



## Begründung

zum Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen  
mit integrierter Grünordnung

### Nr. 199 „Hörmannsdorf-Nord“ Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

umfassend die innerhalb des gekennzeichneten Geltungsbereiches liegenden Flurstücke und  
Teilflächen von Flurstücken, und zwar Fl.Nr. 1950/1 (Teilfläche), 1881 (Teilfläche Straße), Fl.Nr.  
1876 (Teilfläche), alle Gemarkung Ebersberg.



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Hintergrund digitales Orthofoto  
Plangebiet rot umrandet

#### Entwurfsverfasser:

Architekten Hans Baumann & Freunde, Falkenberg 24, 85665 Moosach, [www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)

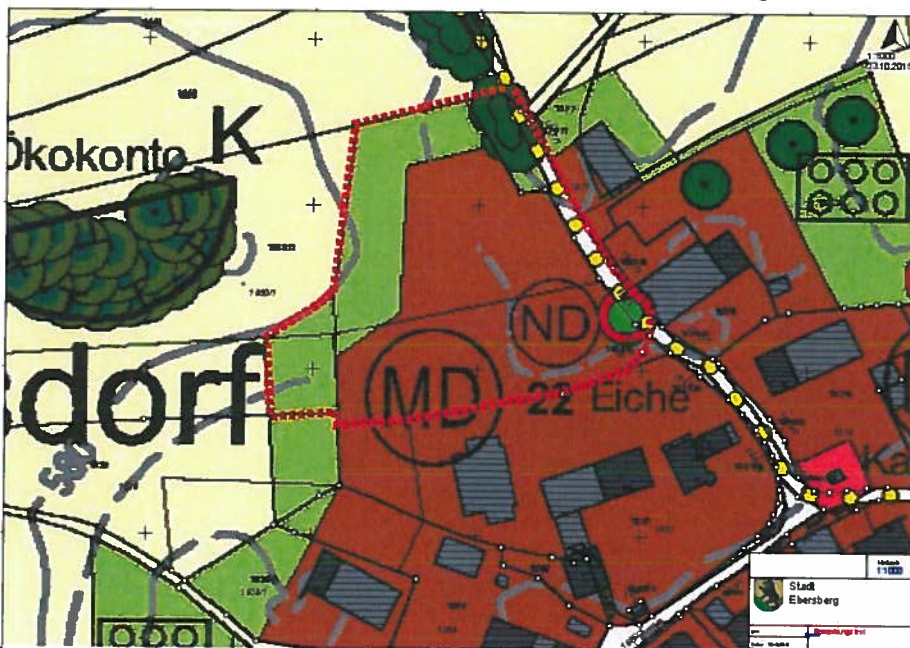
## 1 Anlass und Erfordernis der Planung

Die in den letzten Jahren in der Stadt Ebersberg ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden zwischenzeitlich realisiert. Der dringende Bedarf an Wohnraum erfordert die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen. Im Nordwesten des Ortsteils Hörmannsdorf steht hierfür eine geeignete Fläche mit ca. 0,77 ha in Anbindung an die gemeindliche Infrastruktur sowie an unmittelbar angrenzende Bestandsbebauung für gemeindliche Planungszwecke zur Verfügung.

## 2 Planungsrechtliche Situation

### 2.1 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ebersberg ist das Plangebiet im Zusammenhang mit der bestehenden Bebauung des Ortsteils Hörmannsdorf als Dorfgebietsfläche (MD gemäß § 5 Baunutzungsverordnung) dargestellt. Die großzügige Eingrünung der MD-Flächen im Westen und Norden soll die Bebauung zur westlich benachbarten städtischen Ausgleichsfläche „Lindhain“ abgrenzen.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg mit Kennzeichnung des Plangebietes = rote gestrichelte Linie (kein Maßstab)

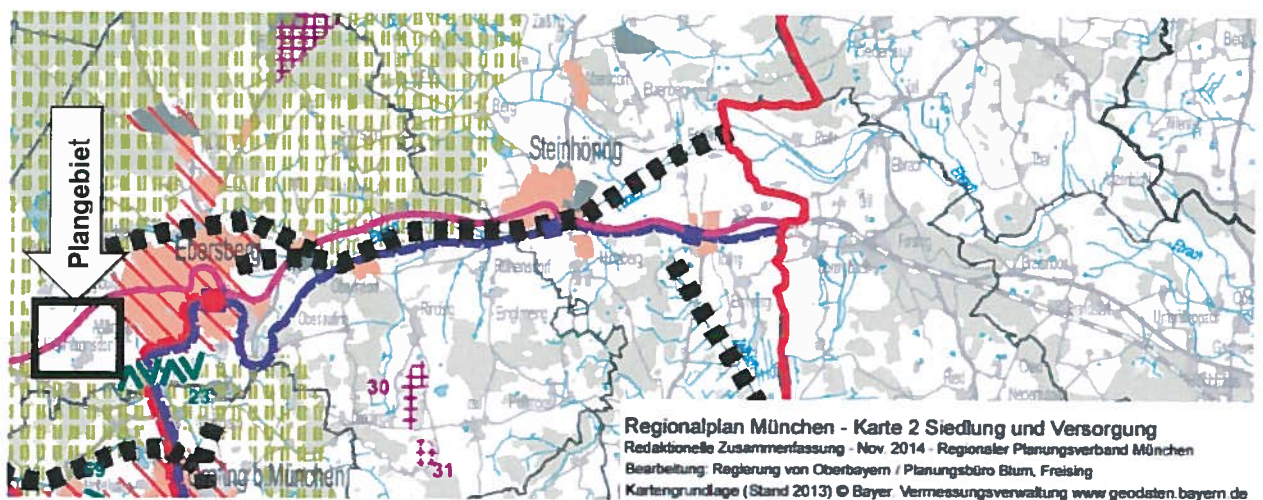
### Fazit

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13 b BauGB als „Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen“ steht der Flächennutzungsplan einer Wohngebietsausweisung nicht entgegen und kann im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

### Integrierter Landschaftsplan (Europarechtliche Anforderungen an den Arten- und Gebietsschutz)

Das im Westen des Gemeindegebietes liegende FFH-Gebiet 7837-371 „Ebersberger und Großhaager Forst“ ist von der Planung nicht betroffen (FNP Begründung Ziff. 7.6.1). Für den Ortsteil Hörmannsdorf ist lt. Landschaftsplan nicht zu erwarten, dass die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erforderlich ist. Unabhängig von der Kennzeichnung im Landschaftsplan ist jedoch zu prüfen, ob eine saP nicht doch nötig ist (FNP Begründung Ziff. 7.6.2).

## 2.2 Regionalplan München 14 (RP Stand 01.11.2014)



AVAV<sub>49</sub>

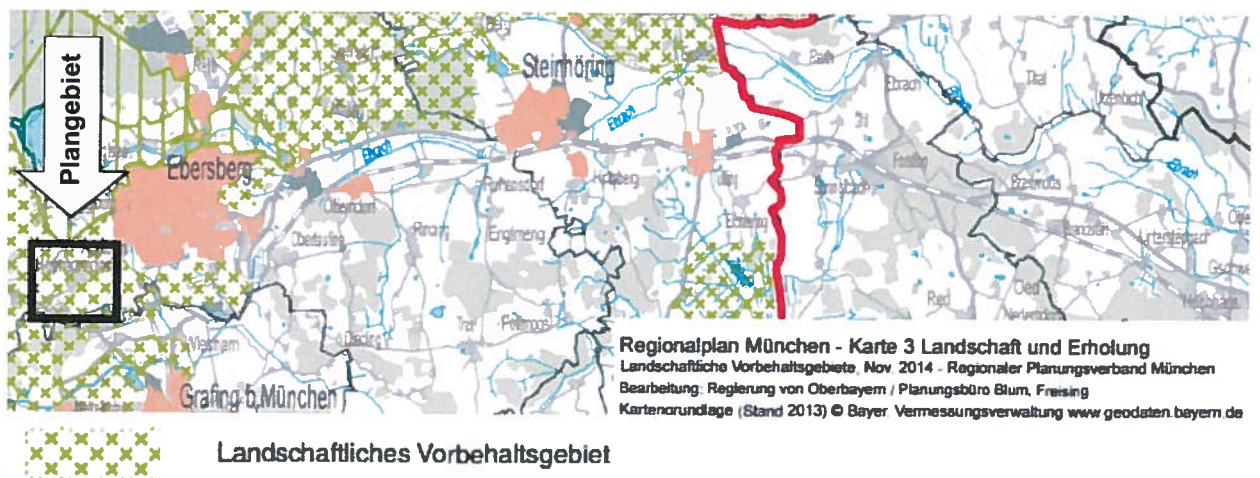
Trenngrün (Nr.)



Regionaler Grünzug mit prioritärer Funktion Kaltluft- und Frischluftentstehung

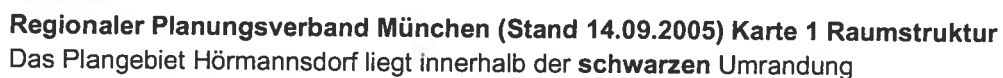


Regionales und überörtliches Biotopverbundsystem



Landschaftliches Vorbehaltsgebiet

Das Plangebiet in Hörmannsdorf liegt im Landschaftsraum „Isar-Inn-Hügelland“ (Nr.10 gem. RP Karte zu B I 1.2.2) sowie im Landschaftlichen Vorbehaltsgebiet; der Sicherung bzw. der Wiederherstellung eines leistungsfähigen Naturhaushalts sowie der landschaftlichen Eigenart und Vielfalt kommt daher besondere Bedeutung zu (RP Begründung zu G 1.2.1) . Die für Kaltluft- und Frischluftentstehung bedeutsamen Grünzüge, ausgewiesenes Trenngrün und regionale oder überörtliche Biotopverbundsysteme sind nicht betroffen.

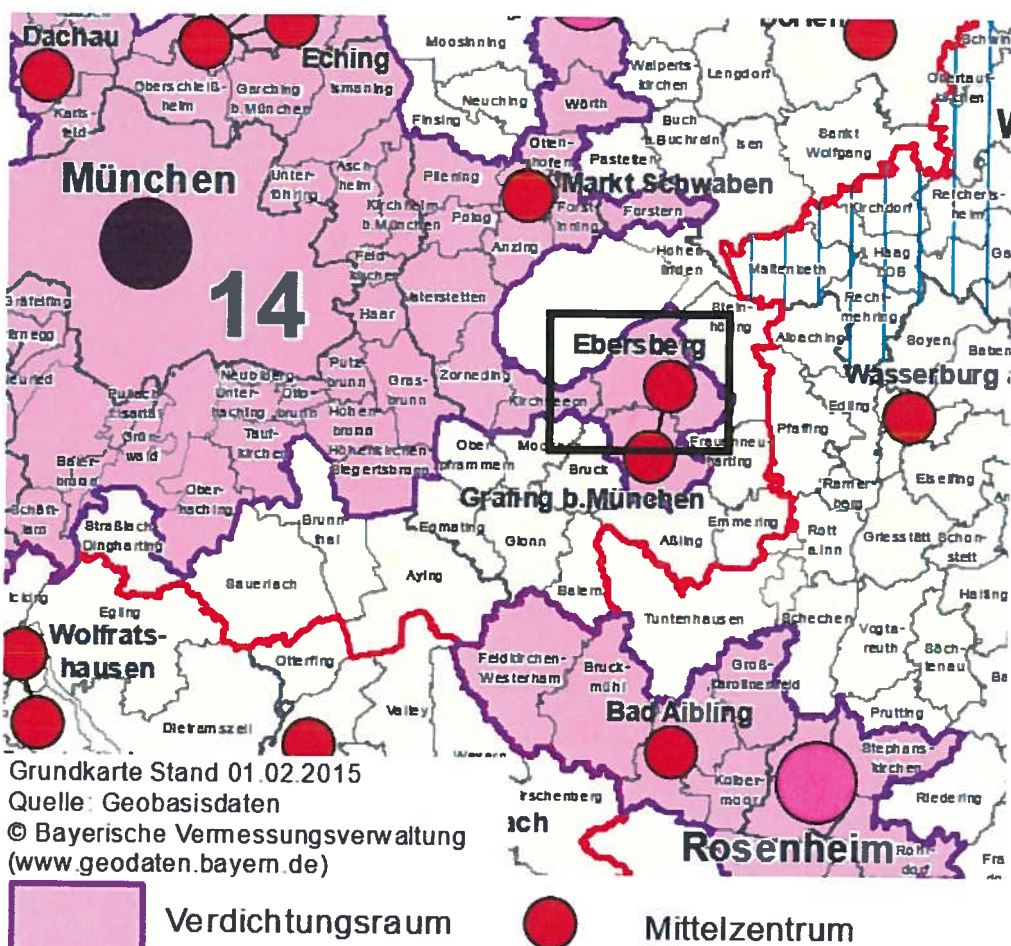


Ebersberg liegt gemäß Regionalplan (RP) in der äußeren Verdichtungszone an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung. In westlicher Richtung erstreckt sich entlang der B 304 ein sog. „Stadt- und Umlandbereich im Verdichtungsraum“, der zusätzlich als „Siedlungsschwerpunkt“ bezeichnet wird und sich bis an die Stadtgrenze von München erstreckt.

#### Fazit

Die Kartendarstellung des Regionalplanes lässt erkennen, dass das Plangebiet in Hörmannsdorf im „Umlandbereich im Verdichtungsraum“ liegt und dem als „Siedlungsschwerpunkt“ bezeichneten Gebiet zuzurechnen ist, was die Ausweisung von Wohnbauflächen begünstigt.

### 2.3 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018



### Landesentwicklungsprogramm Bayern, Anhang 2, Strukturkarte 2

Ebersberg bildet zusammen mit Grafing ein Mittelzentrum, d. h. der zentralörtliche Versorgungsauftrag soll gemeinsam wahrgenommen werden. In den als Mittelzentren eingestuften Gemeinden soll die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt werden (LEP 01.03.2018 Ziff. 2.1.7 (G)).

Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass sie u. a. bei der Wahrnehmung ihrer Wohn-, Gewerbe- und Erholungsfunktionen eine räumlich ausgewogene sowie sozial und ökologisch verträgliche Siedlungs- und Infrastruktur gewährleisten (LEP Ziff. 2.2.7 (G)). Die Verdichtungsräume müssen langfristig als attraktiver und gesunder Lebens- und Arbeitsraum für die Bevölkerung entwickelt und geordnet werden. Wichtige Voraussetzungen hierfür sind u. a. ein qualitativ hochwertiges, möglichst preiswertes Wohnraumangebot mit günstiger Erreichbarkeit von Arbeitsstätten, eine leistungsfähige Versorgungsinfrastruktur sowie Bildungs-, Freizeit- und Erholungseinrichtungen. Angesichts zunehmender Heterogenisierung und Internationalisierung der Gesellschaft, die in Verdichtungsräumen ausgeprägter stattfinden wird als im ländlichen Raum, soll auf sozial durchmischte Siedlungsstrukturen und sozial ausgewogene Infrastrukturen hingewirkt werden (LEP Ziff. 2.2.7 (B)).

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (LEP Ziff. 3.2 (Z)). Das ist dann der Fall, wenn wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen eine gemeindlich geplante bauliche Nutzung faktisch nicht der Innenentwicklung zugeführt werden kann (LEP Ziff. 3.2 (B)).

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen (LEP Ziff. 3.3 (Z)). Eine Zersiedelung der Landschaft ist insbesondere gekennzeichnet durch Streubebauung. Diese unerwünschte Entwicklung schränkt die Funktionsfähigkeit der Freiräume ein und bildet Ansatzpunkte für eine weitere Besiedelung im Außenbereich. Die Anbindung neuer Siedlungsflächen an geeignete Siedlungseinheiten ist ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Zersiedelung. Insbesondere vor dem Hintergrund des demographischen Wandels wird mit der Anbindung neuer Siedlungsflächen ein wirtschaftlicher Ausbau und Unterhalt sowie eine ausreichende Auslastung technischer Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen erreicht. (LEP Ziff. 3.3 (B)).

#### Fazit

Die Lage von Hörmannsdorf im sog. „Verdichtungsraum“ ist geeignet für die Siedlungsentwicklung, insbesondere auch durch die Nähe zum Mittelzentrum Ebersberg-Grafing sowie die Möglichkeit der Anbindung an eine geeignete Siedlungseinheit, nämlich den bestehenden Ortsteil, der bereits Wohnbebauung von einigem Gewicht aufweist.

Außerdem sind alle infrastrukturellen Voraussetzungen für die geplante bauliche Erweiterung vorhanden bzw. können auf den erforderlichen Umfang ausgebaut werden.

#### 2.4 Anwendung des § 13b BauGB als Bebauungsplan zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt nach § 13b BauGB „Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren“, rechtswirksam seit 13.05.2017. Hierdurch wird die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. 1 Satz 2 muss weniger als 10.000 m<sup>2</sup> betragen und der Satzungsbeschluss muss bis zum 31.12.2021 gefasst sein. Diese Bedingungen werden durch die vorliegende Planung erfüllt.

Voraussetzungen für die Aufstellung im beschleunigten Verfahren sind:

- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (Innenentwicklung) bzw. 10.000 m<sup>2</sup> (Einbeziehung von Außenbereichsflächen);
- Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen;
- Es werden durch die Planung keine FFH-Gebiete oder Europäischen Vogelschutzgebiete beeinträchtigt.

Die Umweltprüfung wird ebenso ausgesetzt wie der Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Der Flächennutzungsplan kann nachträglich angepasst werden. Das Aufstellungsverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

### **3 Begründung zum Aufstellungsverfahren nach § 13 b BauGB**

- 3.1 Das vorliegende Plangebiet umfasst eine Nettobaufläche von ca. 0,77 ha. Die gem. § 13 b BauGB zulässige Grundfläche von 10 000 m<sup>2</sup> wird dabei weit unterschritten.
- 3.2 Der im Zusammenhang bebaute Bereich des Ortsteiles Hörmannsdorf besteht aus einer gemischten Bebauung im Sinne eines Dorfgebietes (MD) gemäß § 5 BauNVO, wobei die Wohnnutzung gegenüber der landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Nutzung deutlich überwiegt. Es sind in Hörmannsdorf zwei landwirtschaftliche Betriebe ansässig, einer davon mit Viehbestand. Daneben sind insgesamt vier gewerbliche Betriebe gemeldet. Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden bzw. zum Wohnen genutzten Gebäudeteilen beläuft sich auf ca. 15 – 20 Wohnungen.

- 3.3 Das Plangebiet ist auf zwei Seiten von Bestandsbebauung umgeben. Es handelt sich, insbesondere um Wohnbebauung, die auf dem Instruktionsgebiet in ähnlicher Bauweise und Nutzungsdichte fortgeführt bzw. ergänzt werden soll, um dringend benötigten Wohnraum schaffen zu können.
- 3.4 Nach Abstimmung mit der Obersten Baubehörde beim Staatsministerium des Innern kann hier die Regelung des § 13b BauGB (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) zur Anwendung kommen (Protokoll zur öffentlichen Sitzung des Technischen Ausschusses der Stadt Ebersberg vom 13.03.2018 TOP 4).
- 3.5 Zur Vereinbarkeit der Bauleitplanung nach § 13b BauGB (Baulandentwicklung zu Wohnbauzwecken in Stadt- und Ortsrandlagen) mit dem in § 1 Abs. 5 BauGB festgeschriebenen Vorrang der Innenentwicklung sind die Potentiale der Nachverdichtung zu betrachten. In Hörmannsdorf sollen auf städtischem Grund Wohnbauflächen entwickelt werden für Ebersberger Bürger, die aus den Einkommensgrenzen beim Programm „Bauland für Ebersberg“ herausfallen. Dies gilt insbesondere für die Einzel- und Doppelhäuser und weniger für den geplanten Geschosswohnungsbau auf Parzelle Nr. 9.
- 3.6 Den Bedarf an Wohnraum kann die Stadt Ebersberg eindeutig nachweisen, da die Anzahl der vorliegenden Bewerbungen das Angebot an Wohnungen und Baugrundstücken einschließlich der in Planung befindlichen Baulandausweisungen deutlich übersteigt.

#### **4 Beschreibung des Planungsgebietes**

- 4.1 Das Plangebiet grenzt im Süden an die bestehende Mischbebauung von Hörmannsdorf an. Östlich davon liegen jenseits der Gemeindestraße zwei landwirtschaftlich genutzte Gebäude. Viehbestand ist dort nicht vorhanden. Die Fläche des vorliegenden Bebauungsplanes wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.
- 4.2 Das Gelände fällt nach Osten hin ab, und zwar im Bereich der dargestellten Bauräume um ca. 3,5 m (vom 579,0 m üNN auf 575,5 m üNN). Es ist auf Fl. Nr. 1950/1 keine Bebauung vorhanden. Das Naturdenkmal Eiche verbleibt auf einer öffentlichen Grünfläche und wird erhalten.
- 4.3 Die Gesamtfläche der Baugrundstücke mit Erschließung beträgt ca. 0,72 ha.
- 4.4 Die Entfernung zu folgenden Anlagen und Einrichtungen beträgt:
- |                        |                                    |            |            |
|------------------------|------------------------------------|------------|------------|
| Grund- und Hauptschule | ca. 2,5 km                         | Realschule | ca. 1,8 km |
| Kreisklinik            | ca. 2,0 km                         | Stadtmitte | ca. 2,5 km |
| ÖPNV (Bus)             | ca. 350 m                          | S-Bahn     | ca. 2,6 km |
| Nahversorger           | ca. 1,2 km bis 2,5 km (Innenstadt) |            |            |

## **5 Städtebauliche Konzeption und geplante bauliche Nutzung:**

Verschiedene Bebauungsentwürfe mit unterschiedlicher Grundkonzeption wurden mehrfach in den städtischen Gremien beraten mit dem Ergebnis, dass sich die neuen Gebäude in Hörmannsdorf in Größe und Volumen am Bestand der ehemals landwirtschaftlich genutzten Anwesen orientieren sollen. Eine kleinteilige Wohnsiedlungsstruktur mit Einfamilienhäusern und freistehenden Garagen oder Carports wurde aus ortsplanerischen Gründen nicht weiter favorisiert.

Das Baugebiet weist demgemäß großzügig bemessene Einzel- und Doppelhäuser auf, und zwar als Einfamilienhäuser sowie einem Einzelhaus als Mehrfamilienhaus. Um eine kompakte Baugestaltung zu erreichen, sollen bei den Doppelhäusern die Garagen in die Gebäude integriert werden. Lediglich auf den nördlich gelegenen Parzellen 3 und 4 wird als Alternative hierzu die Errichtung von freistehenden Garagen/Carports zugelassen, um die zwangsläufig auf der Südseite des Gebäudes angeordneten Garagen ggf. entfallen zu lassen und die Südfassade großflächiger belichten zu können. Im Falle, dass keine integrierten Garagen errichtet werden, muss auf den südlichen Vorbau verzichtet werden. Der schraffiert dargestellte Bereich darf im Erdgeschoss ausschließlich zur Garagennutzung errichtet werden.

Die vorläufige Festsetzung der Höhen über NN ergibt sich aus der gebäudeseitigen Straßenhöhe in Hausmitte, bei Doppelhäusern an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, zuzüglich ca. 0,15 bis 0,25 m. Diese Höhen werden bei Vorliegen der Erschließungsplanung überprüft und danach endgültig festgesetzt.

5.1 Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

5.2 Es ist folgende Bebauung geplant:

|                          |                                                                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Parzelle 9:              | ein Mehrfamilienhaus mit bis zu neun Wohneinheiten, zwei Carports und offenen Stellplätzen                       |
| Parzellen 1, 2, 5 und 6: | je eine Doppelhaushälfte mit integrierter Garage und/oder offenen Stellplätzen                                   |
| Parzellen 3 und 4:       | je eine Doppelhaushälfte mit integrierter Garage oder freistehender Garage/Carport und/oder offenen Stellplätzen |
| Parzellen 7 und 8:       | je ein Einzelhaus mit Grenzgarage und/oder offenen Stellplätzen                                                  |

In jedem Fall ist der Stellplatzbedarf gemäß der Stellplatzverordnung der Stadt Ebersberg vom 20.12.2007 auf den Baugrundstücken wie folgt zu erbringen:

|                     |                                                               |
|---------------------|---------------------------------------------------------------|
| Einfamilienhäuser:  | 2 Stellplätze je Wohneinheit                                  |
| Mehrfamilienhäuser: | 1,5 Stellplätze je Wohneinheit<br>(10 % hiervon für Besucher) |

5.4 Das Baugebiet soll eine lockere Siedlungsstruktur zur angrenzenden Bestandsbebauung erhalten. Die Gestaltung der Wohngebäude nimmt die topografischen Gegebenheiten auf und wird die Baukörper weitestgehend parallel zu den Höhenlinien im Einklang mit der Hangneigung in die Hügellandschaft einfügen. Für die zulässigen Wandhöhen werden untere Bezugspunkte in Metern über Normalnull festgesetzt, um die Anpassung an das Gelände und die geplante Erschließungsstraße zu gewährleisten.

5.5 Durch Festsetzung einer zulässigen Grundfläche wird die maximale Versiegelung festgelegt sowie die mögliche Überschreitung durch Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO (Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen und Anlagen, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird), und durch Terrassen, geregelt. Die BauNVO sieht vor, dass die zulässige Grundfläche durch o. g. Anlagen um bis zu 50% überschritten werden darf. Bei den festgesetzten Gebäudegrößen würde das bedeuten, dass z. B. je Doppelhaushälfte mit max. 125,0 m<sup>2</sup> Grundfläche zusätzlich bis zu 62,5 m<sup>2</sup> (50%) für die genannten Anlagen versiegelt werden dürften. Da jedoch bei zwei Wohneinheiten bereits vier PKW-Stellplätze zu errichten sind, die ca. 60 m<sup>2</sup> beanspruchen würden, und zusätzlich Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen und ggf. ein Geräteschuppen benötigt werden, wäre die 50%ige Überschreitung nicht ausreichend. Für eine sinnvolle und praxisgerechte Nutzung ist daher auf den Doppelhaus-Grundstücken eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche von bis zu 130 m<sup>2</sup> zulässig. Bei den Einzelhäusern auf Parzellen 7 und 8, die eine maximale Grundfläche von 160 m<sup>2</sup> erreichen dürfen, können bei einer zulässigen Überschreitung von bis zu 140 m<sup>2</sup> die genannten Anlagen errichtet werden.

Die beschriebenen Erfordernisse wurden in den Festsetzungen zusammengefasst, sodass bei allen Parzellen für Anlagen gem. § 14 Abs. 4 BauNVO eine ausreichende Fläche versiegelt werden darf, ohne dass die nach § 19 Abs 4 Satz 2 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,8 erreicht wird.

Auf Parzelle 9 sind als versiegelte Flächen erforderlich zum einen die Flächen für die Carports mit entsprechenden Zufahrten und offenen Stellplätzen und zum anderen die Terrassenflächen und die fußläufige Zuwegung zum Gebäude. Daraus lässt sich eine versiegelte Fläche von

- ca. 300 m<sup>2</sup> für die Carports und Stellplätze östlich des Bauraumes,
- ca. 50 m<sup>2</sup> für zusätzliche Stellplätze nördlich des Bauraumes entlang der inneren Erschließungsstraße,
- ca. 50 m<sup>2</sup> für fußläufige Zuwegung und Mülltonnenstandplätze und
- ca. 100 m<sup>2</sup> für ca. 3,00 m tiefe Terrassen südlich des Bauraumes ermitteln.

In den Festsetzungen wurde deshalb eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Hauptgebäude bis maximal 500 m<sup>2</sup> zugelassen. Für die Parzelle 9 entspräche das bei 420 m<sup>2</sup> Grundfläche einer GRZ für Hauptgebäude von ca. 0,36 und bei insgesamt 920 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche einer Gesamt-GRZ einschließlich Nebenanlagen von ca. 0,78. Im Zusammenspiel des Grundstückes mit dem östlich benachbarten Naturdenkmal einschließlich Schutzbereich ist dieser Versiegelungsgrad im Rahmen allgemeiner

Wohngebiete noch vertretbar. Schließt man den Schutzbereich in die Gesamtgrundstücksfläche ein, ergäbe sich eine Gesamt-GRZ von ca. 0,6.

- 5.6 Festsetzungen zur Gebäudegestaltung wie rechteckige Gebäudeformen und symmetrische Satteldächer geben lokaltypische Baukörperformen und Dachlandschaften vor und ermöglichen zugleich eine zeitgemäße und energetisch sinnvolle Umsetzung der geplanten Wohngebäude. Dies gilt gleichermaßen für die Einzel- und Doppelhäuser wie auch für den Geschosswohnungsbau. Die Nutzung der Solarenergie wird durch entsprechende Festsetzungen möglichst uneingeschränkt zugelassen. Gestalterische Hinderungsgründe werden vermieden.

- 5.7 Aufgrund der unterschiedlichen Erfordernisse wurden auf die einzelnen Baugrundstücke angepasste Garagenlösungen festgesetzt. Ziel der Gestaltung ist es, möglichst wenige freistehende Garagengebäude zu errichten, sondern die Garagenstellplätze innerhalb der Wohngebäude unterzubringen. Damit soll eine zu kleinteilige Bebauung vermieden werden. In der Folge haben sich detaillierte Vorgaben zur Realisierung von Garagen und Carports bzw. zu Stellplätzen innerhalb der Wohngebäude ergeben, die einer ortsplanerisch harmonischen Fortführung der Bestandsstrukturen von Hörmannsdorf nicht dienlich erscheinen. Grundsätzlich sollen integrierte Garagenstellplätze unterkellert werden dürfen. Die Dachfläche des integrierten Garagenbauraumes bei Parzellen 3 und 4 soll darüber hinaus auch als Terrasse genutzt werden dürfen und wird deshalb mit Flachdach festgesetzt. Zusätzlich zu den auf entsprechend dargestellten Flächen zulässigen Garagen oder Carports können nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb dieser Flächen errichtet werden, was aufgrund der erforderlichen Anzahl insbesondere auf Parzelle 9 auch erforderlich sein wird.

- 5.8 Das Instruktionsgebiet gliedert sich in folgende Flächen:

|                                                                     |                          |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Baugrundstücke Parzellen 1 bis 9 einschl. Eingrünung = Nettobauland | 5 905 m <sup>2</sup>     |
| Innere Erschließungsstraße mit öffentlichen Stellplätzen            | 900 m <sup>2</sup>       |
| Öffentliches Grün an innerer Erschließung und um Naturdenkmal Eiche | <u>378 m<sup>2</sup></u> |
| Bruttobauland                                                       | 7 183 m <sup>2</sup>     |

- 5.9 Zu erwartender Einwohnerzuwachs:
- |                                                                      |       |
|----------------------------------------------------------------------|-------|
| Geschosswohnungsbau insgesamt 9 Wohneinheiten x ca. 3 Einwohner (EW) | 27 EW |
| Acht Wohngebäude, geschätzt ca. 8 x 4 EW                             | 32 EW |
- Es könnten ca. 60 zusätzliche Einwohner, davon ca. 20 Kinder, in dem geplanten Baugebiet wohnen.

---

## **6 Umweltbelange und Grünordnerische Maßnahmen**

- 6.1 Nach Osten grenzt das Plangebiet an die Gemeindestraße und im Süden an eine private Zufahrt mit anschließender Bestandsbebauung an. Eine durchgehende Eingrünung entlang dieser Straßenverläufe ist nicht erforderlich. Im Nordosten des Plangebietes befindet sich ein Feldgehölz auf dem angrenzenden Grundstück Fl. Nr. 1950, Gmkg. Ebersberg, in welches nicht eingegriffen wird. Die geplante Bebauung wird von Nordosten her durch diesen Gehölzbestand teilweise eingegrünt. Als Ergänzung hierzu wurde auf dem Plangebiet die Pflanzung von zwei großkronigen Bäumen festgesetzt. Im weiteren Verlauf nach Süden hin liegen an der Gemeindestraße zwei Grundstückszufahrten (Parzellen 1 und 2), der Anschluss des Erschließungsstiches und die öffentliche Grünfläche mit dem Naturdenkmal Eiche, das freigestellt bleiben soll. In diesem Bereich ist keine weitere Eingrünung möglich bzw. erforderlich.
- 6.2 Die großzügigen Erschließungsflächen sollen insbesondere im Bereich der öffentlichen Stellplätze mit Bäumen überstellt werden, um eine hohe Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raumes zu schaffen.
- 6.3 Zur Durchgrünung der Baugrundstücke wurde die Pflanzung von Klein- oder Obstbäumen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße (mind. ein Klein- oder Obstbaum je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) festgesetzt. Die weitere gärtnerische Gestaltung wurde bis auf wenige Pflanzgebote für großkronige Bäume auf Privatgrundstücken, die keinen Anteil an der Ortsrandeingrünung haben, lediglich durch eine Artenliste von zulässigen Bäumen und Sträuchern reglementiert.
- 6.4 Der Flächennutzungsplan weist im Norden und Westen des Ortsteils Hörmannsdorf einen ca. 15 m breiten Grünstreifen zur freien Landschaft hin aus. Dieser wurde in Teilen den Baugrundstücken zugeschlagen, um die Grundkonzeption des Baugebietes, nämlich in Anlehnung an die Typologie der großvolumigen Bestandsbebauung größere Gebäude mit integrierten Garagen zu errichten, umsetzen zu können. Die westliche Ortsrandeingrünung wurde dafür gegenüber der Darstellung im Flächennutzungsplan um 5,0 m in Richtung „Lindhain“ erweitert, sodass insgesamt eine ca. 10,0 m breite Fläche für die Anlage einer Streuobstwiese festgesetzt werden konnte. Im Sinne der Aktion „Der Landkreis Ebersberg summt“ wird darüber hinaus für die Fläche der äußeren 5,0 m des westlichen 10 Meter breiten Eingrünungsstreifens das Ansäen mit autochthoner Saatgutmischung mit 2-maliger Mahd, nicht vor dem 15.06. eines jeden Jahres, mit Abfuhr des Mähgutes, festgesetzt. Zur Realisierbarkeit der Baumpflanzungen für die Streuobstwiese wird der zulässige Abstand zu den angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen von 4 m auf 2 m reduziert. Dies ist möglich, da die Stadt Ebersberg Eigentümerin dieser Flächen ist. Um den Übergang von den Wohnbaugrundstücken zur freien Landschaft vielfältig gestalten zu können, werden alternativ zu den Obstbäumen auch Strauchinseln zugelassen.

Die Eingrünungsflächen werden den angrenzenden Privatgrundstücken in Eigentum und Pflege zugeordnet. Die Stadt Ebersberg als Verkäufer der Grundstücke wird mittels Grunddienstbarkeiten und entsprechenden Reallasten die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen sichern.

Die Überwachung der Maßnahmen findet im Rahmen des Monitorings statt.

- 6.5 Zum Schutz der Tierwelt gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden die Einfriedungen mit Zäunen mit einem Mindestabstand von 15 cm zur Geländeoberfläche festgesetzt, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten. Die zulässigen Mauerteile, Gabionen und geschlossenen Holzelemente werden davon ausgenommen.
- 6.6 Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist im beschleunigten Verfahren gem. § 13 BauGB nicht vorgesehen. Dennoch sind die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu berücksichtigen und Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu untersuchen.
- Das Baugebiet liegt im unmittelbaren Anschluss an den bebauten Bereich und umfasst ca. 0,72 ha, die klimatisch nur lokal relevant sind.
  - Durch die geplante Wohnnutzung wirken keine nennenswerten Lärm-, Staub oder andere Emissionen auf die Umgebung ein.
  - Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch partielle wasserundurchlässige Befestigung im Bereich der geplanten Gebäude und Erschließungsstraßen gestört.
  - Mit der Anlage einer ökologisch wertvollen Streuobstwiese unmittelbar an der Eingriffsfläche wird eine Entwicklungsmöglichkeit für heimische Gehölze und Kleingetier geschaffen, die zusammen mit der Durchgrünung der Baugrundstücke neue Lebensräume bilden soll.
  - Derzeit wird die Baufläche als landwirtschaftliches Grünland bewirtschaftet. Eine Bedeutung für die Naherholung ist nicht gegeben, da keinerlei Nutzungsmöglichkeiten zur Freizeitgestaltung in diesem Bereich vorhanden sind.
  - Die geplanten Wohngebäude werden durch Gestaltungsfestsetzungen in die Landschaft und das bestehende Ortsbild eingebunden und harmonisieren mit der umliegenden Bebauung.
  - Die Erholungsfunktionen der Landschaft werden in Ebersberg, Ortsteil Hörmannsdorf durch den Egglburger See mit Naturschutzgebiet, Angrenzung an den Ebersberger Forst, sowie Fuß- und Radwege, erfüllt. Diese Infrastruktur ist von der vorliegenden Baulandausweisung nicht betroffen.
  - Kulturgüter sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen.
  - Die bestehende Eiche, welche sich im Plangebiet befindet und als Naturdenkmal gilt, wird berücksichtigt. Durch entsprechende Festsetzungen wird eine Beeinträchtigung infolge der geplanten Bebauung ausgeschlossen. Der Kronendurchmesser beträgt in etwa 16 m. In einem Radius innerhalb der ersten 1,5 m außerhalb der Kronentraufe ist jegliche Tiefbaumaßnahme unzulässig. Für die nächsten 3,5 m sind Tiefbau-

maßnahmen nur mit fachgerechtem Wurzelschutz zulässig. Durch einen Baumschutzzaun der vor Beginn der Bauarbeiten in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und der mit den Tiefbauarbeiten beauftragten Firma sowie mit dem Erschließungsplaner vor Ort festgelegt wird, soll der Schutz des Naturdenkmals gesichert werden. Im nordöstlichen Bereich außerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans befindet sich ein Feldgehölz, welches nach Art. 16 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist. Damit es während der Bauarbeiten zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Bereich des Feldgehölzes kommt, sollte dieses mit einem ortsfesten Bauzaun geschützt werden, soweit und solange sich die Arbeiten dem Feldgehölz im Abstand von weniger als 5,0 m annähern. Ansonsten bleibt das Feldgehölz, welches sich auf fremden Grund befindet, von den Baumaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches unberührt. Sollten bei eventuellen Erschließungsarbeiten im Bereich der Gemeindeverbindungsstraße Eingriffe in das Feldgehölz erforderlich werden, muss die UNB in das Verfahren einbezogen werden. Dies ist jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- 6.7 Die im Landschaftsplan angesprochene spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist für das vorliegende Plangebiet nicht erforderlich, da die Fläche intensiv landwirtschaftlich genutzt wird und sich außer dem Naturdenkmal Eiche, das von den Baumaßnahmen nicht betroffen sein wird, keinerlei Gehölzbestand auf der Fläche befindet. Von einem Verbotstatbestand nach §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz ist daher nicht auszugehen.
- 6.8 Gemäß § 2 Abs. 4 S.1 HS 2 BauGB i. V. m. Nr. 2 c S. 1, Nr. 3 b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB hat die Stadt die Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Plans entstehen, vorzubereiten und ein Konzept der geplanten Überwachungsmaßnahmen darzustellen.

Folgende Ziele sind dabei zu berücksichtigen:

- Feststellung der Umsetzung und der Wirksamkeit von Vermeidungsmaßnahmen,
- Feststellung, dass die Eingrünungsmaßnahmen tatsächlich durchgeführt worden sind, und zwar auch hinsichtlich der Pflege, da hiervon deren Wirksamkeit abhängt,
- Feststellung der Wirksamkeit von Eingrünungsmaßnahmen,
- Feststellung von Defiziten in der Wirkung der Eingrünungsmaßnahmen und
- Feststellung von zuvor nicht erkannten Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Im Rahmen des Monitorings wird die Stadt nach Realisierung der Planung prüfen, ob die festgesetzten Vermeidungs- und Eingrünungsmaßnahmen umgesetzt bzw. eingehalten wurden, bzw. ob zuvor nicht erkannte Umweltauswirkungen auftreten.

Die erforderliche Zeitdauer der Überwachung ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.

6.9 Bautechnische Nachweise zum Energiebedarf und ökologische Empfehlungen im Rahmen des Klimaschutzmanagements der Stadt Ebersberg:

- Technische Nachweise wie z.B. die Energiebedarfsberechnung müssen nach Art. 68 Abs. 6 BayBO an der Baustelle vorliegen und sollten bereits während der Planungsphase erstellt und fortgeschrieben werden.
- Auf die ausdrückliche Empfehlung des Einsatzes ökologischer Baustoffe sowie lokaler Ressourcen und Dienstleistungen und die Erstellung unabhängiger Energiekonzepte wird im Textteil hingewiesen.
- Unter „Hinweise“ wird im Textteil empfohlen, in den Garagen Wallboxen für das private Laden von Elektrofahrzeugen zu installieren oder deren Installation wenigstens vorzusehen und in den privaten Gärten Insektenhotels einzurichten.

6.10 Vogelschutz

Insbesondere für bedrohte Vogelarten sollen Nistkästen an geeigneten Standorten angebracht werden. Hierfür werden entsprechende Festsetzungen im Textteil vorgesehen. Auf die Informationsschrift des LBV Bayern e.V. in Zusammenarbeit mit dem NABU Deutschland „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“ wird hingewiesen.

## **7 Erschließung**

7.1 Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt von der Münchener Straße (alte Bundesstraße 304) aus über eine Gemeindestraße zur inneren Erschließungsstraße.

7.2 Die relativ großzügige innere Erschließung umfasst u. a. einen Wendehammer z. B. für dreiachsige Müllfahrzeuge und öffentliche Stellplätze. Durch eine ansprechende Gestaltung dieser Erschließungsflächen, die im Rahmen einer nachfolgenden Fachplanung detailliert festgelegt wird, soll eine Fläche mit Aufenthaltsqualität entstehen, die zur gemeinschaftlichen Nutzung einlädt und das neue Baugebiet für die Bewohner lebenswert macht. Ortsplanerisch wird die eher großvolumige Bebauung aufgelockert durch großzügige öffentliche Räume und so eine für den ländlichen Raum typische lockere dörfliche Bauweise erzielt. Um die Zuwegung zur westlich der Bebauung liegenden Restfläche der Flurnummer 1950/1 für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung und eventuelle Pflegemaßnahmen am Lindenhain zu gewährleisten, verbleibt ein entsprechend breiter Grundstücksteil als Durchgangs- oder Durchfahrtsmöglichkeit ähnlich einer Feldzufahrt bei der Stadt Ebersberg. Diese Fläche wird als Schotterrasen befestigt. Eine öffentliche Widmung als Fuß- oder Fahrweg ist nicht vorgesehen

7.3 Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Ebersberg.

- 
- 7.4 Die Löschwasserversorgung wird gesichert durch Überprüfung und ggf. Erweiterung des Hydrantennetzes.
- 7.5 Das Schmutzwasser wird abgeleitet durch den Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation der Stadt Ebersberg.
- 7.6 Die Sickerfähigkeit des Baugrundes wurde mit Gutachten des Fachbüros Crystal Geotechnik GmbH, Utting/Ammersee, Projekt-Nr. B 9527 vom 24.05.2000 untersucht mit dem Ergebnis, dass aufgrund der generell ungünstigen Versickerungsverhältnisse eine komplette Versickerung des anfallenden Regenwassers nicht erfolgen kann. Versickerungsanlagen könnten wirtschaftlich sinnvoll lediglich im nordwestlichen Bereich vorgesehen werden, der jedoch im Vergleich zum übrigen Plateau auf einem höheren Geländeniveau liegt. In jedem Fall müssten lt. Gutachten Schachtversickerungsanlagen gewählt werden, die mit einem Notüberlaufsystem versehen sind, der auch im Hochwasserfall einer rückstaufreien Vorflut zuzuleiten wäre. Für die Ableitung der Oberflächenwasser nach Norden in eine rückstaufreie Vorflut ist eine wasserrechtliche Genehmigung durch das Landratsamt Ebersberg erforderlich.

Da grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist, werden entsprechend der „Empfehlungen bei Sturzfluten“ (Bundesamt für Bevölkerungsschutz und Katastrophenhilfe) mögliche Sicherungsmaßnahmen unter Hinweisen aufgeführt.

Zum Schutz gegen wild abfließendes Hangwasser werden westlich des Baugebietes Sicherungsmaßnahmen festgesetzt.

Die Oberflächenwasserentwässerung wird durch einen öffentlichen Regenwasserkanal mit Ableitung nach Norden gesichert. Für die Einleitung des Oberflächenwassers aus den Privatgrundstücken wird die Einleitmenge auf 2,5 m<sup>3</sup> je 100 m<sup>2</sup> abflusswirksamer Fläche beschränkt. Die Drosselanlagen sind auf den Privatgrundstücken zu errichten.

Das Oberflächenwasser aus den öffentlichen Flächen wird über eine zentrale Rückhalteinlage auf Parzelle 9 in den Regenwasserkanal eingeleitet. Die hierfür erforderliche Fläche wird durch Planzeichen festgesetzt. Zur Sicherstellung dieser Fläche ist eine entsprechende Dienstbarkeit erforderlich, die unter Hinweisen dargestellt wird.

Auf die Erforderlichkeit einer Genehmigungsplanung für die Bewässerung und die Entwässerung der Gebäude bzw. Baugrundstücke wird im Textteil des Bebauungsplanes hingewiesen. Damit wird die ordnungsgemäße Be- und Entwässerung sichergestellt.

- 7.7 Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

- 7.8 Die Beseitigung der Abfälle wird gem. Delegationsverordnung des Landkreises durch die von der Stadt Ebersberg beauftragte Müllabfuhr sichergestellt.

## **8 Altlasten und Denkmalschutz**

- 8.1 Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel im Gebiet des Bebauungsplanes bekannt. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig.
- 8.2 Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

## **9 Immissionen**

- 9.1 Es ist mit landwirtschaftlichen bzw. gewerblichen Immissionen im ortsüblichen Umfang aus dem unmittelbar südlich des Bebauungsplangebietes befindlichen Dorfgebiet zu rechnen. Im Vorfeld zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde in einer Stellungnahme der UIB dargestellt, dass für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes aus immissionsschutzfachlicher Sicht keine Überschreitungen aus den vorhandenen Betrieben mit immissionsschutzfachlicher Relevanz (landwirtschaftlicher und gewerblicher Art) zu erwarten sind, ohne dass Gutachten oder dgl. erforderlich wären. Da die tatsächlichen Immissionsorte weiter nördlich liegen, als die in der Beurteilung durch die UIB angenommene Bezugsgrenze, besteht auch mit der jetzt vorliegenden konkreten Planung Einverständnis.
- 9.2 Immissionen aus dem Bahnverkehr, die Lärmschutzmaßnahmen erforderlich machen würden, sind aufgrund der Entfernung nicht zu erwarten.
- 9.3 Überschreitungen der Immissionen aus Verkehrslärmeinwirkungen von der alten B304 sind aufgrund der Entfernung, des geringen Verkehrsaufkommens und der vorhandenen Geschwindigkeitsbegrenzung nicht zu erwarten.
- 9.4 Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten wie z. B. Luft-Wärmepumpen, wird durch entsprechende Hinweise die Einhaltung der gesetzlichen, öffentlich-rechtlichen Vorschriften vorgegeben, sodass gegenseitige nachbarschaftliche Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können.

## **10 Bodenordnende Maßnahmen**

Zur Verwirklichung des Bebauungsplanes werden die Erschließungsmaßnahmen durchgeführt und die Fläche in einzelne Baugrundstücke aufgeteilt.

## **11 Regenerative Energien**

Die Gebäude sollen geneigte Dächer in Form von Satteldächern erhalten, was eine günstige Voraussetzung für die Anbringung von Anlagen zur Solarnutzung schafft. Eine Solarnutzung ist möglich im Rahmen des Art. 57 BayBO.

Grundsätzlich wird die Nutzung regenerativer Energieformen analog der vom Regionalmanagement des Landkreises angestrebten nachhaltigen und autarken Energieversorgung dringend empfohlen.

## **12 Voraussichtliche Auswirkungen und Verwirklichung der Planung**

- 12.1 Das geplante Wohngebiet soll die Stadt in die Lage versetzen, dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Vorhandene örtliche Strukturen werden in keiner Weise beeinträchtigt.
- 12.2 Die gemeindliche Infrastruktur mit Kindergärten, Kindertagesstätten, Grund- und Hauptschule, Realschule, Kreisklinik, ÖPNV etc. weisen Kapazitäten auf, die den geringen Einwohnerzuwachs aufgrund der vorliegenden Planung aufnehmen können.
- 12.3 Die technischen Anlagen zur Wasserversorgung sowie zur Abwasserbeseitigung sind auf das Plangebiet zu erweitern. Engpässe in der Ver- bzw. Entsorgung sind nicht zu erwarten.
- 12.4 Die Kosten für die verkehrsmäßige Erschließung des Baugebietes sowie die Versorgung mit allen Sparten werden satzungsgemäß auf die Baugrundstücke umgelegt.

## **13 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung des Eingriffes:**

Die zu betrachtenden Schutzgüter sind von der geplanten Baugebietsausweisung nicht oder nur gering betroffen. Durch folgende Maßnahmen soll der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dennoch minimiert werden:

- Um die Flächenversiegelung möglichst gering zu halten, werden im Bebauungsplan wasserdurchlässige Beläge festgesetzt, sofern keine wasserwirtschaftlichen Belange beeinträchtigt werden.
- Private Verkehrsflächen und Stellplätze sollen wasserdurchlässige Beläge erhalten.
- Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt werden grünordnerische Festsetzungen getroffen und durch die Anlage und dauerhafte Pflege der Streuobstwiese der Verlust an Lebensräumen für Kleintiere und Insekten zumindest teilweise ausgeglichen.

- Durch sockellose Zäune sollen Tierwanderungen ermöglicht und Wechselbeziehungen zur freien Landschaft hin erhalten werden.
- Im Bebauungsplan sind gestalterische Festsetzungen zur schonenden Einfügung des Baugebietes in die Umgebung sowie zu einer ortstypischen Bauweise enthalten. Weiterhin wurde die Höhenentwicklung der Gebäude der Topografie angepasst.

#### **14 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen wie Baugesetzgebung, Immissionsschutzgesetzgebung, Abfall- und Wassergesetzgebung werden beachtet.  
Der Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg, wurde als Grundlage herangezogen.

Die öffentliche Auslegung erfolgt in den Amtsräumen der Stadt Ebersberg mit dem Planentwurf einschließlich Begründung.

Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange erfolgte auf der Basis der bekannten örtlichen Gegebenheiten und der Angaben von Fachbehörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange.

In der Endfassung werden Planzeichnung, Festsetzungen, Hinweise und Verfahrensvermerke zu einem Gesamtwerk zusammengefasst.

Entwurf vom 18. 09. 2018

Geändert am 13. 11. 2018

Geändert am 12. 11. 2019

Fassung vom 15. 09. 2020

Ebersberg, den 15. 09. 2020



*Ulrich Proske*

Ulrich Proske, Erster Bürgermeister  
Stadt Ebersberg  
Marienplatz 1, 85560 Ebersberg  
[www.ebersberg.de](http://www.ebersberg.de)



(Siegel)

Falkenberg, den 15. 09. 2020



ARCHITEKTEN  
HANS BAUMANN  
& FREUNDE



Hans Baumann, Architekt  
Architekten Hans Baumann & Freunde  
Falkenberg 24, 85665 Moosach  
[www.baufalken.de](http://www.baufalken.de)

