

ANLAGE ZUM

## **BEBAUUNGSPLAN NR. 22**

„AN DER HOCHSTRASSE - KNODORF“

## **GEMEINDE ERNSGADEN**

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

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahren gem. § 13b 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 04.09.2018

## INHALT:

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
1.	GELTUNGSBEREICH	4
2.	ANLASS DER PLANUNG	4
3.	ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	4
<b>II.</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>7</b>
1.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE	7
1.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	7
1.2	REGIONALPLAN	7
1.3	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	7
1.4	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	8
1.5	BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	8
2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	9
2.1	VORHANDENE BAUSTRUKTUR	9
2.2	LANDSCHAFTSBILD	9
2.3	BAUGRUND	9
2.4	GRUNDWASSER, VERSICKERUNG	9
2.5	ALTLASTEN	9
2.6	KAMPFMITTELNACHSUCHE	10
2.7	DENKMALSCHUTZ	10
2.8	KLIMASCHUTZ	10
3.	INFRASTRUKTUR	11
3.1	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	11
3.2	VERSORGUNG, ENTSORGUNG	11
3.3	WASSERWIRTSCHAFT	11
3.3.1	SCHMUTZWASSER	11
3.3.2	NIEDERSCHLAGSWASSER	12
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	12
4.1	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	12
4.2	ART DER NUTZUNG	12
4.3	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	13
4.4	BAUWEISE	13
4.5	NATUR UND UMWELT	13
4.6	GRÜNORDNUNG	13
4.7	GEMENDELISTE DER WOHNBEBAUUNG	14
4.8	FLÄCHENBILANZ	15
5.	ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN	15
6.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15

7.	ALTERNATIVE PLANUNGEN	15
8.	HERSTELLUNGSKOSTEN	15

## **I. ALLGEMEINES**

### **1. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt nördlich von Ernsgaden, am südwestlichen Ortsrand von Knodorf und umfasst folgende Flurstücke: Fl.Nrn. 235 und 234 (Teilfläche), Gemarkung Ernsgaden.

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,41 ha.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Süden: durch den Feldweg Fl.Nr. 230,

Im Westen: durch die Parallele zur Ostgrenze der Fl.Nr. 233 im Abstand von ca. 35 m,

Im Osten: durch die Ostgrenze der Fl.Nr. 235,

Im Norden: durch die Hochstraße.

### **2. ANLASS DER PLANUNG**

Zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen in offener Bauweise (ca. 18 Bauparzellen) beschließt der Gemeinderat der Gemeinde Ernsgaden die Aufstellung des Bebauungsplans "An der Hochstraße - Knodorf" in der Gemarkung Ernsgaden.

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

Die Bauflächenpotentiale der Gemeinde Ernsgaden sind größtenteils erschöpft. Auf Privatgrundstücke hat die Gemeinde Ernsgaden keinen Zugriff. Die Nachfrage nach Baugrundstücken ist in der Gemeinde ungebremst. 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. Flächensparende Bauweise wird bei den Neuausweisungen von Wohngebieten stets angestrebt.

Die Bevölkerungsentwicklung wird in den nächsten Jahren noch ansteigen. Der Demographie-Spiegel für Bayern des Landesamtes für Statistik (Hrsg. im April 2016) sieht für die Gemeinde Ernsgaden für den Zeitraum von 2014 bis 2028 ein weiteres Wachstum vor. Die Einwohnerzahl wird von 1571 im Jahre 2014 auf 1790 im Jahre 2028 steigen. Dies ist eine prognostizierte Zunahme von ca. 220 Einwohnern innerhalb eines Zeitraumes von 14 Jahren. Somit wird die Bevölkerungszunahme laut Prognose ca. 16 Einwohner pro Jahr betragen.

Das Baugebiet in Knodorf wird in zwei Bauabschnitten geplant. Der erste Bauabschnitt „An der Hochstraße – Knodorf“ wird ca. 18 Bauparzellen aufweisen, der zweite Bauabschnitt ca. 17 Bauparzellen.

Ziel bei der Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes „An der Hochstraße - Knodorf“ ist es, eine kontinuierliche und geordnete Ortsentwicklung zu gewährleisten und den Wohnraumbedarf zu decken.

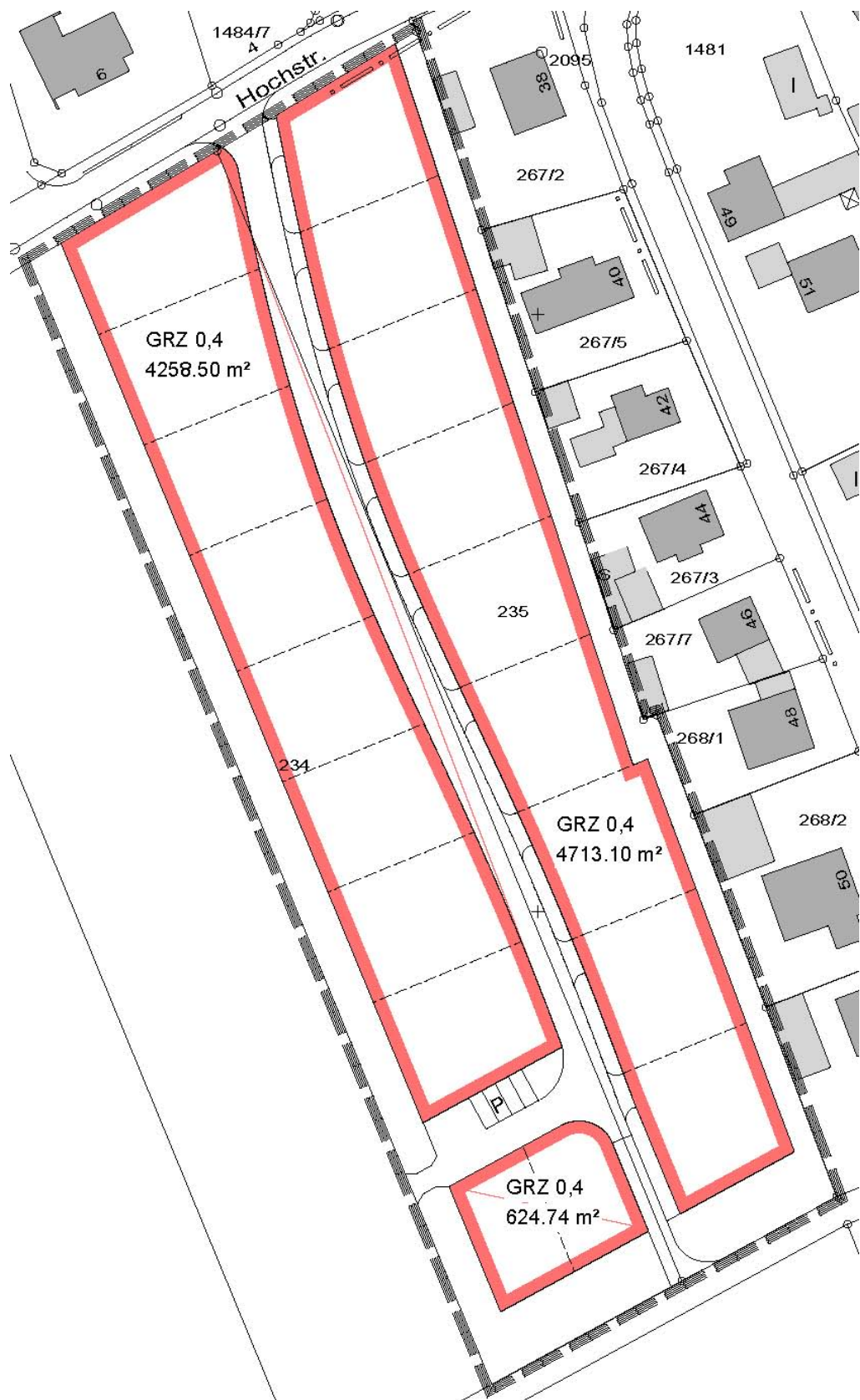
Der Bebauungsplan verfolgt den Zweck, für seinen Geltungsbereich die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Neuordnung zu schaffen.

Der Gemeinderat der Gemeinde Ernsgaden beschließt daher die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 "An der Hochstraße - Knodorf".



Städtebauliches Konzept Knodorf

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB durchgeführt. Dabei werden die Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren einbezogen. Die Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup> (siehe nachfolgende Berechnung). 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. Somit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB erfüllt. Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 gelten entsprechend. Von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB kann abgesehen werden. Ebenso sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.



Berechnung der überbaubaren Flächen

$$9.596 \text{ m}^2 \times 0,4 = 3.838,40 \text{ m}^2 < 10.000 \text{ m}^2$$

## **II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 22 WOHNGEBIET „AN DER HOCHSTRASSE - KNODORF“, ERNSGADEN**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE**

#### **1.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Eingrünung 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 Ernsgraden 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 Ernsgraden mit Ausweisung des Baugebietes "An der Hochstraße - Knodorf" nach. Hierbei wird auf ein moderates Wachstum sowie eine flächensparende Bauweise und Erschließungsform großen Wert gelegt.

#### **1.3 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM**

Die Gemeinde Ernsgraden gehört zur äußeren Verdichtungszone um Ingolstadt. Den Verdichtungsraum Ingolstadt kennzeichnet derzeit eine hohe Eigendynamik. Eigene Hochrechnungen zeigen, dass die Bevölkerung der Gemeinde Ernsgraden 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 3.1 soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden. Flächensparende

Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

Die bei diesem Baugebiet angewandte Siedlungs- und Erschließungsform (zweihüftige Anlage mit Mittelerschließung) ist höchst effizient und passt sich den Siedlungs- und Erschließungsformen der benachbarten Baugebiete (z.B. das Baugebiet an der Leoprechtingstraße, nördlich der Hochstraße) an.

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

Wie unter Ziffer 3. bereits erwähnt, sind die vorhandenen Bauflächenpotentiale der Gemeinde Ernsgaden größtenteils erschöpft. In Knodorf sind keine freien Baugrundstücke vorhanden. Die Bebauung auf Ernsgadener Gemarkung erstreckt sich ausschließlich entlang der Hofmarkstraße.

Die Gemeinde Ernsgaden hat ein Baulückenkataster erstellt, das die unbebauten innerörtlichen Grundstücke aufzeigt. Die Auswertung des Baulückenkatasters Ernsgaden hat Folgendes ergeben:

Im Gemeindegebiet Ernsgaden wurden vor dem Hintergrund der vorherrschenden Baulückenproblematik im Sommer 2014 sämtliche Baulücken erfasst sowie die Grundstückseigentümer ermittelt.

Dabei war festzustellen, dass im Gemeindegebiet insgesamt 115 Baulücken existieren, die sich im Eigentum von 81 verschiedenen Besitzern befinden.

Die Gemeinde Ernsgaden hat daraufhin mit Schreiben vom 02.09.2014 alle Eigentümer angeschrieben und mittels Fragebogen zu ihren Planungen (Bebauung, Verkauf, Geldanlage usw.) mit den Baulücken befragt.

Von allen angeschriebenen Eigentümern haben 69 (60%) den Fragebogen bearbeitet und wieder an die Gemeinde zurückgeschickt.

Eine Auswertung der Fragebögen ergab, dass gut 53 % der Befragten grundsätzlich vorhaben, ihr Grundstück in den nächsten (durchschnittlich) ca. 10 Jahren zu bebauen.

Knapp 96 % der Befragten gaben an, kein Interesse an einem Verkauf ihres Grundstücks zu haben und wünschen somit auch keine Einstellung in ein angebotenes Baulückenkataster. Die restlichen gut 4 % enthielten sich dieser Frage, Interesse an einem Grundstücksverkauf war auch hier nicht bekundet.

Die Gemeinde Ernsgaden ist stets bestrebt, einer Bebauung auf unbebauten innerörtlichen Grundstücken, auf die sie Zugriff hat, den Vorrang zu geben.

#### 1.4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Planungsgebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

#### 1.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die zu überplanenden Flurstücke sind in Privatbesitz.



## 2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

### 2.1 VORHANDENE BAUSTRUKTUR

Das Baugebiet "An der Hochstraße - Knodorf" liegt am südwestlichen Ortsrand von Knodorf. Die Umgebungsbebauung ist bestimmt durch Einzelhäuser.

### 2.2 LANDSCHAFTSBILD

Das Gebiet ist frei von Bebauung und wird als landwirtschaftliches Ackerland genutzt. Schützenswerte Gehölzarten und Bäume sind auf dem gesamten Gebiet nicht vorhanden.

### 2.3 BAUGRUND

Unter dem 0,4 m bis 0,7 m mächtigen humosen Oberboden stehen im geplanten Trassenverlauf der Erschließungsstraße schwach schluffige bis schluffige, sandige bis stark sandige Kiesablagerungen des Donautales an, die als Planum für den Straßenoberbau in Betracht kommen. In situ weisen diese Sedimente bis ca. 4,0 m unter Geländeoberkante (GOK) nur lockere Lagerungsverhältnisse auf. Ab ca. 4,0 m uGOK konnten mitteldichte bis dichte Lagerungsverhältnisse einzig am Ansatzpunkt der schweren Rammsondierung DPH-1 nachgewiesen werden. Für den Straßenoberbau müssen die anstehenden Bodenschichten nachverdichtet werden. In Teilbereichen sind für das Planum geringmächtige Anschüttungen mit verdichtungswilligem Material erforderlich.

### 2.4 GRUNDWASSER, VERSICKERUNG

Zum Zeitpunkt der Untersuchung wurde Grundwasser in allen Bohrungen nachgewiesen. Entsprechend den Beobachtungen während der Baugrunderkundung liegt der Grundwasserspiegel ca. 2,0 m uGOK, was einer NN-Höhe von +357,75 m entspricht. Nach [16] herrschte zum Zeitpunkt der Geländeuntersuchungen ein sehr niedriger Grundwasserstand. Der mittlere Grundwasserstand dürfte bei 1,5 m uGOK (entspr. 358,25 m üNN), der höchste Grundwasserstand (HHW) etwa 1,0 m uGOK (entspr. 358,75 m üNN) liegen.

Für die anstehenden Kiese wurde ein kf-Wert von ca.  $5,3 \times 10^{-4}$  m/s ermittelt. Eine Versickerung von Niederschlagswasser kann über Sickermulden oder analog der Straßenentwässerung in der Ortsdurchfahrt Knodorf (=PAF 17) dimensioniert werden.

Wasserhaltungsmaßnahmen sind für Gruben/Gründungen mit Tiefen von mehr als 1,5 m uGOK nach derzeitigem Planungsstand zwingend erforderlich.

Es wurden keine Perfluorierten Tenside (PFT) im Grundwasser festgestellt.

### 2.5 ALTLASTEN

Die aufgeschlossene Auffüllung sowie Teilbereiche des humosen Oberbodens weisen geringe Teile ( $\leq 1$ Vol-%) anthropogener Beimengungen in Form von

Ziegelbruch auf. Mit den durchgeführten orientierenden chemischen Untersuchungen wurden Schadstoffbelastungen einzig durch Arsen nachgewiesen. Die ermittelten Arsenwerte liegen allerdings im Rahmen der typischen, geogen erhöhten Werte für diese Region. Der humose Oberboden muss in seiner Funktion erhalten bleiben (Mutterbodenschutz), sofern er frei von anthropogenen Beimengungen ist.

Im Planbereich der bestehenden Hochstraße wurden ebenfalls geringfügig erhöhte Arsenwerte nachgewiesen (verbliebene Reste des humosen Oberbodens). Durch die Schwarzdecke besteht ein Schutz vor Auswaschung/Verfrachtung, wodurch die potentielle Gefährdung von Schutzgütern im Sinne des BBodSchG nicht zu besorgen ist.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes weitere Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

## 2.6 KAMPFMITTELNACHSUCHE

Die Fa. MuN Ortung GmbH, München, hat das Baugebiet auf mögliche Kampfmittelbelastung aus dem 2. Weltkrieg untersucht.

Auf, bzw. um das Gelände der anstehenden Baumaßnahme in Knodorf konnten keine Kriegseinwirkungen ausgemacht werden. Aufgrund umfangreicher Recherche kann ein Zutage treten von Abwurfmunition so gut wie ausgeschlossen werden.

Eine technische Erkundung auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher aus Sicht der Fa. MuN Ortung GmbH, München, nicht erforderlich.

## 2.7 DENKMALSCHUTZ

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.

In unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befinden sich folgende Bodendenkmäler:

- D-1-7235-0376: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung,
- D-1-7235-0317: Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung,
- D-1-7235-0329: Brandgräber vorgeschichtlicher Zeitstellung.

Erstgenannte Siedlung befindet sich unmittelbar im überplanten Bereich.

## 2.8 KLIMASCHUTZ

Die unter Ziffer 1.3 beschriebene energiesparende und verkehrsvermindernde Siedlungs- und Erschließungsstruktur trägt zur Reduzierung des Energieverbrauchs bei.

Des Weiteren wird unter den Hinweisen Ziffer 17 ausdrücklich auf regenerative Energiequellen und eine energiesparende Bauweise hingewiesen. Eine Ausrichtung der Baukörper nach Süden ermöglicht den Einsatz von Photovoltaikanlagen.

### **3. INFRASTRUKTUR**

#### **3.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG**

Das geplante Wohngebiet „An der Hochstraße - Knodorf“ wird über die Hochstraße erschlossen. Die interne Erschließung bildet im ersten Bauabschnitt eine Stichstraße, die in einer temporären Wendeanlage für Pkw endet. Nach Abschluss des zweiten Bauabschnitts wird die Stichstraße nach Westen weitergeführt und im Norden wieder an die Hochstraße angebunden, sodass eine Ringerschließung entsteht. Die Müll- und Rettungsfahrzeuge werden im ersten Bauabschnitt über einen „Überlauf“ auf den südlichen Wirtschaftsweg abgeleitet, der an die Hofmarkstraße angebunden ist.

Der Straßenquerschnitt der Ringerschließung ist so dimensioniert, dass neben der Fahrbahn im Straßenbegleitgrün eine Versickerungsmulde geplant werden kann. Damit wird das Straßenprofil anderer Baugebiete in Knodorf wieder aufgenommen.

Öffentliche Stellplätze werden an der südlichen Anliegerstraße eingeplant.

Die Stellplätze im Bereich der Straßenverkehrsfläche sind wasserdurchlässig zu befestigen, um eine möglichst hohe Versickerung, Verdunstung und Grundwasserneubildung zu gewährleisten.

#### **3.2 VERSORGUNG, ENTSORGUNG**

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

Zum derzeitigen Planungsstand sind die nachfolgend aufgeführten grundsätzlichen Aspekte größtenteils geklärt. Im weiteren Planungsverlauf findet eine Abstimmung über Einzelheiten noch statt.

Die Wasserversorgung für das Wohngebiet ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Ernsgraden.

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

#### **3.3 WASSERWIRTSCHAFT**

##### **3.3.1 SCHMUTZWASSER**

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

### 3.3.2 NIEDERSCHLAGSWASSER

Aufgrund des vorherrschenden hohen Grundwasserstandes ist sowohl für die privaten als auch die öffentlichen befestigten Flächen nur eine Versickerung über bewachsene Mulden möglich. Versickerungsschächte und Versickerungsrigolen sind aufgrund des hohen Grundwasserstandes im Baugebiet unzulässig.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers der öffentlichen Flächen sind fahrbahnbegleitende Sickermulden vorgesehen. Eine Einleitung von Niederschlagswasser aus den Privatflächen in diese Mulden ist nicht zulässig.

Zur Versickerung des Niederschlagswassers der Privatflächen sind in den jeweils rückwärtig angrenzenden Grünflächen Sickermulden vorgesehen. Die Zuleitung des gefassten Niederschlagswassers zu den Mulden hat oberflächennah über Mulden oder Rinnen zu erfolgen.

Die Tiefe der Sickermulden beträgt im Mittel ca. 30 cm. Ferner ist die Versickerung über eine begrünte Oberbodenschicht mit mindestens 20 cm Stärke zu gewährleisten. Die Vorgaben der gültigen Regelwerke, u.a. DWA-M 153 und DWA-A 138 sind einzuhalten

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Der Entwurf sieht eine auf das natürliche Gelände orientierte städtebauliche Gestaltung vor.

Die klare Siedlungsform mit nach Süden orientierten Wohngebäuden schafft eine eigene Identität. Durch die Südausrichtung der Einzelhäuser können die Freiflächen der Grundstücke optimal genutzt werden.

Nach Abschluss des zweiten Bauabschnittes wird ein 10 m breiter Grüngürtel die Baugebiete umschließen und den Übergang zur offenen Landschaft darstellen. Im ersten Bauabschnitt wird ein temporärer 6 m breiter Grünstreifen, der die Sickermulde aufnimmt, den westlichen Ortsrand bilden.

### 4.2 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet wird wie die benachbarten Baugebiete 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.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den zuletzt umgesetzten Baugebieten "Mittergret III" und „Mittergret IV“.

#### 4.4 BAUWEISE

Die wahlweise eingeschossige Bauweise mit zulässigem ausgebautem Dach bzw. zweigeschossige Bauweise, fügen sich in die Umgebungsbebauung maßvoll ein.

#### 4.5 NATUR UND UMWELT

Bei der Fläche handelt es sich um eine ackerbaulich genutzte Offenlandfläche ohne gliedernde Strukturen im direkten Anschluss an die bestehende Bebauung.

Es sind keine Schutzgebiete nach BNatSchG und amtlich kartierten Biotope betroffen.

Entsprechend der bestehenden Nutzung und Ausstattung des Gebietes mit Strukturelementen wurde zwischen April und Juni 2018 eine Übersichtskartierung mit Schwerpunkt auf die Tiergruppe Vögel durchgeführt (siehe dazu Anlage zur Begründung „Abschlussbericht – Faunistische Sonderuntersuchung 2018“, NRT). Zufallsfunde weiterer Arten wurden mit aufgenommen. Das vorgefundene Artenspektrum erfüllt die Erwartungen an einen landwirtschaftlich genutzten, strukturarmen Siedlungsrand und bestätigt die geringe bis sogar untergeordnete Bedeutung des Untersuchungsgebietes für die Avifauna (Verkehrswege, 110 kV-Leitung). Anspruchsvolle und besonders wertgebende Artenvorkommen fehlen entsprechend. Allenfalls das Vorkommen der Feldlerche (*Alauda arvensis*) ist als Teil eines zusammenhängenden Vorkommens im weiteren Umfeld, trotz suboptimaler Habitateignung, als bedingt lokal bedeutsam einzuwerten. Das Revierzentrum der Art liegt deutlich außerhalb des Geltungsbereiches. Vorkommen von wertgebenden Arten aus anderen Gruppen sind aufgrund der Ausstattung des Gebietes und den genannten Vorbelastungen nicht zu erwarten. Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind daher nicht gegeben.

#### 4.6 GRÜNORDNUNG

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

Bei Reihenpflanzungen ist jeweils eine Baumart zu verwenden, um eine einheitliche Raumwirkung und Durchgrünung des Straßenraumes zu gewährleisten.

Die durch Planzeichen festgesetzten Baumpflanzungen können in ihrem Standort geringfügig in jede Richtung variieren, wenn hierfür planerische Notwendigkeit besteht, z. B. für den Fall, dass vorhandene unterirdische Leitungen

gen oder andere technische Gründe dies bei der Ausführung erfordern oder um unbeabsichtigte Härten zu vermeiden.

Bei Baumpflanzungen innerhalb von Belagsflächen (auch im Straßenbereich) ist pro Baum ein spartenfreier, durchwurzelbarer Pflanzraum von 12 m<sup>3</sup> vorzusehen. Ausnahmsweise sind auch überdeckte Pflanzflächen zulässig (z.B. mit Baumrosten) wenn dies aus gestalterischen oder funktionalen Gründen erforderlich ist. So zum Beispiel, wenn in dem Bereich eine Überfahrbarkeit durch Fahrzeuge ermöglicht werden soll.

Damit sich die neugepflanzten Bäume entsprechend dem Begrünungsziel entwickeln und lange ihre Funktion erfüllen können, wird für die Neupflanzungen die Umsetzung des Regelwerkes „FLL-Empfehlung für Baumpflanzungen Teil 2: Standortvorbereitungen für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterung, Bauweisen und Substrate“ festgesetzt.

Alle Pflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen. Dadurch wird eine rasche und nachhaltige Begrünung gewährleistet. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind entsprechend den Güteanforderungen nachzupflanzen. Die Auswahl möglicher Bäume/Sträucher ist den Pflanzlisten unter Hinweise zu entnehmen.

Die geplanten Sickermulden werden durch standortgerechte Ansaaten begrünt. Diese verträgt eine kurzfristige Überflutung aber auch zeitweise Austrocknung und ist für diesen Standort daher besonders geeignet.

Um eine gute Eingrünung des Baugebietes zu erreichen sind alle festgesetzten Grünflächen zu bepflanzen und durch Ansaat zu begrünen. Diese Flächen sind im Wuchs zu fördern, artgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Im Süden des Baugebietes wird ein 10m breiter Grünstreifen mit Baum- und Strauchpflanzungen als Ortsrand ausgebildet. Die Pflanzungen schaffen die Einbindung der Bebauung in die Landschaft und leisten einen positiven Beitrag für den Artenschutz insbesondere für die Vogelwelt.

Um die Durchgrünung auch in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu gewährleisten, sind die nicht überbaubaren Flächen der Baugrundstücke und privaten Grünflächen mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen, durch Ansaat zu begrünen und zu gestalten, soweit sie nicht als Geh- und Fahrflächen, Stellplätze oder Lagerflächen dienen. Pro Privatgrundstück ist mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die festgesetzten Bäume können hierbei angerechnet werden, die anderen Baumstandorte sind frei wählbar.

Im Bereich der Stellplätze entlang der Straßenverkehrsfläche wurden zu deren Gliederung und Eingrünung an geeigneter Stelle Flächen für Verkehrsgrün und Standorte für Laubbaumpflanzungen festgelegt.

#### 4.7 GEMENDELISTE DER WOHNBEBAUUNG

	Anzahl	Wohneinheiten
Einzelhäuser	17	34
Doppelhäuser	1	2

#### 4.8 FLÄCHENBILANZ

Fläche des Geltungsbereiches	1,41	ha	100,00 %
Summe der privaten Bauflächen	0,96	ha	65,96 %
Summe der öffentlichen Flächen	0,45	ha	34,04 %

#### 5. ÖKOLOGISCHE AUSGLEICHSFLÄCHEN

Entsprechend § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist für Bebauungspläne mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzter Grundfläche keine Eingriffsregelung und damit kein Ausgleichsflächenbedarf im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 BauGB notwendig.

#### 6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Kleinklimatisch sind 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.

Die geplanten Maßnahmen sind ein Eingriff in den Naturhaushalt, das von der Landwirtschaft bestimmte Landschaftsbild wird verändert. Durch qualifizierte Landschafts- und Hochbauplanung kann das Landschaftsbild aufgewertet werden.

#### 7. ALTERNATIVE PLANUNGEN

Der Standort des Wohngebietes wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan sieht für dieses Gebiet bereits ein Allgemeines Wohngebiet vor. Alternative Standorte können in Knodorf nicht untersucht werden, da sie nicht zum Gemeindegebiet Ernsgaden gehören. Im Ortsteil Ernsgaden wird zeitnah aufgrund des bestehenden Siedlungsdruckes ein weiteres Wohnbaugebiet entstehen. Standorte werden zurzeit geprüft.

Es wurden unterschiedliche Lösungsansätze zu Erschließung, Bauweise und Dichte untersucht, die dem Gemeinderat vorgestellt wurden. Auf einen ökonomischen Städtebau wurde besonderen Wert gelegt.

#### 8. HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Gemeinde Ernsgaden übernimmt die Kosten der öffentlichen Grünflächen, der Verkehrsflächen und der Erschließung.

aufgestellt München, den 04.09.2018

.....  
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

.....  
Narr Rist Türk  
Landschaftsarchitekten

Isarstraße 9  
85417 Marzling  
Tel. 08161 / 98 928 0  
Fax 09161 / 98 928 99  
e-mail [NRT@NRT-LA.de](mailto:NRT@NRT-LA.de)



Anlage:

Schematische Geländeschnitte M 1/500

