

Bekanntmachung

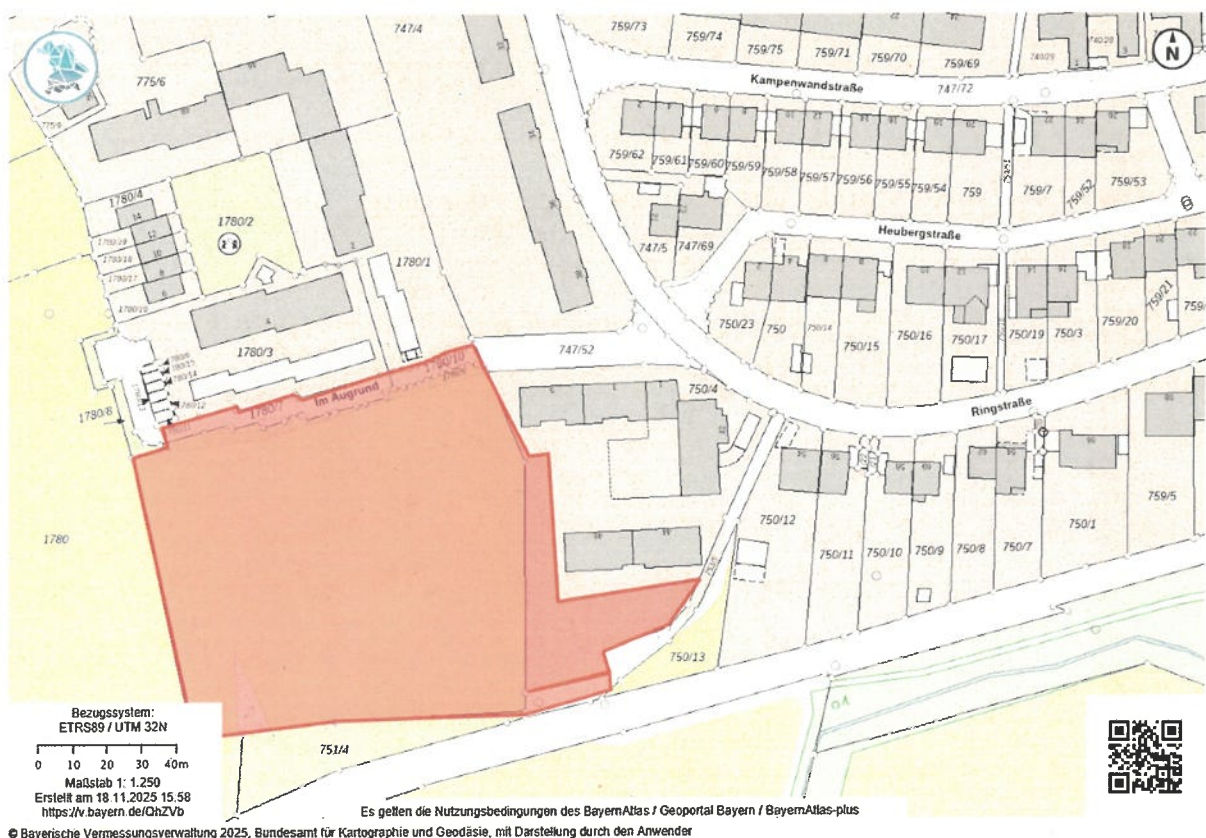
Vollzug des BauGB;

Bebauungsplan Nr. 224 – südlich im Augrund

Öffentliche Auslegung und Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat mit Beschluss vom 11.10.2022 den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 224 – südlich im Augrund gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.04.2023 gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht.

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung vom 04.02.2025 beschlossen, die Verfahrensart aufgrund der Nichtanwendbarkeit des § 13b BauGB in ein Regelverfahren zu ändern. Weiterhin war Beschlussinhalt den Bebauungsplan als Angebotsbebauung aufzustellen. Der Bebauungsplan umfasst die Grundstücke FlNr. 1780/9 und 1780/10 sowie Teilflächen der Grundstücke FlNr. 750/4, 753/5 und 1780/10, jeweils Gemarkung Ebersberg. Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beiliegenden Lageplan, der Bestandteil der Bekanntmachung ist.



Planungsziele:

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt auf den Fl. Nr. 1780, 1780/7, 1780/9 und Teilfl. 750/4, Gemarkung und Gemeinde Ebersberg, ein Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO auszuweisen (11670m²). Im Zuge dessen wird anschließend an bestehende Wohn-

STADT EBERSBERG

gebiete im Norden und Osten neuer Wohnraum durch den Bau von 8 Mehrfamilienhäusern geschaffen.

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat sich in seiner öffentlichen Sitzung vom 14.10.2025 mit den Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange befasst. Weiterhin hat der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg in der öffentlichen Sitzung vom 14.10.2025 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 224 – südlich im Augrund mit Grünordnungsplan in der Fassung vom 14.10.2025 gebilligt und beschlossen, die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie die Beteiligung der Nachbargemeinden, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 2 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sowie die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden in der Zeit

vom 24.11.2025 bis einschließlich 30.12.2025

unter folgender Internetadresse veröffentlicht: <https://www.ebersberg.de/bauen-verkehr/bauleitplanung?navType=navi>

Die Unterlagen sind auch über das zentrale Landesportal für die Bauleitplanung in Bayern abrufbar: <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/>

Folgende umweltrelevante Informationen sind verfügbar:

Schutzgut	Art der vorliegenden Umweltinformation
Mensch	• Hinweise im Umweltbericht (Visuelle Wirkungen, Geräusche, Geruchsbelästigung) • Gutachten zum Schallimmissionsschutz vom 08.05.2025 • Verkehrsgutachten vom Oktober 2022 • Stellungnahme des Landratsamtes Ebersberg, untere Immissionsschutzbehörde vom 08.07.2025 • Stadt Ebersberg, Amt für Abfall/Umwelt, Stellungnahme vom 15.07.2025 (Müllsammelplätze und Wertstoffinseln) • Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg vom 04.07.2025 (landw. Emissionen) • Stellungnahme Markt Kirchseeon vom 22.07.2025 (Verkehrsauswirkungen Ortsdurchfahrt B 304) • Stellungnahme Stadt Ebersberg, Amt für Familie und Kultur vom 16.07.2025 (Spielplätze)
Flora / Fauna	• Hinweise im Umweltbericht (Rodung/Fällung, Flächeninanspruchnahme, Lärm, Staub, Barrierewirkung, Zerschneidung, Eingriff in Entwässerungssystem) • Baumgutachten vom 22.07.2024 • Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung vom 10.09.2025 • Stellungnahme der Öffentlichkeit (Artenschutz)
Boden / Fläche	• Hinweise im Umweltbericht (Bodenversiegelung, Umlagerung, Verdichtung) • Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom

STADT EBERSBERG

	17.05.2025 (vorsorgender Bodenschutz) - Stellungnahme Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg vom 04.07.2025 (Umwidmung landw. Flächen) - Bodengutachten vom 11.09.2020
Wasser	- Hinweise im Umweltbericht (Bodenversiegelung, Grundwasser) - Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Rosenheim vom 17.05.2025 (wassersensibler Bereich) - Gutachten Starkregenvorsorge und Regenwasserkonzept vom 23.10.2025 - Stellungnahme Stadt Ebersberg, Tiefbauamt vom 18.07.2025 (Kanalverlegung und Dimensionserweiterung) - Stellungnahme der Öffentlichkeit (Sicherstellung Wasserversorgung für Gräben)
Landschaftsbild	Hinweise im Umweltbericht (Flächeninanspruchnahme, visuelle Wirkung)
Klima / Luft	Hinweise im Umweltbericht (Flächenaufheizung, Emissionen während der Bauphase)
Kultur / Sachgüter	- Hinweise im Umweltbericht (Liste der Bau- und Bodendenkmäler) - Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (Verhalten bei Auffinden von Bodendenkmälern)

Zusätzlich zur Internetveröffentlichung werden während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Stadt Ebersberg, Marienplatz 1, 85560 Ebersberg (Foyer – Zugang vom Marienplatz) die genannten Unterlagen öffentlich ausgelegt.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg abgegeben werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht vorgebrachte Äußerungen und Stellungnahmen werden überprüft und fließen dann in die Entscheidung über den Bauleitplan ein. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

Datenschutz:

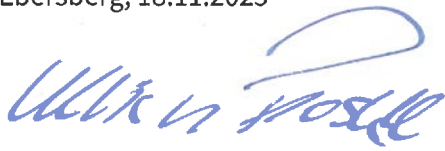
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e) DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

Hinweis:

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ist ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung nicht zulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

STADT EBERSBERG

Ebersberg, 18.11.2025



Ulrich Proske
Erster Bürgermeister



Aushang am: 24.11.2025

Aushang bis: 30.11.2025

Abgenommen am: