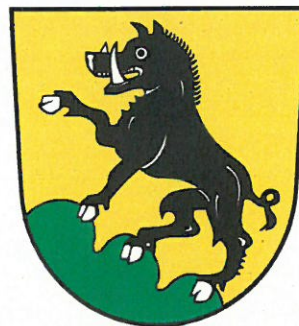


Stadt Ebersberg

Landkreis Ebersberg

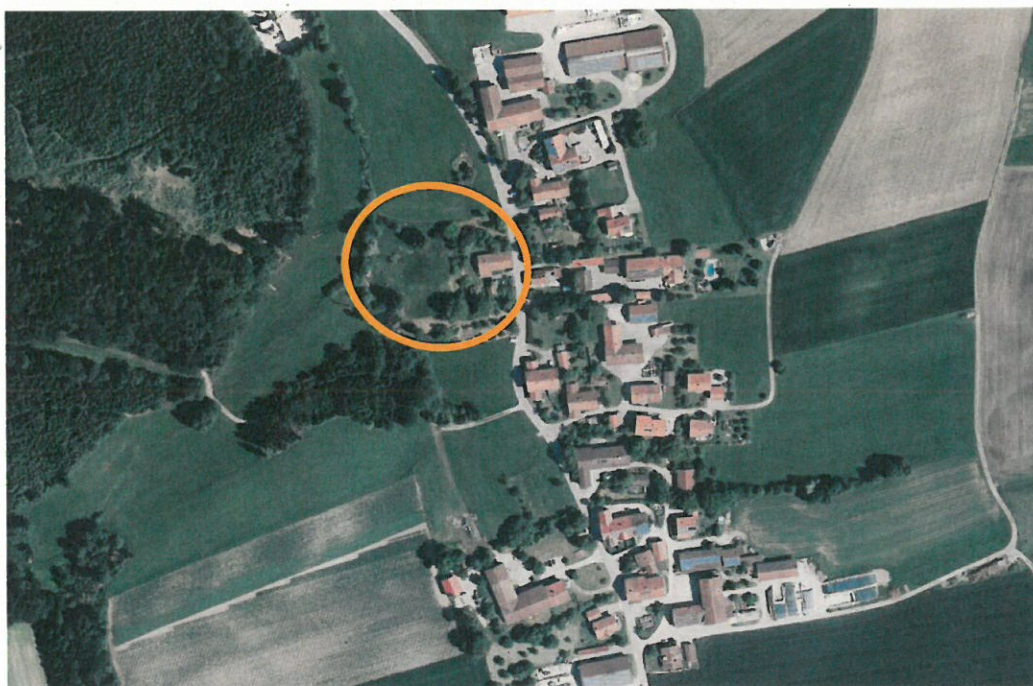


ORTSABRUNDUNGSSATZUNG (ERGÄNZUNGSSATZUNG) Nr. 207

"Rinding"

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

BEGRÜNDUNG



13.11.2018

Entwurfsverfasser:

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt + Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

1. Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Die Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 207 "Rinding" der Stadt Ebersberg umfasst die Fläche der Grundstücke Fl.Nr. 1142/3 (Teilfläche), 1272/3 (Teilfläche).

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 westlichen Ortsrand von Rinding und weist eine Größe von ca. 0,27 ha auf. Das südliche Grundstück Fl.Nr. 1142/3 ist mit einem Wohnhaus und einem Schuppen bebaut, das nördlich gelegene Grundstück Fl.Nr. 1272/3 ist eine mit Obstbäumen bestandene Wiese. Das Areal fällt von Osten nach Westen um ca. acht Meter ab. Nördlich schließen landwirtschaftliche Flächen an, westlich grenzt das Plangebiet an das Biotop Nr. 7938-0105-002 „Quellhang mit Bach und Ufergehölzen bei Rinding“ an, südlich des Plangebietes befindet sich eine Obstwiese.

Östlich des Plangebietes, jenseits der Straße, befinden sich Bauflächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die unmittelbar angrenzenden Bereiche weisen das Nutzungsspektrum eines Dorfgebietes mit Wohnnutzung, gewerblicher Nutzung sowie landwirtschaftlichen Betrieben auf.

3. Anlass und Bedarf für die Ergänzungssatzung

Von Seiten des Bauwerbers werden derzeit bereits Yogakurse in Rinding angeboten. Um nun ein attraktiveres Angebot zur Verfügung stellen zu können, ist beabsichtigt, den vorhandenen Schuppen zu entfernen und Räumlichkeiten für die Ausübung von Yogakursen zu errichten.

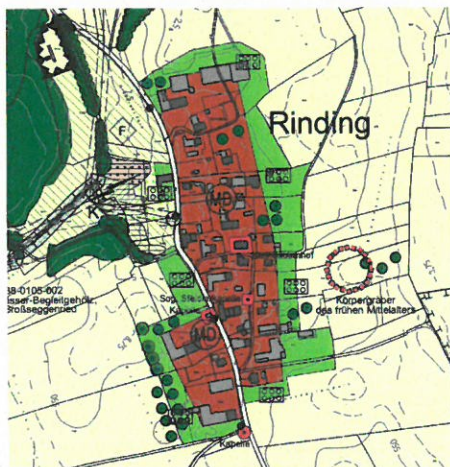
Die Stadt Ebersberg will in einem räumlich eng begrenzten Rahmen Baurecht schaffen und somit unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung am westlichen Ortsrand von Rinding sichern.

Da aus ortsplanerischer Sicht im Sinne einer Ortsabrundung 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 Ortsabrundung 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 nördliche Bereich des räumlichen Geltungsbereichs der Ergänzungssatzung als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, im südlichen Bereich sind Gebäude und Grünflächen dargestellt. Diese Darstellung 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 3 sowie Satz 2 BauGB.

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

Im nördlichen Bereich des Plangebiets sind entlang der Straße gepflasterte Längsparker angeordnet. In Anschluss daran befindet sich eine Wiese mit Obstbäumen, die teilweise als Parkplatz umgestaltet werden soll. Westlich im Anschluss daran liegt Grünland, das in der Planfolge als Ausgleichsfläche in Form einer Streuobstwiese Verwendung findet.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich ein gartenähnliches Grundstück mit Wohnhaus und einem Schuppen. Die Zufahrt und der Bereich zwischen dem Schuppen und dem Wohnhaus sind gepflastert. Ansonsten ist das Grundstück reich mit überwiegend heimischen, z.T. sehr alten Gehölzen bestanden.

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.

Um die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten beurteilen zu können, wurde ein entsprechendes Fachgutachten, „Spezielle artenschutzrechtliche Relevanzprüfung“, Büro Niederlöhner, Wasserburg a. Inn, 12.10.2018, erstellt.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der in dem Bericht aufgeführten Vermeidungs- und Sicherungsmaßnahmen nach derzeitigem Kenntnisstand ohne das Auslösen von Verbotstatbeständen umgesetzt werden kann.

Folgende Vermeidungsmaßnahmen wurden festgelegt:

- V1: Prüfen und Abdecken von Höhlenstrukturen
- V2: Schutz von Bestandsgehölzen gemäß DIN 18920
- V3: zeitliche Einschränkung bei Fällung und Rückschnitt von Gehölzen
- V4: zeitliche Einschränkung zur Rodung
- V5: zeitliche Beschränkung Abräum-, Erd- und Bodenarbeiten und vorherige Mahd
- V6: zeitliche Beschränkung bei Abriss der Scheune
- V7: Umsetzen von Bäumen mit Durchmesser < 15 cm
- V8: Erhalten des alten Apfelbaumes bei neuer Zufahrt
- V9: Mahd Baufeld

Folgende Sicherungsmaßnahmen / CEF-Maßnahmen wurden festgelegt:

- CEF1: Aufhängen gefällter Baumstämme
- CEF2: Heckenersatzpflanzung
- CEF3: Anlage von 2 Totholzhaufen
- CEF4: Anlage eines Reptilien-Winterquartiers
- CEF5: Aufhängen von Vogelnistkästen für Höhlenbrüter
- CEF6: Aufhängen von Fledermauskästen

Folgende Sicherungsmaßnahme / FCS-Maßnahme wurde festgelegt:

- FCS1: Fledermausbrett an Neubau

Die aufgeführten Maßnahmen sind nur in Kurzfassung dargestellt. Die ausführliche Beschreibung der Maßnahmen ist dem Gutachten zu entnehmen.

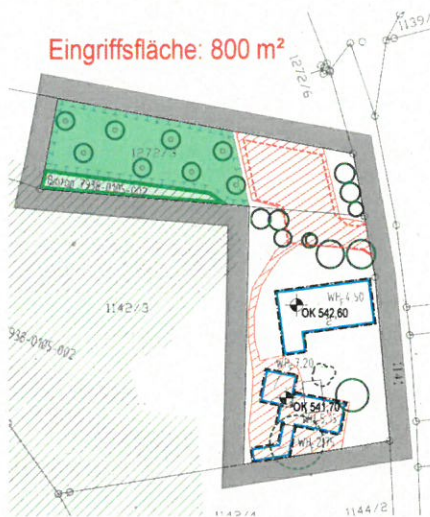
Die Maßnahmen sind durch fachkundige Personen in enger Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auszuführen oder zu überwachen. Der entsprechende Nachweis für die Umsetzung der Maßnahmen ist im Rahmen des Bauvollzugs zu erbringen.

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:



Eingriffsfläche: - Rot schraffiert -
Obstwiese, Grünland, strukturreiche Gärten mit alten Gehölzbestand, im Ortsrandbereich
Kategorie II, Oberer Wert

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs

Die Grundfläche der überbaubaren Flächen ergibt eine GRZ von ca. 0,21 und überschreitet den Schwellenwert von 0,35 nicht. Das Gebiet ist somit der Eingriffsschwere Typ B zuzuordnen.

Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage und des teilweise alten Gehölzbestandes wird trotz der in der saP vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen für den vorliegenden Planungsfall der obere Wert der Spanne, also 0,8, als sachgerecht angesehen.

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.Nr. 1242/3 und 1272/3: Eingriffsfläche: $800 \text{ m}^2 \times 0,8 = 640 \text{ m}^2$

Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 640 m^2 .

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen

Ausgleichsfläche für Fl.Nr. 1272/3:

Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 640 m^2 wird eingriffsnah auf dem Grundstück Fl.Nr. 1272/3 westlich 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

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 der bereits vorhandenen Bebauung im Plangebiet eine neue bzw. zusätzliche gewerbliche Bebauung in engem Rahmen ermöglicht werden. Um diese von der Stadt Ebersberg gewünschte städtebauliche Ordnung durchzusetzen, wird auf einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB zur überbaubaren Fläche sowie zur Wandhöhe zurückgegriffen. Ansonsten richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

7. Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets kann durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen grundsätzlich gewährleistet werden.

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.

8. Immissionen

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

Aufgrund der Abstände zu den bestehenden landwirtschaftlichen Betrieben (ca. 150 m bzw. 250 m) ist davon auszugehen, dass aufgrund der großen Abstände keine Konflikte infolge der landwirtschaftlichen Tierhaltung zu erwarten sind, weder hinsichtlich einer Beeinträchtigung des Plangebiets durch Gerüche noch hinsichtlich einer Einschränkung bezüglich einer Erweiterung des Tierbestandes.

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.

Es wird empfohlen, sich vor Einleitung eines Genehmigungsverfahrens mit der Unteren Immissionsschutzbehörde in Verbindung zu setzen, um die ggf. vorhandenen immissionsschutzfachlichen Belange zu klären und immissionsschutzfachliche Konfliktlagen, z.B. bei Nachtbetrieb ab 22.00 Uhr, zu vermeiden.

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.

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

Rinding 13: Köblergut / Kleinbauernhof, D-1-75-115-92

Rinding 16: „Zacherl“-Kapelle, D-1-75-115-93

Rinding 17: Hofkapelle Kl. Antonius, D-1-75-115-94

Diedinger Feld: Kapelle, D-1-75-115-95

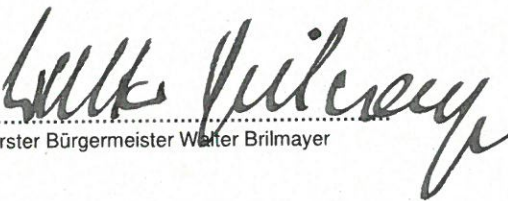
Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder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

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben. Auf die kommunalen Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung - EWS- sowie die Garagen- und Stellplatzsatzung, wird verwiesen.

Ebersberg, den 14. NOV. 2018

(Siegel)




.....
Erster Bürgermeister Walter Brilmayer