

Stadt Ebersberg

Landkreis Ebersberg

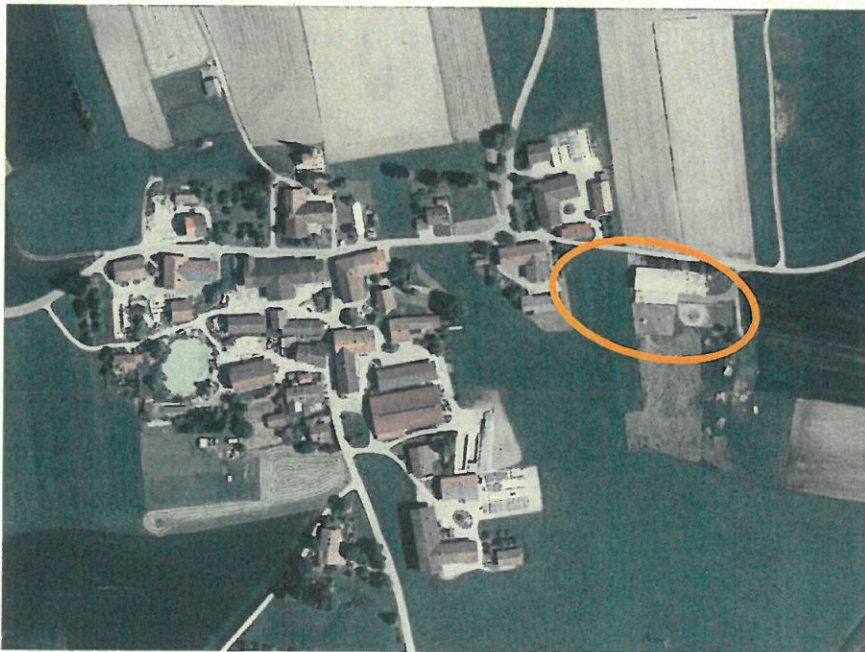


ORTSABRUNDUNGSSATZUNG (ERGÄNZUNGSSATZUNG) Nr. 205

"Traxl Ost"

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG



18.09.2018

Entwurfsverfasser:

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt + Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 205 "Traxl Ost" der Stadt Ebersberg umfasst die Fläche der Grundstücke Fl.Nr. 932/2, 934 (Teilfläche), 934/1, 934/2.

Maßgebend für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist die Darstellung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

2. Lage, Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Traxl und weist eine Größe von ca. 0,5 ha auf. Der westliche Teilbereich ist unbebaut und wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Der östliche Teilbereich ist mit einem Stall für Pferdehaltung bebaut. Das Areal ist weitgehend eben und fällt leicht von Norden nach Süden ab. Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Flächen an. Westlich und nordwestlich des Plangebietes befinden sich Bauflächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die unmittelbar angrenzenden Bereiche weisen das Nutzungsspektrum eines Dorfgebietes mit Wohnen und landwirtschaftlichen Betrieben auf.

3. Anlass und Bedarf für die Ergänzungssatzung

Aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen in Traxl will die Stadt Ebersberg in einem räumlich eng begrenzten Rahmen Baurecht schaffen und somit unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung am östlichen Ortsrand von Traxl sichern.

Da aus ortsplanerischer Sicht im Sinne einer Einbeziehung einer Erweiterung nichts entgegensteht, soll durch die vorliegende Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) die Zugehörigkeit der Fläche des räumlichen Geltungsbereichs zum Innenbereich geklärt und langfristig planungsrechtlich gesichert werden.

Die in § 1 Abs. 5 BauGB enthaltenen allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie die Abwägung öffentlicher und privater Belange sind in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die Regelungen der Ergänzungssatzung gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Durch die Festlegung der Einbeziehung der Außenbereichsflächen gilt nach Inkrafttreten der Satzung das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB

4. Planungsrechtliche Ausgangssituation/Flächennutzungsplan und Verfahren



Planausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg ist der räumliche Geltungsbereich der Ergänzungssatzung weitestgehend als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Darstellung als Fläche für die Landwirtschaft steht der Satzung gegenüber nicht entgegen. Somit ist die Planung vereinbar mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach den Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und sowie Satz 2 BauGB.

5. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz sowie besonderer Artenschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

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

Nachzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf wild wachsende, besonders geschützte Pflanzenarten oder auf Vorkommen von besonders geschützten wild lebenden Säugetier-

Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten, oder auf europäische Vogelarten, die am Boden brüten, vor.

Der östliche Bereich der einbezogenen Fläche wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt, der westliche Bereich ist bereits bebaut und dient der Pferdehaltung. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand wird erhalten.

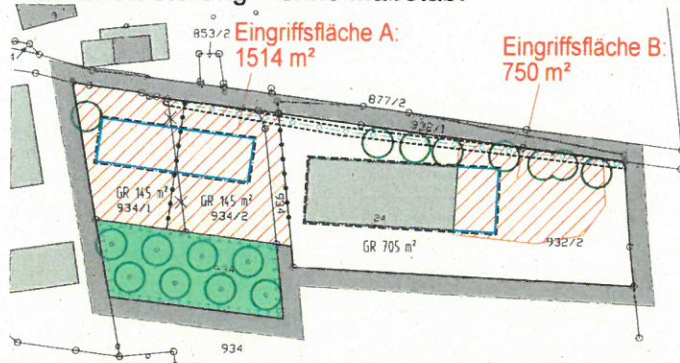
Eingriffsregelung

§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft

Die Flächen werden, wie nachfolgend aufgeführt, erfasst und bewertet:

Flächendarstellung – ohne Maßstab:



Rot schraffiert:

Eingriffsfläche:

Intensiv genutztes Grünland/Gärten sowie teilversiegelte Flächen im Ortsrandbereich

Kategorie I, Oberer Wert

Kategorie II, Unterer Wert

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die geplante GRZ von ca. 0,25 überschreitet den Schwellenwert von 0,35 nicht. Das Gebiet ist somit der Eingriffsschwere Typ B zuzuordnen.

Unter Berücksichtigung der Regelungen der Ergänzungssatzung zur Begrenzung der überbaubaren Flächen kann für die Ausgleichsermittlung der Faktor 0,5 angesetzt werden.

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen

Aus Schritt 1 und 2 sowie der Flächenstatistik ergibt sich gemäß Regelverfahren für den Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen folgender Kompensationsumfang:

Fl.Nrn 934 (Teilfläche), 934/1, 934/2: - Eingriffsfläche A: $1514 \text{ m}^2 \times 0,5 = 757 \text{ m}^2$

Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 757 m^2 .

Fl.Nr. 932/2: - Eingriffsfläche B: $750 \text{ m}^2 \times 0,5 = 375 \text{ m}^2$

Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 375 m^2 .

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche für Fl.Nrn 934 (Teilfläche), 934/1, 934/2:

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 757 m^2 wird eingriffsnah unmittelbar südlich anschließend an die Eingriffsfläche nachgewiesen.

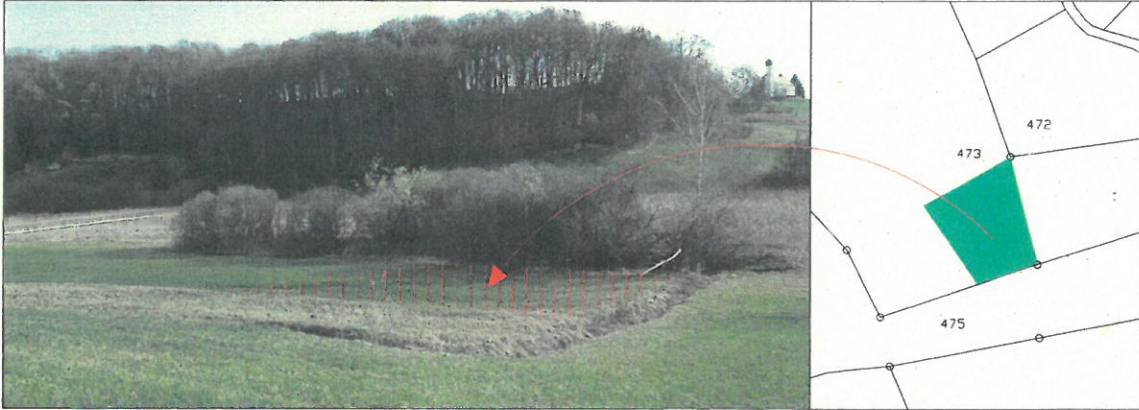
Als Entwicklungsziel wird die Herstellung bzw. Neuanlage einer Streuobstwiese formuliert.

Durchzuführende Maßnahmen:

Obstbäume:	Anpflanzen von heimischen, standortgerechten Obstbäumen, Hochstamm, 2xv., Stammhöhe mind. 1,80 m, STU mind. 12-14 cm Drahtgitter zum Schutz vor Mäusen Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzvorrichtungen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre Ggf. punktuelle Düngung der Einzelbäume in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ebersberg
Extensive Wiesenfläche:	Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel Mahd in den folgenden Jahren max. 2 x / Jahr, nicht vor dem 15. Juni Abräumen des Mahdguts und Verwertung oder sachgerechte, externe Grüngutkompostierung, kein Mulchen zulässig Abgrenzung von der angrenzenden Gartenfläche durch Markierung der Ausgleichsfläche mittels Pflöcken oder sockellose Zäunen

Ausgleichsfläche für Fl.Nr. 932/2:

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 375 m² wird extern auf dem Grundstück Fl.Nr. 473, Gemarkung Ebersberg, nachgewiesen.



Blick von Süden auf die Ausgleichsfläche

Lageplan – ohne Maßstab -

Entwicklungsziel ist eine Feuchtwiese mit charakteristischem Arteninventar.

Durchzuführende Maßnahmen:

Es ist eine Mahd nach dem 01.09. mit Abfuhr des Mähgutes vorgesehen, Pflanzenschutzmittel und Düngung sind verboten.

Entfernung der Grasnarbe an 5 Stellen mit jeweils 1 m² und Ansaat einer Feuchtwiesenmischung, z.B. Rieger-Hofmann 06 Feuchtwiese, 100% Blumen. Die Erstpflege ist stringent nach den Angaben des Saatgutlieferanten durchzuführen.

Für die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 473 werden vertragliche Vereinbarungen getroffen. Die Sicherung erfolgt durch dingliche Sicherung im Grundbuch. Die Meldung an die LfU-Dienststelle Hof erfolgt durch die Stadt Ebersberg.

6. Planung

Im räumlichen Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) soll unter Berücksichtigung des vorhandenen baulichen Ansatzes im Nordwesten und Westen des Plangebiets sowie der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet eine neue bzw. zusätzliche Bebauung in engem Rahmen ermöglicht werden.

Mit Bescheid vom 08.05.2007 war bereits eine Betriebsleiterwohnung innerhalb der bestehenden Halle auf dem Grundstück Fl.Nr. 932/2 genehmigt. Diese Betriebsleiterwohnung soll nun im Rahmen der vorliegenden Ergänzungssatzung als Anbau an die bestehende Halle bauplanungsrechtlich gesichert werden.

Um diese von der Stadt Ebersberg gewünschte städtebauliche Ordnung durchzusetzen, wird auf einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, z.B. zur überbaubaren Fläche sowie zum baulichen Maß der Nutzung, zurückgegriffen. Ansonsten richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

7. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets ist gesichert. Anschlussmöglichkeiten für Strom und Wasser sind vorhanden bzw. können bedarfsgerecht erweitert werden.

Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen gemäß den entsprechenden Richtlinien (NWFreiV, TRENGW, ATV-Arbeitsblatt A 138) zu versickern.

Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sowohl für die Versickerung des Oberflächenwassers als auch für die Entsorgung des Abwassers, sowie der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Anlagen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungs- und Abwasserplans der Stadt Ebersberg zur Genehmigung vorzulegen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigungs- oder Erlaubnisverfahren sind beim Landratsamt Ebersberg einzureichen.

Um die Flächenversiegelung sollte möglichst gering zu halten, wird empfohlen, die Hof- und Stellplatzflächen mit durchsickerungsfähigen Materialien auszubilden. Auf die Veröffentlichung

des LfU „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

Der Ortsteil Traxl gehört zu den sog. „bezeichneten Gebieten“ (Gebietsklasse III) im Landkreis Ebersberg gemäß Art. 70 Abs. 1 Nr.2 BayWG. Für das Einleiten von in Kleinkläranlagen behandeltem Hausabwasser oder ähnlichem Schmutzwasser bis 8 m³/d in ein Gewässer ist beim Landratsamt Ebersberg eine Erlaubnis einzuholen.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt derzeit durch Kleinkläranlagen. Bei Um- und Erweiterungsplanungen ist der Nachweis einer fachgerechten Entsorgung durch biologische Kleinkläranlagen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens dem Landratsamt nachzuweisen. Auf die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis wird hingewiesen. Hinweise zum Bau, zum Betrieb und zur Überwachung von Kleinkläranlagen sind der LfU - Broschüre „Abwasserbehandlung bei Einzelanwesen“ zu entnehmen:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/abwasserentsorgung_von_einzelanwesen/bau_und_betrieb_kka/index.htm

8. Immissionen

In Traxl sind keine gewerblichen, emissionsrelevanten Betriebe (ohne Landwirtschaft) vorhanden. Nördlich des Plangebietes besteht ein landwirtschaftlicher Betrieb auf Fl.Nr. 664/1. Gemäß der Orientierungshilfe Rinderhaltung für ein Dorfgebiet ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Großvieheinheiten ein Abstand von ca. 15 m zur Wohnbebauung einzuhalten. Bei offener Stallhaltung beträgt der Mindestabstand ca. 30 m. Dieser Abstand zur geplanten Wohnbebauung wird deutlich überschritten, sodass auch Entwicklungs- oder Erweiterungsmöglichkeiten für den landwirtschaftlichen Betrieb noch gewährleistet sind.

Bezüglich der Pferdehaltung ist anzumerken, dass derzeit 3 Pferde, 3 Fohlen und 3 Jungtiere gehalten werden. Durchschnittlich ist von 6 - 9 Pferden auszugehen. Dies entspricht bei 9 Pferden max. 10 Großvieheinheiten. Nach dem Abstandsdiagramm wären somit nach der derzeitigen Rechtslage davon auszugehen, dass der geplante Abstand von mind. ca. 12,50 m zwischen der geplanten Wohnbebauung und dem bestehenden Pferdestall aus immissionschutzfachlicher Sicht ausreichend und somit zulassungsfähig ist.

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen.

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.

9. Sonstige Belange

Hinsichtlich des Wasserabflusses (wild abfließendes Wasser) wird auf die Beachtung des § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen.

Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Deshalb sollte aus Sicht des Objektschutzes ein ausreichender Abstand zwischen Gelände und der Oberkante Rohfußboden vorgesehen werden oder der Schutz durch alternative bautechnische Maßnahmen gewährleistet werden.

Zudem sind die Keller wasserdicht auszuführen und Öffnungen an Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Geländeänderungen, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind zu vermeiden.

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Im städtebaulichen Umfeld befinden sich folgende denkmalgeschützte Bauwerke/Bodendenkmäler:

Traxl 18: Bundwerk am Wirtschaftsteil, D-1-75-115-100

Traxl 5: Kath. Filialkirche, D-1-75-115-99

Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde, D-1-7938-0151

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. In Traxl besteht ein privates Nahwärmenetz. Es wird empfohlen, ein eigener Zuständigkeit die Möglichkeit eines Anschlusses an das bestehende Nahwärmenetz zu prüfen. Auf die kommunalen Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung - EWS- sowie die Garagen- und Stellplatzsatzung, wird verwiesen.

25. OKT. 2018

Ebersberg, den

(Siegel)



Walter Brilmayer
.....
Erster Bürgermeister Walter Brilmayer