

ANLAGE ZUM

## **BEBAUUNGSPLAN NR.5**

„GEWERBEGEBIET - 2. TEILÄNDERUNG“

## **GEMEINDE ERNSGADEN**

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

## **TEIL F 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 08.12.2020

## INHALT:

|            |                                     |          |
|------------|-------------------------------------|----------|
| <b>I.</b>  | <b>ALLGEMEINES</b>                  | <b>3</b> |
| 1.         | GELTUNGSBEREICH                     | 3        |
| 2.         | ANLASS ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG   | 3        |
| 3.         | BESCHLEUNIGTES 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        | ALTLASTEN                           | 6        |
| 2.3        | DENKMALSCHUTZ                       | 6        |
| 2.4        | KLIMASCHUTZ                         | 6        |
| 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                     | 7        |
| 4.3        | MASS DER BAULICHEN NUTZUNG          | 7        |
| 4.4        | BAUWEISE                            | 7        |
| 4.5        | GRÜNORDNUNG                         | 7        |
| 5.         | ALTERNATIVE PLANUNGEN               | 8        |

## **I. ALLGEMEINES**

### **1. GELTUNGSBEREICH**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nördlich der Kreisstraße Kr PAF 14 und beinhaltet die Flurstücke 550/3 und 552 (Teilbereich).

Die Grundstücke der 2. Teiländerung liegen innerhalb des Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet“.

Die Größe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 7.038 m<sup>2</sup>.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

|            |   |
|------------|---|
| Im Süden:  | Nordgrenze der Straße Im Gewerbegebiet,                       |
| Im Westen: | Ostgrenze Fl.Nr. 550/2,                                       |
| Im Osten:  | Westgrenze Fl.Nr. 553/2 sowie deren Verlängerung nach Norden, |
| Im Norden: | Südgrenze der Fl.Nr. 548.                                     |

### **2. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG DER 2. TEILÄNDERUNG**

Der derzeit gültige Bebauungsplan weist für ein Gewerbegebiet nur relativ kleine Baufenster aus. Um auch größere Baukörper realisieren zu können und eine möglichst hohe Flexibilität zu gewähren, muss der Bebauungsplan geändert werden. Eine Nachverdichtung von bestehenden Gewerbeflächen entspricht somit dem Grundsatz zum Umweltschutz des § 1a BauGB: Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden.

Zur Schaffung von neuen Gewerbeflächen stimmt der Gemeinderat der Gemeinde Ernsgaden der Planung zu und beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans "Gewerbegebiet – 2. Teiländerung" in der Gemarkung Ernsgaden.

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

Die zweite Teiländerung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet“ verfolgt folgende Ziele:

1. Modifizierung der überbaubaren Grundstücksflächen,
2. Überarbeitung der textlichen Festsetzungen.

Diese 2. Teiländerung ersetzt den ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet“ sowie die 1. Teiländerung für diesen Teilbereich. Außerhalb des Geltungsbereiches der 2. Teiländerung gelten weiterhin die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 5 „Gewerbegebiet“.

### **3. BESCHLEUNIGTES VERFAHREN**

Da es sich bei diesem Baugebiet um eine Maßnahme der Nachverdichtung handelt, kann das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB angewandt werden.

Im beschleunigten Verfahren gelten gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Grundfläche <20.000 m<sup>2</sup>) die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB. 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 beschleunigten 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. 5 „GEWERBEGEBIET – 2. TEILÄNDERUNG“, 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 Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

#### **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 gewerblichen Bauflächen kommt die Gemeinde Ernsgraden mit Aufstellung des Bebauungsplanes nach.

#### **1.3 LANDESENTWICKLUNGSPROGRAMM**

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 Grundstück innerhalb eines bestehenden Gewerbegebietes, das genau dem Ziel des LEP 3.2 entspricht.

#### 1.4 BESTEHENDE RECHTSVERHÄLTNISSE

Für das Planungsgebiet existiert der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 5 „Gewerbegebiet“ sowie die 1. Änderung.

#### 1.5 BESITZ- UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Die zu überplanenden Grundstücke sind im Privatbesitz.

### 2. STÄDTEBAULICHE SITUATION

#### 2.1 VORHANDENE BAUSTRUKTUR

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so konzipiert, dass größere Baukörper bis zu einer Länge von 50,0 m erstellt werden können.

#### 2.2 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.

#### 2.3 DENKMALSCHUTZ

Im Bereich des Bebauungsplanes ist das Bodendenkmal D-1-7235-0276 vorhanden.

Es handelt sich um eine Siedlung der späten Bronzezeit, Straße der römischen Kaiserzeit.

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.

#### 2.4 KLIMASCHUTZ

Unter den Hinweisen Ziffer 14 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 Im Gewerbegebiet 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.

### **4. STÄDTEBAULICHES KONZEPT**

#### **4.1 STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Um den Gewerbebetrieben eine möglichst hohe Flexibilität zu gewähren, wurde ein großes Baufenster festgesetzt.

#### **4.2 ART DER NUTZUNG**

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet mit Beschränkung GEm.B. festgesetzt. Die Einschränkung bezieht sich auf den Immissionsschutz.

#### **4.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Werten für das bestehende "Gewerbegebiet 1. Teiländerung". Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 voll ausgeschöpft, die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt.

#### **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 1. Teiländerung des Bebauungsplanes wurden keine Änderungen vorgenommen.

## **5. ALTERNATIVE PLANUNGEN**

Da es sich bei der Planung um eine Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, wurden keine alternativen Standorte und Planungen untersucht.



aufgestellt München, den 08.12.2020

.....  
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