

ANLAGE ZUM

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 24**

„ERNSGADEN - NÖRDLICH DER DORFMITTE“

### **GEMEINDE ERNSGADEN**

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

### **BEGRÜNDUNG**

Verfahren gem. § 13 a i. V. m. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB  
"Entwurf"

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 05.12.2017

## INHALT:

1.	GELTUNGSBEREICH	3
2.	ANLASS DER PLANUNG	4
3.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	5
4.	PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN	5
5.	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
6.	REGIONALPLAN	6
7.	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	7
8.	NATURSCHUTZ	7
9.	BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
10.	ALTLASTEN	8
11.	DENKMALSCHUTZ	8
12.	KLIMASCHUTZ	8
13.	WASSERSCHUTZ	9
14.	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	9
15.	VERSORGUNG, ENTSORGUNG	9
16.	WASSERWIRTSCHAFT	10
17.	GRÜNORDNUNG	10

## 1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus drei Teilgeltungsbereichen, die allesamt nördlich der Geisenfelder- und Hauptstraße im Zentrum von Ernsgaden liegen. Sie umfassen folgende Flurstücke:

### Teilgeltungsbereich 1

Fl.Nrn 204/1, 359/2, 384, 383, 381/1, 381, 190 Teilfläche (T), 190/13, 130/4, 130/6, 130, 130/5, 131, 131/2, 134/1, 132/4, 132/6, 132/1, 133, 133/1, 134/4, 134/3, 134/2, 136/1, 136/2, 135/5, 136/3,

### Teilgeltungsbereich 2

Fl.Nrn 106/10, 106/22, 107, 106/11, 107/4, 107/3, 107/2, 107/1, 108/22, 109, 109/9, 109/13, 109/8, 109/5, 109/14, 109/7, 109/2, 109/3, 109/10, 109/6, 109/11, 109/16, 109/4, 109/12, 110/2, 110/3, 110/4, 106/16, 106/23, 106/19, 106/2, 106/15 (T), 116/3 (T), 124/6, 124/7, 127/3, 127/5, 127/6, 127/7, 127/4, 126/4 (T), 126/5 (T), 126/6, 126/7, 126/8, 125, 21/1, 21, 21/3, 21/2, 346/1, 346/3, 346, 346/2, 11/6 (T), 19, 19/2, 19/3, 19/4, 23, 24, 25, 26, 26/1, 26/4, 27/2, 28, 29, 30, 32, 32/1, 11/9, 35, 35/2, 35/5, 35/1, 35/3, 36, 37/2, 37/3, 37/4, 38, 38/5, 38/2, 39, 40, 41, 348, 349, 349/1, 350, 350/2, 350/3, 352, 352/2, 352/3, 354/6, 354/17, 356, 357, 358, 359, 359/3, 360/6, 360/5, 360/4, 360, 360/3, 360/2, 360/10, 360/7, 361, 128/22, 11/7 (T), 11/19 (T), 11/20 (T), 11/21 (T), 11/12 (T), 36/2, 43, 43/1, 44, 45, 45/2, 46, 47, 48 (T), 49 (T), 50, 53/1, 53 (T), 54,

Hinweis: Die Fl.Nr. 21/4 ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

### Teilgeltungsbereich 3

Fl.Nrn 500/7, 492, 492/1, 492/3, 492/2, 492/4, 493, 494, 494/2, 494/3, 494/4, 480/2, 495/4, 495/6, 495/3, 495/5, 500/25 (T), Gemarkung Ernsgaden.

Die Größe des gesamten Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 14,49 ha.

Die Geltungsbereiche werden folgendermaßen begrenzt:

### Teilgeltungsbereich 1

Im Süden:	Bahnlinie Regensburg-Ingolstadt,
Im Westen:	Baugebiet „Mittergret“,
Im Osten und Norden:	Baugebiet „Am Griess“.

### Teilgeltungsbereich 2

Im Süden:	Haupt- und Geisenfelder Straße,
Im Westen:	Baugebiet „Im Speck“,
Im Osten:	Baugebiet „Am Markt II“,
Im Norden:	Baugebiete „Am Archfeld“ und „Dorfäcker“.

### Teilgeltungsbereich 3

Im Süden und Osten:	Baugebiet „Am Markt“,
Im Norden:	Bahnlinie Regensburg-Ingolstadt,
Im Westen:	Baugebiet „Am Markt II“.

## 2.

### ANLASS DER PLANUNG

In Ernsgaden ist in den vergangenen Jahren der Wohnraumbedarf kontinuierlich angestiegen. Durch die geografische Lage im Verdichtungsraum Ingolstadt wird auch in den nächsten Jahren mit einem Anstieg an Wohnraum und einer Bevölkerungszunahme gerechnet. Freie und freiwerdende Bauplätze im Gemeindegebiet werden immer häufiger mit Mehrfamilienhäusern überplant. Derzeit gibt es im gesamten Gemeindegebiet etwa 100 freie Baulücken, im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind es 13. Die Anzahl der beantragten Wohneinheiten auf freien Grundstücken und auch bei Ersatzbauten wird immer höher, der Charakter des gewachsenen Ortskerns verändert sich stark.

Dieser Entwicklung möchte der Gemeinderat Ernsgaden durch die Festsetzung der maximalen Anzahl der Wohneinheiten und der Festsetzung einer Höchstgrenze von GRZ und GFZ innerhalb des Planbereiches entgegenwirken.

In Baugebieten, in denen kein Bebauungsplan nach § 30 BauGB vorliegt, werden Baugesuche nach § 34 bzw. § 35 BauGB beurteilt.

Die Anzahl der Wohneinheiten wird bei der Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 BauGB außer Acht gelassen, da sie kein Kriterium des Einfügens darstellt.

Der Gemeinderat hat Bedenken, dass es in den nächsten Jahren zu einer unkontrollierten Nachverdichtung des Plangebietes durch Geschosswohnungsbau kommen könnte und die vorhandene städtebauliche Struktur, vorwiegend bestehend aus Einzel- und Doppelhäusern, zerstört werden könnte. Aus diesem Grund möchte die Gemeinde Ernsgaden die Anzahl der Wohneinheiten auf maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude und eine Wohneinheit je volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksgröße für Wohngebäude beschränken. Zudem soll für den Bereich der ortsbildprägenden Haupt- und Geisenfelder Straße eine Beschränkung auf Satteldächer aufgenommen werden.

Auch im Hinblick auf die zu erwartende Stellplatzproblematik bei nicht zielgerichteter Nachverdichtung, möchte die Gemeinde mit Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten regulierend eingreifen. Bei Einzel- und Doppelhäusern ist momentan der ruhende Verkehr auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachgewiesen. Nur vereinzelt wird auf den öffentlichen Verkehrsflächen geparkt. Eine höhere Anzahl von Wohneinheiten würde zu einer erhöhten Versiegelung der Privatgrundstücke für Stellplätze führen und außerdem die Parksituation in den Erschließungsstraßen verschärfen. Eine Behinderung des fließenden Verkehrs durch parkende Fahrzeuge, insbesondere für Müll- und Rettungsfahrzeuge wäre die Folge.

Vor dem Hintergrund der Auswirkungen der angeführten Bedenken möchte der Gemeinderat die zentrumsnahen Baugebiete Schritt für Schritt mittels einfacher Bebauungspläne nach § 30 Abs. 3 BauGB überplanen. Dabei soll die Anzahl der Wohneinheiten, bezogen auf die Grundstücksgröße, begrenzt werden, sowie die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) festgesetzt werden.

Im Jahre 2017 wurde der süd-östliche Teil des Gemeindegebietes mit einem einfachen Bebauungsplan überplant (Bebauungsplan Nr. 23 „Ernsgaden Süd-Ost“). Nun folgt der zweite Schritt mit der Überplanung des Gebietes nördlich der Haupt- und Geisenfelder Straße. In einem weiteren Schritt soll dann noch der süd-westliche Teil des Gemeindegebietes überplant werden.

### 3. ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

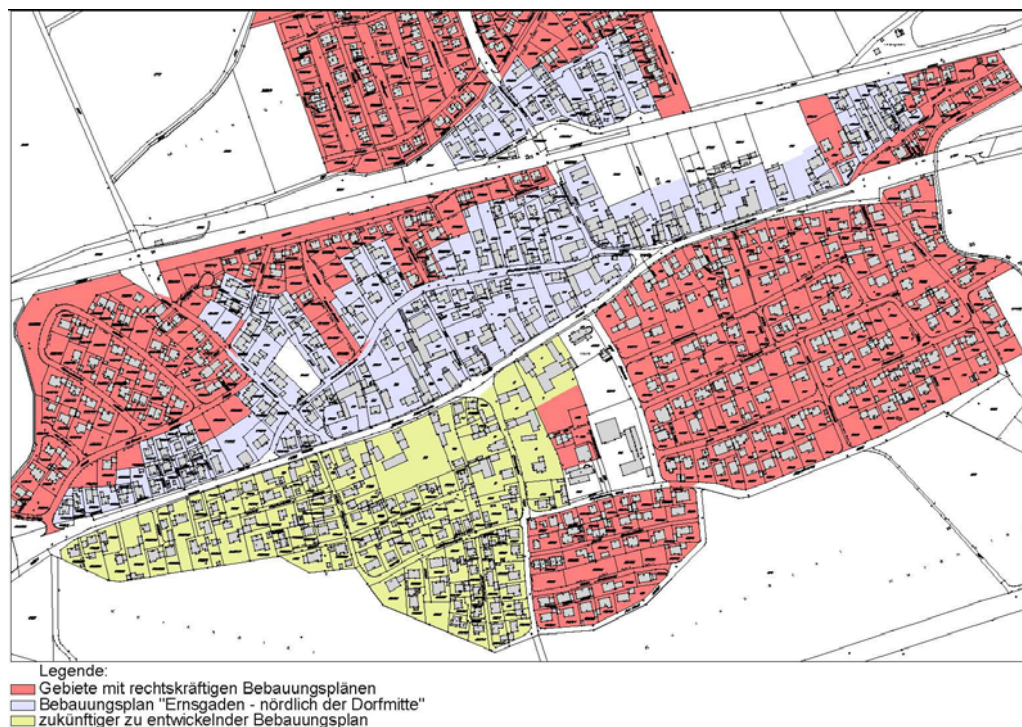
Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 24 "Ernsgaden – nördlich der Dorfmitte" ist, durch Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten und einer Festsetzung des Höchstmaßes der baulichen Nutzung, eine maßvolle Nachverdichtung des zentrumsnahen Plangebietes unter Erhalt der dörflich geprägten Baustruktur zu erreichen.

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

Der Gemeinderat der Gemeinde Ernsgaden beschließt daher die Aufstellung des einfachen Bebauungsplanes Nr. 24 "Ernsgaden – nördlich der Dorfmitte".

### 4. PLANUNGSRECHTLICHE VORAUSSETZUNGEN

Für das Planungsgebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die zu überplanenden Bereiche grenzen direkt an Gebiete mit rechtskräftigen Bebauungsplänen an.



Das Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile. Die Zulässigkeit für Bauvorhaben richtet sich bisher nach § 34 bzw. § 35 BauGB. Da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und der Bestand unverändert bleibt, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Die Gesamtgröße aller Baugrundstücke (ohne bestehende öffentliche Verkehrsflächen) innerhalb des Geltungsbereiches beträgt ca. 13,25 ha. Bei einer festgesetzten GRZ von 0,4 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von ca. 53.000 m<sup>2</sup> (0,4 x 132.520 = 53.008).

Im beschleunigten Verfahren gelten nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB (Grundfläche 20.000 m<sup>2</sup> bis 70.000 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 § 4 c BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Nach § 13 a Abs. 1 Nr. 2 wurde für den vorliegenden Bebauungsplan eine überschlägige Prüfung gem. Anlage 2 BauGB durchgeführt.

Die überschlägige Prüfung hat ergeben, dass keine erheblichen Auswirkungen im Sinne des § 13 a (1) Nr. 2 BauGB zu erwarten sind, keine Pflicht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit gegeben ist und der Bebauungsplan gem. § 13 a Abs. 1 Satz 2 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Ausschlussgründe für ein Verfahren nach § 13 a Abs. 1 Sätze 4 und 5 BauGB liegen nicht vor, da das Vorhaben keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung begründet bzw. keine Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB beeinträchtigt werden bzw. bei der Planung keine Pflichten zur Vermeidung/Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten sind.

## 5. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

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

Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Weitere Teilbereiche sind als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

## 6. REGIONALPLAN

Die Gemeinde Ernsgaden liegt in der Planungsregion 10, Ingolstadt. Sie gehört zur äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Ingolstadt.

Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik des Verdichtungsraums 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)).

Da die Region in den verschiedenen Teilräumen durch unterschiedliche Siedlungsstrukturen gekennzeichnet ist und diese Strukturen die historischen und räumlichen Gegebenheiten der Teilregionen in ihrer charakteristischen Eigenart dokumentieren, sollen sie erhalten bzw. behutsam weiterentwickelt werden.

Durch die behutsame Nachverdichtung kommt die Gemeinde Ernsgaden dieser Forderung nach.

## 7. 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.

Gemäß LEP 3.2 sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes mit den getroffenen Festsetzungen zur Wohneinheitenbeschränkung und GRZ und GFZ möchte die Gemeinde Ernsgaden die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung sinnvoll steuern. Eine Nachverdichtung soll gebietsverträglich vorgenommen werden, um eine Überlastung von öffentlichen Verkehrsflächen und Ver- und Entsorgungseinrichtungen zu vermeiden.

## 8. NATURSCHUTZ

Es sind keine rechtskräftig festgesetzten Schutzgebiete nach BNatSchG von der Planung betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine amtlich kartierten Biotope vorhanden. Laut Artenschutzkartierung Bayern liegen keine Nachweise wertgebender oder geschützter Arten innerhalb des Geltungsbereiches vor. Südlich des Geltungsbereiches im Bereich der Kirche von Ernsgaden wurde in 2005 eine Fledermaus (unbestimmt) nachgewiesen.

Aufgrund der Lage im Siedlungsgebiet kann unter Berücksichtigung der Vorbelastung ein Vorkommen von Arten, die an naturschutzfachlich hochwertige, unzerschnittene Lebensräume gebunden und/oder gegenüber Störwirkungen durch die Anwesenheit von Menschen empfindlich sind, vorab ausgeschlossen werden.

Vogel-/Fledermausarten gehölzbestimmter Lebensräume und der Siedlungen können potenziell im Zuge von Nachverdichtungsmaßnahmen durch die Rodung von alten Gehölzbeständen bzw. den Abbruch von Gebäuden betroffen werden.

Zur Prognose eventuell auftretender unüberwindlicher Planungshindernisse bei der Umsetzung von Vorhaben sind in nachgeordneten Genehmigungsverfahren ggf. faunistische Sonderuntersuchungen erforderlich, auf deren Grundlage eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt wird.

9. BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die zu überplanenden Grundstücke sind mit Ausnahme der Fl.Nr. 38/2 in Privatbesitz.

10. 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.

11. DENKMALSCHUTZ

Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:

Innerhalb des Planungsgebietes befindet sich das Baudenkmal D-1-86-116-2: Gasthaus „Zum Jägerwirt“.

Bodendenkmalpflegerische Belange:

Die Bodendenkmäler D-1-7235-0273 „Gräber der Latènezeit und Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung“ und D-1-7235-0370 „Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der abgegangenen Kirche St. Laurentius und ihrer Vorgängerbauten mit Friedhof, sowie Siedlung des frühen bis hohen Mittelalters“ ragen in den Geltungsbereich.

Jede Veränderung an oder im Nahbereich von Bau- und Bodendenkmälern bedarf einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gemäß Art. 6 und Art. 7 BayDschG. Diese ist in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Laut Landratsamt Pfaffenhofen befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches im Südwesten ein Naturdenkmal (8 Eichen, 2 Rüster).

12. KLIMASCHUTZ

Für neu zu erstellende Bauwerke werden Maßnahmen für eine Teilversorgung aus regenerativen Energiequellen (z.B. für Sonnenkollektoren, Wärmepumpen, Photovoltaik) und energiesparende Bauweise (z.B. Niedrigenergiebauweise, verbesserte Dämmung) ausdrücklich empfohlen. Eine Ausrichtung der Baukörper nach Süden ermöglicht den Einsatz von Photovoltaikanlagen.



### 13. WASSERSCHUTZ

Der Geltungsbereich ist frei von Oberflächengewässer. Östlich des Geltungsbereiches verläuft der Wellenbach. Im Westen grenzt ein Graben an den Geltungsbereich an.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb von Überschwemmungsgebieten. Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Ilm befindet sich östlich von Ernsgraden in ca. 600 m Entfernung zum Geltungsbereich.

Nach Aussagen des Informationsdienstes für Überschwemmungsgebiete (Bayer. LfU) liegen die Randbereiche des Geltungsbereiches teilweise innerhalb wassersensibler Bereiche.

Bei Nachverdichtungen im Bereich wassersensibler Bereiche ist zu prüfen, ob möglicherweise Regelungen erforderlich sind, um Beeinträchtigungen des Landschaftswasserhaushaltes durch Eingriffe in das Grundwasser zu vermeiden.

### 14. VERKEHRSERSCHLIESSUNG

#### PKW-Erschließung

Die Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über das bestehende öffentliche Verkehrsnetz der Gemeinde Ernsgraden. Neue Verkehrsinfrastruktur ist für das Gebiet nicht geplant.

#### Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den jeweiligen Privatgrundstücken nachzuweisen. Hierzu ist die Stellplatzsatzung der Gemeinde Ernsgraden heranzuziehen.

#### ÖPNV

Ernsgraden ist über eine Buslinie Ernsgraden-Ingolstadt sowie über eine Bahnverbindung Regensburg-Ingolstadt an den ÖPNV angebunden. Die Bushaltestellen befinden sich an der Hauptstraße.

### 15. VERSORGUNG, ENTSORGUNG

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation und Kanalisation liegt in den vorhandenen Erschließungsstraßen.

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.

## 16. WASSERWIRTSCHAFT

### Schmutzwasser

Das Baugebiet wird gemäß § 55 WHG im Trennsystem entwässert. Anfallendes häusliches Schmutzwasser wird an die bestehende Vakuumkanalisation der Gemeinde Ernsgaden angeschlossen. Über diese wird das Schmutzwasser zur Kläranlage der Stadt Vohburg geleitet und dort biologisch gereinigt.

### Niederschlagswasser

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist auf eigenem Grund breitflächig zu versickern. Für die erlaubnisfreie Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser sind die Anforderungen der „*Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser*“ (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung-NWFreiV), die hierzu eingeführten Technischen Regeln (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser, TRENGW) und das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau u. Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser), in den jeweils aktuellen Versionen zu beachten.

## 17. GRÜNORDNUNG

Die Grünflächen der bebauten Privatgrundstücke werden gärtnerisch genutzt. Die bestehenden Grünflächen stellen sich größtenteils als gepflegte Gartenflächen sowie Gehölzgruppen dar. Auch zukünftig soll der ländliche Charakter gewahrt werden und die Privatgärten eingegrünt werden. Planerisch werden hierzu keine weiteren Festsetzungen getroffen.

aufgestellt München, den 05.12.2017

.....  
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