

## TEIL C: BEGRÜNDUNG

# GEMENDE BAAR-EBENHAUSEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 27

### „GEWERBEGEBIET BAAR - WEST“

mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Baar-West“

München, 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
  - Altlastendetailuntersuchung
  - Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

## **Begründung**

### **zum Bebauungsplan Nr. 27**

### **"Gewerbegebiet Baar – West“**

mit Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Baar-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 Würth, 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 grenzen gewerbliche Bauflächen an, östlich gemischte Bauflächen und südlich Wohnbauflächen. Westlich befinden sich die ehemaligen Bahnflächen.

Die Entfernung des Planungsgebietes zum Ortskern von Ebenhausen beträgt ca 850 m. Das Planungsgebiet ist eben und hat eine Größe von 3,38 ha.

Der östliche Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wird derzeit bereits als gewerbliche Baufläche genutzt, der westlich war bisher Bahnfläche.



Luftbild mit dem nördlichen Bereich des Planungsgebietes

### 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 Gewerbegebiet dargestellt.



Ausschnitt der 4. Flächennutzungsplansänderung

### 1.3 Verkehr

Die verkehrliche Anbindung des Gewerbegebietes erfolgt von der Straße „Am Bahnhof“. Von dort erschließt eine neue 7 m breite Straße mit 2 m breitem Grünstreifen die Parzellen im Gewerbegebiet.

### 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**

Der westliche Teil des Geltungsbereiches ist bereits bebaut. Die südliche Fl.Nr. 495/2 befand sich im Bereich des Bahnhofs Reichertshofen und der Pulverfabrik Ebenhausen-Werk und wurde zuletzt von der BayWa genutzt. Im Altlasten-, Bodenschutz- und Deponieinformationssystem (ABuDIS) ist das Grundstück Fl.Nr. 495/2, Gemarkung Baar, unter der Nummer 18600535 geführt. Aufgrund der vorhandenen Untergrundverunreinigungen wurde für Rückbau-, Abrissmaßnahmen oder Erdarbeiten auf die Erfordernis entsprechender fachtechnischer Maßnahmen hingewiesen.

In Bezug auf die beiden Fl.Nrn. 500/2 und 500/3 liegen keine Erkenntnisse vor. Für den westlichen Bereich des Geltungsbereichs wurde eine Baugrunderkundung des synlab Umweltinstitut, IFUWA, Ingolstadt, vom 09.03.2015 durchgeführt. Dort sind gem. Bodengutachten belastete Auffüllungen vorhanden, so dass bei Baumaßnahmen oder Erdumlagerungen abfallrechtliche Bestimmungen zu beachten sind und eine fachtechnische Aushubüberwachung erforderlich wird. Der Gefahrenverdacht hinsichtlich Vorliegens weiterer Altlasten bzw. schädlicher Bodenveränderung konnte ausgeräumt werden.

## **1.7 Landes- und Regionalplanung**

Im bestehenden Regionalplan der Region 10, Ingolstadt, liegt die Gemeinde an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung zwischen Ingolstadt und München. Gem. Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2013 ist sie Teil des Verdichtungsraumes Ingolstadt, nach dem eine weitere bauliche Entwicklung 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 Bahnhof Ebenhausen hat der geplante Standort die passende Voraussetzung. Darüber hinaus ist das geplante Gebiet auch verkehrstechnisch bereits angeschlossen.

Alle in Anspruch genommen Flächen wurden bereits langjährig teils als Bahnflächen, teils als gewerbliche Flächen genutzt und werden nun einer neuen oder intensiveren Nutzung zugeführt. Die Planung nimmt keine neuen Flächen in Anspruch, 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 bei den Änderungsgebieten 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 Bauflächen- und Verkehrslage mit dem Anschluss an das öffentliche Personennahverkehrsnetz und die Konversion bereits genutzter Flächen Rechnung getragen (LEP 1.3.1 (G)).

In Baar-Ebenhausen besteht Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen, teils für Neuansiedelungen, teils für Betriebserweiterungen oder –verlagerungen. Gerade in den Verdichtungsräumen ist auf ein ausgewogenes Verhältnis von Wohn- und Gewerbefunktion zu achten (LEP 2.2.7 (G)). Im Anschluss an eine bestehende gewerbliche Baufläche sollen daher weitere Flächen zur Verfügung gestellt werden.

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Mit dem Bau der neuen ICE-Strecke Nürnberg-München wurde die Gleistrasse im Bereich des Bahnhofs von Baar-Ebenhausen nach Westen verlegt. 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, noch unbebauten und teils bebauten Flächen neu geordnet werden können.

Die Gemeinde trat daraufhin in Gespräche und Verhandlungen mit denjenigen Grundstückseigentümern ein, die von einer Neuordnung betroffen sind. Die Wünsche für Betriebserweiterung der Eigentümer sowie für Grundstückszuschnitte von Käufern flossen in die Planung ein. Tatsächlich sind derzeit nahezu alle Grundstücke bereits verkauft. Ergebnis dieses Prozesses war ein Bebauungsvorschlag, der nun als Bebauungsplan Nr. 27 „Gewerbegebiet Baar-West“ aufgestellt wird.

## **3. Planungskonzept**

Das Planungskonzept sieht westlich der bestehenden bereits gewerblich genutzten Grundstücke eine neue Erschließungsstraße vor. Sie umfasst einen Korridor von 9,00 m für Straße und mit Bäumen überstellten Grünstreifen und endet in einer Wendemöglichkeit mit 25 m Durchmesser. Von dort werden westlich neue Grundstücke mit einer Tiefe zwischen 20 und 47 m erschlossen. Die bestehenden Gewerbegrundstücke wurden dabei so erweitert, dass sie im Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung und nach den Vorstellungen der Eigentümer nach verdichtet werden können.

Als westlicher Ortsrand schließt sich eine 6 m breite öffentliche Grünfläche an, durch die von Nord nach Süd ein Fuß- und Radweg führt. Auch nördlich der Gewerbegrundstücke zu den folgenden Wohnbauflächen befindet sich eine großzügige öffentliche Grünfläche, in der zum Schutz des Wohngebietes eine Lärmschutzeinrichtung in Form einer Wall-Wand-Konstruktion errichtet werden muss. Vom Wendepunkt im Gewerbegebiet führt ein 3 m breiter Fuß- und Radweg nach Norden. Auf der Ostseite des Gewerbegebietes zum angrenzenden Mischgebiet werden die bestehenden gewerblichen Flächen derzeit als Umfahrung oder Lagerfläche genutzt oder sind bebaut. Diese Bereiche fallen im Moment unter den Bestandsschutz. Da eine visuelle und damit auch räumliche Trennung zwischen Misch- und Gewerbegebieten jedoch sinnvoll ist, wurde entlang der östlichen Grenze ein 5 m breiter privater Grünstreifen in die Planung aufgenommen, der dann umzusetzen ist, wenn sich innerhalb der überplanten Flächen bauliche Veränderungen ergeben. Die Baugrenzen wurden auf 6 m Abstand zur Grundstücksgrenze zurückgenommen.



Entlang der Nordseite wird eine mindestens 4 m und maximal 5 m hohe Lärm-schutzeinrichtung als Wall-Wand-Kombination (Verhältnis 1:1) eingeplant, um das nördlich angrenzende geplante Wohngebiet von Immissionen abzuschirmen. Im Laufe des Planungsprozesses wurde sie direkt an die Grenze zum Gewerbegebiet gelegt, so dass die benachbarten Wohngebäude noch einen gewissen Abstand zwischen Garten und der doch recht massiv aufragenden Lärmschutzeinrichtung aufweisen. Der Wall ist mit heimischen Gehölzen (Nordseite) bzw. einer artenreichen Magerrasenansaat auf Rohboden (Südseite) zu begrünen und extensiv zu pflegen. Nördlich des Walles ist die Herstellung einer Magerwiese mit Obstbaum-Hochstämmen lokaltypischer Sorten vorgesehen.

Als Ergebnis des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB bzw. § 4 Abs. 1 BauGB wurde zudem entlang der Ostseite ein 5 m breiter privater Grünstreifen aufgenommen, der jedoch erst umzusetzen ist, wenn innerhalb des Planungsgebietes bauliche Änderungen erfolgen. Momentan besteht Bestandsschutz. Zudem wird als Ergebnis des Verfahrens nach § 4 Abs. 2 BauGB ein 2,5 m breiter privater Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße neu dargestellt.

Um eine gewisse Durchgrünung des Areals selbst zu erreichen, wurden Festsetzungen zu Baumpflanzungen (1 Baum je 400 qm Grundstücksfläche) sowie zu Grünstreifen entlang der neuen Grundstücksgrenzen aufgenommen. Verbesserungen hinsichtlich des Klimaschutzes werden mit Festsetzungen zu Fassaden- und Flachdachbegrünungen sowie der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen erreicht.

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 Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs von insgesamt 6.825 qm detailliert aufgeführt. Die Ausgleichsflächen werden auf 2 Flächen zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet:

**A1** mit 2.430 qm auf Fl.Nr. 214/T → Aufwertung als Magerrasen mit Rohschotterflächen und Feldhecken auf ehemaligen Bahnflächen

**A2** mit 4.000 qm Abbuchung von Fl.Nr. 268 → Ökokontofläche, Aufwertung ist bereits 2010 erfolgt, deshalb für 3 Jahre 3 % Verzinsung angerechnet (rechnerischer Bedarf 4.395 qm).

Eine Besonderheit der Planung ist, dass sich im Bereich des neuen Gewerbegebietes ca. 4.000 qm Ausgleichsflächen des Planfeststellungsverfahrens zur Verlegung der Bahntrasse München-Ingolstadt befinden. Diese sind nach Abstimmung mit der UNB im Verhältnis 1:1 direkt südlich verlegt worden.

Daran angrenzend wurde noch eine weitere, ca. 1.200 qm umfassende Ausgleichsfläche in die Planung aufgenommen. Diese war aus demselben Grund zu verlegen, jedoch aus dem Geltungsbereich des gleichzeitig im Verfahren befindlichen BP Nr. 29 „Am Getreidelager“. Die Festsetzungen zur ökologischen Aufwertung sind jeweils gemäß den damaligen Entwicklungszielen 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

Gewerbegebiet angrenzenden Ausgleichsflächen vor Beginn der Erschließungs- und Baumaßnahmen herzustellen und die Bodenarbeiten (Beseitigung des vorhandenen Gleisschotter) außerhalb der Winterruhe- und Fortpflanzungszeit der Zauneidechse durchzuführen. 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**

Für den Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 4254.2/2014-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 30.12.2014 angefertigt, um die Lärmimmissionen aus dem / im Plangebiet zu quantifizieren und in Hinblick auf die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Umfeld des Plangebiets begrenzen zu können.

Die Emissionskontingente LEK sind keine Orientierungs- oder Immissionsrichtwerte oder -anteile.

Im künftigen konkreten Verwaltungsverfahren sind die, aus den Emissionskontingenten sich ergebenden Immissionskontingente LIK ggf. zuzüglich der Zusatzkontingente als Immissionsrichtwertanteile zu betrachten, mit der Folge, dass der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten das jeweilige Immissionskontingent LIK (ggf. mit Zusatzkontingent) nach DIN 45691:2006-12 nicht überschreiten darf.

Zur Tagzeit ist die gewerbliche Nutzung aufgrund der Vorbelastung und der Nähe zu allgemeinen Wohngebieten eingeschränkt. In der Nachtzeit ist die Nutzung aufgrund der i.V. zur Tagzeit gebietstypisch 15 dB(A) geringeren Werte weitergehend eingeschränkt. Bei Bauvorhaben auf den Bebauungsplanflächen sollten daher bereits im Planungsstadium schallschutztechnische Belange berücksichtigt werden, wenn ein Betrieb zur Nachtzeit geplant ist.

Das Plangebiet wird durch den Verkehrslärm der Bundesstraße B 13 und der Bahnlinie Ingolstadt - München geräuschbelastet. Zur Tagzeit werden die GE-Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 eingehalten, in der Nachtzeit erheblich überschritten.

Alle untersuchten Immissionsorte sind den Anlagen der schalltechnischen Untersuchung 4254.2/2014-AS des Büros Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, vom 30.12.2014 zu entnehmen. Für Einzelbauvorhaben sind die jeweils maßgeblichen Immissionspunkte mit der Genehmigungsbehörde vorab zu bestimmen.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksfläche**

Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen, Tankstellen wurden für unzulässig erklärt, um nicht weiteren Verkehr in das Gebiet zu führen. Auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gem. § 8 Abs. (3) Satz 1 BauNVO wurden für unzulässig erklärt, um die gewerbliche Nutzung nicht zu sehr einzuschränken.

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,5 und mit Überschreitungsmöglichkeit von maximal 0,8 festgelegt. Damit ist sichergestellt, dass 20 % der Grundstücke für grünordnerische Maßnahmen freigehalten werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird ferner über maximal zulässige Wand- und Firsthöhen (7,00 m und 10,00 m) festgelegt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch großzügige Baugrenzen festgelegt, um eine möglichst große Flexibilität zu gewährleisten. Es gelten die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung.

### **6.2 Dächer**

Im Planungsgebiet werden sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 25 Grad zugelassen. Die Begrenzung der Dachneigung ist notwendig, um keine zu hohen Firsthöhen entstehen zu lassen. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Im Hinblick auf eine ruhige Dachlandschaft werden Dacheinschnitte und Dachgauben für unzulässig erklärt.

### **6.3 Anlagen zur Energiegewinnung und Energieeinsparung**

Diese Anlagen werden ausdrücklich zugelassen und können an den Gebäuden entweder im Bereich der Fassaden oder auf den Dächern errichtet werden.

### **6.4 Gestaltung der Gebäude**

Aufgrund der gut einsehbaren Lage des neuen Gewerbegebietes entlang der Bahn und der Nähe zu Wohnbauflächen legt die Gemeinde großen Wert auf eine gute Gestaltung der Gewerbebauten. Aus diesem Grund enthalten die Festsetzungen zum Bebauungsplan entsprechende Anforderungen an die Gestaltung. Um einen ruhigen Gesamteindruck des Gewerbegebietes nicht zu stören, werden grelle und stark reflektierende Materialien ausgeschlossen.

Bei der Planung der Gebäude mit Satteldach darf zur Vermeidung zu wuchtiger Giebel eine Breite von 20 m nicht überschritten werden. Größere Gebäudebreiten sind durch die Reihung mehrerer Giebel zu gliedern.

Für Gebäude mit Flachdächern wird bei Gebäudelängen von mehr als 20 m eine Gliederung durch vertikale Elemente, wie Pfeiler, Versatz, Materialwechsel, Fassadenvor- und Rücksprünge, Tragwerkselemente, Farbgebung festgelegt.

Auch für Werbeanlagen werden Festsetzungen getroffen. Die Werbeanlagen dürfen nur an den Fassaden der Gebäude mit einer maximalen Höhe von 4,0 m untergebracht werden. Nur ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen oder Fahnen bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m über Oberkante Straße und max. Fläche von 8 qm zugelassen werden. Um eine Störung der angrenzenden Wohngebäude und des Verkehrs auszuschließen, sind Werbeanlagen mit blendenden Materialien sowie wechselnden oder bewegtem Licht unzulässig.

Für ein geordnetes Straßenbild wurde festgesetzt, dass Behälter für Abfallbeseitigung sowie Transformatorenhäuser entweder in die Gebäude zu integrieren sind oder bei freier Aufstellung entsprechend dicht mit Hecken oder Sträuchern eingegrünt werden müssen.

Für die Gestaltung der Zäune werden auch im Hinblick auf ein einheitliches Erscheinungsbild ausschließlich Metallzäune in der Materialfarbe (grau verzinkt) festgesetzt. Die maximale Höhe wird mit 1,50 m begrenzt.

## 6.5 Bestehender Bebauungsplan

Für die Grundstücke Fl.Nr. 500/2, 500/3 und teilweise 495/2 und 214/52 existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 Baar-West. Der vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich diesen Bebauungsplan einschließlich seiner Änderungen.

## 7. Flächenbilanz und bauliche Nutzung

Bruttobauland (Geltungsbereich):	3,38 ha	=	100,0 %
Davon entfallen auf: Nettobauland:	1,97 ha	=	58,3 %
Öffentliche Verkehrsflächen:	0,33 ha	=	9,8 %
Öffentliche Grünflächen:	0,32 ha	=	9,4 %
Ausgleichsflächen: (innerhalb des Geltungsbereichs)	0,76 ha	=	22,5 %
darüber hinaus: Ausgleichsflächen (außerhalb des Geltungsbereichs)	0,21 ha		

München, 02.09.2014  
geändert am 19.05.2015  
geändert am 15.09.2015

Baar-Ebenhausen, 02.09.2014  
geändert am 19.05.2015  
geändert am 15.09.2015



E. v. Angerer

Ludwig Wayand, Erster Bürgermeister