

# GEMEINDE BAAR-EBENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „GÄNSWEIHER“

**- ENTWURF -**

Regensburg, den 05.05.2023

Der Bebauungsplan besteht aus:

Teil A - Planzeichnung im M 1:500 mit  
Festsetzungen und Hinweisen durch Planzeichen, Verfahrensvermerken

**Teil B - Begründung**

Teil C - Gutachten:

- Geotechnischer Untersuchungsbericht (gbg vom 30.11.2020)
- Detaillierte Altlastenerkundung (gbg vom 25.06.2021)
- Baugrund- und Altlastenuntersuchung Abschlussbericht (gbg vom 04.08.2021)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (IB Greiner vom 29.04.2022)
- Stellungnahme Nr. 222034/4 (IB Greiner vom 21.12.2022)
- Stellungnahme Nr. 222034/5 (IB Greiner vom 17.02.2023)
- Bodenverwertungs- und Entsorgungskonzept (SGS Analytics Germany GmbH vom 04.08.2022)
- Verkehrsgutachten (Obermeyer Infrastruktur GmbH&Co. KG vom 04.11.2022)
- Gesamtentwässerungskonzept (S<sup>2</sup> beratende Ingenieure vom 28.03.2023)

**Begründung  
zum Bebauungsplan Nr. 39  
" Gänswaiher"  
der Gemeinde Baar-Ebenhausen**

**Entwurfsverfasser:**

Nowak+Thaler Architekten GmbH  
Roritzer Str. 13  
93049 Regensburg

0941/59537-0  
info@nta-online.de

## 1. Rahmenbedingungen

### 1.1 Lage und Größe des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand von Ebenhausen. Östlich grenzen Feuerwehr und Bauhof an, südlich einerseits Wohnbauflächen, andererseits ein Ärztehaus, im Westen Wohnbauflächen, nördlich die Schulsporthanlage mit Mitnutzung durch den TSV Baar-Ebenhausen.

Der Ortskern von Ebenhausen ist ca. 700 m entfernt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 1646. Es ist eben bei ca. 372m ü. NN und hat eine Größe von ca. 0,491 ha. Daher wird das Verfahren nach §13a Abs. 3 Satz1 BauGB angewandt.

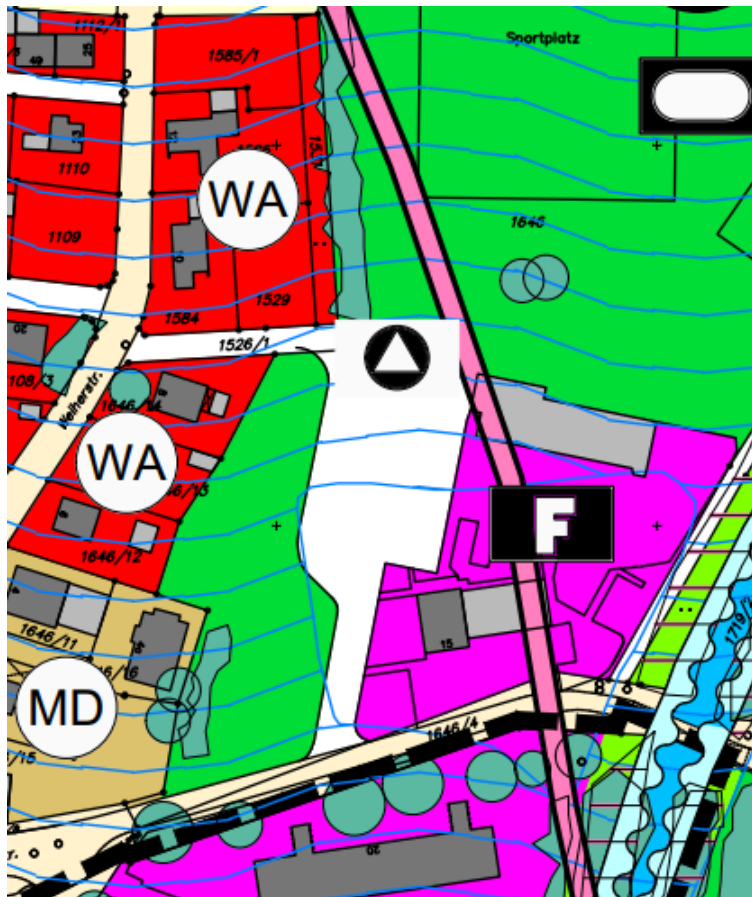
Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des neuen Bebauungsplanes befindet sich der ehemalige Verkehrsübungsplatz, der westliche Bereich war bisher Brachfläche.



Luftbild vom Planungsgebiet

## 1.2 Aussagen des Flächennutzungsplanes

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Baar-Ebenhausen (Stand 07.03.2006) ist das Planungsgebiet derzeit teils als Grünfläche, teils ohne Nutzung dargestellt.



Ausschnitt Flächennutzungsplan

Anmerkung: das Zeichen für Wertstoffhof hat sich in der veröffentlichten Fassung des FNP wohl verschoben. Der Wertstoffhof ist hier nicht, eine Verlegung hierher ist auch nicht geplant.

## 1.3 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Wohngebietes erfolgt von Süden über die Brückenstraße. Die bestehende Straßenschleife zur Weiherstraße wird Richtung Osten um verlegt. Eine Stichstraße erschließt den Bereich des neuen Gesundheitszentrums.

## 1.4 Ver- und Entsorgung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt durch den Abwasserbeseitigungsverband Ingolstadt-Süd, die Wasserversorgung durch die Arnbachgruppe, die Stromversorgung über die Bayernwerke AG. Für die Abfallbeseitigung ist der AWP (Abfallwirtschaftsbetrieb Pfaffenhofen) zuständig.

## 1.5 Vorbelastung im Planungsgebiet

Im Planungsgebiet befand sich ehemals ein Weiher. Die Gutachten des Büros gbg Geotechnisches Büro Geyer (Geotechnischer Untersuchungsbericht vom 30.11.2020, detaillierte Altlastenerkundung vom 25.06.2021 und Baugrund- und Altlastenuntersuchung Abschlussbericht vom 04.08.2021) kamen zu dem Ergebnis, dass Auffüllungen in einer Tiefe bis 1,0 bis 3,0 m vorhanden sind. Der Gefahrenverdacht hinsichtlich Vorliegens einer Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderungen wurde bestätigt.

Abfallrechtliche Bestimmungen sind bei Abgrabungen oder Erdumlagerungen zu beachten. Eine fachtechnische Aushubüberwachung bei Bodenabtragungen im Zuge des Bauvorhabens wurde empfohlen. Ein Bodenverwertungs- und Entsorgungskonzept wurde erstellt (SGS Analytics Germany GmbH vom 04.08.2022) und mit dem zuständigen Wasserwirtschaftsamt abgestimmt.

## 1.6 Landes- und Regionalplanung

Baar-Ebenhausen liegt lt. Landesentwicklungsprogramm (LEP, 2020) im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt.

Gem. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2020 ist weitere Siedlungsentwicklung an Standorten mit leistungsfähigem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz, insbesondere an Standorten mit Zugang zum schienengebundenen öffentlichen Personennahverkehr zu konzentrieren (LEP 2020 2.2.8 (Z)). Das geplante Gebiet ist verkehrstechnisch bereits angeschlossen.

Dem Grundsatz, die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen, wird Rechnung getragen (LEP 3.2 (Z)).

Lt. LEP sollen „die Verdichtungsräume [...] so entwickelt und geordnet werden, dass:

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn- Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegengewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben“ (LEP 2020, 2.2.7 G)“

Das prognostizierte Bevölkerungswachstum gem. LEP für die Gemeinde beträgt bis 2030 3,6 %. Vor allem aber besteht durch die Nähe zu Ingolstadt tatsächlich eine große Nachfrage nach Wohnraum in verschiedenen Wohnformen, die im Planungsgebiet errichtet werden sollen.

Um der künftigen Bevölkerungsentwicklung mit älter werdender Gesellschaft Rechnung zu tragen, soll die Hälfte der entstehenden Wohnungen barrierefrei nach DIN 18040-2 gestaltet werden (LEP 2020 1.2.6 (G) Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen).

Im bestehenden Regionalplan der Region 10, Ingolstadt, liegt die Gemeinde Baar-Ebenhausen innerhalb des Stadt- und Umlandbereichs im Verdichtungsraum an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Ingolstadt und München, jedoch wird der Gemeinde keine zentralörtliche Funktion zugewiesen.

Baar-Ebenhausen liegt im landschaftlichen Vorhaltegebiet und größtenteils im regionalen Grünzug ‚Paartal mit Weilachtal‘ im Landschaftsraum ‚Donautal und angrenzende Niederungen‘.

Im Teil B „Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung“ nennt der Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele zum Punkt „Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung“ (B III 1.1 bis 1.5 und 3.1 bis 3.2):

- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es 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.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll 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, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.“

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass durch die 26. Änderung des Regionalplans der Region Ingolstadt (Teilfortschreibung des Kapitels B III Siedlungswesen mit Lärmschutzzonen, seit 25.07.2015 in Kraft), die Lärmschutzzonen des Flughafens Ingolstadt/Manching aufgehoben wurden. Die festgesetzten Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens wurde gestrichen, die Lärmschutzzonen nicht mehr dargestellt.

Die oben genannten Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

## 1.7 sparsamer Umgang mit Grund und Boden

Durch die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 BauGB soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen und die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen reduziert werden.

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen kommt diesem Belang insofern nach, als durch den Bebauungsplan keine bislang baulich ungenutzten Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Das Gelände ist derzeit größtenteils asphaltiert und dient als Verkehrserziehungsplatz bzw. Parkplatz und soll umgenutzt werden.

Die vorhandene Verkehrserschließung kann zur Erschließung der Wohngebäude und des Ärztehauses genutzt werden, so dass kaum Flächenversiegelungen für neue Verkehrswege erforderlich werden.

Durch die verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern und Unterbringung der Mehrzahl der erforderlichen Stellplätze in einer Tiefgarage wird zudem dem Grundsatz des Flächensparens in hohem Maße nachgekommen.

Weitere innerörtliche Entwicklungsflächen im Gemeindebesitz sind nicht vorhanden, Baulücken im beplanten oder ungeplanten Innenbereich sind im Privatbesitz und der Gemeinde nicht zugänglich.

Die Gemeindeverwaltung hat im August 2019 Baulücken im beplanten oder ungeplanten Innenbereich erfasst. Insgesamt sind 145 Baulücken aufgeführt.

Mit Anschreiben vom 08.05.2020 an 134 Grundstückseigentümer der ermittelten Baulücken hat die Gemeindeverwaltung u.a. abgefragt, ob und wann eine Bebauung in näherer Zukunft beabsichtigt ist, aus welchen Gründen die Baulücken bisher nicht bebaut oder veräußert wurden und ob ein Verkauf beabsichtigt ist.

Rückantworten kamen 49 Eigentümern, was einer Rücklaufquote von rund 37% entspricht. Die Ergebnisse der Befragung sind daher als repräsentativ anzusehen.

Im Wesentlichen wurden folgenden Antworten gegeben:

Zur Frage, ob eine Bebauung in näherer Zukunft geplant ist antworteten

- 26 Befragte mit „nein“,
- 13 Befragte mit „ja“ und weitere
- 12 gaben eine Jahreszahl an (im Durchschnitt rund 7 Jahre).

Zur Frage, aus welchen Gründen die Baulücken bisher nicht bebaut oder veräußert wurden, antworteten u.a.

- 38 Befragte, dass die Grundstücke für eine spätere Eigennutzung oder für Nachkommen/Erben zurückgehalten werden,
- 9 gaben an, dass kein Interesse an einer Verwertung besteht und
- 7 gaben eine Gartennutzung als Hinderungsgrund an.

Ein Verkauf/eine Vermittlung an Kaufinteressenten war nur für 3 Eigentümer denkbar, 35 gaben hingegen an, dass ein Verkauf nicht beabsichtigt ist.

Zusammenfassend lässt sich also ablesen, dass die betroffenen Grundstücke dauerhaft für den Eigenbedarf zurückgehalten werden und eine Bebauung in näherer Zukunft auch nur bei wenigen Eigentümern in Aussicht steht. Ein Verkauf ist bei fast allen Eigentümern nicht beabsichtigt.

Trotzdem konnte die Zahl der Grundstücke zum Stand 07.09.2022 auf 112 reduziert werden. Dem gegenüber steht die weiterhin ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum, welcher die Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans nachkommt.

## 1.8 Risikoabschätzung im Fall von Unfällen und Katastrophen

Sowohl vorhabenexterne Ereignisse, die auf den Geltungsbereich einwirken, als auch Ereignisse, die vom Vorhaben selbst hervorgerufen werden können, werden im Rahmen der Risikoabschätzung berücksichtigt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Oberflächengewässer. Ca. 60 m östlich des Geltungsbereiches verläuft die Paar, ein Gewässer I. Ordnung, in nördlicher Richtung. Aufgrund der durchgeführten Hochwasserschutzmaßnahmen ist der Geltungsbereich vor einem 100-jährigen Hochwasserereignis geschützt. Der Großteil des Geltungsbereichs kann allerdings bei extremen Hochwasserereignissen (HQextrem) von Überflutungen betroffen sein (s. Planeintrag), wobei sich Wasserspiegelhöhen von ca. 372,30 m ü. NN einstellen können, also ca. 0,30m über derzeitigem Geländeniveau. Die Gemeinde wird den Schutz dieses Bereiches bei einem bevorstehenden Hochwasserereignis HQextrem nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes in die Alarm- und Einsatzpläne einarbeiten.

Im Norden des Ortsteils Ebenhausen-Werk befindet sich der Standort der Sonderabfall-Entsorgung Bayern GmbH. Dieser Entsorgungsbetrieb dient einerseits als Sammelstelle, andererseits werden hier chemisch-physikalische Behandlungen sowie die Sonderabfallverbrennung durchgeführt. Diese Nutzungen bedingen, dass die Anlage als Störfallbetrieb geführt wird. Gemäß des vorliegenden Gutachtens (Einzelfallbetrachtung im Sinne von § 50 BImSchG für den Betrieb der GSB – Sonderabfall-Entsorgung Bayern GmbH auf Basis des KAS-18-Leitfadens, durch TÜV Pfalz Anlagen- und Betriebstechnik GmbH, Ludwigshafen, vom 31.08.2017) beträgt der Sicherheitsabstand im Sinne von § 3 Abs. 5c BImSchG 230 m zu Wohnbebauung. Das Bebauungsplangebiet hat einen Abstand von 1.340 m.

Die Nutzungen des Chemiewerks Fa. Schirm ebenfalls im Norden des Ortsteils Ebenhausen-Werk bedingen ebenfalls die Führung als Störfallbetrieb. Gemäß des der Gemeinde Baar-Ebenhausen vorliegenden Katastrophenschutz-Sonderplans (Externer Notfallplan gem. Art. 3a Bayerisches Katastrophenschutzgesetz) vom 15.07.2015 des Landratsamtes Pfaffenhofen a. d. Ilm für die Fa. Schirm GmbH, Standort Baar-Ebenhausen, ist eine maximale Gefährdungreichweite in einem Radius von 200 m dargestellt.

Das Bebauungsplangebiet hat einen Abstand von 1.100 m.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Zur Schaffung von Wohnraum und Verbesserung der ärztlichen Versorgung hat die Gemeinde Baar-Ebenhausen entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufzustellen und im beschleunigten Verfahren zu behandeln.

Dies ist möglich, da die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche geringer als 20.000 m<sup>2</sup> ist.

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes- Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Im vereinfachten Verfahren wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.



### **3. Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Bebauungsplan "Gänsweiher" soll die Lücke zwischen der bestehenden Wohnbebauung entlang der Weiherstraße und dem Bereich des Bauhofs und der Feuerwehr geschlossen werden.

Bisher ist das Gelände teils als Verkehrsübungsplatz genutzt, ein Teil der Fläche ist bisher Brachland. Die Nutzung des Verkehrsübungsplatzes wird aufgegeben, so dass eine bebaubare Fläche von ca. 3.950 m<sup>2</sup> entsteht.

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen bemüht sich, durch Baulandentwicklung vor allem Brach- und untergenutzte Flächen (im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich) einer Wohnnutzung zuzuführen. Dabei sollen sinnvollerweise bereits vorhandene technische und verkehrliche Erschließungen im Sinne einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung genutzt werden.

Mit dem Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden (Mehrfamilienhäusern) sowie einem Gebäude zur ärztlichen Versorgung und Nahversorgung (Bäckerei/Café/Bankautomat etc.), im unmittelbaren Anschluss an die bereits bestehende Bebauung geschaffen werden.

Ziel der Beplanung mit Mehrfamilienhäusern ist die Schaffung von Wohnraum für junge Familien einerseits und andererseits für ältere Menschen, die altersgerecht barrierefrei wohnen wollen.

Daher sollen 50% der entstehenden Wohnungen barrierefrei gem. DIN 18040-2 ausgeführt werden.

Zur Schaffung der erforderlichen PKW-Stellplätze für die o.g. Nutzung ist der Bau einer Tiefgarage erforderlich.

Lt. Bodengutachten des Büros gbg Geotechnisches Büro Geyer wurde zum Verfüllen des ehemaligen Weihers teilweise ungeeignetes Material verwendet. Somit besteht der begründete Verdacht, dass Altlasten bzw. schädliche Bodenveränderungen vorliegen.

Auch aus diesem Grund soll ein möglichst vollständiger Bodenaustausch stattfinden, was ebenfalls für den Bau einer großflächigen Tiefgarage spricht.

### **4. Planungskonzept**

Das Konzept sieht östlich im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen in der Weiherstraße eine Bebauung mit drei Baukörpern als Mehrfamilienhäuser und einem Baukörper als Gesundheitszentrum mit jeweils 3 Geschossen (2 Vollgeschosse + ein aufgesetztes Staffelgeschoss) vor, und im Anschluss eine 6 m breite Erschließungsstraße. Die bereits vorhandene Abzweigung der Erschließungsstraße von der Brückenstraße wird um ca. 6-7 m Richtung Osten verlegt. Die Parkmöglichkeiten östlich des bestehenden Ärztehauses Brückenstraße 13a müssen erhalten bleiben.

Die neue Erschließungsstraße wird im Norden mit der Weiherstraße zusammengeschlossen, die derzeit am Verkehrsübungsplatz endet.

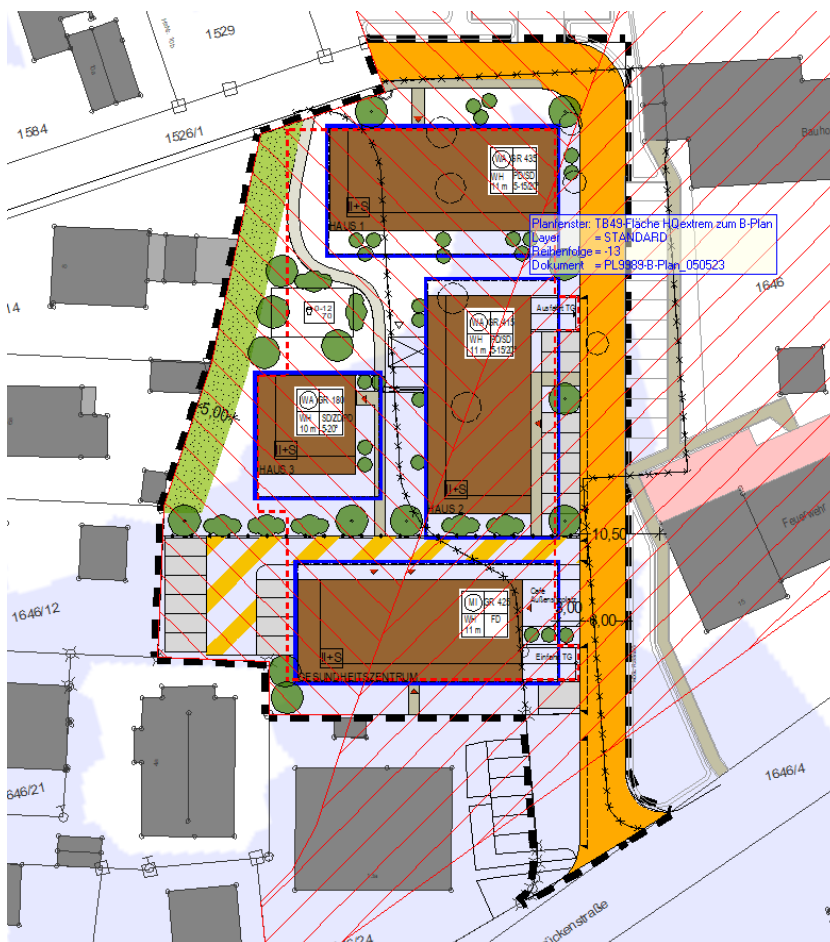
Die Baukörperausrichtung der Mehrfamilienhäuser mit Erschließung von Norden bzw. Osten her, ermöglicht die Schaffung von qualitätvollen, nach Süden bzw. Westen hin orientierten privaten Freibereichen.

Die Erschließung des Gesundheitszentrums erfolgt über einen Eigentümerweg, der in eine oberirdische Parkfläche für die Patienten und Kunden des Gesundheitszentrums mündet.

Die erforderlichen Stellplätze für die Wohn- und die gewerbliche Nutzung sollen flächensparend in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. So können bei entsprechender Erdüberdeckung und Gestaltung trotz verdichteter Bebauung großzügige Freibereiche entstehen. Die Lage der Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage ist im Plan festgesetzt.

Die Stellplätze für PKW und Zweiräder werden gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Baar-Ebenhausen (in der Fassung vom 01.04.2018) hergestellt. Für die Bewohner können Zweiradstellplätze in der TG vorgesehen werden.

Der Gemeinde Baar-Ebenhausen legt mit diesem Bebauungsplan ihren Fokus vor allem auf die Schaffung von verdichtetem, dennoch qualitativem Wohnraum in Form von mittleren bis kleineren Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern und die Verbesserung der ärztlichen Versorgung in der Gemeinde.



## **5. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Zur Eingrünung des Wohngebiets entlang der Westseite wird ein Grünstreifen bestehend aus einreihigen Strauchgruppen mit heimischen Gehölzen vorgesehen, der einerseits Sichtschutz zwischen der bestehenden und der neuen Bebauung, andererseits aber auch Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere bietet. Der Bereich dient auch zur Regenwasserversickerung (Mulde 4 s. Gesamtentwässerungskonzept des Büros S<sup>2</sup> vom 28.03.2023), die Bepflanzung ist entsprechend zu planen (Trockenperioden, Staunässe etc...).

Um eine Durchgrünung des Wohngebietes selbst zu erreichen, wurden Festsetzungen und Vorschläge zu Baumpflanzungen auf den Privatgrundstücken aufgenommen.

Verbesserungen hinsichtlich des Klimaschutzes werden v. a. mit Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien an und auf den Gebäuden und mit Regenwasserbewirtschaftung erreicht.

## **6. Immissionsschutz**

- 6.1** Für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 39 „Gänsweiher“ in Baar-Ebenhausen wurden vom IB Greiner schalltechnische Untersuchungen durchgeführt (Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung vom 29.04.2022, Stellungnahme Nr. 222034/4 vom 21.12.2022, Stellungnahme Nr. 222034/5 vom 17.02.2023).

Die Ergebnisse sind bei der Umsetzung zu berücksichtigen.

Die Gemeinde verpflichtet sich, die Umstrukturierung des Bauhofs gemäß Gutachten Ingenieurbüro Greiner vorzunehmen, sobald der Bebauungsplan in Kraft tritt.

- 6.2** Ergänzend wurde in der Stellungnahme Nr. 222034 / 4 vom 21.12.2022 des IB Greiner (Prüfung des anlagebezogenen Verkehrs gem. Punkt 7.4 der TA Lärm) festgestellt, dass die einschlägigen Immissionsgrenzwerte eingehalten werden, so dass im vorliegenden Fall keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen gegen die Verkehrsrgeräusche notwendig sind.

## **7. Planinhalt**

- 7.1** Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche

Als zulässige Art der Nutzung werden folgende Gebiete festgesetzt:

- allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 Nummer 1, 3, 4, und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

- Mischgebiet gem. § 6 BauNVO. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 6 Abs. 2 Nummer 6, 7 und 8 sowie die gem. § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

Die Einschränkung der zulässigen Nutzungen erfolgt, da diese nicht dem gewünschten Charakter des Gebiets einer hochwertigen, verdichteten Wohn- bzw. Mischbebauung entsprechen und zu nachteiligen Auswirkungen auf die bestehende benachbarte Wohnnutzung führen könnten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximal

zulässigen Grundfläche von  
- 435 m<sup>2</sup> für Haus 1  
- 415 m<sup>2</sup> für Haus 2  
- 180 m<sup>2</sup> für Haus 3 und  
- 425 m<sup>2</sup> für das Gesundheitszentrum  
festgesetzt.

Gem. §19 (4) BauNVO ist eine weitergehende Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze (gem. § 9 Absatz 1 Nummer 4 des BauGB) zulässig. Diese wird auf die Kappungsgrenze von 0,8 festgelegt.

Der ermittelte Wert für die Grundflächenzahl ist mathematisch korrekt auf 1 Stelle hinter dem Komma zu runden.

Die Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zum Wert von 0,8 wird zugelassen, um die Unterbringung der gem. Stellplatzsatzung der Gemeinde Baar-Ebenhausen erforderlichen PKW- und Zweiradstellplätze unterirdisch zu ermöglichen.

Um oberirdisch eine möglichst naturnahe Gestaltung des Areals zu ermöglichen, soll die Anzahl der oberirdischen Stellplätze auf ein notwendiges Mindestmaß (z.B. für Besucher- und Kundenstellplätze; in der Tiefgarage nicht möglich) reduziert werden. Die Überschreitung wird durch die Begrünung des Tiefgaragendaches ausgeglichen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner über maximal zulässige Wandhöhen (11,00 bzw. 10,00 m) und der Dachform  
- Pultdach mit Dachneigung 5-15°  
- Satteldach mit Dachneigung 5-20°  
- Zeltdach (nur Haus 3) mit Dachneigung 5-20°  
festgelegt.

Aufgrund der geringen Dachneigung sind Dacheinschnitte und Dachgauben unzulässig.

## **7.2 Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird empfohlen, die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen bzw. Solarwärmekollektoren auszustatten.

Dachmontierte Photovoltaik- und Solarenergieanlagen sind (bei aufgeständerten Anlagen) um mindestens 1,0 m von der Dach-Außenkante zurückzusetzen. Ihre Höhe wird auf max. 0,75 m über Oberkante Dachhaut, (bzw. Oberkante Substrat bei Dachbegrünung) begrenzt.

Alle Anlagen, die zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaik-/Solarenergieanlagen) dienen, sind ausschließlich an oder auf dem Gebäude anzubringen und so zu gestalten, dass sie sich in die nähere Umgebung und die Gebäudegestaltung einfügen.

Die Nutzung von regenerativen Energien (Photovoltaik- und Solarenergieanlagen, Luft-Wärmepumpen etc.) wird ausdrücklich befürwortet und zugelassen.

### 7.3 Garagen und Stellplätze, Einfriedungen

Die Anzahl und Ausführung der Stellplätze für PKW und Zweiräder sind gem. der gültigen Fassung der Stellplatzsatzung der Gemeinde Baar-Ebenhausen vom 01.04.2018 herzustellen. Für die oberirdischen Stellplätze wurden entsprechende Flächen festgesetzt, Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Einfriedungen sind mit einer Höhe von max. 1,20 m und nur ohne Sockel zulässig. Lebende Einfriedungen sind zu bevorzugen.

#### **Flächenbilanz und bauliche Nutzung**

**Bruttobauland (Geltungsbereich):**                      **0,491 ha**            =    **100,0 %**

Davon entfallen auf:

Nettobauland:    0,396 ha            =    80,65 %

Öffentliche Verkehrsflächen:                              0,095 ha            =    19,35 %

Öffentliche Grünflächen:                                      0,00 ha            =        0 %

Regensburg, 05.05.2023

Baar-Ebenhausen, 05.05.2023

Christian Thaler

Ludwig Wayand, Erster Bürgermeister