

ANLAGE ZUM

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 4**

„IM SPECK – 5. ÄNDERUNG“

## **GEMEINDE ERNSGADEN**

GEMEINDE: ERNSGADEN  
LANDKREIS: PFAFFENHOFEN / ILM  
REG.BEZIRK: OBERBAYERN

## **BEGRÜNDUNG**

Schwarz Architekten Stadtplaner  
Holzstraße 47  
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946  
Fax 089 / 4900 1836  
e-mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

FASSUNG VOM 19.03.2019

## INHALT:

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.	GELTUNGSBEREICH	3
2.	ANLASS DER PLANUNG	3
3.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
4.	BESCHLEUNIGTES VERFAHREN	4
<b>II.</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>5</b>
1.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE	5
1.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
1.2	REGIONALPLAN	5
1.3	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	5
1.4	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
1.5	BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	6
2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
2.1	VORHANDENE BAUSTRUKTUR	6
2.2	LANDSCHAFTSBILD	6
2.3	ALTLASTEN	6
2.4	DENKMALSCHUTZ	7
2.5	KLIMASCHUTZ	7
2.6	IMMISSIONSSCHUTZ	7
3.	INFRASTRUKTUR	7
3.1	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	7
3.2	VERSORGUNG, ENTSORGUNG	7
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	8
4.1	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	8
4.2	ART DER NUTZUNG	8
4.3	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.4	BAUWEISE	8
4.5	GRÜNORDNUNG	8
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
6.	ALTERNATIVE PLANUNGEN	9

## **I. ALLGEMEINES**

### **1. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg, im Baugebiet „Im Speck“ und beinhaltet das Flurstück Nr. 122/5.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 1.350 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Süden: Nordgrenzen Fl.Nrn 108/58, 108/53, 108/60, 108/52 und 108/51,

Im Westen: Lärmschutzwall der Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg,

Im Osten: Westgrenze Fl.Nr. 122/2,

Im Norden: Südgrenze Fl.Nr. 128/30.

### **2. ANLASS DER PLANUNG DER 5. ÄNDERUNG**

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 122/5 möchte auf dem 1.350 m<sup>2</sup> großen Grundstück 5 Wohneinheiten in offener Bauweise errichten.

Zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen stimmt der Gemeinderat der Gemeinde Ernsgaden der Nachverdichtung zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans "Im Speck – 5. Änderung" in der Gemarkung Ernsgaden.

### **3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG**

Um eine kontinuierliche und geordnete Ortsentwicklung in Ernsgaden zu gewährleisten und den Wohnraumbedarf zu decken, wird das Baugebiet „Im Speck“ zum fünften Mal geändert.

Die Bauflächenpotentiale der Gemeinde Ernsgaden sind größtenteils erschöpft. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Gemeinde unbremst. Da die Gemeinde Ernsgaden im Landkreis Pfaffenhofen zu den Gemeinden mit den größten Zuwachsraten aufgrund der guten Lage und Anbindung gehört, ist sie stets bestrebt, den Bedarf an Wohnraum zu decken. Dies geschieht in einer moderaten Weise.

Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen.

Die fünfte Änderung des Bebauungsplans „Im Speck“ betrifft nur die Fl.Nr. 122/5 und verfolgt folgende Ziele:

1. Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung,

2. Änderung der Anzahl der Wohneinheiten,
3. Erweiterung des Baufensters und der Flächen für Garagen und überdeckte Stellplätze,
4. Änderung und Ergänzung der textlichen Festsetzungen in Teilbereichen.

Die Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplans „Im Speck“ gelten weiterhin soweit sie durch diese Änderung für ihren räumlichen Geltungsbereich nicht ausdrücklich geändert oder ergänzt werden.

#### **4. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN**

Da es sich bei diesem Baugebiet um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche <20.000 m<sup>2</sup>) die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Es entfallen im beschleunigten Verfahren die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen und die zusammenfassende Erklärung. Von einer Überwachung nach § 4c BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Ebenso sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 4 WOHNGEBIET „IM SPECK – 5. ÄNDERUNG“, ERNSGADEN**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE**

#### **1.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

Der Bebauungsplan wird entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan für die Gemeinde Ernsgaden entwickelt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Gemäß § 4 BauNVO sind neben Wohngebäuden die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

#### **1.2 REGIONALPLAN**

Die Gemeinde Ernsgaden liegt in der Planungsregion 10, Ingolstadt. Sie gehört zur äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Ingolstadt (Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan Ingolstadt).

Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik des Verdichtungsraumes Ingolstadt liegen mit Regensburg an der Spitze Bayerns. Bis zum Jahre 2020 ist mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen. Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Metropolregion München.

Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (RP 10 B III 1.1 (G)). Dabei ist auf eine flächensparende Bauweise und Erschließungsform zu achten.

Der Forderung von bedarfsgerechter Bereitstellung von Wohnbauflächen kommt die Gemeinde Ernsgaden mit Ausweisung des Baugebietes "Im Speck – 5. Änderung" nach.

#### **1.3 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM**

Die Gemeinde Ernsgaden gehört zur äußeren Verdichtungszone um Ingolstadt. Den Verdichtungsraum Ingolstadt kennzeichnet derzeit eine hohe Eigendynamik. Eigene Hochrechnungen zeigen, dass die Bevölkerung der Gemeinde Ernsgaden in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich 1,25 % pro Jahr gestiegen ist. Prognosen des Statistischen Landesamts weisen für Bayern in den nächsten 10 Jahren weiterhin eine Zunahme der Bevölkerung aus. Insbesondere wird der Bedarf an Einpersonenhaushalte zunehmen.

Nach den auf das Flächensparen ausgerichteten Grundsätzen der Ziff. 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Be-

rücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Das Grundstück liegt an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße. Zusätzliche Verkehrsinfrastruktur zur Erschließung des Baugrundstückes muss nicht bereitgestellt werden.

Gemäß der Zielbestimmung nach Ziff. 3.2 des LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein innerörtliches Grundstück, das genau dem Ziel des LEP 3.2 entspricht. Die Gemeinde Ernsgaden strebt eine maßvolle Nachverdichtung dieses Grundstücks an.

#### 1.4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Planungsgebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 4 „Im Speck – 4. Änderung“.

#### 1.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das zu überplanende Grundstück ist im Privatbesitz.

### 2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

#### 2.1 VORHANDENE BAUSTRUKTUR

Das Baugrundstück liegt am nördlichen Rand des Baugebietes „Im Speck“, südlich der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Einzel- und Doppelhäuser.

#### 2.2 LANDSCHAFTSBILD

Das Grundstück ist mit einem Einzelhaus bebaut, die Freiflächen sind gärtnerisch gestaltet. Schützenswerte Gehölzarten sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

#### 2.3 ALTLASTEN

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind in diesem Gebiet nicht bekannt. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

## 2.4 DENKMALSCHUTZ

Im Baugebiet sind keine Bodendenkmäler bekannt. Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

## 2.5 KLIMASCHUTZ

Unter den Hinweisen Ziffer 5 wird ausdrücklich auf regenerative Energiequellen und eine energiesparende Bauweise hingewiesen. Eine Ausrichtung der Baukörper nach Süden ermöglicht den Einsatz von Photovoltaikanlagen.

## 2.6 IMMISSIONSSCHUTZ

Bei der Planung ist eine lärmorientierte Bauweise zu beachten. Schutzbedürftige Räume nach DIN 4109 (hier: Schlaf- und Kinderzimmer) müssen nach Süden bzw. Westen orientiert sein. Falls dies nicht möglich ist, ist eine Lüftungsmöglichkeit nach Südosten oder Südwesten aufzuweisen.

## 3. INFRASTRUKTUR

### 3.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Baugrundstück wird über den Kirchenweg erschlossen.

### 3.2 VERSORGUNG, ENTSORGUNG

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation und Kanalisation liegt in der Erschließungsstraße.

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Biburger Gruppe.

Die Stromversorgung erfolgt durch das Netz der Bayernwerk AG. Zuständig ist das Kundencenter Pfaffenhofen/Ilm.

Die Telekommunikationsinfrastruktur im Plangebiet ist sichergestellt durch die Telekom Deutschland GmbH.

Die Müllentsorgung ist durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm sichergestellt.

## **4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

### **4.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Das Baugrundstück liegt unterhalb des Lärmschutzwalles am westlichen Siedlungsrand von Ernsgaden. Es sollen 5 Wohneinheiten mit zugehörigen Garagen/Stellplätzen auf dem Grundstück errichtet werden.

### **4.2 ART DER NUTZUNG**

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, um den Charakter eines vorwiegend dem Wohnen gewidmeten Gebietes nicht zu stören. Auch bleibt der Gebietscharakter der angrenzenden Wohngebiete damit gewahrt.

### **4.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die festgesetzte GRZ von 0,4, sowie die GFZ von 0,8 lassen nur eine lockere Bebauung zu. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden somit ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten.

### **4.4 BAUWEISE**

Die zweigeschossige Bauweise fügt sich in die Umgebungsbebauung maßvoll ein. Es dürfen maximal 5 Wohneinheit bei einer Grundstücksgröße von ca. 1.350 m<sup>2</sup> errichtet werden. Diese maßvolle Nachverdichtung entspricht somit genau den Zielen des LEP.

### **4.5 GRÜNORDNUNG**

Die Festsetzungen zur Grünordnung haben zum Ziel, mögliche negative Auswirkungen auf Naturhaushalt zu minimieren bzw. zu kompensieren und die neuen Gebäude in das Gebiet einzubinden.

Zu den grünordnerischen Festsetzungen der 4. Änderung des Bebauungsplanes wurden keine Änderungen vorgenommen.

## **5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Kleinklimatisch sind kaum Veränderungen zu erwarten. Flächenversiegelungen bringen Temperaturerhöhungen mit sich, Hochbauten verändern die örtlichen Windverhältnisse. Durch intensive Durchgrünung und das Vermeiden von Windschneisen können negative Auswirkungen auf das örtliche Klima eingeschränkt werden.



## **6. ALTERNATIVE PLANUNGEN**

Da es sich bei der Planung um eine Nachverdichtung eines Privatgrundstückes handelt, wurden keine alternativen Standorte und Planungen untersucht.

aufgestellt München, den 19.03.2019  
11.12.2018

.....  
Guido Schwarz

Architekt, Stadtplaner SRL  
Holzstr. 47  
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946  
Fax 089 / 4900 1836  
e-mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

.....  
Karl Huber

1. Bürgermeister  
Gemeinde Ernsgaden