

## **Gemeinde Baar-Ebenhausen**

### **Bebauungsplan Nr. 32 „Am alten Bahnhof“**

**Begründung**  
zur Planfassung vom 27.11.2018

**Auftraggeber: Gemeinde Baar-Ebenhausen**

Münchner Straße 55  
85107 Baar-Ebenhausen  
Tel.: (0 84 53) 32 05 - 0  
Fax: (0 84 53) 32 05 – 15  
e-mail: [gemeinde@baar-ebenhausen.de](mailto:gemeinde@baar-ebenhausen.de)

**Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH**

Hohenwarter Str. 124  
85276 Pfaffenhofen/Ilm  
Tel.: 08441 5046-0  
Fax.: 08441 490204  
e-mail: [info@wipflerplan.de](mailto:info@wipflerplan.de)

Sachbearbeitung:  
René Karnott  
Dipl.-Ing., Stadtplaner  
Stefanie Edinger-Beuschel  
Dipl.-Ing., Landschaftsarchitektin

## INHALTSVERZEICHNIS

1	Planungsgrundlagen.....	2
2	Lage und Erschließung, Entwicklung und Beschreibung des Plangebiets .....	2
3	Planungsrechtliche Voraussetzungen.....	3
3.1	Verfahren .....	3
3.2	Belange der Landes- und Regionalplanung.....	3
3.3	Flächennutzungsplan – bisherige Darstellungen .....	5
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	5
4	Anlass und Ziel der Planung.....	6
5	Planerisches Konzept und Festsetzungen.....	7
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.2	Zahl der zulässigen Wohnungen .....	8
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise .....	9
5.5	Bauliche Gestaltung .....	10
5.6	Garagen und Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen .....	10
5.7	Geländeveränderungen und Einfriedungen .....	11
5.8	Grünordnung .....	11
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	12
7	Klimaschutz.....	12
8	Belange des Immissionsschutzes.....	13
9	Belange des Arten-, Natur- und Umweltschutzes .....	14
10	Belange des Denkmalschutzes .....	17
11	Belange des Bodenschutzes .....	17
13	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	17
	Anlagen .....	19
	• Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach, November 2017.....	
	• Schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH Altomünster, 12.12.2018 .....	

## 1 Planungsgrundlagen

Der Gemeinderat der Gemeinde Baar-Ebenhausen hat in seiner Sitzung am 27.11.2018 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 32 „Am alten Bahnhof“ beschlossen.

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.Nrn. 214/15, 214/39, 214/40, 214/41, 214/43, 214/59, 214/60, 214/90, 214/95 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 214/67, 214/93 und 214/94, alle in der in der Gemarkung Baar und hat eine Gesamtfläche von rund 1,39 ha.

## 2 Lage und Erschließung, Entwicklung und Beschreibung des Plangebiets

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen liegt im Nordwesten des Landkreises Pfaffenhofen a. d. Ilm und etwa in der Mitte der Region Ingolstadt.

Baar-Ebenhausen ist über die, das Gemeindegebiet von Nord nach Süd querende Bundesstraße B13 an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Über die Anschlussstellen Langenbruck (südöstlich des Gemeindegebiets) und Manching (nordöstlich des Gemeindegebiets) ist die Bundesautobahn A 9, welche das Gemeindegebiet an seiner Ostseite tangiert, in jeweils 10 min erreichbar. Die nördliche gelegene Stadt Ingolstadt ist somit in rund 15-20 min, die Landeshauptstadt München in rund 50 min und der Flughafen München in rund 40 min mit dem PKW erreichbar.

Die Ortsteile Baar und Ebenhausen sind zum Hauptort zusammengewachsen, welcher die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde beherbergt.

Anschluss an das ÖPNV-Netz bietet der Bahnhof Baar-Ebenhausen mit unmittelbarer und direkter Verbindung nach Ingolstadt und München. Zudem gibt es die Buslinie 18 des Verkehrsverbunds INVG (Ingolstadt ZOB bis Pörmbach), welche in beiden Fahrtrichtungen stündlich die Haltepunkte im Gemeindegebiet bedient.

Das planungsgegenständliche Gebiet liegt am südwestlichen Ortsrand Baar-Ebenhausens. Unmittelbar an der Ortseinfahrt von Reichertshofen kommend zweigt hier die Erschließungsstraße „Am Bahnhof“ von der Münchner Straße nach Norden ab und erschließt das Gebiet ostseitig.

Es umfasst neben der bestehenden Erschließungsstraße die ehemaligen Bahnanlagen südlich des alten Bahnhofs, welche mit der Verlegung der ICE-Strecke nach Westen hin brachgefallen sind. Die Fl.Nrn. 214/93 und 214/94 umfassen die alten Gleisanlagen, welche zwischenzeitlich entfernt wurden und z.T. mit Sukzessionsgehölzen bestanden sind. die unmittelbar an die Straße angrenzenden Flur-Nrn. 214/15, 214/93, 214/59 und 214/60 wurden mit Hallen und als Lager- und Stellplatzflächen der Bahn genutzt. Nach Ende des Bahnbetriebs wurden sie durch einen Bauunternehmer als Lagerplatz genutzt, die Bestehende Lagerhalle auf Fl.Nr. 214/93 dient dem Türkisch Islamische Kultur Verein e.V. DITIB als Moschee.

Die Lagerflächen werden z.T. als Stellplätze für die Moschee genutzt, in den Randbereichen sind Sukzessionsgehölze aufgewachsen, im nördlichen Bereich gibt es zwei ältere Linden.

Auf der östlichen Seite der Erschließungsstraße schließt sich Wohnbebauung an.

Das Areal ist weitgehend eben bei einer NN-Höhenlage zwischen rund 370 - 374 m üNN.

### 3 Planungsrechtliche Voraussetzungen

#### 3.1 Verfahren

Zur dringenden Schaffung von Wohnraum und einer Kinderbetreuungseinrichtung hat sich die Gemeinde Baar-Ebenhausen entschieden, den vorliegenden Bebauungsplan im Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen und dabei Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB einzubeziehen. Dies ist möglich, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplans ausschließlich Wohnnutzungen begründet werden, sich die Flächen an einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen und die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Grundfläche geringer als 10.000 qm groß ist.

Es wird durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter oder dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

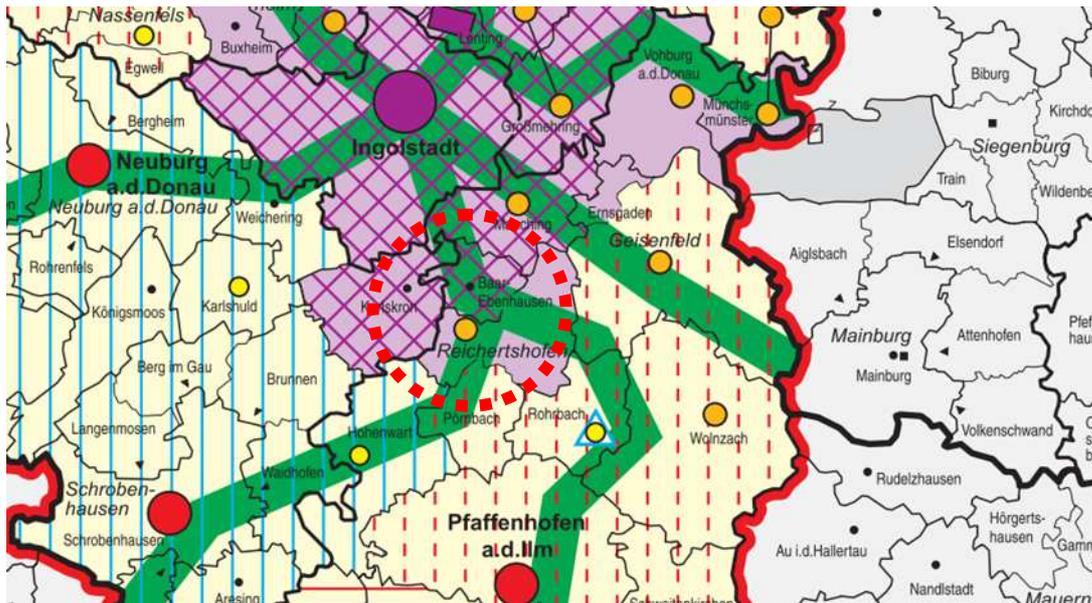
Der Bebauungsplan wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6a Absatz 1 und § 10a Absatz 1 wird abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden.

#### 3.2 Belange der Landes- und Regionalplanung

Baar-Ebenhausen ist im **Landesentwicklungsprogramm** (LEP, 2018) im Verdichtungsraum des Regionalzentrums Ingolstadt dargestellt. „*die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass:*

- sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen,
- sie bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten,
- Missverhältnissen bei der Entwicklung von Bevölkerungs- und Arbeitsplatzstrukturen entgegen gewirkt wird,
- sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen und
- ausreichend Gebiete für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten bleiben“ (LEP 2018, 2.2.7 G)

Im **Regionalplan** der Region Ingolstadt wird Baar-Ebenhausen keine zentralörtliche Funktion zugewiesen. Das Gemeindegebiet liegt im Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum des Oberzentrums Ingolstadt, sowie innerhalb einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.



**Abbildung 1:** Auszug aus der Karte 1 „Raumstruktur“ des Regionalplans der Region Ingolstadt, i.d.F. vom 16.05.2013, ohne Maßstab

Im Teil B „Fachliche Festlegungen zur nachhaltigen Raumordnung“ nennt der Regionalplan folgende Grundsätze und Ziele zum Punkt „Siedlungsstruktur und Siedlungsentwicklung“ (B III 1.1 bis 1.5 und 3.1 bis 3.2):

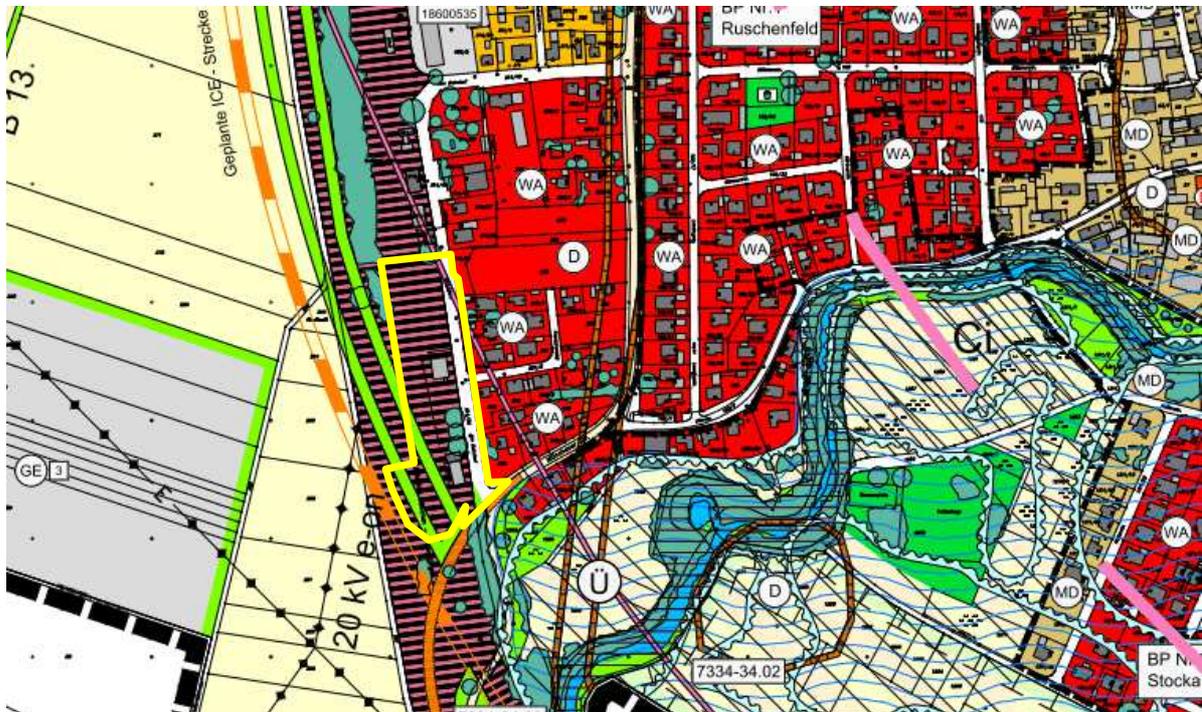
- „Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen.
- Es ist anzustreben, die Siedlungsstruktur unter Wahrung ihrer Vielfalt ressourcenschonend zu entwickeln, Grund und Boden sparsam in Anspruch zu nehmen und Siedlungs- und Erschließungsformen flächensparend auszuführen.
- Vorrangig sollen die vorhandenen Siedlungsflächen innerhalb der Siedlungsgebiete genutzt werden.
- Die Siedlungstätigkeit soll in allen Gemeinden in Übereinstimmung mit ihrer Größe, Struktur und Ausstattung in der Regel organisch erfolgen.
- In zentralen Orten kann sich eine verstärkte Siedlungsentwicklung vollziehen, ebenso eine Wohnbauentwicklung in geeigneten Gemeinden des Stadt- und Umlandbereiches des Verdichtungsraumes außerhalb von Lärmschutzzonen.
- Eine Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden. (...)
- Es ist anzustreben, dass die gewerbliche und wohnbauliche Siedlungsentwicklung in einem angemessenen Verhältnis stehen. (...)
- Auf eine gute Durchgrünung und Gestaltung der Baugebiete insbesondere am Ortsrand und in den Ortsrandbereichen soll geachtet werden.

Die genannten Ziele und Grundsätze der Landesplanung und der Regionalplanung werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass durch die 26. Änderung des Regionalplans der Region Ingolstadt (Teilfortschreibung des Kapitels B III Siedlungswesen mit Lärmschutzzonen), welche seit dem 25.07.2015 in Kraft ist, die Lärmschutzzonen des Flughafens Ingolstadt/Manching aufgehoben wurden. Es fand hier eine Streichung der festgesetzten Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens statt – die Lärmschutzzonen werden nunmehr nicht mehr dargestellt.

### 3.3 Flächennutzungsplan – bisherige Darstellungen

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen hat ihren Flächennutzungsplan in den Jahren 2004-2006 neu aufgestellt.



**Abbildung 2:** Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Baar-Ebenhausen in der Fassung vom 07.03.2006, rechtskräftig durch Bekanntmachung der Genehmigung am 08.03.2006, mit Kennzeichnung des Planbereichs (gelb); ohne Maßstab

Der Flächennutzungsplan wurde mit Bescheid der Regierung von Oberbayern Nr. 3-34.1-4621-PAF-1-1/05 vom 17.01.2006 genehmigt, mit Bekanntmachung der Genehmigung am 08.03.2006 ist er rechtskräftig. Die rechtskräftige Fassung trägt das Datum 07.03.2006.

Im Plangebiet werden die planungsgegenständlichen Flächen auf der Westseite der Bahnhofstraße als Bahnanlagen dargestellt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans war die Bahnstrecke nicht verlegt, die künftige neue Streckenführung ist jedoch bereits als „geplante ICE-Strecke“ dargestellt. Zudem sind an der Westseite Grünflächen für Eingrünung, Immissionsschutz und Landschaftsentwicklung dargestellt, ebenso wie einzelne zu erhaltende Bäume entlang der Bahnhofstraße.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechen somit nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplans. Gemäß den geltenden Vorschriften des § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann jedoch ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt; der Flächennutzungsplan der Gemeinde Baar-Ebenhausen ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

### 3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Unmittelbar westlich an den gegenständlichen Geltungsbereich schließt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Baar – West“ in der Fassung vom

25.09.2015 an. Dieser setzt in seinem südlichen Bereich auf den ehemaligen Gleisanlagen der Bahnstrecke München-Ingolstadt Ausgleichsflächen fest.



**Abbildung 3:** Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Baar – West“ in der Fassung vom 25.09.2015; Darstellung ohne Maßstab

#### 4 Anlass und Ziel der Planung

Die Region Ingolstadt ist derzeit geprägt durch eine hohe Eigendynamik. Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik liegen mit an der Spitze Bayerns. Dieser Dynamik soll unter anderem durch ausreichende, bedarfsgerechte Bereitstellung von Bauflächen Rechnung getragen werden. Allen aktuellen Prognosen nach dürfte die Zunahme der Bevölkerung in der Region auch weiterhin anhalten.

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen ist daher bemüht, durch eine Baulandentwicklung vor allem Brach- und untergenutzte Flächen (im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungsbereich) einer Wohnnutzung zuzuführen. Dabei sollen bereits vorhandene technische und verkehrliche Erschließungen im Sinne einer flächensparenden und nachhaltigen Siedlungsentwicklung genutzt werden, um dem Bedarf der ansässigen Bevölkerung aus der Gemeinde wie auch aus der Region nach Wohnraum nachzukommen.

Durch den Bebauungsplan sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung von Wohngebäuden (Mehrfamilienhäuser) sowie Gebäuden für eine Kinderbetreuungseinrichtung im Außenbereich, im unmittelbaren Anschluss an bestehende Bebauung geschaffen werden.

Die Ausweisung stellt aus Sicht der Gemeinde eine bauliche Abrundung der bestehenden Bebauung dar, die einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, zumal an bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann. Durch entsprechende Festsetzun-

gen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Gestaltung und Grünordnung sollen künftige Vorhaben, dem vorhandenen Baubestand der näheren Umgebung und der naturräumlichen Ortsrandlage entsprechend, ermöglicht werden. Dabei legt die Gemeinde Baar - Ebenhausen vor allem Wert auf die Schaffung von verdichtetem, aber dennoch qualitativem Wohnraum im Segment von kleineren Wohneinheiten in Mehrfamilienhäusern.

## 5 Planerisches Konzept und Festsetzungen

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen möchte durch die Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von Doppel- und Mehrfamilienhäusern und einer Kinderbetreuungseinrichtung in einem Allgemeinen Wohngebiet in Ortsrandlage schaffen. Darüber hinaus werden bestehende öffentliche Verkehrsflächen und Grünflächen (Ausgleichsflächen) festgesetzt. Durch weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Gebäudehöhen, zu überbaubaren Grundstücksflächen, zur Gestaltung von Gebäuden und zur Grünordnung soll eine verdichtete Mehrfamilienhausbebauung mit zeitgemäß gestalteten Gebäuden unter besonderer Berücksichtigung des Immissionsschutzes ermöglicht werden.

Die städtebauliche Konzeption sieht dabei im nördlich gelegenen WA1 die Errichtung eines zweigeschossigen, in Nord-Süd-Richtung orientierten Baukörpers vor, in welchem die gemeindliche Kindertagesstätte (5-gruppig) untergebracht werden soll. Vorteil der Ausrichtung ist, dass eine Grundrisskonzeption mit zur Erschließungsstraße gelegenen Neben- und Funktionsräumen nach Osten hin möglich ist. Die Gruppenräume können alles nach Westen zu den angrenzenden Freibereichen ausgerichtet werden um somit den Außen-spielbereich jederzeit erreichen zu können. Vorteil der Baukörperstellung zur Straße hin orientiert ist auch, dass die ursprünglich vorgesehene Konzeption der Freihaltung der ehemaligen Gleisanlagen als Grünbereich weiter aufrechterhalten werden kann. Zwar müssen die vorgesehenen Ausgleichsflächen verlagert werden, der Bereich bleibt aber grundsätzlich frei von Baukörpern und wird als Außenanlage der KiTa entsprechend frei-raumplanerisch gestaltet.

Im mittleren Bereich des Baugebiets (WA2 und WA3) sind drei Baukörper als Mehrfamilienhäuser mit 3 Geschossen (2 Vollgeschosse + ein aufgesetztes Terrassengeschoss), jeweils in Ost-West-Richtung orientiert vorgesehen. Vorteil dieser Baukörperausrichtung ist es, dass die entstehenden Wohnungen in den Wohngebäuden von Norden her erschlossen werden können und sich alle nach Süden hin zu privaten und / oder gemeinschaftlich genutzten Freibereichen orientieren können.

Um diese Freibereiche vom einwirkenden Verkehrslärm der Bahnlinie und der B 13 abzusichern und die Aufenthalts- und Wohnqualität wesentlich zu steigern, sind jeweils als Abschluss nach Westen Lärmschutzwände mit mindestens 6,50 m Höhe vorgesehen. Zur offenen Gestaltung mit Freihaltung von Blickbeziehungen in die westlichen angrenzenden Grünbereiche, auch von der bestehenden Straße „Am Bahnhof“ aus und zur ausreichenden Belichtung wird festgesetzt, dass diese mit mindestens 50% Glasanteil transparent auszuführen sind. Zudem ist durch die nach Süden hin geringer werdende Länge der Baukörper eine Überlappung der Lärmschutzwände und damit eine Belüftung gegeben.

Die erforderlichen Stellplätze sollen flächensparend in einer gemeinsamen Tiefgarage untergebracht werden. Damit können bei entsprechender Erdüberdeckung und Gestaltung großzügige Freibereiche, auch bei der verdichteten Bebauung erhalten werden. Die Zu- und Ausfahrt ist im Südlichen Bereich des WA3 festgesetzt, um hier Ziel- und Quellverkehre möglich früh in der Erschließungsstraße „abzufangen“ und nicht in Konflikt mit Bring- und Holverkehren der KiTa zu treten.

Zur Straße hin ist ein 3 m breiter Grünstreifen mit Baumpflanzungen vorgesehen, um dem Straßenraum „Am Bahnhof“ aufzuwerten um ihm einen Alleecharakter zu geben.

Im südlich gelegenen WA4 ist die Errichtung eines Einzel- oder Doppelhauses, konform zur Ausrichtung der nördlich gelegenen Wohngebäude zulässig, allerdings sind hier max. 2 Geschosse zugelassen, um eine nach Süden, zur Ortseingangssituation hin, niedrigere Höhenstaffelung der Gebäude zu bewirken. Eine Neubebauung hier, mit Abbruch des Bestandsgebäudes ist erst möglich, wenn eine gemeinsame Vorgehensweise der betroffenen Grundstückseigentümer (Gemeinde Baar-Ebenhausen, DITIB) und Grundstücksneuordnung herbeigeführt wurde.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als zulässige Art der Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig, da sie nach Ansicht der Gemeinde Baar-Ebenhausen nicht dem gewünschten Charakter des Gebiets einer hochwertigen, verdichteten Wohnbebauung in Ortsrandlage entsprechend und zu nachteiligen Auswirkungen auf die benachbarten bestehenden Wohnnutzungen führen könnten.

Die Gemeinde beabsichtigt im WA1 die Errichtung einer Kindertagesstätte, welche der Versorgung des Gebiets und unmittelbar angrenzender Bereiche mit Kinderbetreuungsplätzen in gut erschlossener Lage dienen soll.

### 5.2 Zahl der zulässigen Wohnungen

Um eine maßvolle Verdichtung des Wohngebiets, auch im Hinblick auf die aus der Wohnbebauung resultierenden Kfz-Verkehre und die benachbarte lockere Wohnbebauung zu steuern, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Wohngebäude im WA2 (je max. 8 Wohnungen), WA3 (je max. 5 Wohnungen), und WA4 (je max. 4 Wohnungen – aneinandergebaute Doppelhaushälften zählen als ein Wohngebäude) beschränkt.

Somit können hier max. 25 Wohneinheiten entstehen; die zulässigen Baukörper ermöglichen unterschiedliche Wohnungsgrößen und -zuschnitte, um hier einer breit gefächerten Nachfrage Rechnung tragen zu können.

Für das WA1 wird keine Zahl der Wohnungen festgesetzt, hier beabsichtigt die Gemeinde Baar-Ebenhausen die Errichtung einer gemeindlichen KiTa. Sollte – wider Erwarten – hier eine Wohnnutzung beabsichtigt sein, so kann die Gemeinde als Grundstückseigentümerin diese selber steuern und konzipieren, so dass eine weitere Regelung hier obsolet ist.

### 5.3 Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung werden höchstzulässige Grundflächen GR in qm je Bau- raum festgesetzt, um das Maß der baulichen Nutzung in dem vorliegenden städtebaulich eng gefassten Planungskonzept gezielt zuzuordnen.

Auf die gesamten Bauflächen des allgemeinen Wohngebiets bezogen, liegt die Grundflächenzahl GRZ ca. bei 0,3. Die höchstzulässige Grundflächenzahl darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche grundsätzlich bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,6 überschritten werden. Damit wird dem Bedarf an Stellplätzen und Nebenanlagen der verdichteten Wohnbebauung und der Nutzung als KiTa Rechnung getragen. Darüber hinaus darf im WA2 und WA3 die höchstzulässige Grundflächenzahl zusätzlich durch die Fläche von Tiefgaragen bis zu einer Gesamt-Grundflächenzahl GRZ von 0,9 überschritten werden. Angesichts der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum in gut erschlossener

Lage – verbunden mit den grünordnerischen Festsetzungen zur Erdüberdeckung und Begrünung der Tiefgarage, den weiteren Pflanzgeboten und den unmittelbar angrenzenden Grünflächen erscheint diese Überschreitung vertretbar. Ausreichend qualitätvolle Freiräume sind nach wie vor gewährleistet.

Ebenfalls wird das zulässige Maß der baulichen Nutzung für die Festsetzung der zulässigen Vollgeschosse geregelt. Die KiTa darf flächensparend zweigeschossig errichtet werden, die Mehrfamilienhäuser im WA2 und WA3 sind an der Westseite in einer Art Kopfbau jeweils zwingend dreigeschossig (abschirmende Wirkung nach Westen zur Bahnlinie hin) zu errichten. Der sich daran anschließende Gebäudeteil in Ost-West-Richtung darf dreigeschossig errichtet werden, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Terrassengeschoss zulässig ist. Das Terrassengeschoss darf sich über maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken und ist an den nicht angebauten Seiten um mind. 0,6 m von den Außenwänden des darunterliegenden Vollgeschosses einzurücken. Damit wird zum einen die Möglichkeit geschaffen, im Terrassengeschoss hochwertige Wohnungen mit Südterrasse zu errichten, zum anderen wird den Mehrfamilienhäusern die Massivität genommen. Das dritte Vollgeschoss tritt gestalterisch deutlich zurück.

Dieses Grundkonzept wird auch für den südlichen Baukörper (Einzel- oder Doppelhaus) im WA4 übernommen, im Sinne einer absteigenden Höhenstaffelung nach Süden hin, wird der westliche Kopfbau zwingend mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Der sich nach Osten anschließende Gebäudeteil darf max. zwei Vollgeschosse haben. Terrassengeschosse sind auch hier möglich.

Entsprechend der zulässigen Vollgeschosse und der beabsichtigten Nutzungen werden höchstzulässige Wandhöhen in den Baugevierten festgesetzt (WA1 max. 8,0 m, WA2 und WA3 max. 9,50 m, WA 4 max. 6,80m). Die maximal zulässige Wandhöhe WH ist jeweils traufseitig in Außenwandlage zu messen, ab der Oberkante (OK) Rohfußboden im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der verlängerten Außenkante Mauerwerk mit der OK Dachhaut, bzw. der OK Attika.

Um die Höhenentwicklung der Gebäude im weitgehend ebenen Gelände, auch im Bezug auf die bestehende Straße und angrenzende Flächen zu begrenzen, wird zudem festgesetzt, dass die Oberkante des Rohfußbodens im Erdgeschoss max. 0,80 m über Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße, gemessen von der Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite bis zur Mitte der Fahrbahn, liegen darf. Damit wird ein Heraustreten der geplanten Tiefgaragen aus dem Gelände mit einer entsprechend Erdüberdeckung ermöglicht, in den straßenbegleitenden Grünstreifen kann dieser Niveauunterschied durch Anböschung oder Stützmauern bewältigt werden

#### 5.4 Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise

Die überbaubare Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien definiert. Ziel der Festsetzung von Baulinien ist, verbunden mit zwingender Zwei- oder Dreigeschossigkeit und dem Hervortreten des westlichen Kopfbaus um 2-3 m vor die Fassade, die Abschirmung der südorientierten Freibereiche (Innenhöfe) zu Immissionsquellen im Westen.

Vor die Außenwand tretende Bauteile wie Dachüberstände und Eingangsüberdachungen, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Außentreppen, erdgeschossige Anbauten sowie Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen gem. Art 6 Abs. 8 BayBO überschreiten; innerhalb der festgesetzten zu begrünenden Grundstücksanteile und der Ausgleichsflächen sind sie unzulässig. Darüber hinaus wird die Geltung der Abstandsflächenregelung der BayBO nicht ange-

ordnet, d.h. Gebäude dürfen innerhalb der Baugrenzen im Rahmen der zulässigen Wandhöhen ohne eigene Abstandflächen errichtet werden.

Es wird in WA1 die offene Bauweise, im übrigen WA eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und Baulinie dürfen Gebäude ohne Einhaltung von Grenzabständen an die Grundstücksgrenzen herangebaut werden. Durch die eng gefassten Baugrenzen und Baulinie sowie die Höhenfestsetzungen sind gesunde Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse weiterhin gegeben.

Es sind, wie in der näheren Umgebung, nur Einzelhäuser sowie im WA4 Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

### 5.5 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sollen dazu dienen, dem Ortsbild angepasste moderne Baukörper in Ortsrandlage entstehen zu lassen.

Für Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer SD mit einer Dachneigung von 10°- 20° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 5 -15° zulässig. Für Garagen, Carports und untergeordnete erdgeschossige Anbauten sind zudem auch begrünte Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.

Als Dacheindeckungen für Sattel- und Pultdächer sind nur nicht glänzende Eindeckungen den Farben grau bis anthrazith sowie extensiv begrünte Dächer zulässig. Bei Pult- und Flachdächern von Garagen, Carports, untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen sind zusätzlich auch Glaseindeckungen zulässig.

Zu Entwicklung einer ruhigen Dachlandschaft und verbunden mit den flachen Dachneigungen sind Dachaufbauten in Form von Gauben und Zwerchgiebeln sowie Dacheinschnitte unzulässig. Photovoltaik- und Solarenergieanlagen auf Dachflächen sind zulässig; sie sind im gleichen Neigungswinkel wie die darunterliegende Dachfläche auszuführen.

### 5.6 Garagen und Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Garagen und Carports sind auf den Baugrundstücken nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Offene Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Tiefgaragen, Garagen und Carports zulässig, innerhalb der zu begrünenden Grundstücksflächen sind sie unzulässig.

Das Planungskonzept sieht vor, im Bereich des WA2 und WA3 die erforderlichen Stellplätze überwiegend in einer Tiefgarage unterzubringen. Gem. der geltenden gemeindlichen Stellplatzsatzung sind pro Wohnung zwei Stellplätze nachzuweisen. Bei zulässigen 21 Wohnungen sind dies hier bereits 42 Stellplätze, deren oberirdische Anlage mit einem deutlichen Flächenverbrauch einherginge. Um die Akzeptanz der Tiefgaragenstellplätze bei den Bewohnern zu erhöhen wird festgesetzt, dass Stellplätze innerhalb von Tiefgaragen einer Fläche von mindestens 2,50 m Breite und 5,50 m Tiefe und die Fahrbahnen mit einer Mindestbreite von 6,50 m anzulegen sind.

Zur frühzeitigen Ableitung des Verkehrs wird zudem festgesetzt, dass der Ein- und Ausfahrtsbereich der Tiefgarage nur im Süden des WA3 liegen darf. Damit sollen Konflikte mit Bring- und Holverkehren der KiTa vermieden werden.

Zur Minimierung von Flächenversiegelungen sind die Flächen für offene oberirdische Stellplätze, Grundstücks- und Garagenzufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Schotterterrassen, Rasengittersteine, Rasenpflaster, Drainpflaster, u.ä.) anzulegen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für Garagen und Carports sowie der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Nur innerhalb der zu begrünenden Grundstücksflächen sind sie unzulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Im Sinne einer geordneten Gestaltung des Baugebiets sind zudem Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

Auf den Baugrundstücken sind Fahrradabstellplätze, mindestens in der Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze herzustellen. Fahrradabstellplätze sind ebenerdig oder in einer Tiefgarage zu errichten.

#### 5.7 Geländeänderungen und Einfriedungen

Das natürliche Gelände ist grundsätzlich soweit wie möglich zu erhalten, d.h. Geländeänderungen sind auf das unbedingt erforderliche Mindestmaß zu beschränken.

Geländeauffüllungen der Baugrundstücke werden bis auf Höhe der Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss zugelassen. Im Bereich des WA3 sind bei einer Nutzung als Kindergarten Geländeauffüllungen zur Gestaltung der Freianlagen bis auf eine Höhe von max. 3,0 m über dem bestehenden Gelände zulässig.

Abgrabungen zur Freilegung von Kellergeschossen sind unzulässig. Lichtschächte vor Kellerfenstern sind zulässig, jedoch nur bis zu einem Abstand von max. 0,75 m zur Fassade. Somit werden nach außen in Erscheinung tretenden Wandflächen, welche deutlich über das durch die zulässigen Wandhöhen beabsichtigte Maß hinausgehen minimiert.

Geländeänderungen sind als Böschungen mit einer max. Neigung von 2:1 (Länge zu Höhe) auszubilden. Stützmauern werden mit einer max. Höhe von 0,8 m über Oberkante Gelände zugelassen.

Einfriedungen sind nur als Holzlatten- oder Metallstabzäune mit maximal 1,10 m Höhe über Oberkante Gelände zulässig. Sie sind sockellos und am Boden durchlässig für Kleintiere auszuführen (Bodenfreiheit von mindestens 10 cm). Auch Heckenpflanzungen mit heimischen Gehölzen als Einfriedung sind zulässig.

Im Sinne der Wahrung von Privatsphäre bei der verdichteten Bauweise sind zudem flächig geschlossene Sichtschutzzäune zwischen Terrassen zulässig, wenn sie nicht mehr als 2,0 m vor die Fassade vortreten und mit einer max. Höhe von 2,0 m über Oberkante Gelände ausgeführt werden.

Im Bereich des WA1 sind bei einer Nutzung als Kindergarten die Einfriedungen so zu gestalten, dass sie ausreichend hoch sind, nicht zum Hochklettern verleiten und keine Gefährdung für Kinder darstellen. Eine Abweichung in der Ausführung und der Zaunhöhe ist hier deshalb zugelassen.

#### 5.8 Grünordnung

Zur Einbindung des Baugebiets in die angrenzende freie Landschaft und in das angrenzende Siedlungsgebiet erfolgt über standortgerechte, heimische Laubbaumpflanzungen

größtenteils auf privaten Grünflächen. Die geplante Lärmschutzwand ist zur Hälfte mit rankenden, klimmenden oder schlingenden Pflanzen zu begrünen.

Zur Gliederung und Durchgrünung sind die nicht überbaubaren privaten Grundstücksflächen als Freiflächen nach landschaftsgestalterischen Gesichtspunkten zu gestalten. Diese Flächen sind zu mind. 30% mit Gruppen aus standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind 50% heimische Arten zu verwenden.

Nicht überbaute Tiefgaragen sind flächig zu begrünen. Für Strauchpflanzungen ist eine Substrathöhe von mindestens 50 cm, für Baumpflanzungen von mindestens 80 cm vorzusehen. Bei Baumpflanzungen ist ein Wurzelraumvolumen je Baum von mind. 15 m<sup>3</sup> anzustreben.

Die vorhandene Linde an der nordöstlichen Grenze des Baugebietes (Kindergarten) ist als zu erhalten festgesetzt. Sie ist während der Bauphase zu schützen, artgerecht zu pflegen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Abgang ist der neue Standort bzw. die Anordnung, wenn notwendig, veränderbar.

Hecken aus Nadelgehölzen sind grundsätzlich unzulässig, da hierdurch bedrängende und verschattende Wirkungen auf Nachbargrundstücke einhergehen.

## **6 Sparsamer Umgang mit Grund und Boden**

Durch die in § 1a Abs. 2 BauGB eingefügte Bodenschutzklausel soll dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden, die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll reduziert werden.

Die Gemeinde Baar-Ebenhausen kommt diesem Belang insofern nach, als das durch den Bebauungsplan keine bislang baulich ungenutzten Flächen einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Das ehemalige Bahn-Areal wurde auch nach Beendigung der Bahnnutzungen (Gleisflächen, Parkplatz, Lagerflächen) durch Nachfolgenutzungen gewerblich genutzt, so dass hier nun eine Wiedernutzbarmachung von Flächen stattfindet.

Bereits vorhandene Verkehrserschließungen können zur Erschließung der Wohngebäude und der Kindertagesstätte genutzt werden, so dass keine Flächenversiegelungen für neue Verkehrswege erforderlich werden. Durch die verdichtete Bauweise mit Mehrfamilienhäusern mit Unterbringung einer Vielzahl von Stellplätzen in einer Tiefgarage wird zudem dem Grundsatz des Flächensparens in hohem Maße nachgekommen.

## **7 Klimaschutz**

Durch die in § 1a Abs. 5 BauGB eingefügte Klimaschutzklausel soll der Klimaschutz bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung verstärkt berücksichtigt werden. Demnach soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Wichtige Handlungsfelder sind die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes und die Bindung von CO<sub>2</sub> aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Tabelle 1: Planungsziele mit klimabezogenen Aspekten

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
<b>Hitzebelastung</b> (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Lage des Wohngebiets unmittelbar am Ortsrand mit vorhandenen Grünstrukturen, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche</li> <li>• Erhalt und Ergänzung bestehender Grünflächen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima</li> <li>• Konkrete Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgaragen und Schallschutzwände</li> </ul>
<b>Extreme Niederschläge</b> (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung der Versiegelung andernorts durch flächensparende Bauweisen und Nutzung bereits vorhandener Verkehrsinfrastruktur</li> <li>• Verwendung versickerungsfähiger Beläge,</li> <li>• Nutzung bereits versiegelter und baulich genutzter Areale</li> <li>• Schaffung von Retentionsraum durch Begrünung von Tiefgaragen und Dächern</li> </ul>
<b>Trockenheit</b> (z.B. Reduzierung der Versiegelung, Förderung der Grundwasserneubildung, Verwendung von Niederschlagswasser, Brauwassernutzung, Verwendung standortgerechter und klimaangepasster Gehölze, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhalt und Neuschaffung von Grünflächen zur Sicherung der Luftfeuchtigkeit und zur Versickerung von Niederschlagswasser ins Grundwasser</li> <li>• Festsetzung einer intensiven Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen</li> <li>• Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,</li> </ul>
<b>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien</b> (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdichtete und klimangepasste Bauweise</li> <li>• Unmittelbarer Anschluss der Bebauung an Fuß- und Radwegeverbindungen und den ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen</li> <li>• Nutzung von regenerativen Energien wird ausdrücklich befürwortet und zugelassen (Photovoltaik- und Solarenergieanlagen, Luft-Wärmepumpen, etc.)</li> </ul>
<b>Vermeidung von CO<sub>2</sub> Emissionen durch MIV und Förderung der CO<sub>2</sub> Bindung</b> (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO <sub>2</sub> neutrale Materialien)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Festsetzung einer Eingrünung mit heimischen Laubgehölzen, einer Straßenraum- und Tiefgaragenbegrünung mit standortgerechten klimaresistenten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume und Klettergehölzen auf den privaten Grundstücken</li> <li>• Vermeidung des MIV durch gute Fuß- und Radwegevernetzung an den Ortskern und bestehende Infrastruktureinrichtungen</li> <li>• Nutzung solarer Strahlungsenergie</li> <li>• Schaffung von Infrastruktureinrichtungen (Kinderbetreuung) im unmittelbaren Wohnumfeld</li> <li>• Schaffung von Wohnbauflächen im Umfeld leistungsfähiger ÖPNV-Anbindungen (Bahnhaltelpunkt Baar-Ebenhausen)</li> </ul>

## 8 Belange des Immissionsschutzes

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Für den Bebauungsplan „Am alten Bahnhof“ wurde die schalltechnische Untersuchung 6230.3/2018 - AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH, Altomünster, vom 12.12.2018 angefertigt (siehe Anlage), um die Lärmimmissionen im Plangebiet (Verkehr, Gewerbe) zu quantifizieren und beurteilen zu können, ob die Anforderungen des § 50 BImSchG hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind.

Zur Beurteilung können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ sowie die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen werden. Die Dention der schützenswerten Bebauung richtet sich nach der Konkretisierung im Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“.

Im Plangebiet wirken durch die Bahnstrecke Ingolstadt - München und die Bundesstraße B 13 Geräuschimmissionen ein, die dazu führen, dass im Bebauungsplangebiet Überschreitungen der Verkehrslärm-Orientierungswerte des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 und auch der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV vorliegen. Diese Überschreitungen werden durch bauliche und / oder passive Schallschutzmaßnahmen ggf. mit einer kontrollierten Wohnraumlüftung kompensiert.

Um die gewerblichen Nutzungen nicht weitergehend einzuschränken, ist an der Südseite der Fl.Nr. 214/15 eine aktive Schallschutzmaßnahme von mindestens 2,5m Höhe in Bezug zur FOK-Höhe des Gebäudes zu errichten. Weiter dürfen bei den in der Anlage 4.4 der schalltechnischen Untersuchung 6230.3/2018 - AS der Ingenieurbüro Kottermair GmbH vom 12.12.2018 in Bezug zu den WA -Immissionsrichtwerten der TA Lärm bzw. den WA -Orientierungswerten des Beiblatts 1 der DIN 18005-1 für Gewerbelärm von Tag/Nacht 55/40 dB(A) rot dargestellten Fassaden keine offenbaren Fenster von in der Nachtzeit schützenswerten Räumen errichtet werden.

Hinsichtlich des Fluglärms des Flughafens Ingolstadt/Manching ist anzumerken, dass die Lärmschutzzonen mitsamt Nutzungsbeschränkungen innerhalb der Lärmschutzbereiche des Flughafens durch die 26. Änderung des Regionalplans der Region Ingolstadt (Teilfortschreibung des Kapitels B III Siedlungswesen mit Lärmschutzzonen) gestrichen wurden (siehe Punkt 3.2).

## **9 Belange des Arten-, Natur- und Umweltschutzes**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Wiedernutzbarmachung von Flächen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Entsprechend den geltenden Vorschriften des vereinfachten Verfahrens wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Die Umsetzung der vorliegenden Planung hat den Verlust von teilweise bereits bebauten Flächen (DB-Halle, kleine Hütten, Gebetshaus und die dazugehörigen versiegelten und geschotterten Verkehrsflächen) zur Folge, welche insgesamt betrachtet geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Darüber hinaus gehen Ruderalflächen im Siedlungsbereich (ehemalige Bahnhofs- bzw. Gleisflächen) verloren, die eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt haben.

Die geplante Bebauung führt zu einer dauerhaften Versiegelung von Flächen; Boden und Wasserhaushalt werden dadurch beeinträchtigt und Lebensraum für Tiere und Pflanzen geht verloren. Die vorgesehenen Verkehrsflächen und baulichen Anlagen führen zu einer Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird der Eingriff so gering wie möglich gehalten. Durch Minimierungsmaßnahmen zur

Kompensation (z.B. Pflanzung einer straßenbegleitenden Baumreihe, Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Bepflanzung der Tiefgaragen) können die Auswirkungen auf Natur und Landschaft abgemildert werden.

Nach der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) vom November 2017 (siehe Anlage) ist davon auszugehen, dass wenn folgende Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen durchgeführt werden, Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG nicht eintreten:

- **V1:** Gehölzbeseitigungen dürfen nur zwischen Oktober und Februar außerhalb der Vogelschutzzeit (März bis September) erfolgen. Die Fällung von Bäumen, an denen Verdacht auf eine Winterquartiernutzung durch Fledermäuse besteht (zwei alte Linden am Rand der FlNr. 214/59) sind nur im Oktober außerhalb der Winterschutzzeit für Fledermäuse (November bis März) zu fällen. Ist dies nicht möglich, muss zur geplanten Fällung der betreffenden Bäume ein Fledermausexperte hinzugezogen werden, unter dessen Anleitung der Baum unter Einsatz eines Hubsteigers abschnittsweise von oben her abgetragen wird. Der Experte prüft dabei vorher die jeweiligen Stammabschnitte auf überwinternde Fledermäuse und rettet diese gegebenenfalls.
- **V2:** Der Abriss der Gebäude (DB-Halle und Gebetshaus) erfolgt im Oktober, außerhalb der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) und außerhalb der Winterschutzzeit von Fledermäusen (November bis März). Die Hütte (drittes Gebäude) kann jederzeit beseitigt werden. Sollte diese Zeitvorgabe nicht realisierbar sein, dann V3!
- **V3:** Für den Fall, dass V2 nicht möglich ist: Der Abriss der o.g. Gebäude erfolgt zu einem frei wählbaren Zeitpunkt. Unmittelbar vor dem Abriss werden die Gebäude durch einen Experten für Fledermausschutz auf überwinternde oder Wochenstuben bewohnende Fledermäuse kontrolliert und diese ggf. gerettet. Bei einem Abriss während der Vogelschutzzeit (1. März bis 30. September) wird außerdem von einem naturschutzfachlichen Gutachter geprüft, ob Vögel an den Gebäuden brüten. Im Falle von Bruten wird der Abriss auf den Zeitraum nach Flüggewerden der Jungtiere verschoben.
- **CEF1:** Als Ersatz für den Verlust von potenziellen Quartieren für Fledermäuse sind in einem nahegelegenen Altbaumbestand zwei Fledermauskästen als Ersatzquartiere anzubringen.

Außerdem werden aus naturschutzfachlicher Sicht die folgenden Empfehlungen gegeben:

Zur Vermeidung der Anlockung von Nachtfaltern und anderen Fluginsekten durch Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen sollten vollständig geschlossene LED-Lampen mit asymmetrischem Reflektor und nach unten gerichtetem Lichtkegel verwendet werden.

Gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, welche durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig – ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Ausgenommen davon sind die Eingriffe, die in die bestehenden Ausgleichsflächen erfolgen. Diese Ausgleichsflächen wurden für die Bebauungspläne Nr. 27 und Nr. 29 bereitgestellt. Mittels CAD wurde der Ausgleichsflächenverlust ermittelt.

Diese Ausgleichsflächen lassen sich nach der Geländebegehung am 11.10.2018 dem Biotop- / Nutzungstyp P432 „Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren (z.B. Brachen der Industrie-/Gewerbegebiete, Häfen, Bahnhöfe oder Tierge-

hege, häufig auf stark verdichtetem Boden)“ zuordnen (vgl. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Am alten Bahnhof“ gehen 1.784 m<sup>2</sup> bestehende Ausgleichflächen verloren. In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) dargestellt.

Tabelle 2: Kompensationsbedarf und –umfang nach BayKompV durch Eingriff

Biotop-Typ	Wertpunkte (WP) nach Bay-KompV	Vorbelastung	Beeinträchtigungsfaktor <sup>1</sup>	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationsbedarf in Wertpunkten <sup>*</sup> )
<b>P432<sup>1</sup></b> Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4	-	1,0	445 m <sup>2</sup>	1.780
<b>P432<sup>2</sup></b> Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4	-	0,7	1.339 m <sup>2</sup>	3.749
				<b>Summe</b>	<b>5.529</b>

<sup>1</sup> **Versiegelung bzw. kompletter Ausgleichsflächenverlust** (Gebäude, befestigte Flächen, Bankette, Mittelstreifen etc.)

<sup>2</sup> dauerhafte Nutzung von Biotop- und Nutzungstypen (BNT) mit wiederbegrüntem Spiel- / Nebenflächen (Freiflächen für Kindergarten etc.)

<sup>\*</sup>) Multiplikationsergebnis: (WP - Vorbelastung) x Beeinträchtigungsfaktor x Fläche = WP Kompensationsbedarfs

Dieser Kompensationsbedarf wird über das gemeindliche Ökokonto auf der Flurnummer 1017, Gemarkung Baar, Gemeinde Baar-Ebenhausen, ausgeglichen. Die benötigten Wertpunkte werden über eine Teilabbuchung bereitgestellt.

Nachfolgend werden die Entwicklungsziele sowie Herstellungs- und Pflegemaßnahmen gemäß dem „Kommunalen Ökokonto der Gemeinde Baar-Ebenhausen“<sup>1</sup> für die Fläche beschrieben: Die Fläche mit der FlNr. 1017 hat insgesamt eine Größe von 20.660 m<sup>2</sup> und liegt in der Gemeinde Baar-Ebenhausen, Gemarkung Baar. Der genaue Flächenanteil, der für diesen Bebauungsplan genutzt wird, muss noch festgelegt / herausgemessen werden. Der Ausgangszustand ist Intensiv-Acker (A11).

- *Entwicklungsziele:* Die Ökokonto-Teilfläche 8 ist in zwei Bereiche mit unterschiedlichen Entwicklungszielen aufgeteilt: 8-1 artenreiches Extensiv-Grünland (G 214); 8-2 Streuobstbestand im Komplex mit artenreichem Grünland (B 441)
- *Maßnahmen:* Obstbaum-Pflanzung und Pflege, Saatguteinbringung, Entwicklungspflege, extensive Nutzung
- *Anmerkung:* geringe Bodengüte (Ackerzahl 9), daher hohe Aufwertung in G214 möglich (hoher Blütenreichtum und ganzjährige Nahrungsverfügbarkeit durch Brachestreifen; dient zusätzlich als Eingrünung des Wertstoffhofes Baar-Ebenhausen).
- *Pflege:* Die detaillierten Maßnahmen für das artenreiche Extensivgrünland für den Streuobstbestand sind der Beschreibung im Ökokonto (S. 19 f und S. 24) zu entnehmen

<sup>1</sup> BBV Landsiedlung: Kommunales Ökokonto Gemeinde Baar-Ebenhausen; München [19.06.2018]

Zusammenfassend wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung (Neuweisung von Bauflächen) den Verlust von genutzten Flächen zur Folge hat, welche größtenteils geringe Bedeutung für den Naturhaushalt haben. Entfallende Ausgleichsflächen werden ersetzt.

Aufgrund der Lage des Planungsgebietes sowie seiner naturräumlichen Bedeutung ist insgesamt von einer geringen Eingriffserheblichkeit auf die Schutzgüter auszugehen. Auf keines der Schutzgüter sind bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen mit einer hohen Erheblichkeit zu erwarten. Durch die Planung sind - zusammenfassend betrachtet - keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## **10 Belange des Denkmalschutzes**

Nach bisherigem Kenntnisstand befinden sich keine Bodendenkmäler direkt im Planungsgebiet. Eventuell hier zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

Baudenkmäler sind im näheren Umfeld des Vorhabens nicht vorhanden, so dass keine Betroffenheit von Baudenkmälern, etwa durch die Störung von Sichtachsen durch das Vorhaben zu befürchten ist.

## **11 Belange des Bodenschutzes**

Der Gemeinde Baar-Ebenhausen ist kein konkreter Altlastenverdacht im Plangebiet bekannt, jedoch können aufgrund der vorausgegangenen Bahnnutzungen und durch die gewerblichen Nutzungen schädlichen Bodenveränderungen nicht ausgeschlossen werden.

Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. werden, sind diese dem Landratsamt Pfaffenhofen und dem Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu melden und im Einvernehmen zu erkunden, abzugrenzen und ggf. zu sanieren.

## **12 Flächenbilanz**

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von rund 1,39 ha werden neben den Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch öffentliche Grünflächen (Ausgleichsflächen – Bestand) und öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Straßenraumbe-grünung, Fuß- und Radwegen) in folgender Größenordnung festgesetzt:

Nettobaufläche WA:	6.775 qm
Öffentliche Verkehrsflächen:	3.163 qm
Öffentliche Grünfläche:	4.004 qm

## **13 Umsetzung und Auswirkung der Planung**

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von rund 5 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt maximal 25 Wohneinheiten geschaffen, um der hohen Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen nachzukommen. Darüber hinaus

plant die Gemeinde Baar- Ebenhausen im WA1 die Errichtung einer 5-gruppige Kindertagesstätte um den gestiegenen Bedarf nach Betreuungsplätzen für Kinder gerecht zu werden.

Mit einer baulichen Umsetzung der Kindertagesstätte ist sehr zeitnah zu rechnen, da die Gemeinde Baar-Ebenhausen aufgrund des bereits jetzt bestehenden Bedarfs in die Objektplanung eingestiegen ist. Auch mit der Realisierung der Mehrfamilienhäuser im WA2 und WA3 ist kurz- bis mittelfristig durch den privaten Eigentümer zu rechnen.

Eine Neubebauung im WA4 ist erst nach einer Einigung der beiden Eigentümer der ineinander verschachtelten Grundstücke Fl.Nrn. 214/43 und 214/60 (Gemeinde Baar-Ebenhausen, DITIB – Türkisch Islamischer Kulturverein) zu erwarten.

Durch die Planung sind, zusammenfassend betrachtet, keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

## Anlagen

- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP), Ökologisch-Faunistische Arbeitsgemeinschaft Schwabach, November 2017
- Schalltechnischen Untersuchung, Ingenieurbüro Kottermair GmbH Altomünster, 12.12.2018