



BEBAUUNGSPLAN NR. 7.1
'GEISENHAUSEN-MANDLBERG' 1.ÄNDERUNG
IN 85301 SCHWEITENKIRCHEN
- BEGRÜNDUNG -

Planungsstand: 19.07.2023 (redaktionell geändert: 18.01.2024)
Satzungsbeschluss

Planverfasser: Architekturbüro Obereisenbuchner
Rita Obereisenbuchner, Architektin
Schulstrasse 13
85276 Pfaffenhofen
T: 08441 – 789 99 - 0
F: 08441 – 789 99 - 29
INFO@ARCHITEKTURBUERO-OBEREISENBUCHNER.DE

Grünordnung: Norbert Einödshofer
Landschaftsarchitekt Stadtplaner
Marienstrasse 7
85298 Scheyern
T: 08441 – 82480
F: 08441 – 82470
INFO@EINOEDSHOFER.DE

1.1 Allgemeines

Mit Bekanntmachung vom 23.03.2018 wurde der Bebauungsplan Nr. 7.0 „Geisenhausen-Mandlberg“ rechtskräftig. Am 04.07.2023 wurde der Beschluss zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.0 „Geisenhausen-Mandlberg“ gefasst. Durch die Änderungen, die teilweise nur einzelne Grundstücke betreffen, werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Daher wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 1 BauGB angewandt.

1.2 Geltungsbereich

Das Verfahren zur Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt 8.348 m².

1.3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im geltenden Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Mit dem bestehenden Bebauungsplan wurden 9 Einfamilienhäuser und 1 Doppelhaus ermöglicht.

1.4 Anlass und Ziel der Planaufstellung

Die Gemeinde Schweitenkirchen ist ein Kleinzentrum, das nahe der Entwicklungsachse München – Ingolstadt liegt. In Karte 1 "Raumstruktur" des Regionalplanes Ingolstadt ist die Gemeinde als bevorzugt zu entwickelnder Ort im allgemeinen ländlichen Raum ausgewiesen. Lt. RP10 B III 1.2 Z soll die Siedlungstätigkeit in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen. In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen.

Die verkehrsgünstige Lage von Schweitenkirchen (insbesondere des Hauptorts sowie des Ortsteils Geisenhausen) an der Autobahn A9 mittig an der Verbindungsachse zwischen München und Ingolstadt sowie Freising und Pfaffenhofen a.d. Ilm, eröffnet eine über das Organische hinausgehende Siedlungsentwicklung auch in den Ortsteilen.

„In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. (Z) Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von Arbeitsplätzen und Wohnraum geschaffen oder erhalten werden. (G)“ (LEP Bayern 2018, 1.1.1)

„Der ländliche Raum soll so entwickelt und geordnet werden, dass er seine Funktion als eigenständiger Lebens- und Arbeitsraum nachhaltig sichern und weiter entwickeln kann, er seine eigenständige Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur bewahren kann ff. (G)“ (LEP Bayern 2013, 2.2.5)

Die Auenstraße befindet sich am nordöstlichen Ortsrand und ist die Anbindung an die Holledastraße PAF9, welche Geisenhausen mit der Staatsstraße 2232 in Richtung Geisenfeld sowie mit dem Markt Wolnzach und über die Kreisstraße PAF 25 mit dem Kernort Schweitenkirchen verbindet. Der Schwerpunkt des Siedlungskörpers befindet sich östlich der Autobahn A9 in einem von Osten nach Westen ausgerichteten Tal. Die Kirche befindet sich ebenso wie der historische Ortskern nördlich der Holledastraße. Südlich der Holledastraße entlang der Kysstraße befinden sich landwirtschaftliche Hofstellen und am südlichen Ortsrand Baugebiete aus den 1970er bis 2010er-Jahren.

Nach Fertigstellung der Bebauung beinahe aller Parzellen wurden Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans festgestellt.

Im Plangebiet steigt das natürliche Gelände von 447,0 mⁿNN bis 461,0 mⁿNN. Der Höhenunterschied umfasst 14 Höhenmeter über eine Distanz von ca. 100 m, also eine Neigung von 14%. Diese ungewöhnlich steile Neigung verteilt sich beinahe gleichmäßig auf alle Einzelgrundstücke und wurde in der ursprünglichen Planung mit Hanghäusern gelöst. Jedes Grundstück, außer Parzelle 1, 2, 3 und 11 hat eine Neigung von überwiegend 4,0 m und teilweise 5,0 m in Nord-Süd-Richtung.

Das Plangebiet ist zwischenzeitlich nahezu vollständig bebaut. Die meisten Wohnhäuser wurden oder werden ohne Berücksichtigung der Hanglage errichtet. Die Grundstücke wurden durch Stützmauern umfasst, damit die Gebäude allseitig freigestellt sind.

Nach geltendem Bebauungsplan ist diese Bauweise nicht möglich. Vorgesehen waren Hanghäuser mit Abgrabungen des natürlichen Geländes bis 0,50 m und einer Geländeangleichung zu den Nachbargrundstücken durch Böschungen mit 1:2-Neigung oder Stützmauern aus Naturstein oder Gabionen bis zu einer Höhe von max. 0,50 m (Parzelle 1-5 und 9-11) sowie max. 1,0 m (Parzelle 6-8) im Abstand von 1,0 m zur Grundstücksgrenze.

Tatsächlich wurden Abgrabungen soweit vorgenommen, dass alle Häuser allseitig im untersten Geschoss freigestellt sind und Stützmauern mit einer Höhe bis zu 4,0 m errichtet wurden.

Dass Bauwerber ein Grundstück mit extremster Hanglage erwerben und bei der Planung der Baukörper in keiner Hinsicht auf die Topographie achten, ist für die Gemeinde Schweitenkirchen unerklärlich. Ein vermuteter Grund ist die Unerfahrenheit privater Bauherren und der knappe Vorrat an Grundstücken, so dass die Käufer am Markt keine Alternativen finden konnten. Der dringende Wunsch zur Vermeidung von Hanghäusern ist wahrscheinlich durch wirtschaftliche Überlegungen bei steigenden Baupreisen begründet.

Der Gemeinderat hat nun nach eingehender Diskussion beschlossen, den Bebauungsplan so anzupassen, dass die teilweise widerrechtliche Bebauung bestehen bleiben kann. Da alle Bewohner im Plangebiet mit dieser Vorgehensweise einverstanden sind, darüber hinaus keine umliegenden Anwohner von einer Planänderung betroffen sind und beinahe alle Bauwerber gleichermaßen auf die Planänderung angewiesen sind, ist zumindest eine Gleichbehandlung gewährleistet.

1.5 Änderungen

Festsetzung durch Text:

B.2.4: Die Aufzählung der zulässigen Nebenanlagen wird durch „Carports“ und „Pools“ ergänzt, sowie der Abstand von Gartenschuppen zur Verkehrsfläche von 5,0 m auf 3,0 m Abstand reduziert und auf eine Höhe von max. 3,50 m erweitert.

B.2.5: Die Größe von Balkonen, Eingeschossigen Vorbauten und Wintergärten wird künftig nicht mehr maßlich begrenzt, sondern ausschließlich über die Abstandsflächenregelung der Bayerischen Bauordnung.

B.2.6: Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNOV um bis zu 80 von Hundert überschritten werden, jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 anstelle bisher von 0,6. Für die Ortsplanung ist die unterirdische Versiegelung mit Stützwandfüßen unerheblich, vor allem in Hinblick auf die Lage des Plangebiets im freien Landschaftsraum.

B.2.7: Es erfolgt eine Ergänzung „...“, sofern die maximale Anzahl der Vollgeschosse nicht überschritten wird.“

B.2.8: Die maximal zulässige Wandhöhe von Grenznahen Garagen wird von 3,5 m auf 5,5 m erhöht. Die Wandhöhe wird vom geplanten Gelände an der Talseite bis zum Schnittpunkt der Dachhaut an der Traufe mit der Außenwand definiert und betrifft künftig alle Dachformen. Die Positionierung der Garagen erfolgt nach Plan und die Höhenlage der Garagenzufahrt ist abhängig von der Höhe der Straße vor der Garage, denn innerhalb der kleinen Grundstückszuschnitte gibt es keinen Raum für Zufahrtsrampen. Da das talseitige Gelände durch geometrische Zwänge wie z.B. der Anschluss an das Nachbargrundstück bestimmt ist, ergibt sich die Wandhöhe. Erst durch die Erhöhung auf 5,5 m wird der Bau von Grenznahen Garage auf einigen Grundstücken mit steiler Hanglage überhaupt ermöglicht. Geländeaufschüttungen, nur um die Wandhöhe der Garagen zu kaschieren, sollen vermieden werden.

B.2.9: Für die Geltung der Abstandsflächenregelung werden Grenznahe Garagen ausgenommen. Es gibt im Plangebiet Garagenpositionen, die aufgrund der Randbedingungen mit Erschließung und Nachbargeländehöhen

Abstandsflächen erzeugen und deshalb nicht zulässig sind. Die Errichtung von auf der Talseite zweigeschossig erscheinenden Garagenbaukörper ist durch die Hanglage erwartbar und zulässig. Sie sollen nicht durch Abstandsflächenrecht verunmöglicht werden.

B.2.10: Für die Parzelle 4 und 5 wird für die Höhenlage der Gebäude festgesetzt, dass die Oberkante des Rohbodens des Erdgeschosses gleich mit Oberkante Asphalttschicht im Schnittpunkt der Gebäudemittelachse mit der bergseitigen Grenze an der Straße entspricht. Um ein sicheres Verständnis zu ermöglichen, wird konkret festgesetzt, dass die Höhenlage der Garagenbaukörper frei geplant werden darf. Dies ist wegen der Hanglage der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sehr vorteilhaft. Die Höhenlage der Garagenbaukörper war auch in der früheren Fassung frei wählbar, aber die neue Formulierung gibt den Bauwerbern Sicherheit darüber.

B.2.13: Die Festsetzung zu Abgrabung und Aufschüttung sowie Stützmauern wird vollständig neu gefasst und an die Gegebenheiten vor Ort angepasst.

B.2.14: Der Stauraum wird für Parzelle 7 auf 2,0 m anstelle 3,0 m reduziert. Offene Carports benötigen keinen Stauraum. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind so großzügig bemessen und der Verkehr im Plangebiet so gering, dass die Reduzierung des Stauraums keine Störung oder Gefährdung zu erwarten lässt.

B.2.15: (ehemalig) entfällt künftig. Es wird keine Festsetzung bzgl. profilgleicher und höhengleicher zusammengebaute Grenzgaragen geben.

B.2.15: Die Festsetzung bzgl. eingeschossiger Bauweise entfällt. Auch Grenznahe Garagen und Nebengebäude im Sinn des Art. 6 der Bayerischen Bauordnung dürfen ab geplantem Gelände 5,50 m hoch sein. Die Wandhöhe wird vom geplanten Gelände an der Talseite bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand gemessen. Hinsichtlich Abstandsflächenrecht entspricht somit die Festsetzung B.2.15 der Festsetzung der zulässigen Wandhöhe aus B.2.8 hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung.

B.2.18: (ehemalig) entfällt künftig. Es wird keine Festsetzung bzgl. der Aufstellorte der Mülltonnen, z.B. in Gebäuden oder eingegrünter Umfassung mehr geben.

B.2.18: Die Festsetzung wird reduziert auf die Festlegung der Hauptgebäude als rechteckige Baukörper. Weitere maßliche Begrenzungen sind nicht vorgesehen.

B.2.20: Die Festlegung auf Satteldächer wird näher definiert und auf die Wohngebäude beschränkt.

B.2.23: (ehemalig) entfällt künftig. Die Dachform von Garagen und Nebengebäuden wird nicht festgesetzt.

B.2.21: Die Dachdeckung von Wohnhäusern wird zusätzlich als begrüntes Dach ermöglicht.

B.2.26: (ehemalig) entfällt künftig. Die Firstrichtung der Garagen wird nicht festgesetzt.

B.2.23: Das Bauteil „Kniestock“ wird genauer definiert. Es soll ermöglicht werden, dass die Decke über dem Obergeschoss entfällt und dessen Räume bis unter die Dachschräge offen sind. Diese Außenwand entspricht nicht der Definition eines „Kniestocks“. Ein Kniestock über der Decke über dem Obergeschoss ist weiterhin nicht zulässig. Die Begründung für diese Festsetzung liegt darin, dass die Dachräume keinesfalls intensiv genutzt werden sollen. Die Dachneigung von max. 25° wurde festgesetzt um eine Eindeckung mit Dachziegeln ohne zusätzliche Dichtungsbahnen zu ermöglichen. Dadurch entstehen relativ hohe Dachräume, was in künftigen Zeiträumen Nutzungswünsche vermuten lässt, vor allem wenn diese Dachräume mit einem Kniestock angehoben werden könnten. In Verbindung mit den nun ermöglichten Abgrabungen und Stützwänden ist eine künftige Umgestaltung auf beinahe 4-geschossig in Erscheinung tretende Baukörper zu befürchten, was unbedingt zu vermeiden ist.

Der zulässige Dachüberstand auf der Giebelseite wird von 30 cm auf 60 cm erweitert.

B.2.26: Die Festsetzung zu Einfriedungen werden aktualisiert. Einfriedungen sind allseitig und bis zur

Grundstücksgrenze möglich. Vollflächig geschlossene Einfriedungen wie z.B. Gabionen, Mauern etc. werden ausgeschlossen. Am Ortsrand müssen Einfriedungen sockellos bleiben, um eine Durchwanderung z.B. mit Igel zu ermöglichen.

Alle Festsetzungen werden aufgrund von entfallenen Unterpunkten neu nummeriert.

Festsetzung durch Planzeichen:

B.1.10: Das Wort „Feldweg“ wird durch das Wort „Fußweg“ ersetzt.

B.1.11: Straßenbegrenzungslinie wird ergänzt.

B.1.14: Schraffur für Private Grundstücksfläche zur Ortsrandeingrünung wird durch Punktschraffur deutlicher lesbar, das Wort „Grünfläche“ wird durch „Grundstücksfläche“ ersetzt

B.1.15: das Wort „Grünfläche“ wird durch „Grundstücksfläche“ ersetzt

B.1.23 von Bebauung freizuhaltender Bereich wird ergänzt durch „ausgenommen Stellplätze und Carports“ sowie „und Stauraumzisterne“.

Die Änderung der Festsetzungen durch Planzeichnung betrifft Korrekturen zur Verbesserung der Lesbarkeit und Klarstellung der Grundstücksfläche für die Berechnung der GRZ nach aktueller Rechtsprechung.

Im Zuge der Erschließungsplanung wurde im Bereich der Kanalanschlüsse auch jeweils eine Stauraumzisterne eingeplant. Die Fläche muss für Wartung der technischen Einrichtungen freigehalten werden. Eine Überbauung mit Stellplätzen und Carports ist jedoch nicht störend und soll ermöglicht werden.

- ENDE -