

Stadt Ebersberg



Bebauungsplan Nr. 45.3
„Dachsberg / Im Tal“
mit integrierter Grünordnung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung
13.08.2019



Plangeber

Stadt Ebersberg

Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

1. Einleitung	3
1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
1.2. Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Wahl des Verfahrens	4
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	4
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet	4
3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld	4
3.2 Verkehrsstruktur	5
3.3 Technische Infrastruktur	5
4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen	5
4.1 Städtebauliches Konzept	5
4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen	6
4.5 Regelungen zu Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und zur Erschließung	6
4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung	7
5. Technische Infrastruktur	7
6. Immissionsschutz	8
7. Grünordnung	8
7.1 Grünordnungskonzept und besonderer Artenschutz	8
7.2 Eingriffsregelung	9
8. Flächen mit Bodenbelastungen / Abfallwirtschaft	9
9. Brandschutz	9
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	9
11. Soziale und kulturelle Belange	9
12. Klimaschutz	10
13. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen	10
14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	10
15. Städtebauliche Kennzahlen	10

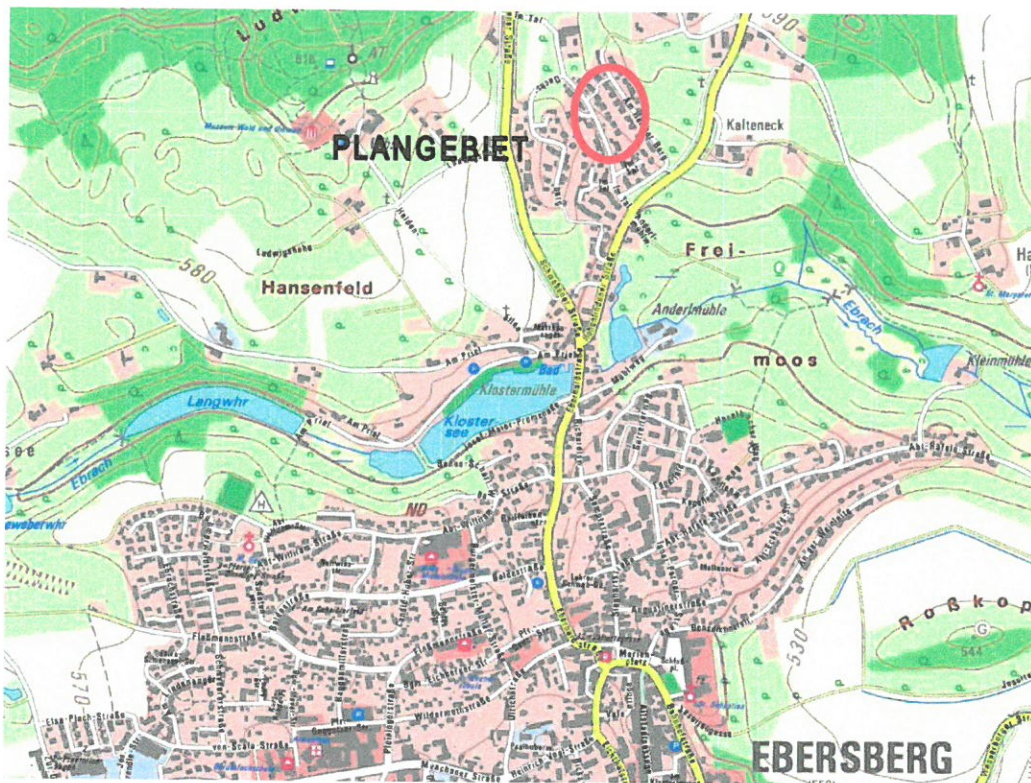
1. Einleitung

Die Stadt Ebersberg liegt als Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum München. Die Stadt Ebersberg kommt deshalb besonders für eine Siedlungsentwicklung in Betracht. Die im Regionalplan formulierten Ziele, wie z.B. Aktivierung der vorhandenen Flächenpotentiale, finden Berücksichtigung.

Die Stadt Ebersberg verfolgt keine wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung, sondern eine kontinuierliche Neuordnung und weitgehende Nachverdichtung von bereits bebauten Siedlungsbereichen. Damit wird die Zersiedlung der Landschaft verhindert, die Innenentwicklung des Ortes gestärkt und ein Beitrag zu einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung geleistet.

1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das zu überplanende Gebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtgebietes von Ebersberg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 45.3 umfasst eine Fläche von ca. 0,25 ha.



Das Plangebiet wird im Norden und Süden von der Bebauung entlang der Straße Im Tal, im Osten von der Bebauung entlang der Straße Am Reither Berg und im Westen von der Straße Im Tal begrenzt. Es umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ebersberg: Fl. Nrn. 1037/3, 1037/5 und 1037/18.

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 45 gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 45 "Dachsberg", rechtsverbindlich seit 15.06.1977.

Für den Teilbereich des südlichen Grundstücks liegt eine Bauvoranfrage vor, die aufgrund der Abweichungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig ist.

Um die Regelungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne den aktuellen Anforderungen an Bauweise und Baustruktur anzupassen, hat der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg am 15.05.2018 beschlossen, für die betroffene

nen Grundstücke östlich der Straße Im Tal einen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Planungsziel ist eine maßvolle Nachverdichtung.

Als Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Siedlungsgebiet bestehen die Voraussetzungen dafür, die Änderungsplanung gemäß den Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" durchzuführen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13 a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

2.2 Wahl des Verfahrens

Am 15.05.2018 hat der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg den Beschluss gefasst, im sog. beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 45.3 aufzustellen. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Allseitig schließen allgemeine Wohngebiete an.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Bodennutzung im Plangebiet entspricht den tatsächlich vorhandenen bzw. im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen als Wohnbauflächen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Planfolge ist nicht erforderlich.

Folgender Bebauungsplan ist rechtsverbindlich:

Bebauungsplan Nr. 45 "Dachsberg" i.d.F.v. 30.12.1976 (zuletzt geändert), genehmigt mit Schreiben vom 01.03.1977, rechtsverbindlich seit 15.06.1977.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet

3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 5 m ab. Die Grundstücke weisen jeweils von Osten nach Westen ein Gefälle von bis zu 4 Metern auf. Die Höhenunterschiede werden mit Böschungen und Böschungswänden in Verbindung mit Freitreppen überwunden. Die Wohngebäude sind im östlichen, höher

liegenden Bereich der Grundstücke angeordnet, die Stellplätze und Garagen weitgehend entlang der Straße Im Tal. Die Freiflächen werden im Übrigen als Hausgarten, teilweise mit randlichen Hecken sowie einzelnen Sträuchern und Bäumen sowie Rasenflächen, Wegen, Sitzplätzen, Staudenbeeten usw. genutzt.

Im Westen grenzt das Plangebiet an öffentliche Verkehrsflächen, ansonsten schließen Gartengrundstücke an. Die angrenzende, umliegende Bebauung ist geprägt von Einzel- und Doppelhausbebauung.

3.2 Verkehrsstruktur

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Im Tal. Der ruhende Verkehr ist jeweils auf den Grundstücken angeordnet.

3.3 Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplanentwurf nimmt grundsätzlich das städtebauliche Grundkonzept der offenen Bebauung mit Einzelhäusern auf. Um eine zusätzliche Bebauung zu ermöglichen, werden die bisher festgesetzten Baufenster in den östlichen Bereichen der Baugrundstücke reduziert und neue Baufenster entlang der Straße Im Tal in den westlichen Bereichen der Baugrundstücke angeordnet.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - sind nicht zulässig, da sie weder der Bau- noch der Nutzungsstruktur angemessen sind.

Der allgemeine Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

4.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch die zulässige GRZ von 0,25 und die GFZ von 0,5 gemäß der BauNVO i.d.F.v. 1968 geregelt. Demnach sind auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, bei der Berechnung der Geschossfläche bzw. Geschossflächenzahl zu berücksichtigen.

Die zulässigen Werte werden durch die bestehende Bebauung nicht erreicht. Der durchschnittliche GRZ-Wert für die Bestandsbebauung beträgt ca. 0,18, der durchschnittliche GFZ-Wert beträgt ca. 0,35.

In der vorliegenden Fassung des Bebauungsplans wird das Maß der Nutzung durch die zulässigen Grundflächen und Geschossflächen geregelt. Umgerechnet ergeben sich eine durchschnittliche GRZ von ca. 0,3 und eine durchschnittliche GFZ von ca. 0,6. Die Erhöhung des Maßes der baulichen Nutzung beläuft sich auf ca. 20% und stellt somit eine maßvolle und städtebaulich verträgliche Erhöhung dar.

Ergänzend wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Festsetzung der Wandhöhe geregelt. Unter Berücksichtigung des Bestandes wird für die Bestandsbebauung eine Wandhöhe von 6,10 m und für die neu geplanten Baukörper eine Wandhöhe von 5,75 m festgesetzt. Die zulässige Wandhöhe -

WH_F – bemisst sich jeweils ab Oberkante Fertigfußboden EG, gemessen an der Traufseite.

Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass der Baubestand planungsrechtlich gesichert wird und eine zusätzliche Bebauung mit zwei Vollgeschossen möglich ist. In Verbindung mit den Regelungen zur Dachneigung ist gewährleistet, dass kein zusätzliches Dachgeschoss entstehen kann. Dadurch wird eine städtebaulich nicht erwünschte bauliche Entwicklung vermieden, z.B. die Entstehung von zusätzlichem Wohnraum, der zusätzlichen Stellplatzbedarf und somit eine zusätzliche Versiegelung auslösen kann.

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ - von insgesamt höchstens 0,65 überschritten werden.

4.4

Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch die in die Planzeichnung eingetragenen Baugrenzen geregelt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan sind die Abstände der Baugrenzen zu den Grundstücksgrenzen vermaßt. Die Geltung des Art 6 BayBO (Abstandsflächen) ist nicht angeordnet. Die einzuhaltenden Abstandsflächen sind jeweils als Maßangabe im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzt. Würde man die Abstandsflächenregelungen des Art. 6 BayBO anwenden, ergäben sich in Teilbereichen geringfügige Abstandsflächenüberschreitungen. Diese Regelung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB wird in der vorliegenden 3. Änderung beibehalten und die Tiefe der Abstandsflächen im Bebauungsplan durch entsprechende Maßangaben festgesetzt. Mit dieser Regelung können sich unter Berücksichtigung des Art. 6 BayBO Unterschreitungen der Abstandsflächen innerhalb des Plangebietes ergeben. Die Belange gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie des Brandschutzes werden nicht beeinträchtigt. Aus städtebaulicher Sicht sind diese Unterschreitungen im Hinblick auf eine Stärkung der Innenentwicklung durch Nachverdichtung sowie auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden verträglich und sachgerecht.

4.5

Regelungen zu Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und zur Erschließung

Alle geplanten Grundstücke sind von öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen. Garagen und Carports sind auf den durch Planzeichen entsprechend festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorstellflächen von Garagen und Carports sind in der Planzeichnung als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Damit sind auf diesen Flächen Stellplätze grundsätzlich zulässig. Eine Anrechnung als Stellplatz im Sinne der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg ist allerdings nur in dem Fall möglich, wenn die Carports oder Garagen nicht oder anstelle der Garagen und Carports Nebenanlagen, die keine Vorstellflächen erfordern, errichtet werden.

Untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. Geräteschuppen, sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Größe von 10 m² je Baugrundstück zulässig. Innerhalb des Plangebiets sind derzeit Stützwände vorhanden. Deshalb sind entsprechende Regelungen für die Zulässigkeit von Abgrabungen, Aufschüttungen, Stützwänden sowie Treppenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen im Bebauungsplan enthalten.

Regelungen zur baulichen Gestaltung

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung enthalten, um ein Einfügen in das Ortsbild zu gewährleisten und ortsuntypische Fassaden- und Dachgestaltungen zu vermeiden.

Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Da die bisherigen Ver- und Entsorgungsleitungen sich im Bereich der neu geplanten Bauflächen befinden, ist vor Baumaßnahmen eine Verlegung dieser Leitungen und Kanäle erforderlich. Die entsprechenden Planungen (Be- und Entwässerung) sind beim Tiefbauamt der Stadt Ebersberg zur Prüfung und Genehmigung einzureichen. Falls Grundstücksteilungen durchgeführt werden, sind bereits vorsorglich im Bebauungsplan hierfür Flächen für Geh- Fahr- und Leitungsrechte für die dann entstehenden Hinterliegergrundstücke vorgesehen und in der Planzeichnung festgesetzt.

Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Ebersberg zur Abwasserbeseitigung wird verwiesen. Ein nachhaltiger Umgang mit Regenwasser wird empfohlen. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwassernutzung, z.B. für Gartenbewässerung an. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern sowie zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.

Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen müsse. Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme beim Einbau sind dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

Grundsätzlich ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen, weshalb Keller und Lichtschächte wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sind.

Falls durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in das Grundwasserregime erfolgen, sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Immissionsschutz

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Lärm, elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

7. Grünordnung

7.1 Grünordnungskonzept und besonderer Artenschutz

Durch die modifizierte Situierung der Baukörper und Nebenanlagen ergibt sich keine grundlegende Änderung hinsichtlich der Anforderungen an die Grünordnung. Die Regelungen zur Grünordnung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans werden daher weitgehend aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 45 übernommen und an das geänderte Planungskonzept angepasst.

Durch die Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen werden die gewünschte, räumliche und gestalterische Wirkung des Baukonzeptes und seine Integration in das Orts- und Landschaftsbild unterstützt. In siedlungsökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen für die Baumpflanzungen in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans damit Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen.

Gemäß der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch den Bebauungsplan weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tiere oder wild wachsender Pflanzen ausgelöst. Abzuklären sind dabei sämtliche Tatsachen und Umstände, die mit Blick auf die nach §§ 44 BNatSchG zu treffende Entscheidung maßgeblich sind. Da sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden sind, wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Planvorhabens vorliegen.

Im Plangebiet sind keine Bäume mit Höhlen, Spalten o.ä. Strukturen vorhanden, die als Ruhestätten für Fledermaus- oder Vogelarten dienen könnten. Auch für alle anderen Tiergruppen sowie Pflanzenarten ist aufgrund der Eigenschaften des Plangebietes nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen.

Weitergehende Untersuchungen in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nicht erforderlich.

7.2

Eingriffsregelung

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge für den Bebauungsplan Nr. 45.3 nicht erforderlich.

8. Flächen mit Bodenbelastungen / Abfallwirtschaft

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

Abfälle, die bei Baumaßnahmen anfallen, sind nach § 14 Abs. 2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nach folgenden Fraktionen getrennt zu entsorgen bzw. zu verwerten:

1. Inertes Material:

Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung.

2. Baustellenmischabfälle (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.): Sortierung auf einer genehmigten Sortieranlage.

3. Baustellenrestmüll (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten): Anlieferung am Entsorgungszentrum „An der Schafweide“

4. Der Gebäuderückbau muss unter Beachtung der gesetzlichen Pflicht der Abfalltrennung geordnet erfolgen. Auf die Informationen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt zum „Gebäuderückbau“ wird verwiesen (www.bayern.de/lfu). Die Gewerbeabfallverordnung (GewAbfV) vom 01.08-2017 ist zu beachten.

9. Brandschutz

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließungsflächen für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

11. Soziale und kulturelle Belange

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Räume und Flächen sind vorgegeben. Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und

behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung keine wesentlich neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Ebersberg.

12. **Klimaschutz**

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Stadt Ebersberg den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der behutsamen Nachverdichtung wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

Im Hinblick auf zukünftige Entsorgungs- und Wartungskosten wird empfohlen, ökologische Baustoffe zu bevorzugen. Sofern keine Errichtung von Solaranlagen erfolgt, wird empfohlen, zumindest Leerrohre und Installationsmöglichkeiten für Wechselrichter und Batteriespeicher vorzusehen,

13. **Bodenordnung, sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

14. **Sonstige abwägungsbedürftige Belange**

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

15. **Städtebauliche Kennzahlen**

	Bebauungsplan Nr. 45.3 3. Änderung	Bebauungsplan Nr. 45
Größe des Plangebietes	ca. 0,25 ha	ca. 0,25 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,25 ha	ca. 0,25 ha
durchschnittliche GRZ	ca. 0,3	0,25
durchschnittliche GFZ	ca. 0,6	0,5

Stadt Ebersberg

Ebersberg, den **21. AUG. 2019**


Walter Brilmayer, Erster Bürgermeister