

ANLAGE ZUM

# **BEBAUUNGSPLAN NR. 13**

„AM MARKT – 4. ÄNDERUNG“

## **GEMEINDE ERNSGADEN**

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

## **BEGRÜNDUNG**

Schwarz Architekten Stadtplaner  
Holzstraße 47  
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946  
Fax 089 / 4900 1836  
e-mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

FASSUNG VOM 10.11.2020

## INHALT:

<b>I.</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>3</b>
1.	GELTUNGSBEREICH	3
2.	ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG	3
3.	VEREINFACHTES VERFAHREN	4
<b>II.</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN</b>	<b>5</b>
1.	PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE	5
1.1	FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	5
1.2	REGIONALPLAN	5
1.3	LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM	5
1.4	BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE	6
1.5	BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	6
2.	STÄDTEBAULICHE SITUATION	6
2.1	VORHANDENE BAUSTRUKTUR	6
2.2	LANDSCHAFTSBILD	6
2.3	ALTLASTEN	6
2.4	DENKMALSCHUTZ	6
2.5	KLIMASCHUTZ	7
3.	INFRASTRUKTUR	7
3.1	VERKEHRSERSCHLIESSUNG	7
3.2	VERSORGUNG, ENTSORGUNG	7
4.	STÄDTEBAULICHES KONZEPT	7
4.1	STÄDTEBAULICHER ENTWURF	7
4.2	ART DER NUTZUNG	8
4.3	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	8
4.4	BAUWEISE	8
4.5	GRÜNORDNUNG	8
5.	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
6.	ALTERNATIVE PLANUNGEN	8

## **I. ALLGEMEINES**

### **1. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt südlich der Bahnlinie In-  
golstadt – Regensburg, im Baugebiet „Am Markt“, am östlichen Siedlungsrand  
und beinhaltet das Flurstück Nr. 496/8.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 413 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

Im Süden: Nordgrenze Fl.Nr. 496/10,

Im Westen: Ostgrenze Fl.Nr. 496/7,

Im Osten: Westgrenze Fl.Nr. 496/2,

Im Norden: Straße Am Markt.

### **2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG DER 4. ÄNDERUNG**

Der Grundstückseigentümer der Fl.Nr. 496/8 möchte auf dem 413 m<sup>2</sup> großen  
Grundstück zwei sogenannte Tiny-Häuser in offener Bauweise errichten. Die  
Tiny-Häuser sollen als erdgeschossige Baukörper mit ggf. Schlafgalerie ge-  
plant werden.

Der derzeit gültige Bebauungsplan lässt jedoch nur eine zwingende zweige-  
schossige Bauweise zu. Ein Genehmigungsverfahren ist somit  
nicht zulässig. Zur Errichtung der Tiny-Häuser ist eine Bebauungsplanände-  
rung erforderlich. Die Anzahl der Wohneinheiten soll nicht verändert werden.

Zur Schaffung von neuen Wohnbauflächen stimmt der Gemeinderat der Ge-  
meinde Ernsgaden der Planung zu und beschließt die Aufstellung des Bebau-  
ungsplans "Am Markt – 4. Änderung" in der Gemarkung Ernsgaden.

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

Die vierte Änderung des Bebauungsplans „Am Markt“ betrifft nur die Fl.Nr.  
496/8 und verfolgt folgende Ziele:

1. Aufhebung einer zwingenden Zweigeschossigkeit,
2. Überarbeitung der textlichen Festsetzungen bezüglich Wandhöhen und  
Dachgestaltung.

Die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplans „Am Markt“ gelten  
weiterhin soweit sie durch diese Änderung für ihren räumlichen Geltungsbe-  
reich nicht ausdrücklich geändert oder ergänzt werden.

### 3.

#### **VEREINFACHTES VERFAHREN**

Durch die Änderung des Bebauungsplans werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Der Bebauungsplan kann im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden.

Demnach kann von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt im Rahmen der Auslegung des Entwurfs nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Es entfallen im vereinfachten Verfahren die Umweltprüfung, der Umweltbericht, die Angabe der verfügbaren Arten umweltbezogener Informationen und die zusammenfassende Erklärung. Von einer Überwachung nach § 4c BauGB kann ebenfalls abgesehen werden.

Ebenso sind keine naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

## **II. BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 13 WOHNGEBIET „AM MARKT – 4. ÄNDERUNG“, ERNSGADEN**

### **1. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSLAGE**

#### **1.1 FLÄCHENNUTZUNGSPLAN**

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Gemäß § 4 BauNVO sind neben Wohngebäuden die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

#### **1.2 REGIONALPLAN**

Die Gemeinde Ernsgraden liegt in der Planungsregion 10, Ingolstadt. Sie gehört zur äußeren Verdichtungszone des Verdichtungsraumes Ingolstadt (Karte 1 Raumstruktur, Regionalplan Ingolstadt).

Der Bevölkerungszuwachs und die Wirtschaftsdynamik des Verdichtungsraumes Ingolstadt liegen mit Regensburg an der Spitze Bayerns. Bis zum Jahre 2020 ist mit einer Bevölkerungszunahme zu rechnen. Diese Dynamik resultiert in erster Linie aus der Eigenentwicklung der Region und der Nähe zur Metropolregion München.

Zum Erhalt der dynamischen Entwicklung der Region ist es von besonderer Bedeutung, ausreichend Flächen für eine gewerbliche und wohnbauliche Siedlungstätigkeit bereitzustellen (RP 10 B III 1.1 (G)). Dabei ist auf eine flächensparende Bauweise und Erschließungsform zu achten.

Der Forderung von bedarfsgerechter Bereitstellung von Wohnbauflächen kommt die Gemeinde Ernsgraden mit Aufstellung des Bebauungsplanes nach.

#### **1.3 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM**

Die Gemeinde Ernsgraden gehört zur äußeren Verdichtungszone um Ingolstadt. Den Verdichtungsraum Ingolstadt kennzeichnet derzeit eine hohe Eigendynamik. Eigene Hochrechnungen zeigen, dass die Bevölkerung der Gemeinde Ernsgraden in den letzten 10 Jahren um durchschnittlich 1,25 % pro Jahr gestiegen ist. Prognosen des Statistischen Landesamts weisen für Bayern in den nächsten 10 Jahren weiterhin eine Zunahme der Bevölkerung aus. Insbesondere wird der Bedarf an Einpersonenhaushalte zunehmen.

Nach den auf das Flächensparen ausgerichteten Grundsätzen der Ziff. 3.1 des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) soll die Ausweisung von Bauflächen an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet

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

Das Grundstück liegt an einer bereits vorhandenen Erschließungsstraße. Zusätzliche Verkehrsinfrastruktur zur Erschließung des Baugrundstückes muss nicht bereitgestellt werden.

Gemäß der Zielbestimmung nach Ziff. 3.2 des LEP sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.

Bei dem Baugebiet handelt es sich um ein innerörtliches Grundstück, das genau dem Ziel des LEP 3.2 entspricht.

#### 1.4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Planungsgebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 13 „Am Markt – 2. Änderung“.

#### 1.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das zu überplanende Grundstück ist im Privatbesitz.

### 2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

#### 2.1 VORHANDENE BAUSTRUKTUR

Das Baugrundstück liegt am südlichen Rand des Baugebietes „Am Markt“, südlich der Bahnlinie Regensburg – Ingolstadt. Die Umgebungsbebauung ist geprägt durch Einzelhäuser.

#### 2.2 LANDSCHAFTSBILD

Auf dem Grundstück steht ein Nebengebäude. Schützenswerte Gehölzarten sind auf dem Grundstück nicht vorhanden.

#### 2.3 ALTLASTEN

Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen sind in diesem Gebiet nicht bekannt. Sollten im Bereich des Bebauungsplanes Altlastenverdachtsflächen bzw. ein konkreter Altlastenverdacht oder sonstige Untergrundverunreinigungen bekannt sein bzw. bekannt werden, ist das Wasserwirtschaftsamt Ingolstadt zu informieren.

#### 2.4 DENKMALSCHUTZ

Im Bereich des Bebauungsplanes ist das Bodendenkmal D-1-7235-0273 vorhanden.

Es handelt sich um Gräber der Latènezeit und eine Siedlung vor- und frühchristlicher Zeitstellung.

Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz (DSchG) Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist. Eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG.

## 2.5 KLIMASCHUTZ

Unter den Hinweisen Ziffer 6 wird ausdrücklich auf regenerative Energiequellen und eine energiesparende Bauweise hingewiesen. Eine Ausrichtung der Baukörper nach Süden ermöglicht den Einsatz von Photovoltaikanlagen.

## 3. INFRASTRUKTUR

### 3.1 VERKEHRSERSCHLIESSUNG

Das Baugrundstück wird über die Straße Am Markt erschlossen.

### 3.2 VERSORGUNG, ENTSORGUNG

Die Versorgung des Baugebietes mit Wasser, Elektrizität, Telekommunikation und Kanalisation liegt in der Erschließungsstraße.

Die Wasserversorgung für das Baugebiet ist sichergestellt durch Anschluss an die vorhandene Wasserversorgungsanlage des Wasserzweckverbandes Biburger Gruppe.

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

Die Telekommunikationsinfrastruktur im Plangebiet ist sichergestellt durch die Telekom Deutschland GmbH.

Die Müllentsorgung ist durch den Abfallwirtschaftsbetrieb Landkreis Pfaffenhofen a.d. Ilm sichergestellt.

## 4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

### 4.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

Das Baugrundstück liegt unterhalb der Straße Am Markt und kann mit einem Einzel- oder Doppelhaus bebaut werden.

#### 4.2 ART DER NUTZUNG

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt. Die Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, um den Charakter eines vorwiegend dem Wohnen gewidmeten Gebietes nicht zu stören. Auch bleibt der Gebietscharakter der angrenzenden Wohngebiete damit gewahrt.

#### 4.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die festgesetzte GRZ von 0,4, sowie die GFZ von 0,8 lassen nur eine lockere Bebauung zu. Auch unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden somit ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten.

#### 4.4 BAUWEISE

Die maximale zweigeschossige Bauweise fügt sich in die Umgebungsbebauung maßvoll ein.

#### 4.5 GRÜNORDNUNG

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

Zu den grünordnerischen Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurden keine Änderungen vorgenommen.

### 5. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Kleinklimatisch sind kaum Veränderungen zu erwarten. Flächenversiegelungen bringen Temperaturerhöhungen mit sich, Hochbauten verändern die örtlichen Windverhältnisse. Durch intensive Durchgrünung und das Vermeiden von Windschneisen können negative Auswirkungen auf das örtliche Klima eingeschränkt werden.

### 6. ALTERNATIVE PLANUNGEN

Da es sich bei der Planung um eine Umgestaltung eines Privatgrundstückes handelt, wurden keine alternativen Standorte und Planungen untersucht.



aufgestellt München, den 10.11.2020

.....  
Guido Schwarz

Architekt, Stadtplaner SRL  
Holzstr. 47  
80469 München

Tel. 089 / 4900 1946  
Fax 089 / 4900 1836  
e-mail [info@schwarzplan-muc.de](mailto:info@schwarzplan-muc.de)

.....  
Hubert Attenberger

1. Bürgermeister  
Gemeinde Ernsgaden