

TEIL C: BEGRÜNDUNG

GEMENDE BAAR-EBENHAUSEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 29

„AM GETREIDELAGER“

mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ebenhausen Süd-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 (Verkehrsgerausche)
 - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 29

"Am Getreidelager"

mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 10 „Ebenhausen Süd-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 und östlich grenzen Wohnbauflächen an, südlich die Wohnbaufläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28, der im Parallelverfahren aufgestellt wird. Westlich befinden sich die ehemaligen Bahnflächen.

Die Entfernung des Planungsgebietes zum Ortskern von Ebenhausen beträgt ca. 700 m. Das Planungsgebiet ist eben und hat eine Größe von 2,36 ha.

Im östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet sich die nicht mehr genutzte ehemalige Getreide- und spätere Provianthalle, die sich mittlerweile im Eigentum der Gemeinde Baar-Ebenhausen befindet. 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 Süden von der Kolpingstraße. Von dort erschließen eine neue 7 m-breite Stichstraße sowie eine Straßenschleife und ein Stich 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

Im Planungsgebiet befand sich das ehemalige Getreidelager mit Gleisanschluss auf dessen Westseite. Das Bodengutachten des synlab Umweltinstitut, IFUWA, Ingolstadt, vom 06.03.2015, kam zu dem Ergebnis, dass Auffüllungen teilweise bis zu einer Tiefe bis zu 1,9 m vorhanden sind. Der Gefahrenverdacht hinsichtlich Vorliegens einer Altlast bzw. schädlichen Bodenveränderungen wurde ausgeräumt. Abfallrechtliche Bestimmungen sind jedoch bei Abgrabungen oder Erdumlagerungen zu beachten. Eine fachtechnische Aushubüberwachung bei Bodenabtragungen im Zuge des Bauvorhabens wurde empfohlen. 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 genommen 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 vorhanden 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 und noch unbebauten Flächen neu geordnet werden können. Im Bereich dieses Bebauungsplanes ergibt sich die Gelegenheit, die bestehende Gemengelange 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. In verschiedenen Planungsvarianten bestand auch die Möglichkeit, die Grundstücke der bestehenden Wohnbebauung nach zu verdichten. Tatsächlich einbezogen in den Geltungsbereich wurde schlussendlich nur ein Grundstück nördlich der Wendemöglichkeit.

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. Die zehn Kettenhäuser wurden aus städtebaulichen Gründen mehrmals leicht versetzt angeordnet, die Erschließungsstraße verschwenkt. Nach Osten schließen Einfamilienhäuser an und leiten zum bestehenden Wohngebiet über.

Nun soll für den nördlichen Teilbereich der Rahmenplanung dieser Bebauungsplan Nr. 29 „Am Getreidelager“ aufgestellt werden.

3. Planungskonzept

Das Planungskonzept sieht im Anschluss an die bestehenden Wohnbauflächen in einem Abstand von zwei Parzellen die neue 7 m breite Erschließungsstraße vor. Diese endet mit einer Wendemöglichkeit. Von dort werden westlich zehn Grundstücke erschlossen, die aus Gründen des Lärmschutzes mit einem Kettenhaustyp bebaut werden sollen. Auf der Ostseite werden Grundstücke für Einfamilienhäuser direkt oder über einen Eigentümerweg erschlossen.

Als westlicher Ortsrand und weiter im Norden schließen öffentliche Grünflächen an, durch die von Nord nach Süd ein Fuß- und Radweg führt. Auch vom Wendeplatz im Wohngebiet führt ein Fuß- und Radweg nach Norden in diese öffentliche Grünfläche.



Planzeichnung o.M.

4. Grünordnung und Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Zur Einbindung der Wohngebietsausweisung in die Umgebung wurde entlang der Westseite ein zwischen 8 m und 15 m breiter Grünstreifen festgesetzt. Dieser wird durch einen bereits vorhandenen ca. 3 m breiten unversiegelten Fuß- und Radweg bzw. DB-Wirtschaftsweg geteilt und ist aufgrund der Ergebnisse der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung für die geschützte Art „Zauneidechse“ zu optimieren. Aus diesem Grund werden auf der Ostseite nur ein paar einreihige Strauchgruppen

aus heimischen Gehölzen vorgesehen, die teilweise Sichtschutz zu den Gebäuden, aber auch Unterschlupfmöglichkeiten für Kleintiere bieten. Die verbleibende Bahnschotterfläche ist beidseitig des Weges lückig mit autochthonem Saatgut für Magerwiese anzusäen. Östlich des Weges werden zudem einige Rohbodenflächen belassen bzw. der Bahnschotter leicht eingemuldet oder als Hügel aufgebaut, um hier wichtige Kleinstrukturen für die Zauneidechse zu schaffen. Auf dem westlichen, ca. 2,5 m breiten Streifen ist die Pflanzung einer Baumreihe vorgesehen, die den Abschluss des Siedlungsbereiches markiert und zu den angrenzenden geplanten Ausgleichsflächen der Bahn mit bereits bestehendem Lärmschutzwall überleitet.

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

Die nördlich an das Wohngebiet anschließenden Grünflächen werden überwiegend als Ausgleichsflächen hergestellt; lediglich eine 950 qm umfassende Fläche ist als Spielplatz für 9-14-Jährige vorgesehen und entsprechend zu gestalten. Die direkt an die Neubebauung angrenzende Ausgleichsfläche mit einer Größe von 905 qm wird als magere Blumenwiese mit ein paar Obstbaum-Hochstämmen lokaltypischer Sorten bepflanzt – diese bietet diversen Tierarten Lebensraum und das anfallende Obst kann von den Anwohnern genutzt werden. Zudem wird eine Böschung aus Bahnschotter ausgebildet, die als Sonnplatz für die Zauneidechse dienen kann. Die südlich des Spielplatzes liegende bisherige Schotterfläche (880 qm) wird ebenfalls als artenreiche Magerwiese angesät bzw. ein Schotterhügel aus vorhandenem Material hergestellt. Die zu fördernden Hauptarten sind in diesem Bereich neben der Zauneidechse auch Käfer und Schmetterlinge. Als Trennung zum belebten Spielplatz wird eine Pflanzung aus wärmeliebenden, heimischen Sträuchern vorgesehen. Die schmale, insgesamt 1.530 qm umfassende Ausgleichsfläche östlich wird als ca. 1,25 m hoher Wall ausgebildet, um einen Sichtschutz zur angrenzenden Siedlung zu schaffen. Dieser ist auf der Nordostseite – auch als Ausgleich für das gerodete Feldgehölz in diesem Bereich – größtenteils mit Sträuchern zu bepflanzen. Auf der Südwestseite wird vorhandener Bahnschotter eingebaut und als Rohbodenfläche belassen, um die Ansiedlung der Zauneidechse zu fördern. In der Ebene wird zudem lückig Magerrasen angesät. Zur vertikalen Gliederung wird eine Obstbaumreihe entlang des Hauptweges bzw. eine markante Baumgruppe an der Wegkreuzung geplant.

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. 7.840 qm detailliert hergeleitet. Die Ausgleichsflächen werden in einem Umfang von 3.315 qm innerhalb des Geltungsbereiches wie oben beschrieben erbracht. Die noch fehlende Fläche von 4.525 qm wird auf der bereits im Jahr 2010 umgesetzten gemeindlichen Ökokontofläche Fl.Nr. 268 Gmkg. Ebenhausen zur Verfügung gestellt. Es können hier für 3 Jahre jeweils 3 % Verzinsung angesetzt werden, d.h. es müssen lediglich 4.118 qm abgebucht werden.

Eine Besonderheit der Planung ist, dass sich im nordwestlichen Bereich (Spielplatz und Ausgleich westlich des Wirtschaftsweges) ca. 1.200 qm Ausgleichsflächen des Planfeststellungsverfahrens zur Verlegung der Bahntrasse München-Ingolstadt befinden. Diese sind nach Abstimmung mit der UNB im Verhältnis 1:1 auf ebenfalls ehemalige Bahnflächen weiter nach Süden verlegt worden. Sie sind nun Bestandteil

des Geltungsbereiches des BPs Nr. 27 „GE Baar West“. Die Festsetzungen zur ökologischen Aufwertung dieser Fläche sind jeweils gemäß den damaligen Entwicklungszielen bzw. entsprechend der Förderung der Zielart „Zauneidechse“ festgesetzt worden.

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 Gleisschotters) außerhalb der Winterruhe- und Fortpflanzungszeit der Zauneidechse durchzuführen. Des Weiteren sind die Ausgleichsflächen für die Zauneidechse optimiert worden. 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. 29 „Am Getreidelager“ in Baar-Ebenhausen wurde die schalltechnische Untersuchung 4254.4/2014 – AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 14.08.2014 angefertigt, um die Verkehrslärmimmissionen 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 3 dB(A) und in der Nachtzeit bis zu 13 dB(A) vorliegen.

Zum Schutz der Wohnbebauung sind zusätzlich passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

- 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 von 140 qm für den Haustyp 1 (Schallschutztyp) im WA 1 und 130 qm für den Haustyp 2 im WA 2 festgesetzt. Mit Überschreitungsmöglichkeit wurden ergänzende maximal zulässige Grundflächenzahlen von 0,8 (WA 1) bzw. 0,55 (WA 2) festgelegt.

Der Haustyp 1 (Schallschutzhaustyp) 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 die Haustypen selbst 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 Größen zwischen 375 und 450 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 werden zwei Vollgeschosse, eine maximal zulässige Grundfläche von 130 qm und eine maximal zulässige Geschossfläche von 260 qm festgesetzt. Bei Grundstücksgröße zwischen 575 und 600 qm wurde 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.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner über maximal zulässige Wandhöhen (6,00 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 Garagen und Stellplätze, Einfriedungen

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze regelt die Stellplatzsatzung der Gemeinde Baar-Ebenhausen. Für die Garagen wurde entsprechende Flächen festgesetzt, Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

