

TEIL C: BEGRÜNDUNG

GEMENDE BAAR-EBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 28

„AM SÄGEWERK“

mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Baar-West“

München, den 02.09.2014
geändert am 19.05.2015
geändert am 15.09.2015

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung im M 1 : 1.000
Festsetzungen und Hinweise durch Planzeichen, Verfahrensvermerken
- Teil B - Textlichen Festsetzungen
- Teil C - Begründung**
- Teil D - Umweltbericht
- Teil E - Gutachten
 - Schalltechnische Untersuchung
 - Entwässerungskonzept mit Bodengutachten
 - Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung Verkehrsgeräusche
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 28

"Am Sägewerk"

mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Baar-West“

der Gemeinde Baar-Ebenhausen

Städtebau:

**Eberhard v. Angerer, Dipl.Ing., Architekt, Regierungsbaumeister
Lohensteinstr.22, 81241 München, Tel. 089/561602, Fax 089/561658
mail@vonangerer.de**

Grünordnung:

**Max Bauer, Landschaftsarchitekt
Pfarrer-Ostermayr-Str. 3, 85457 Wörth, Tel. 08123/2363, Fax. 08123/4941
info@labauer.de**

1. Rahmenbedingungen

1.1 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Ortsrand von Ebenhausen. Nördlich grenzen Wohnbauflächen und das allgemeine Wohngebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 , der im Parallelverfahren aufgestellt wird, an. Östlich und südöstlich schließen sich gemischte Bauflächen an und südlich befinden sich gewerbliche Bauflächen, teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 27 „Gewerbegebiet Baar-West“, der ebenfalls im Parallelverfahren aufgestellt wird. Westlich befinden sich die ehemaligen Bahnflächen.

Die Entfernung des Planungsgebietes zum Ortskern von Ebenhausen beträgt ca 750 m. Das Planungsgebiet ist eben und hat eine Größe von 1,95 ha.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich leer stehende Hallen die vormals als Sägewerk und für einen Holzverarbeitenden Betrieb genutzt wurden.

Der westliche Bereich war bisher Bahnfläche.



Luftbild mit dem Planungsgebiet

1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Baar-Ebenhausen ist das Planungsgebiet dementsprechend derzeit als Gewerbegebiet und als Fläche für die Bahn dargestellt.

In der parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes laufenden 4. Änderung des Flächennutzungsplanes ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.



Ausschnitt der 4. Flächennutzungsplansänderung

1.3 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes erfolgt von Norden von der Kolpingstraße. Von dort erschließt eine neue 7 m-breite Ringstraße die einzelnen Grundstücke.

1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserbeseitigungsverband Ingolstadt-Süd. Die Kläranlage in Manching verfügt über ausreichende Kapazität. Das Planungsgebiet wird von der Wasserversorgung des Marktes Reichertshofen mit Wasser versorgt.

Für die Abfallbeseitigung ist der AWP (Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen) zuständig.

Die Stromversorgung im Planungsgebiet erfolgt über die Bayernwerke AG.

1.5 Entwidmung von Bahnflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich ehemals planfestgestellte Bahnflächen, die mit Kaufvertrag vom 27.11.2013 an die Gemeinde verkauft wurden. Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken nach § 23 AEG (Allgemeines Eisenbahngesetz) wurde beantragt, der förmliche Freistellungsbescheid seitens des Eisenbahn-Bundesamtes vom 28.04.2015 liegt vor. Damit ist zum 29.05.2015 der Wechsel der Planungshoheit erfolgt.

1.6 Vorbelastung im Planungsgebiet

Auf der Fl.Nr. 514 wurde seit dem Jahr 1936 ein Sägewerk betrieben, in den Jahren 2009 und 2010 wurden die Freiflächen als Autoabstellplatz für die Abwrackprämie bzw. für ausgeschlachtete Autos genutzt. Das Grundstück wird im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem ABuDIS unter der Katasternummer 18600577 geführt. Das Bodengutachten des Büros synlab Umweltinstitut, IFUWA, Ingolstadt, vom 11.03.2015, kam zu dem Ergebnis, das auf der Fl.Nr. 514 oberflächennahe Untergrundverunreinigungen vorhanden sind und auch auf den Fl.Nrn. 501 und 214/58 mit Auffüllungen zu rechnen ist. Daher sind Bodenabtragungen im Zuge von Bauvorhaben durch eine fachtechnische Aushubüberwachung zu begleiten und die abfallrechtlichen Bestimmungen zu beachten. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

1.7 Landes- und Regionalplanung

Im bestehenden Regionalplan der Region 10, Ingolstadt, liegt die Gemeinde an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Ingostadt und München. Gem. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013 ist sie Teil des Verdichtungsraumes Ingolstadt, nach dem weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr zu konzentrieren ist (LEP 2013 2.2.8 (Z)). Mit dem Bahnhofpunkt Ebenhausen hat der geplante Standort für das Wohngebiet die passende Voraussetzung. Darüber hinaus ist das geplante Gebiet auch verkehrstechnisch bereits angeschlossen.

Die in Anspruch genommenen Flächen wurden bereits langjährig teils als Bahnflächen, teils als gewerbliche Flächen genutzt und werden nun einer neuen Nutzung zugeführt. Die Planung ist damit Flächen sparend, nachhaltig und vermeidet Zersiedelung (LEP 3.1 (G), 3.2 (Z), 3.3 (Z)). Aufgrund der westlich anschließenden Lage der Gleise handelt es sich beim Planungsgebiet tatsächlich um eine Innerortslage. Dem Grundsatz, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen, wird damit Rechnung getragen (LEP 3.2 (Z)).

Auch den Anforderungen an den Klimaschutz wird durch die Reduzierung des Energieverbrauchs durch die gegebene integrierte Siedlungs- und Verkehrslage mit dem Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz und die Konversion bereits genutzter Flächen Rechnung getragen (LEP 1.3.1 (G)).

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum gem. LEP 2013 liegt für die Gemeinde langfristig bis 2030 bei 3,6 %. Vor allem aber besteht durch die Nähe zu Ingostadt tatsächlich große Nachfrage nach Wohnraum in verschiedenen Wohnformen. Dem soll durch das geplante Wohngebiet Rechnung getragen werden.

2. Ziel und Zweck der Planung

Mit dem Bau der neuen ICE-Strecke Nürnberg-München wurde die Gleisstrasse im Bereich des Bahnhofs von Baar-Ebenhausen nach Westen verschoben. Mit der Auflassung der bisherigen Gleisanlagen und noch unbebauter Flächen am westlichen Ortsrand von Baar-Ebenhausen besteht die Möglichkeit, den Ort nach Westen zu erweitern. Im Rahmen einer städtebaulichen Rahmenplanung des Architekturbüros von Angerer, München, vom 19.12.2011, wurde in verschiedenen Varianten aufgezeigt, wie die frei gewordenen, noch unbebauten und teils bebauten Flächen neu geordnet werden können. Im Bereich des Bebauungsplanes ergibt sich die Gelegenheit, die bestehende Gemengelage aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung aufzulösen, die Wohnbebauung nach Westen zu erweitern und zur Bahn einen Ortsrand auszubilden.

Die Gemeinde trat daraufhin in Gespräche und Verhandlungen mit denjenigen Grundstückseigentümern ein, die von einer Neuordnung betroffen sind. Gleichzeitig wurden Bebauungsvorschläge entwickelt, die die Emissionen der Bahn minimieren sollten. Ergebnis dieses Prozesses war die Entwicklung eines schalltechnisch optimierten Kettenhaustyps entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze und ein von verschiedenen Wohnformen durchmischtes Baugebiet.

Nun soll für den mittleren Teilbereich der Rahmenplanung der vorliegende Bebauungsplan Nr. 28 „Am Sägewerk“ aufgestellt werden.

3. Planungskonzept



Planzeichnung o.M.

Erschlossen wird das neue Baugebiet über eine 7 m breite, doppelte, Ringstraße. Von dieser werden nach Westen sieben Kettenhäuser, die als Lärmschutztyp zur Bahn konzipiert sind, erschlossen. Im Norden des Plangebietes ist Geschosswohnungsbau vorgesehen, vier Baukörper mit je maximal sechs Wohneinheiten. Nach Süden schließen sich zunächst drei Doppelhäuser und dann Einfamilienhäuser an.

Den westlichen Ortsrand bildet eine öffentliche Grünfläche, durch die von Nord nach Süd ein Fuß- und Radweg führt. Eine zweite Fuß- und Radwegverbindung führt über die Erschließungsstraße nach Süden.

4. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Einbindung der Wohngebietsausweisung in die Landschaft wurde entlang der Westseite ein insgesamt 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Dieser wird durch einen ca. 2 m breiten Fuß- und Radweg geteilt und ist aufgrund der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die geschützte Art „Zauneidechse“ zu optimieren. Aus diesem Grund werden nur ein paar einreihige Strauchgruppen aus heimischen Gehölzen vorgesehen, die teilweise Sichtschutz zu den Gebäuden bieten, aber auch Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere bieten. Die verbleibende Bahnschotterfläche ist beidseitig des Weges lückig mit autochthonem Saatgut für Magerwiese anzusäen. Auf dem westlichen, ca. 3 m breiten Streifen ist die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen, die den Abschluss des Siedlungsbereiches markiert und zu den angrenzenden geplanten Ausgleichsflächen der Bahn überleitet.

Um eine Durchgrünung des Wohngebietes zu erreichen, wurden Festsetzungen zu Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken sowie entlang der Erschließungsstraßen aufgenommen. Verbesserungen hinsichtlich des Klimaschutzes werden v.a. mit der Zulässigkeit von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien an und auf den Gebäuden erreicht.

Im beiliegenden separaten Umweltbericht werden die aufgrund der durchgeführten Umweltprüfung (Bewertung des Bestandes sowie der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter) ermittelten Belange des Umweltschutzes dargestellt. In diesem ist auch die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von ca. 2.150 qm detailliert hergeleitet. Die Ausgleichsfläche wird von der bereits im Jahr 2010 umgesetzten gemeindlichen Ökontofläche Fl.Nr. 268 abgebucht. Es können hier für 3 Jahre jeweils 3 % Verzinsung angesetzt werden, d.h. es müssen lediglich 1.955 qm abgebucht werden.

Zur Abklärung artenschutzrechtlicher Tatbestände wurde das Büro für Umweltbildung und -management Rüegg aus Schalldorf mit einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) als Potentialabschätzung beauftragt. Diese wurde im Februar 2015 erstellt und auf Geheiß der UNB im Juli 2015 noch einmal überarbeitet. Die Ergebnisse der Untersuchung wurden in die Planung bzw. in den Umweltbericht eingearbeitet. Wesentliche Forderungen sind entsprechende CEF-Maßnahmen zum Schutz potentieller Habitatflächen der Zauneidechse. So sind die unmittelbar an das Baugebiet angrenzenden Bahnschotterflächen vor Eingriffen während der Baumaßnahmen zu schützen und die erforderlichen Bodenarbeiten (Beseitigung des vorhandenen Gleisschotter) außerhalb der Winterruhe- und Fortpflanzungszeit der Zauneidechse durchzuführen. Aus Vogelschutzgründen darf die Gehölzbeseitigung nur in der Winterruhezeit der Heckenbrüter erfolgen. Zudem wird eine ökologische Bauleitung für die Zeit der Baumaßnahmen festgesetzt, um die Wirksamkeit der CEF-

Maßnahmen zu prüfen. Die saP vom Juli 2015 liegt dem Umweltbericht als Anhang bei.

Weiterführende Informationen zu Grünordnung und Naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung sind dem beiliegenden Umweltbericht zu entnehmen.

5. Immissionsschutz

- 5.1 Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 28 „Am Sägewerk“ in Baar-Ebenhausen wurde die schalltechnische Untersuchung 4254.3/2014-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 30.12.2014 angefertigt, um die Verkehrslärm- und Gewerbelärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Im Plangebiet wirken durch die Bahnlinie München - Ingolstadt Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass auch unter Berücksichtigung von einer Kettenhausbebauung mit Grundrissorientierung im Bereich „WA 1“ im Bebauungsplangebiet noch Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte zur Tagzeit von bis zu 2 dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 13 dB(A) vorliegen.

Zum Schutz der Wohnbebauung vor Verkehrslärm sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Hierzu wurden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109/11-1989 ausgewiesen.

Um die bestehende gewerbliche Nutzung südlich des Plangebietes nicht erstmalig oder weitergehend einzuschränken, ist eine aktive Schallschutzmaßnahme von mindestens 4 Meter Höhe nach Anlage 1.5 der schalltechnischen Untersuchung 4254.3/2014 – AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 30.12.2014 zu errichten. Im Obergeschoss zweier südlicher Parzellen dürfen an der Südseite keine offenbaren Fenster von im Sinne der DIN 4109/11-1989 tags schützenswerten Räume errichtet werden.

- 5.2 Ergänzend wurde in der schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Verkehrsgeräusche), Bericht Nr. 215017/2, des Ingenieurbüros Greiner, Germering, vom 23.02.2015, überprüft, ob es durch den zusätzlichen Verkehr der beiden Wohngebiete „Am Sägewerk“ und „Am Getreidelager“ zu einer unzumutbaren Geräuschbelastung für die Anwohner der Kolpingstraße kommen kann. Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das prognostizierte Verkehrsaufkommen der geplanten Wohngebiet die Immissionsgrenzwerte tags ebenso wie nachts um mindestens 4 dB(A) unterschritten werden. Minderungsmaßnahmen beispielhaft durch organisatorische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Planinhalt

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche für die verschiedenen Haustypen festgesetzt. Diese Grundflächen dürfen für Dachüberstände, Balkone oder Terrassen sowie für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.

Der Haustyp 1 (Kettenhaus) im WA 1 am westlichen Ortsrand ist als Kettenhaustyp konzipiert, mit zweigeschossigem Hauptbaukörper, im rechten Winkel dazu stehendem eingeschossigen Nebengebäude und der Garage, die die Lücke zwischen den Hauptbaukörpern schließt. Um diesen Haustyp 1 im Bebauungsplan festzuschreiben, wurden zum einen Baulinien festgesetzt, zum anderen die Baugrenzen eng abgegrenzt. Dadurch entstehen eine geschlossene Bebauung parallel zu den Bahngleisen und gleichzeitig lärm- und sichtgeschützte Freibereiche. Für diesen Haustyp wurde ein entsprechender Grundriss entwickelt, der als Schemagrundriss in den Festsetzungen erhalten ist. Die maximal zulässige Grundfläche beträgt 140 qm, die maximal zulässige Geschossfläche 240 qm. Um diese Grundstücke vermarkten zu können, möchte man die Preise für diese Grundstücke möglichst niedrig halten. Daher wurden die Grundstücke auf eine Größe von 375 qm reduziert. Mit der zulässigen Grundfläche von 140 qm und einer Überschreitungsmöglichkeit wurde dann eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.

Beim Haustyp 2 (Einfamilienhaus) werden zwei Vollgeschosse, eine maximal zulässige Grundfläche von 130 qm und eine maximal zulässige Geschossfläche von 260 qm festgesetzt. Bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen zwischen 545 und 610 qm wird mit der zulässigen Grundfläche incl. Überschreitungsmöglichkeit eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,55 festgesetzt. Die Baugrenzen wurden hier pro Baukörper festgesetzt und ermöglichen kleine Freiräume bei der Situierung.

Der Haustyp 3 (Doppelhaus) entspricht weitestgehend dem Haustyp 2. Die zulässige Grundfläche wurde mit maximal 160 qm festgesetzt, die Geschossfläche mit 320 qm. Überschritten werden darf diese Grundfläche bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,62.

Für den Haustyp 4 (Geschoßwohnungsbau) wurden drei Vollgeschosse und maximal sechs Wohneinheiten festgesetzt. Pro Baukörper sind 240 qm Grundfläche und 720 qm Geschossfläche zulässig. Die maximal zulässige Grundflächenzahl wurde mit 0,67 festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner über maximal zulässige Wandhöhen (6,00 m bzw. 8,50 m) und der Dachform (Satteldach mit Dachneigung zwischen 18 und 22°) festgelegt. Aufgrund der geringen Dachneigung wurden Dacheinschnitte und Dachgauben für unzulässig erklärt.

6.2 Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung

Diese Anlagen werden ausdrücklich zugelassen. Sie können aber nur an den Gebäuden entweder im Bereich der Fassaden oder auf den Dächern errichtet werden.

6.3 Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen, Einfriedungen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze regelt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Baar-Ebenhausen.

Für die Garagen wurden entsprechende Flächen festgesetzt, Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Lediglich im WA 4 sind für den Geschößwohnungsbau Tiefgaragen zulässig. Ein Teil der erforderlichen Stellplätze ist zwingend in der Tiefgarage nachzuweisen. Darüber hinaus wurden Flächen für Gemeinschaftsstellplätze entlang der Straßen festgesetzt.

Einfriedungen sind als Metallzäune oder als Holzstaketenzäune ohne Sockel zulässig.

6.4 Bestehender Bebauungsplan

Für das Grundstück Fl.Nr. 214/52 existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 Baar-West. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich diesen Bebauungsplan einschließlich seiner Änderungen.

7. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

| | | | |
|----------------------------------|---------|---|---------|
| Bruttobauland (Geltungsbereich): | 1,95 ha | = | 100,0 % |
| Davon entfallen auf: | | | |
| Nettobauland: | 1,32 ha | = | 67,7 % |
| Öffentliche Verkehrsflächen: | 0,47 ha | = | 24,1 % |
| Öffentliche Grünflächen: | 0,16 ha | = | 8,2 % |

München, 02.09.2014
geändert am 19.05.2015
geändert am 15.09.2015



E. v. Angerer

Baar-Ebenhausen, 02.09.2014
geändert am 19.05.2015
geändert am 15.09.2015

Ludwig Wayand, Erster Bürgermeister