

Gemeinde Baar-Ebenhausen

Bebauungsplan Nr. 32 „Am alten Bahnhof“

Begründung
zur Planfassung vom 23.11.2021

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

Entwurfsverfasser: Wipfler PLAN Planungsgesellschaft mbH

Hohenwarter Str. 124
85276 Pfaffenhofen/Ilm
Tel.: 08441 5046-0
Fax.: 08441 490204
e-mail: 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	6
4	Anlass und Ziel der Planung.....	7
5	Planerisches Konzept und Festsetzungen.....	8
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Zahl der zulässigen Wohnungen	9
5.3	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.4	Überbaubare Grundstücksflächen und Abstandsflächen, Bauweise	10
5.5	Bauliche Gestaltung	11
5.6	Garagen und Carports, Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen	11
5.7	Geländeveränderungen und Einfriedungen	12
5.8	Grünordnung	13
6	Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.....	13
7	Klimaschutz.....	15
8	Belange des Immissionsschutzes.....	16
9	Belange des Arten-, Natur- und Umweltschutzes	18
10	Belange des Denkmalschutzes	22
11	Belange der Ver- und Entsorgung	22
12	Belange des Boden- und Grundwasserschutzes	22
14	Umsetzung und Auswirkung der Planung.....	25
	Anlagen	26
	• Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	26
	• Schalltechnische Untersuchung.....	26
	• Baugrunderkundung für den Neubau einer Kindertagesstätte (Kita)	26
	• Baugrunderkundung Projekt Bebauungsplan Nr. 32, „Am alten Bahnhof“	26

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, 214/43, 214/59, 214/60, 214/90, 214/95 sowie Teilflächen der Fl.Nrn. 214/67, 214/93 und 214/94, alle in der Gemarkung Baar und hat eine Gesamtfläche von rund 1,37 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.

Im nördlichen Plangebiet (WA1) wurde die gemeindliche Kindertagesstätte mit Außenanlagen bereits vorab realisiert, so dass für diesen Teilbereich das bereits über eine Baugenehmigung bestehende und realisierte Baurecht im Bebauungsplan lediglich im Sinne der Umsetzung des Gesamtkonzepts dargestellt wird.

Die südlichen Lagerflächen werden z.T. als Stellplätze für die Moschee genutzt, in den Randbereichen sind Sukzessionsgehölze aufgewachsen, nördlich der Kindertagesstätte

wurde ein Bestandsbaum erhalten. Im Zuge der Gestaltung der Außenlagen wurden entlang der Straße sowie in den Freibereichen nach Westen Laubbäume gepflanzt.

Auf der östlichen Seite der Erschließungsstraße schließt sich Wohnbebauung an.

Das Areal ist weitgehend eben bei einer Höhenlage zwischen rund 374 - 376 m ü. NHN.

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 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.

ten 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.

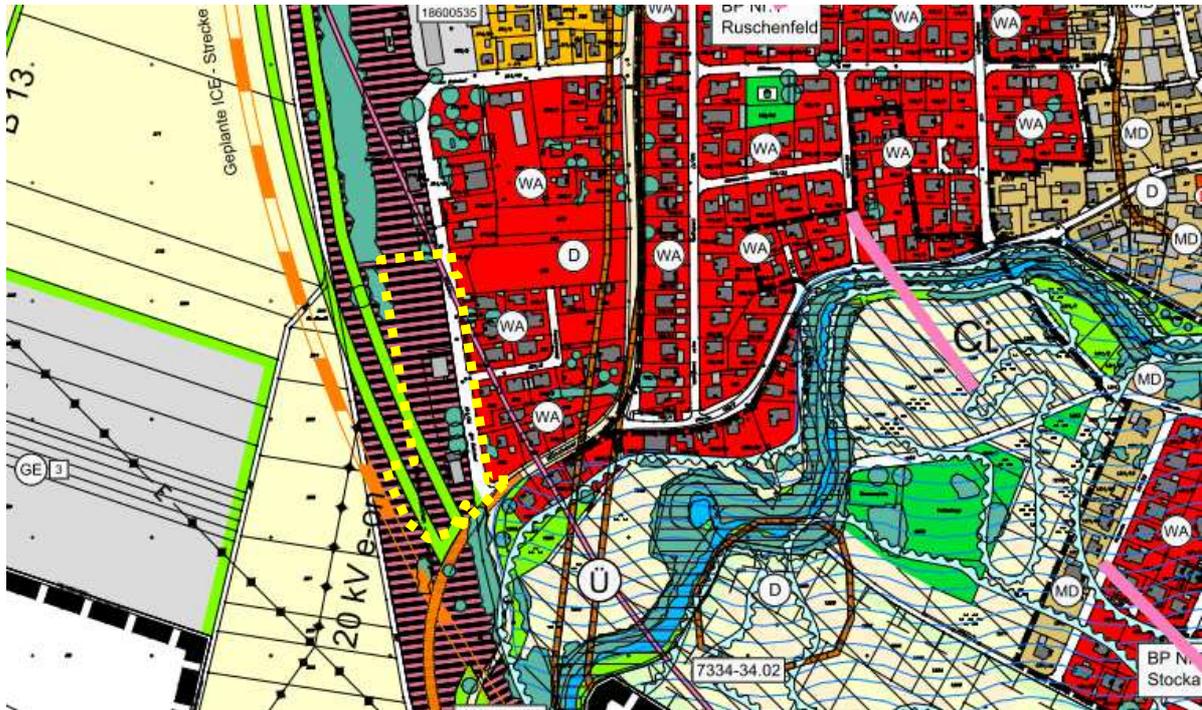


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Baar-Ebenhausen in der Fassung vom 07.03.2006, rechtskräftig durch Bekanntmachung der Genehmigung am 08.03.2006, mit Kennzeichnung des Planbereichs (gelb); ohne Maßstab

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.

Mit Freistellungsbescheid Az. 61133-611pf/084-2015#006 wurden die im Planungsumgriff liegenden Bahnflächen Fl.Nrn. 214/93 (ehemals Fl.Nr. 214/80) und 214/95 (ehemals Fl.Nr. 214/79) und 214/94 Gmkg. Baar, zum 04.09.2017 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Ferner wurden die im Planungsumgriff liegenden Flächen Fl.Nrn. 214/15, 214/43, 214/59, 214/60, 214/93 (ehemals Fl.Nr. 214/80) und 214/94 Gmkg. Baar, mit Freistellungsbescheid Az. 65144-651pf/003-2017#012 zum 04.09.2017 von Bahnbetriebszwecken freigestellt. Lediglich die beiden Fl.Nrn. 214/67 (Teilfläche der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Bahnhof“) und 214/90 (Teilfläche der öffentliche Fuß- und Radwegefläche) wurden noch nicht entwidmet, die Gemeinde Baar-Ebenhausen wird zeitnah eine Freistellung der bereits als Straße, Fuß- und Radweg genutzten Flächen von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG beantragen.

Darüber hinaus 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 15.09.2015 sowie dessen 1. Änderung in der Fassung vom 28.03.2017 an. Diese beiden Pläne setzen in ihrem südlichen Bereich (Teilflächen der Fl.Nrn. 214/80 und 214/93), auf den ehemaligen Gleisanlagen der Bahnstrecke München-Ingolstadt, Ausgleichsflächen fest.

Im Bereich der Fl.Nr. 214/93 kommt es daher mit dem gegenständlichen Bebauungsplan Nr. 32 „Am Alten Bahnhof“ zu einer Überschneidung der Geltungsbereiche.

Die Ausgleichsflächen sind den beiden genannten Bebauungsplänen sowie dem Bebauungsplan Nr. 29 „Am Getreidelager“ in der Fassung vom 15.09.2015 über dessen 1. Änderung (in der Fassung vom 27.06.2017) zugeordnet.

Die Ausgleichsflächen werden durch den BP Nr. 32 teilweise überplant und neu über das gemeindlichen Ökokonto nachgewiesen (vgl. Kapitel 9 - Belange des Arten-, Natur- und Umweltschutzes). Die verbleibenden Ausgleichsflächen im Umgriff des BP Nr. 32 werden auch weiterhin den Bebauungsplänen Nr. 27 „Gewerbegebiet Baar-West“ und Nr. 27 „Gewerbegebiet Baar – West, 1. Änderung“ sowie den Bebauungsplänen Nr. 29 „Am Getreidelager“ und Nr. 29 „Am Getreidelager - 1. Änderung“ zugeordnet.



Abbildung 3: Auszug aus der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 27 „Gewerbegebiet Baar – West“ in der Fassung vom 15.09.2015; Darstellung ohne Maßstab

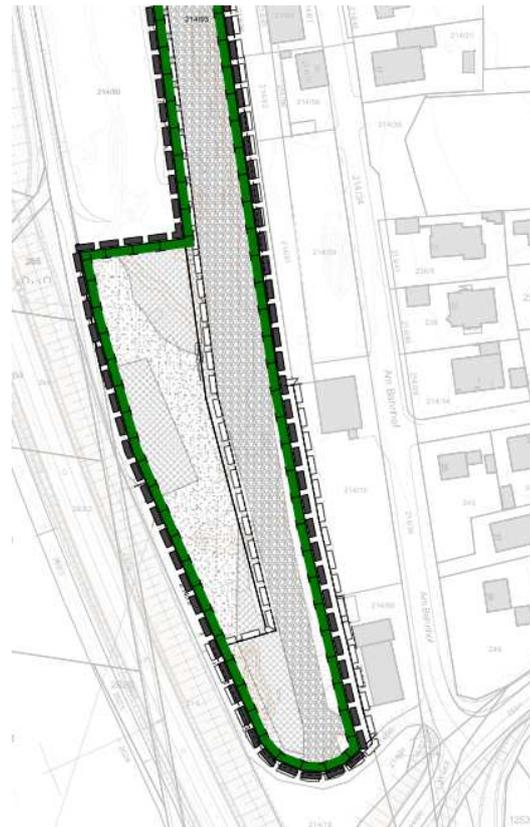


Abbildung 4: Auszug aus der Planzeichnung der rechtskräftigen 1. Änderung des BP Nr. 27 „Gewerbegebiet Baar – West“ in der Fassung vom 28.03.2017; Darstellung ohne Maßstab

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 mit einer verträglichen städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist, zumal

an bestehende Infrastruktur angeschlossen werden kann. Durch entsprechende Festsetzungen 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 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 Außenspielbereich 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 freiraumplanerisch 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 abzuschirmen und die Aufenthalts- und Wohnqualität wesentlich zu steigern, sind jeweils als Abschluss nach Westen Lärmschutzwände mit mindestens 3,0 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.

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 WA2 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 und um ihm einen Alleecharakter zu geben.

Im südlich gelegenen WA4 ist die Errichtung von zwei Einzelhäusern, konform zur Ausrichtung der nördlich gelegenen Wohngebäude zulässig, allerdings sind hier max. 2 Geschosse zugelassen, um eine nach Süden, zur Ortseingangssituation hin, niedrigere Höhenstufung 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 hat im WA1 bereits eine Kindertagesstätte errichtet, 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) beschränkt. Aneinandergebaute Gebäude zählen als ein Wohngebäude.

Somit können hier max. 29 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 hat die Gemeinde Baar-Ebenhausen eine gemeindliche KiTa errichtet. Sollte – wider Erwarten – hier eine Wohnnutzung beabsichtigt sein, so kann die Gemeinde als Grundstückseigentümerin diese selbst 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 0,35. 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 0,7 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 mit maximal 3 Vollgeschossen zu errichten, wobei das dritte Vollgeschoss nur als Terrassengeschoss zulässig ist. Das Terrassengeschoss darf sich über maximal 75 % der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses erstrecken. 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 die südlichen Baukörper im WA4 übernommen, im Sinne einer absteigenden Höhenstaffelung nach Süden hin, dürfen diese 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 Anböschungen 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 es, eine klare Gebäudeflucht zur Erschließungsstraße wie auch zur westlichen Grünfläche zu erreichen.

Vor die Außenwand tretende Bauteile wie Dachüberstände und Eingangsüberdachungen, untergeordnete Vorbauten wie Balkone, Außentreppen, erdgeschossige Anbauten sowie Terrassen dürfen die festgesetzten Baugrenzen 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 angeordnet, d.h. Gebäude dürfen innerhalb der Baugrenzen im Rahmen der zulässigen Wandhöhen ohne eigene Abstandsflächen 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 zulässig. Damit soll unter anderem auch eine kleinteilige Parzellierung vermieden werden.

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 im WA1 (KiTa) sind Satteldächer SD mit einer Dachneigung von 10°- 20° zulässig, für die Wohngebäude im WA2- WA4 Flach- oder Pultdächer mit einer Dachneigung von bis max.15° zulässig. Für Garagen, Carports und untergeordnete erdgeschossige Anbauten sind generell begrünte Flachdächer und flach geneigte Pultdächer bis 15° Dachneigung zulässig.

Als Dacheindeckungen für Satteldächer sind nur nicht glänzende Eindeckungen in den Farben grau bis anthrazith sowie extensiv begrünte Dächer zulässig. Bei Pult- und Flachdächern sind nur extensiv begrünte Dacheindeckungen (Substratauflage von mindestens 5,0 cm) zulässig, sofern sie nicht als Dachterrasse genutzt werden. Untergeordneten erdgeschossigen Anbauten und Überdachungen (z.B. Eingangs- oder Terrassenüberdachungen oder Wintergärten) sind zusätzlich auch mit Blech- und 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 (bei aufgeständerten Anlagen) um mindestens 1,0 m von der Außenkante des Daches zurückzusetzen um ihre Wahrnehmbarkeit zu reduzieren. Ihre Höhe wird auf max. 0,75 m über Oberkante Dachhaut, (bzw. Oberkante Substrat bei Dachbegrünung) begrenzt.

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.

Offene Stellplätze sind im WA1 und WA4 innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Flächen für 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 ausschließlich in einer Tiefgarage unterzubringen. Oberirdische offene Stellplätze werden daher ausgeschlossen. 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 WA2 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 nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, der Flächen für Garagen und Carports sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Innerhalb der zu begrünenden Grundstücksflächen sind sie unzulässig. Damit sollen die Freibereiche vor den Mehrfamilienhäusern als Gartenflächen von Nebenanlagen freigehalten werden, jeweils nördlich der Gebäude (im Bereich geplanter Hauszugänge) wird jeweils eine Fläche für Nebenanlagen festgesetzt, in dieser können dann, gut für alle Bewohner zugänglich, Abstellbehälter für Mülltonnen, Stellplätze für Fahrräder, Kinderwagen und dergleichen untergebracht werden. Zugleich werden die hinterliegenden Gartenbereiche der Erdgeschosswohnungen der nördlichen angrenzenden Wohnhäuser abgeschirmt. Nebenanlagen dürfen hier mit einer max. Höhe von 3,0 m über Oberkante hergestelltes Gelände (gemessen am höchsten angrenzenden Geländepunkt), mit einer Länge auch von mehr als 9,0 m entlang der Grundstücksgrenzen ohne Abstandsflächen errichtet werden.

Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zu errichten und so einzuhausen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht sichtbar sind.

Zwingende sind auf den Baugrundstücken Fahrradabstellplätze, mindestens in der Anzahl der erforderlichen Kfz-Stellplätze herzustellen. Fahrradabstellplätze sind ebenerdig innerhalb der Flächen für Nebenanlagen zu errichten und einzuhausen oder in der Tiefgarage (WA 2 und WA 3) zu errichten. Im WA 1 sind Fahrradabstellplätze generell auch außerhalb der Flächen für Nebenanlagen und offen (nicht eingehaust) zulässig.

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 WA1 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 m³ anzustreben.

Der vorhandene Großbaum an der nordöstlichen Grenze des Baugebietes (Kindergarten) ist als zu erhalten festgesetzt. Er 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.

Bestehende weitere innerörtliche Entwicklungsflächen im Gemeindebesitz sind nicht vorhanden, Baulücken im beplanten oder ungeplanten Innenbereich sind im Privatbesitz und der Gemeinde nicht zugänglich.

Im Rahmen der zeitgleich mit der Aufstellung des gegenständlichen Bebauungsplans laufenden 6. Änderung des Flächennutzungsplans hat die Gemeindeverwaltung Baulücken im beplanten oder ungeplanten Innenbereich im August 2019 erfasst. Insgesamt sind 145 Baulücken aufgeführt (siehe Abb. 5).

Mit Anschreiben an 134 Grundstückseigentümer der ermittelten Baulücken vom 08.05.2020 hat die Gemeindeverwaltung u.a. abgefragt, ob und wann eine Bebauung in näherer Zukunft beabsichtigt ist, aus welchen Gründen die Baulücken bisher nicht bebaut oder veräußert wurden und ob ein Verkauf beabsichtigt ist.

Von 49 Eigentümern gingen Rückantworten ein, was einer Rücklaufquote von rund 37% entspricht. Die Ergebnisse der Befragung sind daher als repräsentativ anzusehen.

Wesentlich wurden folgenden Antworten getätigt:

- Zur Frage, ob eine Bebauung in näherer Zukunft geplant ist antworteten 26 Befragte mit „nein“, 13 Befragte mit „ja“ und weitere 12 gaben eine Jahreszahl an (im Durchschnitt rund 7 Jahre).
- Zur Frage, aus welchen Gründen die Baulücken bisher nicht bebaut oder veräußert wurden, antworteten u.a. 38 Befragte, dass die Grundstücke für eine spätere Eigennutzung oder für Nachkommen/Erben zurückgehalten werden, 9 gaben an, dass kein Interesse an einer Verwertung besteht und 7 gaben eine Gartennutzung als Hinderungsgrund an.
- Ein Verkauf/eine Vermittlung an Kaufinteressenten war nur für 3 Eigentümer denkbar, 35 gaben hingegen an, dass ein Verkauf nicht beabsichtigt ist.



Abbildung 5: Übersicht der Baulücken (blau) im beplanten und unbeplanten Innenbereich Baar-Ebenhausens und im Ortsteil Ebenhausen-Werk; Darstellung ohne Maßstab, Erhebung der Gemeindeverwaltung Baar-Ebenhausen im August 2019

Zusammenfassend lässt sich also ablesen, dass die betroffenen Grundstücke dauerhaft für den Eigenbedarf zurückgehalten werden und eine Bebauung in näherer Zukunft auch nur bei wenigen Eigentümern in Aussicht steht. Ein Verkauf ist bei fast allen Eigentümern nicht beabsichtigt. Dem gegenüber steht die weiterhin ungebrochene Nachfrage nach Wohnraum, welcher die Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplans nachkommt.

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 CO₂ - Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

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

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung durch
Hitzebelastung (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"> • Lage des Wohngebiets unmittelbar am Ortsrand mit vorhandenen Grünstrukturen, damit Reduzierung der Gefahr der Überhitzung der Siedungsfläche • Erhalt und Ergänzung bestehender Grünflächen mit ausgleichender Wirkung für das Kleinklima • Konkrete Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgaragen und Schallschutzwände • Extensive Dachbegrünung auf Pult- und Flachdächern zwingend
Extreme Niederschläge (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"> • Reduzierung der Versiegelung andernorts durch flächensparende Bauweisen und Nutzung bereits vorhandener Verkehrsinfrastruktur • Verwendung versickerungsfähiger Beläge, • Nutzung bereits versiegelter und baulich genutzter Areale • Schaffung von Retentionsraum durch Begrünung von Tiefgaragen und Dächern
Trockenheit (z.B. Reduzierung der Versiegelung, Förderung der Grundwasserneubildung, Verwendung von Niederschlagswasser, Brauwassernutzung, Verwendung standortgerechter und klimaangepasster Gehölze, etc.)	<ul style="list-style-type: none"> • Erhalt und Neuschaffung von Grünflächen zur Sicherung der Luftfeuchtigkeit und zur Versickerung von Niederschlagswasser ins Grundwasser • Festsetzung einer intensiven Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Gehölzen • Minderung des Versiegelungsgrades durch Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, so dass möglichst viel Niederschlagswasser im natürlichen Kreislauf verbleibt,
Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (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"> • Verdichtete und klimangepasste Bauweise • Unmittelbarer Anschluss der Bebauung an Fuß- und Radwegeverbindungen und den ÖPNV, fußläufige Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen • Nutzung von regenerativen Energien wird ausdrücklich befürwortet und zugelassen (Photovoltaik- und Solarnergieanlagen, Luft-Wärmepumpen, etc.)

Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung

(z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)

- Festsetzung einer Eingrünung mit heimischen Laubgehölzen, Straßenraum- und Tiefgaragenbegrünung mit standortgerechten klimaresistenten Laubgehölzen sowie zur Pflanzung heimischer Laubbäume und Klettergehölzen auf den privaten Grundstücken
- Vermeidung des MIV durch gute Fuß- und Radwegvernetzung an den Ortskern und bestehende Infrastruktureinrichtungen
- Nutzung solarer Strahlungsenergie
- Schaffung von Infrastruktureinrichtungen (Kinderbetreuung) im unmittelbaren Wohnumfeld
- Schaffung von Wohnbauflächen im Umfeld leistungsfähiger ÖPNV-Anbindungen (Bahnhaltdepot Baar-Ebenhausen)

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 Nr. 32 „Am alten Bahnhof“ wurde daher die Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Schallschutz gegen Gewerbe-, Verkehrs- sowie Sport- und Freizeitgeräusche) vom Ingenieurbüro Greiner, Germering, erstellt (Bericht Nr. 219105 / 3 vom 10.09.2021). Die liegt der Begründung als Anlage bei.

Die Untersuchung kommt zusammenfassend zu folgendem Fazit:

„Die Gemeinde Baar – Ebenhausen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am alten Bahnhof“ im Westen des Gemeindegebietes (vgl. Lageplan, Seite 2, Anhang A). Innerhalb des Plangebietes sind Wohnbebauung in einem allgemeinen Wohngebiet und eine Kindertagesstätte vorgesehen. Die Kindertagesstätte ist mittlerweile bereits errichtet. Im Westen verlaufen die Bahnlinie Ingolstadt – München und die Bundesstraße B 13. Im Süden und Osten grenzt teilweise durch bestehende Bebauung getrennt die Münchener Straße an. Im Bereich des WA4 im Süden des Plangebietes besteht ein altes Gebäude, welches derzeit als türkisches Gemeindezentrum (Moschee) genutzt wird. Da der Abriss und die zeitliche Umsetzung des WA4 unklar sind, wird in einer Variantenuntersuchung die schalltechnische Situation sowohl mit weitergehender Moscheenutzung als auch mit entsprechender Wohnnutzung untersucht.“

Aufgrund der Verkehrsgeräusche (Bahnlinie, Straße) können innerhalb des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind daher für die geplante Bebauung die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen gemäß der DIN 4109-1:2018-01 zu nennen.

Aufgrund der Nutzung des türkischen Gemeindezentrums können die hilfweise heranzuziehenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm (Gewerbegeräusche) an der maßgebenden Bebauung überschritten werden. Daher sind die erforderlichen baulichen und technischen Schallschutzmaßnahmen zu nennen.

Des Weiteren ist zu prüfen, ob es aufgrund der Nutzung der Kindertagesstätte (hilfweise Beurteilung nach der 18.BImSchV – Sport- und Freizeitgeräusche) zu Immissionskonflikten mit der angrenzenden geplanten Wohnbebauung kommen kann.

Es sind für die jeweiligen Geräuscharten die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu nennen.

Untersuchungsergebnisse:

Verkehrsgeräusche

Die Berechnungen zeigen, dass aufgrund der Verkehrsgeräusche an den schallzugewandten Gebäudefassaden während der Tages- und Nachtzeit Beurteilungspegel von bis zu 62 dB(A) auftreten. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden teilweise deutlich überschritten.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, sind daher zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

An den Westfassaden treten während der Nachtzeit in 2.OG Überschreitungen der Lärm- sanierungswerte auf, so dass insbesondere hier zusätzliche Schallschutzmaßnahmen (be- sonderes Schallschutzkonzept bzw. Grundrissorientierungen) erforderlich sind.

Im Bereich der durch eine 3m hohe Schallschutzwand abgeschirmten Innenhöfe werden in einer Höhe von 1,5 m tags Beurteilungswerte zwischen 50 dB(A) und 54 dB(A) erreicht. Die Orientierungswerte werden eingehalten. Im Freibereich des südlichsten Gebäudes er- geben sich Geräuschbelastungen bis zu 60 dB(A).

Gewerbegeräusche (türkisches Gemeindezentrum)

Durch die Nutzung des türkischen Gemeindezentrums (Moschee) treten Beurteilungspegel an den Südfassaden der geplanten Bebauung von maximal 41 dB(A) tags und 44 dB(A) nachts auf.

Den Berechnungen liegt hierbei eine 3m hohe Abschirmung nördlich der vorgesehenen Nebenanlagen zugrunde.

Der Vergleich der Berechnungsergebnisse mit den hilfsweise heranzuziehenden Immissi- onsrichtwerten der TA Lärm für WA-Gebiete in Höhe von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) zeigt folgende Ergebnisse:

Während der Tageszeit kommt es zu deutlichen Unterschreitungen der Immissionsricht- werte. Die schalltechnische Situation stellt sich unproblematisch dar.

Während der Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) können sich ausschließlich an der Südfas- sade des sich unmittelbar anschließenden Gebäudes Überschreitungen der Richtwerte durch die Nutzung der Parkplätze von bis zu 4 dB(A) ergeben. Würde man die Berech- nungsergebnisse mit den Richtwerten für MI-Gebiete vergleichen, so ergäben sich hier keine Überschreitungen.

Aus schalltechnischer Sicht sind hier dennoch keine zusätzlichen Anforderungen notwen- dig:

- Die Verkehrsgeräuschbelastung liegt an der o.g. Südfassade zwischen 51 und 60 dB(A) und somit deutlich über der gewerblichen Geräuschbelastung.*
- Bedingt durch die hohe Verkehrsgeräuschbelastung sind an der Südfassade um- fangreiche passive Schallschutzmaßnahmen in Form von erhöhten Schalldämm- Maßen der Außenbauteile und fensterunabhängigen Belüftungseinrichtungen erfor- derlich. Werden diese Maßnahmen umgesetzt, so ist dadurch auch der Schall- schutz gegenüber den gewerblichen Geräuschen gewährleistet (vgl. VGH Urteil 9N 15.378 vom 07.08.2017).*
- Kurz- bis mittelfristig soll das türkische Gemeindezentrum verlegt werden, so dass sich die schalltechnische Situation dann ohnehin als unproblematisch erweist, da dort weitere Wohnbebauung (vgl. WA4) geplant ist.*

Sport- und Freizeitgeräusche (Kindertagesstätte)

Die Berechnungen zeigen, dass unter Beachtung der Regelungen des KJG durch die Nut- zung der Kindertagesstätte keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BIm-

SchV an den geplanten Gebäudefassaden auftreten. In Bezug auf diese Geräusche sind daher keine zusätzlichen Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Zur Abtrennung der unterschiedlichen Nutzungsbereiche (WA1 mit KiTa – WA2) wird eine 3m hohe Abschirmung nördlich der vorgesehenen Nebenanlagen empfohlen.

Fazit

Aus schalltechnischer Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 32 „Am alten Bahnhof“ in Baar-Ebenhausen, sofern die unter Punkt 6 bzw. Punkt 7 genannten Auflagen zum Immissionsschutz entsprechend beachtet werden.“

Die vom Gutachter genannten Auflagen zum Immissionsschutz bezogen auf Schallschutzmaßnahmen am Gebäude und Abschirmungen wurden als Festsetzungen zum Immissionsschutz (vgl. Festsetzung 12) in den Bebauungsplan aufgenommen.

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 § 13b 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 mit Ergänzung vom April 2018 (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 und an Gebäuden weitere zwei Fledermauskästen als Ersatzquartiere anzubringen.
- **CEF2:** Als Ersatz für den Verlust von Nistplätzen von Feld- und/oder Haussperling sind an einem nahegelegenen Gebäude zwei Nistkästen für Sperlinge 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 Tiergehege, häufig auf stark verdichtetem Boden)“ zuordnen (vgl. Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV). Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 32 „Am alten Bahnhof“ gehen 1.799 m² bestehende Ausgleichsflächen verloren. In der nachfolgenden Tabelle ist die Ermittlung des Kompensationsbedarfs nach der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) dargestellt.

Tabelle : Kompensationsbedarf und –umfang nach BayKompV durch Eingriff

Biotop-Typ	Wertpunkte (WP) nach Bay-KompV	Vorbelastung	Beeinträchtigungsfaktor ¹	Fläche in m ²	Kompensationsbedarf in Wertpunkten [*])
P432¹ Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4	-	1,0	457 m ²	1.828
P432² Ruderalflächen im Siedlungsbereich mit artenarmen Ruderal- und Staudenfluren	4	-	0,7	1.342 m ²	3.758
				Summe	5.586

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

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

^{*}) Multiplikationsergebnis: (WP - Vorbelastung) x Beeinträchtigungsfaktor x Fläche = WP Kompensationsbedarfs

Dieser Kompensationsbedarf wird über das gemeindliche Ökokonto auf der Fl.Nr. 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“¹ für die Fläche beschrieben: Die Fläche mit der Fl.Nr. 1017 hat insgesamt eine Größe von 20.660 m² und liegt in der Gemeinde Baar-Ebenhausen, Gemarkung Baar. Den genauen Flächenanteil, der für diesen Bebauungsplan genutzt wird, zeigt die nachfolgende Abbildung:

¹ BBV Landsiedlung: Kommunales Ökokonto Gemeinde Baar-Ebenhausen; München [19.06.2018]

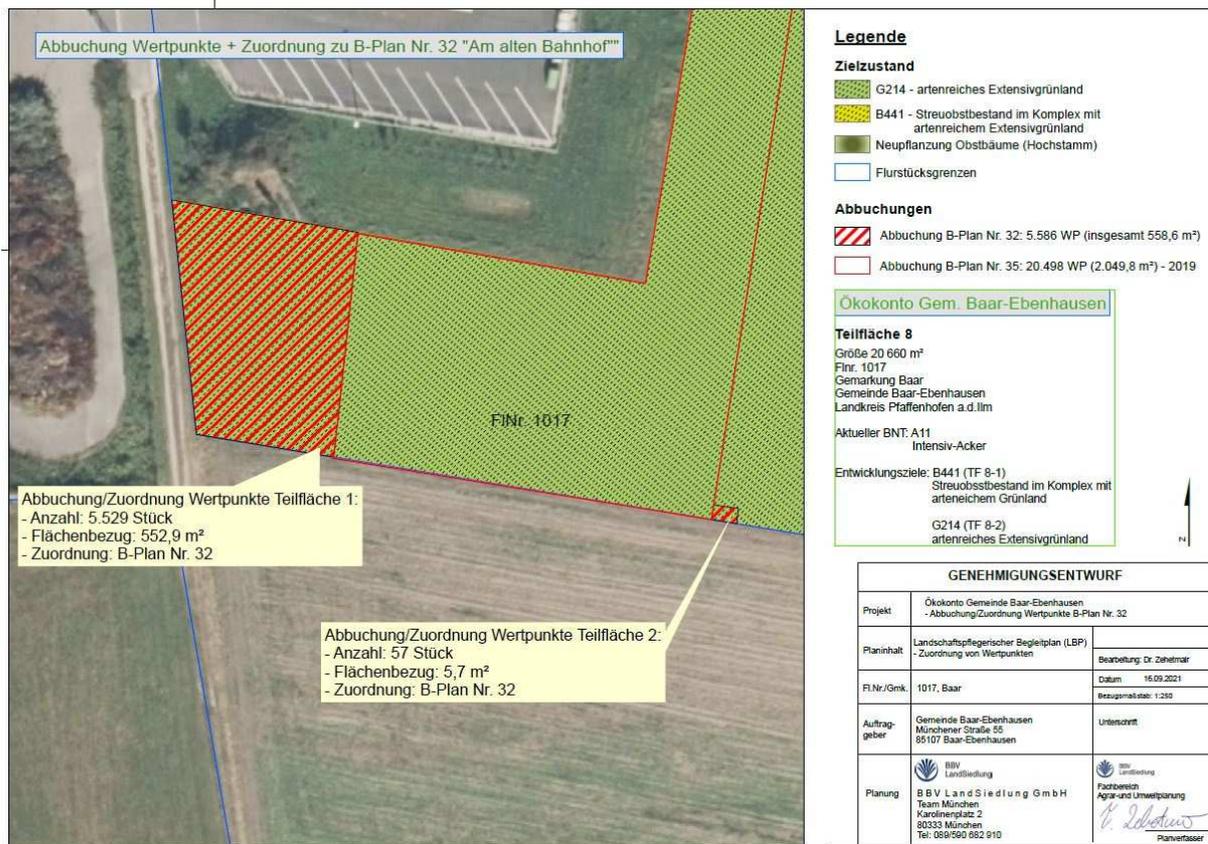


Abbildung 4: Auszug aus dem Ökokonto der Gemeinde Baar-Ebenhausen, Abgrenzung der in Anspruch genommenen Wertpunkte vom 16.09.2021, ohne Maßstab

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

Zusammenfassend wird aufgezeigt, dass die Umsetzung der vorliegenden Planung (Neuausweisung 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 der Ver- und Entsorgung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird bereits über die bestehende Erschließungsstraße „Am Bahnhof“ erschlossen, im Zuge eines Straßenausbaus ist die Errichtung eines Gehwegs an der Westseite der Straße, zur künftigen Wohnbebauung hin, geplant.

Wasserversorgung

Das Gemeindegebiet Baar-Ebenhausens wird durch den Zweckverband der Arnbachgruppe bzw. den Markt Reichertshofen mit Trinkwasser versorgt. In der Erschließungsstraße Am Bahnhof sind bereits Trinkwasserleitungen vorhanden, welche die bestehenden Gebäude anschließen. Es sind ausreichende Reserven vorhanden, um die Wasserversorgung der neu hinzukommenden Wohngebäude zu gewährleisten.

Wasserschutzgebiete werden durch das Vorhaben nicht berührt.

Abwasserentsorgung

Baar-Ebenhausen wird größtenteils im Mischsystem entwässert und ist über den Abwasserbeseitigungsverband Ingolstadt-Süd an das Kanalnetz Manching angeschlossen, wo das anfallende Abwasser anschließend in der Zentralkläranlage Manching gereinigt wird. Die Kläranlage Manching ist ausreichend leistungsfähig und auch die Mischwasserentlastungsanlagen dürften nach Auskunft des Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt ausreichend leistungsfähig sein, der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei der hydraulischen Berechnung des Verbandsgebiets 2012 als Mischsystem berücksichtigt.

Aufgrund des mitunter hoch anstehenden Grundwassers und der teilweise vollständigen Unterbauung des Gebiets durch eine Tiefgarage, ist eine Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser kaum möglich. Eine Einleitung in die Mischwasserkanalisation wird angestrebt. Es wird darauf hingewiesen, dass - sollte für den Bau der Tiefgarage oder Keller eine Grundwasserabsenkung notwendig sein - zu prüfen ist, ob dieses Wasser in die Paar oder anderweitig entsorgt werden kann. Eine Einleitung in den Mischwasserkanal ist aus hydraulischen Gründen voraussichtlich nicht möglich.

12 Belange des Boden- und Grundwasserschutzes

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.

Im Zuge der Errichtung der gemeindlichen Kindertagesstätte wurde eine Baugrunderkundung für Teilbereiche des WA1 erstellt (SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH, Ingolstadt, Projekt-Nr. 6378 vom 25.06.2018). diese liegt der Begründung als Anlage bei.

U.a. werden darin folgenden Anlagen zu Grundwasser gemacht:

Das oberste Grundwasserstockwerk wurde bei früheren Bohrungen angetroffen. Der GW-Spiegel lag damals bei ca. 3,2 - 3,3 m u. GOK. Hinweise auf gespanntes Grundwasser ergaben sich nicht. Die ermittelten GW-Stände beziehen sich auf den Tag der Geländearbeiten. Naturgemäß sind im Jahresverlauf deutliche Schwankungen zu erwarten. Insbesondere bei Korrelation mit der Paar, die dann als Vorfluter fungieren würde, sind im Hochwasserfall deutlich höhere GW-Spiegel zu erwarten. Hauptvorfluter ist jedoch die Donau, weshalb von einer großräumig nach NE weisenden GW-Fließrichtung auszugehen ist.

Basierend auf der Baugrunduntersuchung vom 21.07.2021 wurde zum Sachverhalt möglicher Grundwasseraufstauereffekte von der SGS Analytics Germany GmbH, Ingolstadt, mit Schreiben vom 11.11.2021 folgende Stellungnahme abgegeben:

„Zum Thema Auswirkungen der geplanten Tiefgaragen auf das Grundwasser, insbesondere Grundwasseraufstauereffekte an tieferreichenden Bauteilen, haben wir die Erkenntnisse aus der Baugrunderkundung vom 21.07.2021 ausgewertet. Danach sind bis in Tiefen von 3,50m bzw. 3,60m sandige-schluffige Horizonte des Schwemmfächers der Paar anzutreffen, die kaum wasserdurchlässig sind. Der Boden aus den Tiefen 2,40-3,60m an RKS1 weist einen Durchlässigkeitsbeiwert k_f von 10-6m/s, der Boden an RKS2 aus der Tiefe 2,50-3,50m einen k_f -Wert von 10-7m/s auf.

Aufgrund dieser geringen Durchlässigkeiten der Böden bilden diese Horizonte bei Grundwasserhochständen generell ein natürlich bedingtes Strömungshindernis für Grundwasser. Zusätzliche Grundwasseraufstauereffekte durch die geplanten Bauwerke sind daher als vernachlässigbar einzustufen.“

Hinsichtlich der an die westlich angrenzenden Gleisanlagen macht das Gutachten folgende Aussagen:

Die Gleisschotter und die Auffüllungen sollten beim Aushub vom natürlich anstehenden Boden getrennt und einer Haufwerksbeprobung nach LAGA PN98 unterzogen werden.

Zwischenzeitlich wurde die Kindertagesstätte errichtet, die Außenbereiche, welche in die ehemaligen Gleisanlagen (Fl.Nrn. 214/93 und 214/94) wurden aufgefüllt.

Für den Bereich des WA2 – WA4 wurde ebenfalls eine Baugrunderkundung erstellt (SGS Analytics Germany GmbH, Ingolstadt, Projekt-Nr. 6977 vom 21.07.2021). diese liegt der Begründung als Anlage bei.

Es wurde eine Bodenuntersuchung auf Schadstoffe durchgeführt.

Dabei wurde u.a. der Wirkungspfad Boden-Mensch untersucht:

[...] In den drei Teilflächen „Flächen-MP 1“ bis Flächen-MP 3“ wurden entsprechend der Vorgaben der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) je Teilfläche 20 Einzelproben aus Tiefen von 0-35 cm entnommen und zu je einer Mischprobe vereinigt.

Wie die beiliegenden Laboruntersuchungen zeigen, waren in den Mischproben Flächen-MP1 und Flächen-MP2 keine erhöhten Konzentrationen an Kohlenwasserstoffen, polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen und Schwermetalle zu messen. Bei diesen Parametern werden die strengen Prüfwerte für Kinderspielflächen eingehalten.

An der Teilfläche „Flächen-MP 3“ wurde die Bodenmischprobe aufgrund der unmittelbaren Nutzung durch ehemalige Gleisanlagen auf die Parameter gemäß Gleisschotterrichtlinie analysiert. Es waren auch hier keine erhöhten Schadstoffgehalte nachweisbar.

Da das Gelände durch die geplanten Bodenmaßnahmen großflächig verändert wird, erfährt die Fläche eine Neuverfüllung. Wir empfehlen generell oberflächennah den Einbau von Schadstofffreien Auffüllmaterial ohne Fremdanteile. [...]

Zudem wurden orientierende abfallrechtliche Untersuchungen durchgeführt:

[...] Zur ersten orientierenden Untersuchungen des bauseits anfallenden Erdaushubes wurden die oberflächennahen Auffüllungen der Bohrungen RKS1 und RKS 2 einer abfallrechtlichen Überprüfung nach Eckpunktepapier unterzogen.

Hierbei waren im Bodenhorizont RKS 1, Entnahmetiefe 0,00-0,70 m, 160 mg/kg Kohlenwasserstoffe gemessen, womit der Z0 Wert überschritten wird und eine Einstufung in die Kategorie ZI.I gegeben ist. Danach ist in den Auffüllungen mit dem Antreffen von schadstoffbelastetem Material zu rechnen.

Die konkrete abfallrechtliche Einstufung des bauseits anfallenden Erdaushubmaterials ist daher an Hand von Haufwerkuntersuchungen vorzunehmen. Hierbei ist auf die Trennung von Auffüllungen und natürlich anstehenden Böden zu achten. [...]

(Gemäß Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde im Landratsamt Pfaffenhofen vom 02.11.2021 müssen in der Bauphase die mit Schadstoffen belasteten Bereiche für Kinder durchgängig unzugänglich abgesichert werden. Auch nach der Bauphase ist durch geeignete Maßnahmen der Zugriff (Hand/Mund) für Kinder zu entziehen. Dies kann entweder durch Abdeckung mittels Rasen oder ähnlichem geschehen. Auf Flächen mit gärtnerischer Nutzung bzw. für spielende Kinder (Spielplatz, Sandkasten im Garten usw.) ist der Bereich bis zu einer Tiefe von mindestens 30 cm ab Geländeoberkante aus Vorsorgegründen gegen unbelastetes Material auszutauschen. Für Grünflächen (Rasen) oder sonstige Pflanzen wie Sträucher oder Bäume ergeben sich aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde keine speziellen Forderungen. Auch Verfüllungen in den tieferen Erduntergrund (Baugrubenauffüllungen) oder im Straßen- und Wegebau dürften kein gesundheitliches Problem darstellen. → dies wurde gem. Beschluss des Gemeinderats vom 23.11.2021 in die Hinweise des Bebauungsplans aufgenommen.

Zudem wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen dass, sollten Anhaltspunkte für das Vorliegen weiterer Bodenverunreinigungen bekannt werden, der Verursacher einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast, sowie dessen Gesamtrechtsnachfolger, der Grundstückseigentümer, der Inhaber der tatsächlichen Gewalt und der frühere Eigentümer (bei Übertragung des Eigentums nach dem 1. März 1999) verpflichtet sind, unverzüglich die zuständigen Behörden (Landratsamt Pfaffenhofen und Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt) zu informieren. Art. 1 Satz 1 Bayerisches Bodenschutzgesetz (Bay-BodSchG) in Verbindung mit § 4 Absätze 3 und 6 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG))

Der Bericht kommt zusammenfassend zu folgenden Ergebnissen:

[...] Der Untergrund ist oberflächennah durch Auffüllungen gekennzeichnet, die von natürlich anstehenden Feinsedimenten und Sand-Kiesgemischen unterlagert werden.

Grundwasser wurde zum Zeitpunkt der Geländearbeiten am 10.06.2021 in Tiefen von 3,10 m bzw. 3,50 m unter Gelände angetroffen. Mit deutlichen Schwankungen des Grundwasserstandes ist zu rechnen. [...]

[...] Keller und Tiefgaragen sind gegen drückendes Wasser abzudichten. Nach vorliegendem Kenntnisstand kann eine Bauwasserhaltung bereits bei mittleren Grundwasserständen erforderlich werden. [...]

[...] Bodenuntersuchungen auf Schadstoffe erbrachten für die Teilflächen „Flächen-MP 1“ bis „Flächen-MP 3“ für den Wirkungspfad Boden-Mensch keine erhöhten Schadstoffkonzentrationen. [...]

[...] Das bauseits anfallende Erdaushubmaterial ist durch Haufwerkuntersuchungen abfallrechtlich zu deklarieren. Auf die getrennte Lagerung oberflächennaher Auffüllung und natürlich anstehender Böden ist zu achten. [...]

Auch wenn eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der Bodenverhältnisse, der hohen Grundwasserstände und der Unterbauung durch eine Tiefgarage kaum möglich ist, und eine Einleitung von anfallendem Niederschlagswasser in die Mischwasserkanalisation angestrebt wird, wird darauf hingewiesen, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser über belastete Auffüllungen bzw. belasteten Boden nicht zulässig ist. Kontaminierte Auffüllungen bzw. Bodenhorizonte im Bereich von evtl. geplanten Versickerungsanlagen sind entsprechend den Sickerwegen vollständig auszutauschen und ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Z0-Werte der LAGA-Boden sind dabei einzuhalten. Dies ist durch Sohl- und Flankenbeprobungen zu belegen.

13 Flächenbilanz

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans mit einer Größe von rund 1,37 ha werden neben den Nettobauflächen (Allgemeines Wohngebiet) noch öffentliche Grünflächen (Ausgleichsflächen – Bestand) und öffentliche Verkehrsflächen (inkl. Straßenraumbegrünung, Fuß- und Radwegen) in folgender Größenordnung festgesetzt:

Nettobaufläche WA:	6.824 qm
Öffentliche Verkehrsflächen:	2.898 qm
Öffentliche Grünfläche:	3.954 qm

14 Umsetzung und Auswirkung der Planung

Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung von rund 5 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt maximal 29 Wohneinheiten geschaffen, um der hohen Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen nachzukommen. Darüber hinaus wird die, bereits vorzeitig (um dem dringlichen Bedarf nach Betreuungsplätzen für Kinder gerecht zu werden) von der Gemeinde Baar-Ebenhausen errichtete gemeindliche Kindertagesstätte, bauplanungsrechtlich gesichert.

Die bauliche Realisierung der Kindertagesstätte wurde zwischenzeitlich umgesetzt, da die Gemeinde Baar-Ebenhausen aufgrund des vorhandenen Bedarfs bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses in die Objektplanung eingestiegen war. 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 (mit Ergänzung April 2018)
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung, Ingenieurbüro Greiner, Germering, 10.09.2021
- Baugrunderkundung für den Neubau einer Kindertagesstätte (Kita), SYNLAB Analytics & Services Germany GmbH, Ingolstadt, 25.06.2018
- Baugrunderkundung Projekt Bebauungsplan Nr. 32, „Am alten Bahnhof“, SGS Analytics Germany GmbH, Ingolstadt, 21.07.2021