, Fachagrarwirt für Baumpflege & Baumsanierung, Rohrbach, aufgenommen sowie artenschutzrechtlich untersucht. (sh. hierzu **Natur- und Artenschutz, Biotope, Schutzgebiete etc.**)

Entlang der südlichen und tw. der westlichen Grenze des Geltungsbereichs bestehen Heckenstrukturen von geringem ökologischem und gestalterischem Wert. Im Zuge der Neubebauung wird das gesamte Planungsareal grünordnerisch aufgewertet.

Aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen und der Realnutzung handelt es sich um ein vorbelastetes Gebiet (sh. auch Kap. 2.5 Rechtliche Ausgangslage!)

2.4 Vorgaben von Landes- und Regionalplanung

Landesentwicklungsprogramm LEP (2013 sowie Teilfortschreibung 2018)

Die grundsätzlichen Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans werden in der gegenständlichen Planung beachtet.

Entsprechend der Teilfortschreibung des Landesentwicklungsprogramms (LEP) 2018 wird die Stadt Geisenfeld als Unterzentrum eingestuft.

Die Stadt Geisenfeld liegt an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und im allgemeinen ländlichen Raum.

Das Landesentwicklungsprogramm nennt insbesondere folgende beachtlichen Ziele und Grundsätze, welche hier im vorliegenden verbindlichen Bauleitplan konkretisiert werden:

1.1 Gleichwertigkeit und Nachhaltigkeit

1.1.1 Gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen

(Z) In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

(G) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen, Wohnraum sowie Einrichtungen der Daseinsvorsorge und zur Versorgung mit Gütern geschaffen oder erhalten werden.

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

1.2 Demographischer Wandel

1.2.1 Räumlichen Auswirkungen begegnen

(G) Die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden.

(Z) Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.

1.3 Klimawandel

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

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

3.3 Vermeidung von Zersiedelung – Anbindegebot

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

Regionalplan Ingolstadt (10)

Die Stadt Geisenfeld ist im Landesentwicklungsprogramm Bayern der Region 10 – Ingolstadt zugeordnet und als Unterzentrum eingestuft. Geisenfeld liegt an einer

Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung und im allgemeinen ländlichen Raum.

Der Regionalplan Ingolstadt (10) nennt insbesondere folgendes Leitbild und folgende Ziele (Z) und Grundsätze (G), die im hier vorliegenden verbindlichen Bauleitplan beachtet werden:

A I Leitbild

G Die Region Ingolstadt ist in ihrer Gesamtheit und in ihren Teilräumen nachhaltig zu entwickeln und zu stärken, so dass

- sie als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung ausgebaut wird. Dabei sind die dynamische Wirtschaftskraft und Wettbewerbsfähigkeit der regionalen Wirtschaft sowie ein differenziertes Angebot an zukunftsfähigen Arbeitsplätzen in der Region zu erhalten und auszubauen;
- die landschaftliche Schönheit und Vielfalt erhalten, die natürlichen Lebensgrundlagen und Ressourcen auch für kommende Generationen gesichert, ggf. wiederhergestellt werden, der Landschaftsverbrauch verringert und
- das Kulturerbe bewahrt wird.

Die Region ist in ihrer Eigenständigkeit gegenüber benachbarten verdichteten Räumen zu stärken, ohne die Zusammenarbeit zu vernachlässigen.

Laut B III 1.1.1 G RP 10 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.

Laut B III 1.1.2 Z RP 10 sollen vorrangig die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.

Laut B III 1.5 Z RP 10 ist auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen zu achten.

2.5 Rechtliche Ausgangslage

Flächennutzungsplan

Für die Stadt Geisenfeld besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP). In diesem ist der planungsgegenständliche Bereich als „MD“ – „Dorfgebiet“ dargestellt. Im Süden, Westen, Norden und Nord-Osten ist ebenfalls diese Flächenkategorie dargestellt. Im Osten schließen Wohnbauflächen an.

Der geplante Bebauungsplan wird mit der Art der Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" nicht aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan heraus entwickelt. Da es sich jedoch um einen "Bebauungsplan der Innenentwicklung" nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) handelt kann der Flächennutzungsplan nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB) im Wege der Berichtigung entsprechend angepasst werden. Ein gesondertes Flächennutzungsplanänderungsverfahren ist daher nicht notwendig.

Da die Wohnnutzung einen wichtigen Bestandteil von gemischten Bauflächen wie „MD“ – „Dorfgebiet“ darstellt ist davon auszugehen, dass sich die geplante Flächennutzung grundsätzlich in die Gebietskulisse des rechtswirksamen FNP einfügt.

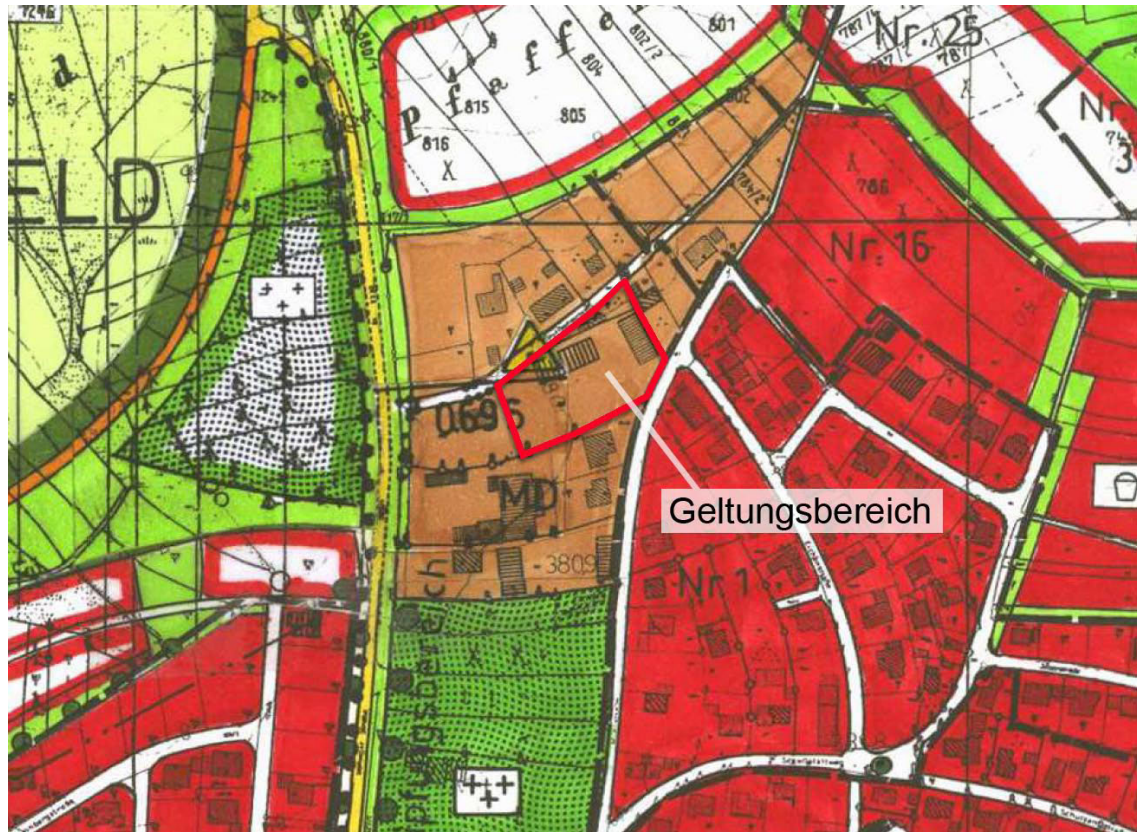


Abbildung 2: Ausschnitt rechtswirksamer Flächennutzungsplan (FNP) - ohne Maßstab! Das gelbe Dreieck stellt die Ortsdurchfahrtsgrenze dar. (Quelle: Stadt Geisenfeld)

Bebauungsplan-Verfahren

Für den Planungsbereich existiert derzeit kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer gemischten Wohnbebauung in seinem Geltungsbereich zu schaffen.

Direkt an das Planungsgebiet angrenzend existieren keine Bebauungspläne. Weiter im Osten besteht der Bebauungsplan Nr. 16 "Mühlfeld - Pfaffenberg" sowie die B-Pläne Nr. 25 "Hochstarrfeld" und Nr. 37 "Hochstarrfeld II".

Die gegenständliche Bebauungsplanaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ("**Bebauungspläne der Innenentwicklung**") ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da die Planung der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (deutlich) unter 20.000 m² liegt.

Der Planungsbereich ist allseitig von Baustrukturen umgeben - im Westen, Norden und Osten. Es handelt sich daher um eine Innenentwicklung.

Nach § 13a BauGB darf der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von

insgesamt weniger als 20.000 m² festgesetzt wird. Im gegenständlichen Bebauungsplan wird durch die festgesetzten Grundflächenzahlen umgerechnet max. ca. 1.300 m² Grundfläche zugelassen.

Das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gewährt gegenüber dem Regelverfahren einige Erleichterungen: so kann von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Weiterhin gelten aufgrund der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entsteht daher nicht. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet daher keine Anwendung.

Integriertes Städtebauliches Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Geisenfeld von 2012

Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) der Stadt Geisenfeld wird keine Aussage zum Planungsgebiet getroffen.

Wasserschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches und der näheren Umgebung befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb festgesetzter Überschwemmungsgebiete oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete (Überschwemmungsgebiete und Hochwassergefahren) gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

Im Geltungsbereich befinden sich keine Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche.

Natur- und Artenschutz, Biotop, Schutzgebiete etc.

Die gegenständliche Bebauungsaufstellung erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, da die Planung der Innenentwicklung dient und die maximal zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (deutlich) unter 20.000 m² liegt.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b Baugesetzbuch (BauGB) genannten Schutzgüter ist nicht gegeben.

Der Planungsumgriff befindet sich nicht in Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder europäischen Schutzgebieten (Landschaftsschutzgebiet, FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet).

Im Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten Biotop.

Der Geltungsbereich ist insgesamt durch die Vornutzung geprägt und größtenteils versiegelt (Asphaltfläche und Gebäude). Die Fläche ist von sehr geringem naturschutzfachlichen Wert. Aufgrund der bestehenden Siedlungsstrukturen und der Realnutzung handelt es sich um ein vorbelastetes Gebiet. Es ist nicht mit störungsempfindlichen Arten zu rechnen. Aufgrund der Lebensraumausstattung des Geltungsbereichs können Arten von Wäldern, Gewässern und Feuchtlebensräumen ausgeschlossen werden. Die verbleibenden Arten sind störungsunempfindlich und

an das Leben in der Siedlung angepasst. Die im Bereich der Flurnummer 817/4 vorhandenen 4 Bäume werden im Zeitraum zwischen 01. November und 28.02. gerodet, um Beeinträchtigungen für Brutvögel auszuschließen.

Der Baumbestand wurde von Hr. Whittaker, Fachagrarwirt für Baumpflege & Baumsanierung, Rohrbach, aufgenommen sowie artenschutzrechtlich untersucht.

Folgende fachliche Stellungnahme wurde abgegeben:

„Der Baumbestand ist jung. In keinem der Bäume sind Hohlräume oder Nester erkennbar. In einer Ecke ist ein zwei Meter hoher gekappter Baum, der mit Efeu bewachsen ist. In diesem Stamm sind zwei alte Nester, wahrscheinlich aus 2019 vorhanden. Zur Zeit der Untersuchung wies der Torso keine weiteren Hohlräume oder Aktivität auf. Artenschutzrechtlich gesehen besteht auf dieser Baustelle kein Bedenken im Hinblick auf die Rodung der Bäume.“ (sh. Anlage 3!)

Für den Menschen sind keine erheblich negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Von der geplanten Nutzung des Gebietes gehen keine über das für Siedlungsbereiche übliche Maß hinausgehenden Belastungen (Lärm, Beleuchtung, Abstandsflächen, Freiräume) aus.

Auch auf weitere Schutzgüter wie Tiere und Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Klima/Luft, Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter sind keine erheblich negativen Auswirkungen durch die Planung zu erwarten. Durch die Festsetzungen der Grünordnung innerhalb des Geltungsbereiches können sich mittel- bis langfristig wertvolle Vegetationsbestände entwickeln, außerdem wird die Durchgrünung deutlich verbessert und der Versiegelungsgrad deutlich verringert.

Zusammenfassend entstehen durch den Bebauungsplan keine erheblich negativen Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft.

Aufgrund der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr.1 BauGB gelten nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtliches Ausgleichserfordernis gemäß § 1a Abs. 3 BauGB entsteht daher nicht. Die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz findet keine Anwendung.

3 Planungsziele

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau einer gemischten Wohnbebauung in seinem Geltungsbereich zu schaffen. In den nördlichen und westlichen Bauräumen können wahlweise Doppelhäuser oder Einzelhäuser errichtet werden (auch in Kombination). Im süd-östlichen Bauraum ist ein Geschosswohnungsbau mit bis zu 20 Wohneinheiten geplant.

Insgesamt werden also bis zu ca. 30 Wohneinheiten im Planungsumgriff geschaffen. Derzeit befinden sich im Planungsumgriff die Gebäude und baulichen Anlagen einer Spedition, die jedoch seit Jahren ihren Betrieb eingestellt hat. Weiterhin befindet sich auf Flurnummer 817/4 ein kleines Wohnhaus, das ebenfalls abgebrochen werden soll. Die Flurnummer 817/4 wird vollständig in die Planung mit einbezogen.

Es besteht in Geisenfeld derzeit sehr rege Nachfrage nach Wohnraum. Auch aufgrund der Lage Geisenfelds im Nah- und Verflechtungsraum der Stadt Ingolstadt mit sehr guter Anbindung mit ÖPNV und für Individualverkehr ist mit weiterer Zunahme der Nachfrage nach neuem, zusätzlichen Wohnraum in Geisenfeld zu rechnen.

Mit der Ausweisung dieses Baugebiets sollen u.A. auch Wohnungen für junge Menschen und Familien zur Verfügung gestellt werden. Das Angebot für diese Personengruppen ist in Geisenfeld derzeit beschränkt.

Aufgrund der allgemeinen demografischen Entwicklung (Alterung der Bevölkerung) ist es wichtig, dass im Stadtgebiet Geisenfeld Angebote insbesondere auch für junge Menschen bzw. Familien in angemessenem Umfang gemacht werden.

Zur besseren Verflechtung des Bereichs der Mühlstraße zum Pfaffenbergweg und weiter zur Nöttinger Straße ist im östlichen Teil des Geltungsbereichs der Bau einer Erschließungsstraße zwischen Mühlstraße und Pfaffenbergweg geplant. Diese Verkehrsfläche soll jedoch den Charakter einer Wohnstraße mit integrierten Baumstandorten und Stellplätzen erhalten. Es ist daher geplant, diese für den Schwerlastverkehr zu sperren.

Die wesentlichen Planungsziele des Bebauungsplanes sind:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Doppelhäusern oder Einzelhäusern (auch in Kombination) und einem Geschosswohnungsbau mit bis zu 20 Wohneinheiten
- geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsareals mit Einbindung in die bestehende umgebende Bebauung
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Gemäß Ziel 3.2 des LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen
- Bau einer Erschließungsstraße zwischen Mühlstraße und Pfaffenbergweg zur besseren Verflechtung des Bereichs der Mühlstraße zum Pfaffenbergweg und weiter zur Nöttinger Straße.

4 Städtebauliches Konzept mit Begründung der Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept und Herleitung aus Planungsalternativen

Es ist geplant im Geltungsbereich von ca. 0,5 ha ein Wohnquartier mit gemischten Haustypen zu errichten. Das Wohnquartier soll sich in die bauliche Umgebung einfügen, aber auch Verdichtung zulassen, um Wohnraum für die Stadt Geisenfeld in angemessenem Umfang zu schaffen.

Planungsalternativen

Für die Neubebauung des Areals wurden in den Jahren 2018 und 2019 vom Projektentwickler, der BGW Immobiliengruppe, Regensburg, mehrere städtebauliche Entwürfe entwickelt. Grundsätzlich wurde ein Typenmix aus freistehenden Einzelhäusern, Doppelhäusern und Geschosswohnungsbau untersucht. Einen wichtigen Planungsaspekt stellt hierbei die innere Erschließung des Gebietes dar. Es sollte möglichst eine Straßenverbindung zwischen Pfaffenbergweg und Mühlstraße geschaffen werden.

Städtebauliches Konzept

Aus den erarbeiteten Varianten, die mit der Stadt Geisenfeld abgestimmt wurden, wurde das dem gegenständlichen B-Plan zugrundeliegende städtebauliche Konzept ausgewählt. Dieses sieht folgende Grundzüge der Planung vor:

An der westlichen Grenze des Planungsumgriff wird eine Zeile bestehend aus 2 Doppelhäusern (4 Doppelhaushälften) geplant. Alternativ sind hier Einzelhäuser oder eine Mischung aus einem Doppelhaus und einem Einzelhaus zulässig. Die Festsetzungen des B-Plans sehen diese Wahlmöglichkeit vor.

Entlang des Pfaffenbergwegs im Norden kann ebenfalls eine Zeile bestehend aus 2 Doppelhäusern (4 Doppelhaushälften) entstehen. Alternativ sind auch hier Einzelhäuser oder eine Mischung aus einem Doppelhaus und einem Einzelhaus zulässig.

Im süd-östlichen Planungsumgriff schließlich wird ein Ost-West-gerichteter Geschosswohnungsbau angeordnet. Am östlichen Rand des Umgriffs ist eine Erschließungsstraße als Verbindung von Pfaffenbergweg und Mühlstraße geplant.

Die Höhenentwicklung mit max. „2+D“ bei den geplanten Einzelhäusern oder Doppelhäusern entspricht noch dem Rahmen der umgebenden Bebauung (größtenteils 2-geschossige Einzelhäuser). Der Geschosswohnungsbau ist mit 3 Vollgeschossen geplant. Insgesamt entspricht die Höhenentwicklung und die Körnung dem städtebaulichen Ziel der Stadt Geisenfeld der angemessenen Nachverdichtung für Wohnnutzung an geeigneten Standorten.

Es ist vorgesehen, die einzelnen Grundstücke gemäß dem Vorschlag im Bebauungsplan real zu teilen.

Erschließung

Die Erschließung der Einzelhäuser bzw. Doppelhäuser am Pfaffenbergweg erfolgt direkt von diesem.

Die westliche Häuserzeile wird über eine interne private Erschließungs-Stichstraße erschlossen, an der auch offene Stellplätze, Carports oder Garagen angeordnet werden (sh. Parkierung!). Der Geschosswohnungsbau wird von der neuen Durchgangsstraße und von der privaten Erschließungsstraße erschlossen. Die interne private Erschließungs-Stichstraße erhält eine Breite von 5,00 Meter bzw. 6,50 Meter im südlichen Bereich. Es handelt sich verkehrsrechtlich um eine Mischfläche.

Am östlichen Rand des Umgriffs ist eine Erschließungsstraße als Verbindung von Pfaffenbergweg und Mühlstraße geplant. Deren Fahrbahn erhält eine Breite von 5,00 Meter. Seitlich nach Osten hin – auch zur Abschirmung zur bestehenden Bebauung – werden private Längsstellplätze (Breite 2,00 m) und Baumstandorte angeordnet, die eine Abschirmung zu den bestehenden Nachbaranwesen bilden. Die Verbindungsstraße wird für den Schwerlastverkehr (z.B. Sattelzüge) gesperrt, da sie vorrangig als Wohnstraße geplant ist. Von ihr zweigt die Zufahrt bzw. Abfahrt der Tiefgarage des Geschosswohnungsbaus ab. Westlich der Fahrbahn können private offene Stellplätze, die dem Geschosswohnungsbau zugeordnet sind, angeordnet werden.

Parkierung

Die Parkierung bei den geplanten Einzelhäusern oder Doppelhäusern erfolgt in direkt dem jeweiligen Wohngebäude zugeordneten Garagen oder Carports. Für die Gebäude des westlichen Bauraums werden je ein Stellplatz gegenüberliegend an der internen Erschließungs-Stichstraße angeordnet (ebenfalls in Form von Carports bzw. Garagen).

Die Stellplätze für den Geschosswohnungsbau werden größtenteils in einer Tiefgarage nachgewiesen, die unter dem Wohnungsbau liegt. Die Zufahrt erfolgt von Osten über die neu geplante Erschließungsstraße. Gemäß Stellplatzsatzung der Stadt Geisenfeld sind für den Geschosswohnungsbau mindestens 25% der notwendigen Stellplätze als oberirdische offene Stellplätze nachzuweisen. Dies erfolgt entlang der internen Erschließungs-Stichstraße und an der neu geplanten Erschließungsstraße (einschließlich der Längsstellplätze im Osten der Fahrbahn). Die in der Planzeichnung dargestellten offenen Stellplätze sind bzgl. ihrer Lage Hinweise - also Vorschläge und können noch planerisch variiert werden.

Für alle geplanten Gebäude sind die notwendigen Stellplätze in Art und Anzahl nach der Stellplatz-Satzung der Stadt Geisenfeld (*Satzung über die Zahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie der Ablösevertrag für Kraftfahrzeugstellplätze*) in dem Zeitpunkt des Antrags auf Baugenehmigung gültigen Stand nachzuweisen. Ein entsprechender Hinweis wird in den B-Plan aufgenommen.

Grünordnung

Innerhalb des Geltungsbereiches sind gemäß Festsetzung alle nicht überbauten, nicht für Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pro Privatgrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Hiervon ausgenommen sind die zu den Parzellen 1 bis 4 gehörigen Grundstücke, die mit Carports oder Garagen überbaut werden (östlich der privaten Erschließungs-Stichstraße). Diese relativ kleinflächigen Grundstücke nehmen die notwendigen Stellplätze für die Doppel- oder Einzelhäuser in Form von Carports oder Garagen auf und werden daher vollflächig oder annähernd vollflächig überbaut. In den Parzellen der Doppelhäuser oder Einzelhäuser selbst ist aber gemäß der getroffenen Festsetzung jeweils mindestens ein Baum zu pflanzen.

Für die relativ großflächige Parzelle 9 (Geschosswohnungsbau) werden mindestens 3 Bäume festgesetzt, um eine der Grundstücksgroße angemessene Begrünung sicherzustellen.

Östlich der neu zu errichtenden Erschließungsstraße sind 4 Baumpflanzungen festgesetzt. Diese wirken als Puffer und Abschirmung zu den angrenzenden Grundstücken.

Im Bereich der Parzellen 1 und 8 ergeben sich jeweils zwischen den geplanten Garagen und der Fahrbahn dreiecksförmige private Grünflächen. Diese Zwischenzonen sind zur optischen Aufwertung zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Eine Versiegelung ist in diesen Flächen nicht zulässig. In jeder festgesetzten Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Alternativ ist ein Spalierbaum an der Garagenfassade zu pflanzen. Es werden entsprechende Festsetzungen aus Gründen des Ortsbildes getroffen.

Mit diesen grünordnerischen Festsetzungen wird insgesamt sichergestellt, dass das Planungsgebiet ansprechend gestaltet und angemessen durchgrünt wird.

Öffentlicher Spielplatz

Ca. 100 Meter östlich des Planungsgebietes existiert ein vorhandener größerer öffentlicher Spielplatz der Stadt Geisenfeld (auf Flurnummer 750/12). Dieser ist auch für Kinder in zumutbarer Entfernung fußläufig über die Mühlstraße erreichbar. Auf die Errichtung eines Kinder-Spielplatzes im Planungsumgriff kann daher verzichtet werden.

4.2 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Es wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Es werden Anlagen für Verwaltungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Gartenbaubetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO sowie Tankstellen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO ausgeschlossen, da diese Nutzungen für Größe, Lage und Erschließung des Baugebiets unangemessen und aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht sind.

Es werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes gem. § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Handwerks- und Gewerbebetriebe gem. § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zugelassen. Dies ermöglicht ein gewisses „Mitspracherecht“ der Stadt bei der planungsrechtlichen Genehmigung dieser Nutzungen. Das neue Baugebiet soll vorrangig der Wohnnutzung dienen.

Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet orientiert sich bzgl. baulicher Dichte an der bereits bestehenden umgebenden Wohn-Bebauung (sh. Erläuterungen unter Kap. 4.1 Städtebauliches Konzept).

Im westlichen Bauraum können Doppelhäuser oder Einzelhäuser gebaut werden. Dies gilt auch entlang des Pfaffenbergwegs. Diese Bautypen sind hinsichtlich der Umgebung maßstäblich und entsprechen der umgebenden städtebaulichen Situation. Im Süd-Osten wird ein 3-geschossiger Geschoßwohnungsbau zugelassen. Durch die Festsetzung von offener Bauweise nach § 22 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird dessen Länge auf maximal 50 Meter beschränkt. Die zulässigen Gebäudetypen entsprechen dem städtebaulichen Ziel der Stadt Geisenfeld der angemessenen Nachverdichtung für Wohnnutzung an geeigneten Standorten.

Durch die Festsetzung einer max. Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 bzw. 0,40 in Verbindung mit den zulässigen Gebäudetypen „2+D“ bzw. „3“ wird eine angemessene Dichte ermöglicht. Zusätzlich zu GRZ und Vollgeschossen wird zur Steuerung

der Dichte noch eine maximal zulässige Geschosßflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Auch diese wird für die einzelnen Bauräume differenziert festgesetzt.

Um die Höhenentwicklung im Baugebiet zusätzlich zu steuern wird eine Wandhöhe der Hauptgebäude – differenziert für die einzelnen Bauräume bzw. die darin zulässigen Gebäudetypen festgesetzt: Bei den Gebäudetypen „2+D“ (Einzelhäuser oder Doppelhäuser) beträgt diese 6,75 Meter. Diese Höhe ermöglicht 2 Normal-Geschoße und ein Dachgeschoss mit ca. 50 cm Kniestock.

Im Bauraum Geschosßwohnungsbau sind maximal 9,20 Meter Wandhöhe zulässig. Diese Wandhöhe ermöglicht eine Bebauung mit drei Vollgeschoßen und einem nicht ausgebauten Dachraum.

Unterer Bezugspunkt der Wandhöhe ist die Oberkante des jeweiligen Fertig-Fußbodens im Erdgeschoß, welche ebenfalls durch Festsetzungen geregelt ist. Dieser Bezugspunkt ist im Gegensatz zu Geländehöhen (v.a. des natürlichen, "gewachsenen" Geländes jederzeit eindeutig nachprüfbar. Oberer Bezugspunkt ist der Schnittpunkt der Vorderkante Fassade mit der Dachhaut bzw. die Oberkante der massiven Attika / Brüstung des jeweiligen Gebäudes. Beide Bezugspunkte sind eindeutig und werden z.B. auch in den Regelungen bzgl. der Abstandsflächen in Artikel 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) verwendet und sind daher allgemein gebräuchlich.

Das künftige Maß der baulichen Nutzung bewegt sich insgesamt im Rahmen dessen, was aufgrund der bestehenden Umgebungsbebauung nach § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") noch als "sich einfügend" gewertet werden könnte (Vergleichsmaßstab für das ohne Bebauungsplan existierende Baurecht). Das künftige Maß der baulichen Nutzung entspricht den übergeordneten Zielen wie z.B. flächensparendes Bauen, Nachverdichtung etc..

Überbaubare Grundstücksflächen

Um das Ziel einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zu erreichen, wird die Lage der neu zu errichteten Hauptgebäude mit Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sind bewusst etwas weiter gefasst, um einen angemessenen Gestaltungsspielraum für Entwurf und Anordnung der einzelnen Gebäude zu ermöglichen. Die städtebauliche Figur gemäß Bebauungskonzept wird auch mit diesem Spielraum gesichert. Entlang des Pfaffenbergwegs wird im Bereich der Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser eine Baulinie festgesetzt, an die mit dem Hauptgebäude (Wohngebäude) angebaut werden muss, um hier entlang des Straßenraums eine durchgängige Bauflucht zu erhalten. Garagen und / oder Carports dürfen von der Baulinie um bis zu 4 Meter zurückweichen. Die gewünschte Raumkante wird durch die Hauptbaukörper sichergestellt, so dass Garagen und / oder Carports mit ihren kleineren Baukörpern zurückweichen können.

An der Ostseite des geplanten Geschosßwohnungsbaus im Süd-Osten wird ebenfalls eine Baulinie festgesetzt. Untergeordnete Bauteile wie Erker, Balkone, Wintergärten etc. dürfen bis max. 1,50 m über die im Planteil festgesetzten Baulinien und Baugrenzen hinaus errichtet werden. Hierbei ist ein Mindestabstand von 1,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten. Diese untergeordneten Bauteile sind bei Wohnungsbauten üblich und beeinflussen die beabsichtigte städtebauliche Grundfigur nicht.

Weiterhin werden Flächen für Nebenanlagen wie Garagen / Carports, Tiefgarage, Zufahrtsbauwerk TG und für 2 Müllstandorte gemäß dem städtebaulichen Konzept festgesetzt.

Die Lage der offenen Stellplätze wird auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen. Deren genaue Lage wird nicht festgesetzt, um eine Flexibilität der Planung zu gewährleisten. Im städtebaulichen Maßstab ist dies vertretbar.

Höhenlage der Oberkante der fertigen Fußböden im Erdgeschoß

Zur optimalen Einpassung der künftigen Gebäude an die künftige Geländesituation wird die Höhenlage des fertigen Erdgeschoßfußbodens folgendermaßen durch Festsetzung geregelt: Der Abstand der Höhenlage der Oberkante des Fertig-Fußbodens im Erdgeschoss der Hauptgebäude über der Oberkante der nächstliegenden öffentlichen oder privaten Verkehrsfläche in der Mitte der Bauparzelle darf maximal 0,30 m betragen. Dadurch wird zum einen ein technisch vorteilhaftes, leicht ansteigendes Gelände von der Straße weg zu den Gebäuden hin ermöglicht, gleichzeitig wird ein zu starkes Anheben der Gebäude gegenüber dem Gelände unzulässig. Dies stellt die Einfügung der Baukörper in das künftige Gelände sicher.

Abstandsflächenrecht

Das Abstandsflächenrecht nach Bayerischer Bauordnung ist im Regelfall einzuhalten. Vom Art. 6 Abs. 5 Satz 2 der BayBO(2021) (Verkürzung von Abstandsflächen), wird bis auf die im Folgenden erläuterten Situationen kein Gebrauch gemacht. Somit ist grundsätzlich auch bei den größeren Baukörpern ausreichend Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz sichergestellt. Nachbarschützende Belange werden somit nicht berührt.

An der festgesetzten Baulinie entlang des Pfaffenbergwegs im Bereich der geplanten Doppelhäuser bzw. Einzelhäuser fallen keine Abstandsflächen an. Die Baulinie ist so gesetzt, dass die sich aus der maximal zulässigen Wandhöhe ergebende Abstandsfläche maximal bis zur Mitte der Verkehrsfläche des Pfaffenbergwegs reichen würde. Nachbarschützende Belange werden somit nicht berührt.

An der Ostseite des geplanten Geschosßwohnungsbaus im Süd-Osten wird ebenfalls eine Baulinie festgesetzt. Auch ohne Baulinie wären die Regelungen des Art. 6 BayBO(2021) eingehalten. Belichtung, Besonnung, Belüftung und Brandschutz sind somit sichergestellt. Nachbarschützende Belange werden nicht berührt.

Aufschüttungen und Abgrabungen

Zur optimalen Einpassung der künftigen Gebäude an die vorhandene Geländesituation, auch zur Sicherung einer harmonischen Einbindung in das bestehende Orts- und Landschaftsbild, sind Abgrabungen im gesamten Geltungsbereich nur bis 0,50 m Tiefe zulässig. Aus den gleichen Gründen sind im gesamten Geltungsbereich Aufschüttungen bis 1,20 m Höhe zulässig. Stützmauern sind analog bis zu einer Ansichtshöhe von 1,20 m zulässig. Im städtebaulichen Maßstab sind solche Geländeveränderungen hinnehmbar, um die gewünschten und notwendigen Nutzungen zu realisieren.

Führung der Ver- und Entsorgungsleitungen

Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind aus Gründen des Erhalts des wertvollen und schützenswerten Orts- und Landschaftsbilds unterirdisch zu führen.

4.3 Begründung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften)

Zur Umsetzung der städtebaulichen und gestalterischen Ziele werden Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen getroffen (Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 Abs. 1 BayBO). Diese beziehen sich u.a. auf die Dachformen, Dacheindeckungen, Solarkollektoren etc.

Auch hierbei soll aber ein angemessener Rahmen für die individuelle Gestaltung der künftigen Gebäude bzw. baulichen Anlagen gewährt werden.

Dachformen, Dachneigungen und Eindeckungen

Für Haupt- und Nebengebäude können Satteldächer, Pultdächer oder Flachdächer zur Ausführung kommen.

Als zulässige Arten der Dacheindeckung werden die technisch für die zulässigen Dachformen üblichen und bewährten Materialien festgesetzt: Bei Sattel- oder Pultdächern Ziegel, Betondachstein, Blecheindeckung, Faserzement-eindeckung, jeweils in grauen, schwarzen oder roten Farbtönen; Der Mix aus roten und grauen bis schwarzen Dacheindeckungen entspricht der umgebenden Bestandssituation.

Flachdächer sind aus ökologischen Gründen und zur Niederschlagswasser-Pufferung extensiv mit mindestens 6 cm Substratschicht zu begrünen.

Doppelhäuser sind in Dachform, -eindeckung und -neigung einheitlich zu gestalten. Doppelhäuser müssen profil- und höhengleich ausgebildet werden.

Garagendächer sind bzgl. der Dachform, der Dachneigung und der Dacheindeckung dem Hauptbaukörper anzupassen oder als Flachdächer auszubilden.

Da die Dachlandschaft von entscheidender Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild eines Quartiers ist, werden diese „vereinheitlichenden“ Vorgaben zu einem ruhigen Gesamterscheinungsbild beitragen.

Dachfenster, Dachgauben, Erker, Balkone

In der Dachfläche liegende Dachfenster sind allgemein zulässig. Dachgauben sind nur ab einer Dachneigung von 30 Grad zulässig - also nur bei Satteldächern, da sie bei anderen Dachformen (Pultdächer, flachere Satteldächer) störend wirken.

Erker und Balkone an den Wohngebäuden sind zulässig, sofern die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken gem. Art. 6 BayBO eingehalten werden.

Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen

In der Dachfläche liegende bzw. mit maximal 20 cm Abstand zur Dachhaut liegende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Freistehende Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

Aufgeständerte Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen sind nur auf Nebengebäuden und auf Hauptgebäuden mit Flachdächern zulässig.

Durch diese Festsetzungen wird die Nutzung regenerativer Energien in gestalterisch verträglicher Form auf den Dachflächen ermöglicht. Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen in Form von freistehenden Anlagen werden nicht zugelassen, da sich diese auf das Erscheinungsbild des Baugebiets negativ auswirken.

Einfriedungen / Zäune

Die Höhe der Einfriedungen darf aus Gründen des Ortsbildes maximal 1,20 Meter betragen.

Zäune zwischen 2 Parzellen sind einheitlich als Maschendrahtzäune in Kombination mit Hecken auszuführen. Dies trägt dazu bei, dass die privaten Grundstücksflächen optisch nicht zu sehr zergliedert werden. Die Hinterpflanzung mit Hecken bildet Sichtschutz und steigert die optische und ökologische Qualität der privaten Gärten.

Massive Zaunsockel sind angrenzend an öffentliche oder private Verkehrsflächen mit einer Höhe bis zu 0,15 m zulässig. Dies gewährleistet u.A. eine geregelte Entwässerungsführung entlang von befestigten Flächen.

An Zäunen zwischen 2 Parzellen sind massive Zaunsockel unzulässig, um eine Durchlässigkeit für Kleinsäugetiere möglichst zu gewährleisten.

Hecken als Einfriedungen sind aus Gründen des Orts- und Landschaftsbildes nur aus heimischen Laubgehölzen zulässig.

4.4 Grünordnung

Grünordnerische Festsetzungen

Eine angemessene Eingrünung des neuen Baugebiets wird durch grünordnerische Festsetzungen geregelt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle nicht überbauten, nicht für Stellplätze, Zufahrten, Zugänge oder Terrassen befestigten Flächen zu bepflanzen oder durch Ansaat zu begrünen, im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Private Grundstücksflächen

Die Baumpflanzungen in den privaten Grundstücksflächen werden in Form einer Kombination von zeichnerischer und textlicher Festsetzung geregelt:

Pro Privatgrundstück ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Baum-Arten sind den Pflanzlisten (Hinweis 4.6) zu entnehmen. Hierbei sind Obstgehölze allgemein zulässig. Es ist dabei eine Mindestpflanzqualität von Hochstamm, 3xv., m.B. STU 12/14 cm zu verwenden. Die im Planteil dargestellten Standorte sind hinweisliche Empfehlungen und können planerisch variiert angeordnet werden.

Auf diese Weise wird eine Mindestanzahl von Bäumen im Baugebiet gesichert.

Hiervon ausgenommen sind die zu den Parzellen 1 bis 4 zugehörigen Grundstücke, die mit Carports oder Garagen überbaut werden (östlich der privaten Erschließungsstichstraße). Diese Flächen bilden eigene Grundstücke, werden aber vollständig oder fast vollständig mit Carports oder Garagen überbaut, die zu den jeweiligen Doppel- oder Einzelhäusern gehören.

Für die relativ großflächige Parzelle 9 (Geschoßwohnungsbau) werden mindestens 3 Bäume festgesetzt, um eine der Grundstücksgröße angemessene Begrünung sicherzustellen.

Die festgesetzte Eingrünung auf privaten Grundstücksflächen ist spätestens in der nach Nutzungsaufnahme der Gebäude folgenden Pflanzperiode zu beginnen und abzuschließen, um eine zeitnahe Eingrünung sicherzustellen, die wesentliche Auswirkungen auf das positive Erscheinungsbild des Baugebietes haben wird. Hierzu wurde ein Hinweis aufgenommen.

An den Garagen der Parzellen 1 und 8, die giebelseitig zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen wird zur Sicherung des ansprechenden Stadtbildes folgendes festgesetzt: Die mit Planzeichen festgesetzten privaten Grünflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Eine Versiegelung ist in diesen Flächen nicht zulässig. In jeder festgesetzten Fläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Alternativ ist ein Spalierbaum an der Garagenfassade zu pflanzen. Die Arten sind den Pflanzlisten unter Punkt 4.6 zu entnehmen.

Stellplätze östlich der öffentlichen Verkehrsfläche im Osten

Hier sind 4 Baumpflanzungen festgesetzt. Die Mindestpflanzqualität entspricht den Bäumen in den privaten Grundstücksflächen. Diese Baumpflanzungen wirken als Puffer und Abschirmung zu den angrenzenden Grundstücken.

4.5 Ver- und Entsorgung

Infrastruktur

Die zentrale Trinkwasserversorgung ist über das bestehende städtische Versorgungsnetz sichergestellt.

Die Stromversorgung für die Stadt Geisenfeld erfolgt über das Netz der Bayernwerk AG.

Die Versorgung mit Telekommunikationsleitungen ist durch die örtlichen und regionalen Versorgungsträger gesichert.

Die Abfallbeseitigung erfolgt zentral durch den Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm und ist durch die vom Landkreis Pfaffenhofen beauftragten Entsorgungsunternehmen gewährleistet.

Löschwasserversorgung / Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist über das bestehende städtische Versorgungsnetz sichergestellt.

Entwässerung / Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt.

Gemäß Baugrundgutachten des Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH, Lappersdorf, vom 25.10.2018 (Anlage 2 zur Begründung) - Kap. 2.6.3 "Wasserhaltung, Drainagen, Versickerung" - ist eine Versickerung nur sehr eingeschränkt möglich. Die Entwässerung des Niederschlagswassers erfolgt daher über den Anschluss an das städtische Kanalsystem. Das anfallende Niederschlagswasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt.

Anfallendes Niederschlagswasser darf nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen geleitet werden.

Es wird empfohlen befestigte Flächen wie Stellplätze, Garagenzufahrten, Gehwege, Terrassen in wasserdurchlässigen Belagsarten auszuführen. Ein entsprechender Hinweis wird aufgenommen.

Insgesamt ist die Erschließung als gesichert zu betrachten.

4.6 Immissionsschutz - Schallimmissionsschutz

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Immissionsschutztechnisches Gutachten erarbeitet (Hooock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Landshut, vom 15.06.2021). Die Aufgabenstellung und das Fazit werden hier wiedergegeben. Für detailliertere Informationen liegt das gesamte Gutachten der Begründung als Anlage bei.

Aufgabenstellung

Im Rahmen des Fachgutachtens war der Nachweis zu erbringen, dass der Anspruch der neu geplanten schutzbedürftigen Nutzungen auf Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche zu keiner Einschränkung der vorhandenen bzw. genehmigten Betriebsabläufe oder gar zu einer Gefährdung des Bestandsschutzes des benachbarten Getränkemarkts führen könnte. Die diesbezüglich notwendigen technischen, baulichen und planerischen Schallschutzmaßnahmen sollten entwickelt und ggf. als Festsetzungen für den Bebauungsplan vorgestellt werden.

Fazit

Zusammenfassend kann somit konstatiert werden, dass der Schutz der Nachbarschaft vor anlagenbedingten Lärmbelastungen durch den Betrieb des "Getränkemarktes Hörli" einschließlich der Geräuschentwicklungen des dazugehörigen Liefer- und Fahrverkehrs im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens nach den Vorgaben der DIN 18005 bzw. der TA Lärm als gewahrt anzusehen ist. Die Aufstellung des Bebauungsplans "Alte Spedition" durch die Stadt Geisenfeld steht somit - unter Voraussetzung der Richtigkeit der in Kapitel 4.2 des Immissionsschutztechnischen Gutachtens erläuterten Betriebscharakteristik und den daraus abgeleiteten Emissionsberechnungen (vgl. Kapitel 4.5 des Gutachtens) - in keinem Konflikt mit den in Kapitel 3 des Gutachtens beschriebenen Schallschutzanforderungen.

Eine Einschränkung oder Gefährdung des mit Bescheid vom 14.05.2008 /10/ genehmigten und in Kapitel 4.2 des Gutachtens beschriebenen Betriebs durch die heranrückende Wohnbebauung ist somit nicht zu befürchten. Festsetzungen im Bebauungsplan zum Schallschutz hinsichtlich Gewerbelärms sind nicht erforderlich.

5 Auswirkungen der Planung

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von Doppelhäusern oder Einzelhäusern (auch in Kombination) und einem Geschosswohnungsbau mit bis zu 20 Wohneinheiten
- geordnete städtebauliche Entwicklung des Planungsareals mit Einbindung in die bestehende umgebende Bebauung
- Innenentwicklung vor Außenentwicklung: Gemäß Ziel 3.2 des Landesentwicklungsprogramms (LEP) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen
- Revitalisierung einer gewerblichen Brachfläche (ehem. Spedition)
- Bau einer Erschließungsstraße zwischen Mühlstraße und Pfaffenbergweg zur besseren Verflechtung des Bereichs der Mühlstraße zum Pfaffenbergweg und weiter zur Nöttinger Straße
- Grünordnerische Aufwertung des gesamten Planungsareals im Zuge der Neubebauung
- Verlust von 4 Bäumen; Ersatz durch zahlenmäßig deutlich höhere Anzahl an Neupflanzungen
- Verlust von Heckenstrukturen von geringem ökologischem und gestalterischem Wert entlang der südlichen und tw. der westlichen Grenze des Geltungsbereichs; Ersatz durch grünordnerische Aufwertung des gesamten Planungsareals im Zuge der Neubebauung

6 Anlagen zur Begründung

- 1) Geotechnischer Bericht des Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH, Lappersdorf, vom 25.10.2018
- 2) Abfallrechtliche Untersuchung von Boden auf Schadstoffgehalte des Baugrund-Institut Winkelvoß GmbH, Lappersdorf, vom 25.10.2018
- 3) Fachliche Stellungnahme zum Baumbestand Fa. Baumpflege Whittaker, Rohrbach, vom 27.11.2020
- 4) Immissionsschutztechnisches Gutachten von Hoock & Partner Sachverständige PartG mbB Beratende Ingenieure, Landshut, vom 15.06.2021

Geisenfeld,

.....

Hr. Paul Weber
Erster Bürgermeister