

# Stadt Ebersberg

Landkreis Ebersberg



## ORTSABRUNDUNGSSATZUNG (ERGÄNZUNGSSATZUNG) Nr. 206

"Hörmannsdorf Ost"

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

## BEGRÜNDUNG



12.12.2017

Entwurfsverfasser:

Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt + Stadtplaner  
Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

### 1. räumlicher Geltungsbereich

Die Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 206 "Hörmannsdorf Ost" der Stadt Ebersberg umfasst die Fläche des Grundstücks Fl.Nr. 1995/1.

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 Hörmannsdorf und weist eine Größe von ca. 0,2 ha auf. Der südöstliche Teilbereich ist unbebaut und wird derzeit als Gartenfläche genutzt. Der nordwestliche Teilbereich ist mit einem Wohnhaus bebaut. Das Areal steigt von Süden nach Norden um knapp 6 Meter an. Nördlich und östlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Flächen an. Südwestlich und westlich des Plangebietes befinden sich Bauflächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die unmittelbar angrenzenden Bereiche sind durch Wohnbebauung geprägt, insgesamt weist der Ort das Nutzungsspektrum eines Dorfgebietes auf.

### 3. Anlass und Bedarf für die Ergänzungssatzung

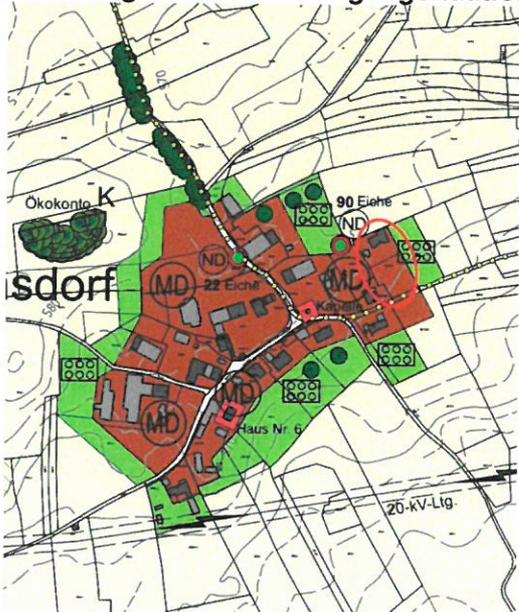
Aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen will die Stadt Ebersberg in einem räumlich eng begrenzten Rahmen Baurecht schaffen und somit unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbild eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung am östlichen Ortsrand von Hörmannsdorf 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 als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Ergänzungssatzung steht den Darstellungen des Flächennutzungsplans daher nicht entgegen.

Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach den Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 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. Nach derzeitigem 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.

Die einbezogene Fläche ist derzeit als Garten genutzt. Der vorhandene Baum- und Gehölzbestand wird weitestgehend 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 (ca. 976 m<sup>2</sup>):  
Intensiv genutztes Grünland/Gärten  
Kategorie I, Oberer Wert

### 1995/ 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 und der Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze 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:  
Fläche: 976 m<sup>2</sup> x 0,5 = 488 m<sup>2</sup>

Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 488 m<sup>2</sup>.

## **Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen**

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 488 m<sup>2</sup> wird vom Ökokonto der Stadt Ebersberg, Grundstück Fl. Nr. 2489, Gemarkung Ebersberg, Lage: Egglbürger Moos, abgebucht. Es steht ein ausreichender Flächenumfang zur Verfügung.

## **6. Planung**

Im räumlichen Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) soll unter Berücksichtigung des baulichen Ansatzes im Nordwesten und Südosten des Plangebiets eine neue Bebauung in engem Rahmen ermöglicht werden. 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, Wasser und Schmutzwasser sind vorhanden.

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.

Bei einer Grundstücksteilung sind die erforderlichen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte grundbuchlich zu sichern, um die Erschließung des nördlichen Grundstücksteils sicher zu stellen.

## **8. Immissionen**

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

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

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte Bauwerke.

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

Ebersberg, den **18. DEZ. 2017**

(Siegel)

  
.....  
Erster Bürgermeister Walter Bilmayer