

# Stadt Ebersberg



## Bebauungsplan Nr. 224 „Südlich Im Augrund“

### B E G R Ü N D U N G

- SATZUNGSFASSUNG -

vom 10.02.2026

---

zeitler und blaimberger  
architekten, stadtplaner GBR

rotbuchenstrasse 1 81547 münchen  
tel. 089 / 693902-0 fax 089 / 6903315

Landschaftsarchitektur  
Niederlöhner

Schmidzeile 14 83512 Wasserburg a. Inn  
tel. 08071 / 7266860

Begründung  
Fassung vom 10.02.2026



## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Anlass und Ziele der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Beschreibung des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
2.1	Geltungsbereich.....	4
2.2	Bestandssituation .....	5
2.3	Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung .....	6
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Ausgangssituation .....</b>	<b>7</b>
3.1	Landes- und Regionalplanung.....	7
3.2	Flächennutzungsplan .....	7
3.3	Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen.....	8
3.4	Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte .....	8
3.5	Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften .....	9
<b>4.</b>	<b>Planung.....</b>	<b>9</b>
4.1	Bebauungsplanverfahren .....	9
4.2	Städtebauliches Konzept.....	9
4.3	Maßnahmen zum Klimaschutz .....	10
<b>4.4</b>	<b>Begründung und Erläuterung der Festsetzungen .....</b>	<b>11</b>
4.4.1	Art der baulichen Nutzung .....	11
4.4.2	Maß der baulichen Nutzung .....	11
4.4.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen.....	12
4.4.4	Höhenfestsetzungen.....	14
4.4.5	Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	14
4.4.6	Verkehrsflächen.....	15
4.4.7	Grünordnung.....	15
4.4.8	Artenschutz .....	16
<b>4.5</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>16</b>
4.5.1	Wasserversorgung, Abwasserentsorgung .....	16
4.5.2	Niederschlagswasserbeseitigung .....	17
4.5.3	Energieversorgung, Telekommunikation .....	17
4.5.4	Abfallbeseitigung .....	17
<b>4.6</b>	<b>Sonstiges.....</b>	<b>17</b>
4.6.1	Immissionsschutz .....	17
4.6.2	Baugrund .....	19
4.6.3	Altlasten .....	20
4.6.4	Brandschutz – Personenrettung .....	20



---

4.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung ..... 20

---

zeitler und blaimberger  
architekten, stadtplaner GBR

rotbuchenstrasse 1 81547 münchen  
tel. 089 / 693902-0 fax 089 / 6903315

Landschaftsarchitektur  
Niederlöhner

Schmidzeile 14 83512 Wasserburg a. Inn  
tel. 08071 / 7266860

Begründung  
Fassung vom 10.02.2026

## 1. Anlass und Ziele der Planung

Die Firma HI Wohnbau GmbH hat in der Stadt Ebersberg das Grundstück mit der Flurnummer 1780/9, 1780/28, 1780/27, 1780/26, 1780/24 und 1780/22 am südwestlichen Ortsrand, südlich der Straße „Im Augrund“ liegend, erworben und möchte dort eine Wohnbebauung errichten.

Das Plangebiet ist dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Die Entwicklung des Grundstücks trägt den Zielen der Stadt Ebersberg, einer an die angenommene Bevölkerungszunahme von 0,5-1% pro Jahr angepassten Wohnbauflächenentwicklung, Rechnung. Das Bayerische Landesamt für Statistik beziffert den zu erwartenden Bevölkerungszuwachs bis 2041 im Vergleich zu 2021 auf 7,5% und darüber, mit der Einschätzung „stark zunehmend“.

Mit der Entwicklung dieses Wohngebietes soll die Stadt Ebersberg als Mittelzentrum gemäß Regionalplan der Region 14 in seiner Attraktivität gestärkt werden.

Die Wohnbebauung soll angemessene Grünflächen erhalten, sich in die Nachbarschaft einfügen und im Rahmen der bestehenden Infrastruktur realisiert werden.

Ein weiteres Ziel der Stadt ist es, eine Wegeverbindung im Plangebiet zu sichern, zwischen den nördlich davon liegenden Wohngebieten und einem zukünftig möglichen S-Bahn-Halt an der südlichen Grenze des Hauptgrundstückes.

Im Zuge der Überplanung des Areals soll auch die Zufahrts- und Parksituation entlang der Straße „Im Augrund“ im Zusammenhang mit den funktionalen Erfordernissen und der Erschließungssituation für das Neubauprojekt neu gestaltet werden.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen sowie zur Sicherung der kommunalen Planungsziele ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Als Grundlage für das Bauleitplanverfahren wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt und mit der Stadt abgestimmt.

Auf Basis dieses Konzeptes hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 11.10.2022 die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Südlich Im Augrund“ beschlossen. Im Zuge des Planungsprozesses hat sich die Situation ergeben, dass ein zweiter Bauherr den geförderten Wohnungsbau realisieren möchte. Um zu vermeiden das Plangebiet in zwei vorhabenbezogene Bebauungspläne unterteilen zu müssen, wurde mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 04.02.2025 der Umgriff sowie das Verfahren geändert.

## 2. Beschreibung des Plangebietes

### 2.1 Geltungsbereich

Das Planungsgebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Stadt, südlich der Straße „Im Augrund“. Es grenzt im Süden an ein schmales Freizeitgrundstück mit Gartenlauben. Die Bahntrasse der Regiobahn führt südlich des Freizeitgrundstückes in Ost-West-Richtung entlang. Im Osten schließt ein Grundstück mit Wohnbebauung an das Planungsgebiet an, westlich wird das Planungsgebiet durch landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 „Südlich Im Augrund“ umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 1780/9, 1780/10, 1780/22, 1780/23, 1780/24, 1780/25, 1780/26, 1780/27 und 1780/28 sowie Teilflächen der Grundstücke mit der Flurnummer 750/4, 753/5 und 1780/7. Der Umgriff des Planungsgebietes beträgt ca. 11.624m<sup>2</sup>.

Die Flurstücke 1780/7, 1780/10, 1780/23 und 1780/25 sind als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet und befinden sich im Eigentum der Stadt Ebersberg.

Eine Neuordnung der Flurstücke erfolgt gemäß der Neuaufteilung der Baugebiete in der Bauzeichnung

## 2.2 Bestandssituation

Das Planungsgebiet selbst ist im Wesentlichen brachliegende Grünfläche. Das Gelände ist leicht hangig und fällt von Nord nach Süd um ca. 3m ab. Das Planungsgebiet führt bei Regen viel Grund- und Hangwasser. Der Boden ist kaum versickerungsfähig. Ein teils verrohrter, teils offener Bachlauf verläuft an der Westseite des Grundstückes und quert das Gelände von Nord nach Süd. Er führt das anfallende Hang- und Sickerwasser ab und mündet südlich der Bahnstrecke in einen Weiher.

Im südwestlichen Bereich des Grundstückes wird der Bachlauf von einem Gehölzbestand begleitet.

Am nördlichen Grundstücksrand entlang der Straße „Im Augrund“ befindet sich Baumbestand.

Ebenso entlang der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf Nachbargrundstücken großer Baumwuchs, dessen Kronen in das Planungsgebiet ragen. Entlang der gleichen Grenze verläuft in Nord-Süd Richtung eine Gas-Hochdruckleitung innerhalb des Umgriffs.

Das Grundstück wird von mehreren Trampelpfaden durchkreuzt, welche unter anderem Verbindungen schaffen zwischen nördlich liegenden Wohnanlagen und einem Bahnübergang südöstlich des Planungsgebietes.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 224 „Südlich Im Augrund“ werden gemäß Denkmalliste Bayern keine archäologischen Fundstellen oder Bodendenkmäler vermutet.

Auf das Grundstück wirken Schallemissionen von der südlich verlaufenden Bahntrasse.

Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit der geplanten und vorhandenen Nutzungen wird in einer Schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt am nördlichen Grundstücksrand über die wenig befahrene Sackgasse „Im Augrund“. Die Ringstraße dient als Zubringer für die Wohnstraßen in der Umgebung, die Straße „Im Augrund“ zweigt von dieser ab.

Das Planungsgebiet ist nicht direkt an den ÖPNV angebunden. Städtische Buslinien wie auch die S-Bahnstation Ebersberg befinden sich in mehr als 500m Entfernung.



Luftbild Bayern Atlas

### 2.3 Umliegende Nutzungen, umgebende Bebauung

Im Umfeld des Planungsgebietes befindet sich Wohnbebauung unterschiedlicher Entstehungszeit und Typologie. Während man nördlich angrenzend dreigeschossigen, ländlichen Geschosswohnungsbau mit Satteldach sowie Garagenhöfe vorfindet, grenzt östlich sozial gebundene Wohnbebauung mit Sattel- als auch Flachdächern an.

Die Kleinsiedlung Aßlkofen im Westen und das Planungsgebiet werden durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche getrennt.

Südlich des Planungsgebiets befindet sich eine Kleingartenanlage. Daran anschließend verläuft eine S-Bahn-Trasse.

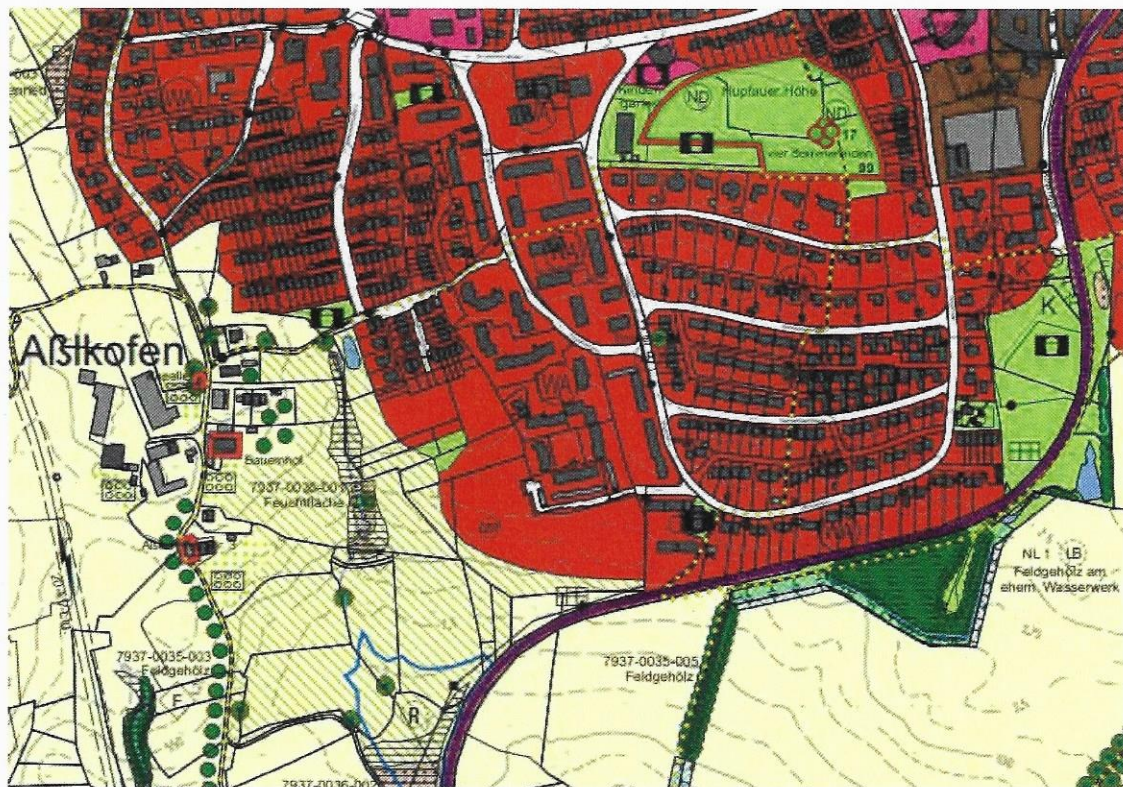
### 3. Planungsrechtliche Ausgangssituation

#### 3.1 Landes- und Regionalplanung

Die Stadt Ebersberg ist im Regionalplan München (14) als Mittelzentrum geführt und Teil der äußeren Verdichtungszone. Sie liegt als Siedlungsschwerpunkt auf der südöstlichen Entwicklungsachse.

Die Planung ist konform mit den im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) formulierten Leitlinien der Landes- und Regionalplanung Stand 01.01.2020. Insbesondere der Punkt 1.2.6 (G) „Funktionsfähigkeit der Siedlungsstrukturen“ sowie der Punkt 3 „Siedlungsstruktur“ mit den in den Unterpunkten 3.1 bis 3.3 formulierten Planungszielen „Flächen sparen“, „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ und „Vermeidung von Zersiedelung - Anbindegebot“ sind hier zu nennen.

#### 3.2 Flächennutzungsplan



Auszug aus dem seit dem 24.04.2014 rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Lage Plan-  
gebiet

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan in der Fassung vom 24.04.2014 weist das Pla-  
nungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 6 BauNVO aus.



Die vorgesehenen Nutzungen Wohnen sind im Rahmen von Allgemeinen Wohngebieten entsprechend § 6 Abs.1 BauNVO zulässig, somit kann der Bebauungsplans Nr. 224 „Südlich Im Augrund gemäß § 8 Abs.2 BauGB aus den Festsetzungen des Flächennutzungsplanes entwickelt werden.

### 3.3 Rechtsverbindliche Bebauungspläne und Satzungen

Für die Flurstücke 750/4, 753/5, 1780/9, 1780/22, 1780/24, 1780/26, 1780/27 und 1780/28 gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan.

Im Bereich der Straßengrundstücke 1780/7, 1780/10, 1780/23 und 1780/25 ersetzt der Bebauungsplans Nr. 224 „Südlich Im Augrund“ innerhalb der vom Geltungsbereich erfassten Teilbereiche den Bebauungsplan Nr. 90 „Süd West II“ Süd-westlicher Ortsrand Stadtteil Hupfauer Höhe Zugspitzstr./ Augrund

### 3.4 Städtebauliche Rahmenpläne, Konzepte

Die gegenständliche Planung steht im Einklang mit den Zielen des

„Aktionsprogramm 2030 für nachhaltige Entwicklung des Landkreise Ebersberg“

„Integrierten kommunalen Klimaschutzkonzeptes“ Stadt Ebersberg, 17.Juni 2012

„Meilensteinplans 2030 des Landkreises Ebersberg“

insbesondere in Bezug auf folgende darin enthaltene Leitlinien:

- *Nachhaltige Siedlungsentwicklung (Aktionsprogramm 2030)*

„...Der Verbrauch von Flächen ist auf ein für alle, auch für die Natur verträgliches Maß reduziert. Es gelingt den Gemeinden, neue und bereits vorhandene Siedlungsflächen durch verdichtetes Bauen noch besser zu nutzen. ...“

- *Siedlungsentwicklung + Bauleitung (kommunales Klimaschutzkonzept, Pkt. 12.1.3)*

„...Durch klimaschonende Bauleitplanung sind Neubaugebiete weitgehend emissionsfrei und erzeugen Energie aus regenerativen Energiequellen für die Selbstversorgung...“

- *Notwendiger Ausbau erneuerbarer Energien (Meilensteinplan)*

Für die geplanten Gebäude werden Photovoltaik- Dachflächenanlagen vorgesehen

- *Zukunftsfähige Wirtschaften und Arbeiten (Aktionsprogramm 2030)*

Mit dem Projekt wird neuer Wohnraum für Arbeitskräfte vor Ort geschaffen.

### 3.5 Übergeordnete Fachplanungen, sonstige Rechtsvorschriften

In der Nähe des Planungsgebietes befinden sich, gemäß Auflistung des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, folgende Baudenkmäler:

- Einfirsthof, ehem. Bauernhof 19.Jh., Aßlkofen 2.

## 4. Planung

### 4.1 Bebauungsplanverfahren

Das Plangebiet liegt im Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Bei dem geplanten Projekt handelt es sich nicht um ein privilegiertes Vorhaben gemäß den Kriterien des § 35 BauGB.

Zur Sicherung der unter Punkt 1 der Begründung angeführten Planungsziele hat der Stadtrat am 11.10.2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 224 „Südlich Im Augrund“ gemäß § 12 BauGB beschlossen.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird aufgrund des Bebauungsplanverfahrens erforderlich.

### 4.2 Städtebauliches Konzept

Für die geplante städtebauliche Ortsrandabrundung südlich der Straße „Im Augrund“ wird eine kleinteilige Bebauung mit acht Bauräumen vorgeschlagen. Die Gebäude entwickeln sich differenziert abgestuft dem natürlichen Hangverlauf folgend von Nord nach Süd und Ost nach West

Die Häuser gruppieren sich keilförmig um eine zentrale, gemeinschaftliche Grünfläche mit hoher Attraktivität und Aufenthaltsqualität, welche nach Westen und Süden hin über eine offene, naturnah gestaltete Grünfläche im Bereich des vorhandenen Entwässerungsgrabens die Verbindung zur umgebenden Flur herstellt.

Im westlichen Bereich der zentralen Grünflächenaufweitung kann ein offener Pavillon, zum einen zentral zur Quartiersmitte gelegen, zum anderen aber mit unmittelbarem Bezug zur Landschaft und herausragenden Blickbeziehungen zu den Alpen, platziert werden.

Das Quartier ist innen vollständig autofrei geplant. Entlang der Straße „Im Augrund“ wird ein Teil der erforderlichen oberirdischen Stellplätze mit geringem Erschließungsaufwand angeordnet. Entlang der östlichen Grenze des Planungsgebiets ist eine interne Wohnstraße als Erschließung privater oberirdischer Stellplätze geplant.

Entlang der Straße „Im Augrund“ sind straßenbegleitend, erdgeschossige und in die Gebäude integrierte Nebenanlagen vorgesehen, die die erforderliche Infrastruktur für die Wohnanlage wie z.B. Tiefgaragenrampenanlage, Fahrräder, Flächen für Mobilität, Müll- und Heizzentrale aufnehmen. Einzig Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge fahren in das Quartierinnere.



Die vorhandenen Wegebeziehungen werden aufgegriffen und ein Nord-Süd verlaufender Weg von der Straße Im Augrund bis an die südliche Grenze des Plangebiets geschaffen und für die Allgemeinheit gesichert, um einem zukünftig möglichen S-Bahn-Halt an das Plangebiet und das nördlich anschließende Wohngebiet anzuschließen.

Die Aufwinkelung der Baukörper greift die Richtungen der umliegenden Bebauungen auf und unterstützt die harmonische Einfügung der neuen Siedlungskante in den Bestand.

#### 4.3 Maßnahmen zum Klimaschutz

Im Rahmen des „Aktionsprogramms 2030 für nachhaltige Entwicklung des Landkreises Ebersberg“ verfolgt die Stadt Ebersberg das Ziel der nachhaltigen Siedlungsentwicklung.

In diesem Kontext soll die geplante Neubebauung den vielfältigen Anforderungen an den Klimaschutz, der Klimaanpassung gerecht werden und ein zukunftssträchtiges energetisches Konzept umsetzen.

Grundvoraussetzung dafür sind die klaren geometrischen Strukturen der Baukörper und das daraus resultierende, sehr gute A/V-Verhältnis (Verhältnis zwischen wärmetauschender Oberfläche A zu davon eingeschlossenem beheizten Volumen V).

Eine kompakte Bauweise ermöglicht ein sehr gutes Verhältnis zwischen Ressourceneinsatz zur Erstellung der Gebäude (graue Energie) und einem reduzierten Energieverbrauch während der Nutzungsphase.

Ein weiteres Ziel stellt die Minimierung von Wärmebrückenverlusten durch den Einsatz von optimierten Bauweisen, in Verbindung mit kompakten Gebäudekörpern, mit bautechnisch einfachen Detaillösungen dar.

##### Sommerlicher Wärmeschutz

Zur Vermeidung von sommerlicher Hitze und damit verbundener notwendiger Kühlung wird ein optimal abgestimmtes Verhältnis von transparenten Bauteilen zu Tageslichtversorgung in Kombination mit einem außenliegenden Sonnenschutzsystem ausgeführt. Zudem wird durch Loggiensituationen nach Südwesten eine Verschattung der Außenbauteile und eine Teilverschattung der Außen-Aufenthaltsbereiche in den sommerheißen Monaten ermöglicht, ohne die solaren Einträge im Winter maßgeblich zu reduzieren.

##### Lüftungskonzept

Ziel ist ein low-tech-Prinzip zur Schonung von Ressourcen zur Herstellung mechanischer Lüftungsanlagen. Umgesetzt wird dies durch die Kombination eines Abluftsystems zur Sicherstellung einer kontrollierten Lüftung zum Feuchteschutz in Kombination mit einer Fenster-Stoßlüftung. Die Luftnachströmung erfolgt über fensterintegrierte Außenluftdurchlässe. Wo aus Gründen des Schallschutzes erforderlich wird auch eine fensterunabhängige Lüftung realisiert.

##### Freianlagenkonzept

Auch wird in der weiterführenden Freiflächenplanung darauf geachtet, Belagsflächen auf ein für die Erschließung erforderliches Mindestmaß zu reduzieren, die übrigen Flächen werden als Vegetationsflächen angelegt.

#### 4.4 Begründung und Erläuterung der Festsetzungen

##### 4.4.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet WA gem. §4 BauNVO. festgesetzt. Dieses wird in 3 Teilbaugebiete WA1, WA2.1 und WA2.2 gegliedert, um das Maß der baulichen Nutzung zueinander abgrenzen zu können sowie bestehende Grundstücksgrenzen zu berücksichtigen. Diesen Teilbaugebieten werden jeweils Flächen für Pkw-Stellplätze und Fahrradstellplätze zugeordnet.

Gemäß den unter Punkt 1 erläuterten Planungszielen der Stadt werden für das Planungsgebiet sowohl Wohnnutzungen als auch freiberuflich gewerbliche Nutzungen zugelassen, um auch freiberuflich tätigen Gewerbetreibenden eine zusätzliche Möglichkeit zur Berufsausübung im Bereich des neuen Bauquartiers zu geben. Auch im Sinne einer räumlichen Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten und der damit verbundenen Reduzierung der Pendelverkehre, werden in allen Wohngebäuden Nutzungen für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zugelassen.

Aufgrund der Struktur des städtebaulichen Umfeldes werden Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Mit diesen Regelungen werden mögliche Störungen oder Konflikte, die vor allem durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen dieser Nutzungen hervorgerufen werden können, vermieden.

##### 4.4.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Plan enthält Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundfläche, der maximal zulässigen Geschossfläche, zur Zahl der maximal möglichen Vollgeschosse sowie zur Wandhöhe und Dachneigung.

Damit ist das Maß der baulichen Nutzung ausreichend bestimmt.

Die Nutzungszahlen sind numerisch, auf die einzelnen Bauräume bezogen, festgesetzt, um den Bauvollzug zu erleichtern. Die Grundflächen gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO sind so festgesetzt, dass die Terrassen und Terrassenüberdachungen sowie die möglichen Überschreitungen der Baugrenzen durch Vordächer, erdgeschossige Terrassen sowie Licht- und Lüftungsschächte als Bestandteile der Hauptanlage, bezogen auf die anfallenden Grundflächen, mit abgedeckt sind.

Die unterschiedlichen Größen der Teilbaugebiete sowie die jeweils zulässigen Grund- und Geschossflächen sind zusammen mit sich daraus ergebenden Grundflächen- und Geschossflächenzahlen in der folgenden Tabelle aufgeführt. Es handelt sich um gerundete Werte.



## Grund- und Geschossfläche

	WA1	WA2.1	WA2.2 ohne 753/5	WA2.2 753/5	WA1+2
Bruttobauland (Baugebietsfläche)	6809	2684	1347	181	11021
Mit Gehrecht zugunsten der der Allgemeinheit zu belastende Fläche		0	0		0
Nettobauland (inkl. Privatwege)					
Zul. GR nach §19 Abs.2 BauNVO in m <sup>2</sup>	2535	1085	310	0	3930
GRZ nach §19 Abs.2 BauNVO in m <sup>2</sup>	0,37	0,40	0,23	0,00	0,36
Zul. GR inkl Überschreitungen durch Vordächer und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO in m <sup>2</sup>	5400	2155	720	60	8275
GRZ inkl Überschreitungen durch Vordächer und Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO in m <sup>2</sup>	0,79	0,80	0,53	0,33	0,75
Zul. GF nach § 20 BauNVO in m <sup>2</sup>	6130	2685	795	0	3480
GFZ nach § 20 BauNVO in m <sup>2</sup>	0,90	1,00	0,59	0,00	0,32

Mit den Festsetzungen zu den Grundflächen und den Geschossflächen können die Orientierungswerte nach §17 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete von 0,4 Grundflächenzahl und 1,2 Geschossflächenzahl eingehalten werden.

Mit den differenzierten Festsetzungen zu den Grundflächen und Überschreitungsmöglichkeiten können Baugesuche für das WA1 und WA2.1 und WA2.2 im Bauvollzug unabhängig voneinander geprüft werden.

#### 4.4.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die im Plangebiet zulässigen überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von Bauräumen für Hauptgebäude und Nebenanlagen geregelt.

Eine relativ enge Auslegung der Bauräume stellt die Umsetzung des gewünschten städtebaulichen Konzeptes sicher. Aufgrund der kleinteiligen Einzelbaufelder ist eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise gemäß § 22 Abs. 1 BauNVO entbehrlich.

Die Bauräume sind so bemessen, dass wohnungsbezogene Freiflächen, wie Balkone und Loggien, innerhalb der Bauräume Platz finden. Um in beschränktem Umfang untergeordnete Bauteile, wie Licht- und Lüftungsschächte sowie Vordächer und erdgeschossige Terrassenerweiterungen mit Ihren Überdachungen zu ermöglichen, werden entsprechende Festsetzungen getroffen, hinsichtlich der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen und maximal möglichen Größe.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung werden auch Bauräume für Nebenanlagen wie Fahrrad- und Müllauffstellflächen und Flächen für Stellplätze festgesetzt.

Die Lage der Umgrenzung der Fläche für die Tiefgarage wurde im Sinne einer maximalen Reduzierung der versiegelten Flächen so gewählt, dass unter Einbeziehung von Flächenanteilen unter den Gebäuden der erforderliche Stellplatzbedarf mit Einfachparkern unterzubringen ist und trotzdem große Grundstücksflächen frei von Unterbauungen gehalten werden können.

Ein Teil des Stellplatzbedarfes wird oberirdisch nachgewiesen.

Abweichend von der Satzung der Stadt Ebersberg vom 12.01.2021 über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe von der Bayerischen Bauordnung werden die möglichen Gebäudeabstände über Baugrenzen, Wandhöhen in Verbindung mit Höhenbezugspunkten und den festgesetzten maximalen Gebäudeprofilen geregelt.

Unter vollständiger Ausnutzung der entsprechenden Parameter und unter Berücksichtigung der Höhenlage der Gebäude im hängigen Gelände, in Bezug auf die natürliche Geländeoberfläche als unterer Bezugspunkt für die Bemessung von Abstandsflächen, ergeben sich im Innenbereich des Quartiers in Teilbereichen Unterschreitungen der, gemäß Satzung erforderlichen, Abstände.

Die Abstandsflächenvorgaben bezüglich des Abstandes zu den umliegenden Grundstücken gemäß Stadtsatzung mit 0,8 H bzw. 0,4 H in den Bereichen, wo das 16 m Privileg zur Anwendung kommen kann, werden eingehalten.

Die Abstandflächen gemäß kommunaler Satzung zwischen den einzelnen Zeilen werden unterschritten. Die Abstände sind jedoch so gewählt, dass eine gute Besonnung und Belichtung sichergestellt wird.

Die Möglichkeiten der Bayerischen Bauordnung hinsichtlich einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H, werden, zugunsten einer trotz teilweiser Verdichtung locker und durchlässig wirkenden Baustruktur, jedoch nicht voll ausgeschöpft.

Der Lichteinfallswinkel von 45° wird eingehalten.

Der reduzierte Abstand ist vertretbar aufgrund der relativ kurzen Baukörper und der durch die offene Baukörperstellung gewährleisteten Durch- und Ausblicke.

Zwischen den erdgeschossigen Nebenanlagenzonen kommt es zu Abstandsflächenüberlagerungen, was aufgrund der untergeordneten Nutzungen vertretbar ist.

Die nördlichen Abstandsflächen des Bauraums 8 und die südlichen Abstandsflächen des Bestandsgebäude (Ringstr. 44+46) nach Stadtsatzung überlagern sich. Dies gestaltet sich insofern als unkritisch, da Belichtung und Belüftung der Gebäude nicht beeinträchtigt werden.

Ein Lichteinfallswinkel von 45° zum Bestandsgebäude kann eingehalten werden.

Die südlichen und östlichen Abstandsflächen liegen zum Teil auf dem Stadtgrundstück Flurstück 753/5.

Die südlichen Abstandsflächen überschreiten die Mitte der Grundstückstiefe. Das Gebäude in seiner Lage entwickelt sich aus dem städtebaulichen Gesamtkonzept. Die Überschreitungen sind vertretbar, da das gemeindliche Grundstück aufgrund seiner Nutzung für eine Wasserrückhalteanlage nicht für eine weitere Bebauung in Frage kommt und somit keine Einschränkungen der Kriterien der Belüftung und Besonnung zu erwarten sind.

Abstandsflächenplan siehe Anlage 3.

Abstandsflächenplan Detail Haus 8 zu Bestandsgebäude siehe Anlage 4.

Belichtungsnachweis Lichteinfallswinkel 45° Haus 8 zu Bestandsgebäude siehe Anlage 5.

#### 4.4.4 Höhenfestsetzungen

Um ein Einfügen der geplanten Neubebauung in das vorhandene städtebauliche Umfeld und in die Topographie des Plangebietes zu ermöglichen, werden verschiedene Höhenfestsetzungen getroffen. Entsprechend der unterschiedlichen Höhensituierung der einzelnen Gebäude, dem natürlichen Verlauf des Hanges angepasst, wird für jedes Haus ein eigener Höhenbezugspunkt festgesetzt.

Auf diesen unteren Höhenbezugspunkt stellt die festgesetzte zulässige Wandhöhe ab. Die gewählte Wandhöhe im Bereich der Wohngebäude ist mit 9,25 m bzw. 9,00 m als üblich anzusehen und ist auskömmlich bei einer Geschossigkeit von III Vollgeschossen. Der eingeschossige Bauraum für Nebenanlagen ist mit einer Wandhöhe von 3,5 m festgesetzt.

Um zu verhindern, dass aufgrund der Hangsituation das jeweilige Erdgeschoss an der abfallenden Hangseite störend hoch aus dem Gelände ragt und um den Eindruck eines zusätzlichen Hanggeschosses zu vermeiden, ist der neue Geländeanschluss am Haus, mit der Tiefgaragenzufahrt, weitgehend ebenerdig zu den Erdgeschosswohnungen vorgesehen. Im Rahmen des Freiflächengestaltungskonzeptes ergeben sich auch tiefer liegende Freiflächen insbesondere an den Hang zugewandten Südseiten der Gebäude. Diese Flächen dürfen an die natürlichen Geländeoberflächen angepaßt werden, jedoch bis zu einer Höhe von maximal 200 cm, und dürfen unterhalb der festgesetzten Höhenbezugspunkte der jeweiligen Bauräume liegen.

#### 4.4.5 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Planungsgebiet sind, entsprechend des Bedarfes von Stellplätzen, welcher sich aus den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 224 „Südlich Im Augrund“ ergibt, entsprechende Bauräume für Gemeinschaftstiefgaragen und für oberirdische Stellplätze festgesetzt. Die Zufahrt zur Gemeinschaftstiefgarage ist in direkter Nähe zur Straße „Im Augrund“ vorgesehen, um den Individualverkehr möglichst früh in die Tiefgarage abzuleiten, dadurch das Quartiersinnere autofrei zu halten und somit dort eine hohe Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Die Zahl der herzustellenden Pkw-Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg.

Abweichend von der Stellplatzsatzung beträgt die Zahl der herzustellenden Pkw-Stellplätze bei Wohnungen für Einheimische 1 Stellplatz je Wohnung.

Abweichend von der Regelung der jeweils gültigen Stellplatzsatzung zu Besucherstellplätzen sind für die Wohnungen im Plangebiet, ausgenommen für Mietwohnungen mit Bindung nach dem Bayerischen Wohnraumförderungsgesetz insgesamt sieben oberirdische Besucherstellplätze herzustellen.

Für Nebenanlagen wie Müll-, Fahrräder, Mobilität, Packstation und einen Gemeinschaftspavillon werden entsprechende Bauräume ausgewiesen.

Die Zahl der herzustellenden Fahrrad-Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg. Die allgemeinen Fahrradabstellplätze sind einerseits in den nördlichen Nebengebäuden untergebracht, andererseits werden Fahrradstellplätze entlang der Erschließungswege positioniert und den jeweiligen Hauseingängen zugeordnet. Sie sind zum Teil überdacht und bieten somit leicht erreichbare Abstellmöglichkeiten. An den Eingängen der Wohngebäude werden Schnellparkerstellplätze angeboten.

Außerhalb der Bauräume sind unterirdische Anlagen gemäß Satzung zulässig, von denen keine größeren städtebaulichen Auswirkungen ausgehen.

#### 4.4.6 Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist über die entlang der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufende Straße „Im Augrund“ erschlossen. Der öffentliche Straßenraum „Im Augrund“ wird umgestaltet und durch weitere Stellplätze und neue Baumpflanzungen ergänzt.

Eine Nord-Süd verlaufende öffentliche Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich stellt die Verbindungen zum Wegenetz der angrenzenden Bestandsquartiere sowie der umgebenden Landschaft sicher.

So entsteht eine interne Wegeverbindung zwischen dem Fußweg im Nordosten, von der Zugspitzstraße kommend, und dem Bahnübergang südöstlich des Planungsgebietes (in Zukunft ggf. Bahnhof) und dem weiterführenden Fuß-/ Radweg Richtung Grafing und Ebersberger Bahnhof.

Die Gebäude 1-5 im WA1 sind über ein internes fußläufiges, nur für die Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge befahrbares, Wegenetz erreichbar. Dieser westliche Quartiersteil ist autofrei geplant. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt strassennah im Norden von Gebäude 3.

Zwischen WA2.1 und WA2.2 wird eine private Erschließungsstraße als Zufahrt für die Quartiers internen Pkw-Stellplätze, Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge und als fußläufige Erschließung der Gebäude 6,7 und 8 vorgesehen. Diese Zufahrt wird zwischen Gebäude 7 und 8 auf eine Fußwegverbindung reduziert und bis auf den öffentlich gewidmeten Quartiersweg im Süden weitergeführt.

#### 4.4.7 Grünordnung

Das Grünordnungskonzept sieht vor, dass das gesamte Planungsgebiet entsprechend den festgelegten textlichen und planerischen Vorgaben begrünt und bepflanzt wird, um eine nachhaltige und ausreichende Begrünung sicherzustellen. Ziel ist es, einen kleinklimatischen Ausgleich zu schaffen und das Gebiet ökologisch aufzuwerten. Es dürfen nur heimische Gehölze gemäß einer Artenliste gepflanzt werden. Ausgefallene Bäume und Sträucher müssen ersetzt werden, um den Vegetationsbestand langfristig zu sichern. Die Eingrünung des Planungsgebietes mit Gehölzen bindet die Bebauung in die umliegende Landschaft ein. Unbefestigte Flächen im Wohngebiet werden dauerhaft begrünt. Befestigte Flächen wie bspw. Wege, Stellflächen etc. werden vorzugsweise in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt.

Im Bereich der Gehölzpflanzungen sind insgesamt 66 standortgerechte Laubbäume vorgesehen, die durch ihre Staubfilterfunktion, Sauerstoffbildung und Luftbefeuchtung einen wichtigen Beitrag zum lokalen Klima leisten. Zudem bieten sie Lebensraum für zahlreiche Tierarten und



sorgen für Beschattung der Freiflächen. Um die Funktionen der Bäume frühzeitig zu gewährleisten, werden bestimmte Güteanforderungen und Mindestgrößen für die Neupflanzungen festgesetzt.

Die im Wohngebiet vorgesehenen Dachbegrünungen tragen dazu bei, Niederschlagswasser zurückzuhalten, Spitzenabflüsse zu mindern und das Kleinklima durch Kühlung und Luftbefeuchtung zu verbessern. Ein System aus Retentionsmulden dient zur Versickerung und Pufferung des Niederschlagswassers..

#### 4.4.8 Artenschutz

Die baulichen Ausführungen des Vorhabens stellen Eingriffe in den Naturhaushalt dar, welche aus artenschutzrechtlicher Sicht für die Tiergruppen Fledermäuse (mögliche Betroffenheit von Baumquartieren) und Vögel (Baumhöhlen- und Gehölzfreibrüter) von hoher Relevanz sind. Darüber hinaus wurde entlang der Bahnlinie südlich des Planungsgebiets das Vorkommen von Zauneidechsen nachgewiesen. Ein Teilbereich (Hochstaudenflur entlang Graben) des Planungsgebiets stellt zudem aufgrund des Vorkommens der essentiellen Wirtspflanze eine potentielle Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Tagfalterart Dunkler-Wiesenknopf-Ameisenbläuling dar.

Folgende Maßnahmen sind erforderlich, um Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sicher auszuschließen (vgl. spezielle artenschutzrechtliche Prüfung):

Um- und Aufhängen von Nistkästen mit Kontrolle und ggf. Reinigung, Kontrolle von Quartieren an Biotopbäumen und zeitl. Beschränkung bei Fällung, Zeitlich beschränkte Eingriffe in Gehölzstrukturen, Schutz von Bestandsgehölzen, Reduzierung der Lichtemission und Beleuchtungskonzept, Herstellung einer feuchten Hochstaudenflur entlang Entwässerungsgraben, Vermeidung von Barrierewirkung bei Einfriedungen und Zäunen, Schutz vor Vogelschlag, Neuschaffung von Lebensräumen und Nahrungshabitaten durch Ein- und Durchgrünung, Umweltbaubegleitung (UBB)

### 4.5 Ver- und Entsorgung

#### 4.5.1 Wasserversorgung, Abwasserentsorgung

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Straße „Im Augrund“,

Es ist davon auszugehen, dass die Wasserversorgung über die Straße „Am Augrund“ erfolgen kann.

Der öffentliche Straßenraum muss im Bereich des Umgriffs des Bebauungsplans Nr. 224 „Südlich Im Augrund“ geändert werden, im Zuge dessen soll der vorhandene Abwasserkanal verlegt und vergrößert werden.



#### 4.5.2 Niederschlagswasserbeseitigung

Nach dem vorliegendem Baugrundgutachten befindet sich das Projektgebiet im Bereich der würmzeitlichen Moräne, weshalb der Untergrund nur eingeschränkt, bis gar nicht zur Versickerung geeignet ist. Das anfallende Niederschlagswasser wird deshalb gezielt in Mulden gesammelt, wo es zunächst vom Oberboden aufgenommen wird und nach seiner Sättigung anschließend kaskadenartig über mehrere naturierte Retentionsmulden verzögert abgeleitet wird, um schließlich gedrosselt in den südlich der Bahn liegenden Roten Weiher zu entwässern. Die natürliche Abflussspende des Gebiets darf durch den Einleitungsabfluss aus dem Baugebiet nicht überschritten werden und liegt bei 20,8 l/s\*ha Au abflusswirksame Fläche.

Extensiv begrünte Dachfläche tragen einen Beitrag zur verzögerten Ableitung des Dachwassers bei.

#### 4.5.3 Energieversorgung, Telekommunikation

Die Energieversorgung kann z.B. über Wärmepumpen und Solarenergie erfolgen.

Das Planungsgebiet grenzt im Norden an die Straße „Im Augrund“. Es ist davon auszugehen, dass die Versorgung mit Telekommunikation über die Straße „Am Augrund“ erfolgen kann.

#### 4.5.4 Abfallbeseitigung

Die Entsorgung des anfallenden Gewerbe- und Hausmüllaufkommens erfolgt über die Straße „Im Augrund“ durch das Kommunalunternehmen für Abfallwirtschaft ...

### 4.6 Sonstiges

#### 4.6.1 Immissionsschutz

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 224 „Südlich Im Augrund“ möchte die Stadt Ebersberg das bisher unbebaute Gelände südwestlich in Ebersberg mit einem Allgemeines Wohngebiet (WA) überplanen. Das Plangebiet besteht aus drei Baugebieten (WA1, WA2.1 und WA2.2) mit insgesamt acht Baufeldern, auf denen Geschosswohnungsbauten errichtet werden sollen. Es steht im Einwirkungsbereich der im Süden verlaufenden Bahnstrecke 5710 Grafing – Ebersberg. Zudem sind eine Tiefgarage und oberirdische Stellplätze innerhalb des Geltungsbereiches geplant.

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ dar. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

In vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen, lassen sich die  $ORW_{DIN18005}$  oft nicht einhalten. Wo im Bauleitplanverfahren von den  $ORW_{DIN18005}$  abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen werden. Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundes-Immissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung  $IGW_{16.BImSchV}$ ), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

**Tabelle** Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))				
Anwendungsbereich	Städtebauliche Planung (Bauleitpläne)		Neubau/Änderung von Verkehrswegen	
Vorschrift	DIN 18005, Beiblatt 1, Ausgabe 2023		16. BImSchV Änderung 2020	
Nutzung	Orientierungswert		Immissionsgrenzwert	
	Tag 6 – 22 Uhr	Nacht 22 – 6 Uhr	Tag 6 – 22 Uhr	Nacht 22 – 6 Uhr
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49

(): Der in Klammern angegebene, niedrigere Wert gilt für Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem öffentlichen Verkehrslärm (Schienenverkehr) berechnet und beurteilt. Außerdem wurde die Immissionsbelastung aus dem Vorhaben (geplante Tiefgarage und oberirdische Stellplätze) sowie die Verkehrszunahme auf den öffentlichen Straßen in Bezug auf die Nachbarschaft untersucht. Die Untersuchung kommt zu den folgenden Ergebnissen:

- einwirkende Immissionsbelastung aus dem öffentlichen Verkehr (Schiene)

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass mit Überschreitungen des Orientierungswerts der DIN 18005 zu rechnen ist. Die Immissionsbelastungen liegen an den vom Verkehrslärm am stärksten betroffenen Südfassaden in der ersten Bebauungsreihe entlang der Bahnstrecke mit bis zu 67 dB(A) tagsüber und 65 dB(A) nachts auch über den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV für ein Allgemeines Wohngebiet und überschreiten nachts sogar die Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A).

Die Berechnung zeigt auch, dass lärmabgeschirmte Bereiche vorhanden sind und ruhige Außenbereiche geschaffen werden können.

Wo von den Orientierungswerten der DIN 18005 abgewichen werden soll, weil andere Belange überwiegen, soll ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden.

Die Realisierung einer aktiven Schallschutzmaßnahmen kann im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 224 „Südlich Im Augrund“ nicht umgesetzt werden. Auf Grund dessen wird neben einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile eine Grundrissorientierung („architektonische Selbsthilfe“) festgesetzt.

- ausgehende Immissionsbelastung aus der Tiefgarage und oberirdischen Stellplätzen

Die Untersuchung von zwei Varianten kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Emissionen aus der Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze mit einer Überschreitung des  $IRW_{TALärm}$  zur Nachtzeit an den geplanten Wohngebäuden 3 und 6 innerhalb des Plangebiets zu rechnen ist. Zudem kann die Nutzung der 14 östlichsten Stellplätze zur Nachtzeit zu Überschreitungen des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm an IO B und IO C (Im Augrund 5 und Ringstraße 46) und zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte um 1 bis 2 dB(A) an IO B außerhalb des Geltungsbereichs führen.

Da die Emissionen der Stellplätze (Tiefgarage und oberirdisch) im vorliegenden Fall einer Wohnanlage zuzurechnen sind und diese gewissermaßen zu den üblichen Alltagserscheinungen gehören, ist auch in einem von Wohnbebauung geprägten Bereich mit keinen erheblichen, billigerweise unzumutbaren Störungen zu rechnen, wobei zur Minderung der 2 dB(A)-Überschreitung durch geeignete Schallschutzmaßnahmen eine vertragliche Regelung getroffen wird.

- Verkehrszunahme auf der öffentlichen Straße

Die Untersuchung zeigt auf, dass aus der Verkehrszunahme auf der Ringstraße und der Straße „Im Augrund“ kein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen für die Nachbarschaft entsteht. Die Pegelzunahmen liegen zwar durchwegs bei  $> 1$  dB(A), jedoch wird der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für ein Mischgebiet durchgängig eingehalten bzw. deutlich unterschritten.

- maßgebliche Außenlärmpegel

Das erforderliche Gesamt-Bau-Schalldämm-Maß der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen wurde nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Teil 1, über den maßgeblichen Außenlärmpegel abgeleitet. Aufgrund der relativ hohen Differenz von bis zu 8 dB(A) zwischen Tag und Nacht wurde vorgeschlagen, die Gesamt-Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  getrennt für hauptsächlich im Tagzeitraum genutzte schutzbedürftige Aufenthaltsräume und überwiegend zum Schlafen genutzte Räume festzusetzen.

#### 4.6.2 Baugrund



Im Plangebiet befinden sich gem. Bodengutachten der Firma Blasy + Mader vom 11.09.2020 ca. 0,4 bis 0,6 m mächtige, schluffige Oberböden über weitgehend schluffigen, nach unten stärker tonigen Moränenablagerungen.

Schluffböden zeichnen sich durch eine hohe Verdichtungsempfindlichkeit, bei gleichzeitig hohem Erfüllungsgrad von Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG aus (Wasser- und Nährstoffkreislauf, Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften).

Durch die undurchlässigen Bodenschichten ist außerdem ein Stauwassereinfluss zu erwarten, der ebenfalls zu einer hohen Verdichtungsempfindlichkeit während der Bautätigkeiten führt.

#### 4.6.3 Altlasten

Die Flurnummern des Plangebiets sind derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen.

#### 4.6.4 Brandschutz – Personenrettung

Der zweite Rettungsweg für die Gebäude wird über Rettungsgeräte der Feuerwehr sichergestellt. Die Oberkanten der zur Anleiterung mit Handleitern bestimmten Stellen liegen nicht mehr als 8,00 m über dem Gelände.

Der Einsatz von Hubrettungsfahrzeugen ist für die Sicherstellung der 2. Rettungswege daher nicht erforderlich.

Da sich einzelne Gebäude mehr als 50,00m von der Straße „Im Augrund“ entfernt befinden, wird im WA1 über den internen Erschließungsweg im inneren des Quartiers eine Zufahrt von der Straße „Im Augrund“ für die Feuerwehr mit entsprechender Bewegungsfläche hergestellt. Die große Mehrheit der Gebäudezugänge und anleiterbaren Stellen sind von der Feuerwehrezufahrt oder der öffentlichen Straße in einer Lauflänge von max.50m erreichbar. Wohnungen in einer Entfernung >50m werden mit einem baulichen 2. Rettungsweg ausgestattet.

Für das WA2.1 und das WA2.2 dient die private Erschließungsstraße als Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge.

Die Löschwasserversorgung ist gem. Auskunft des Tiefbauamts der Stadt Ebersberg gegeben.

### 4.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung

Das planungsgegenständliche Neubauvorhaben stellt einen Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung der Stadt Ebersberg im Sinne des „Integrierten kommunalen Klimaschutzkonzeptes“ Stadt Ebersberg vom 17.Juni 2012 dar.

Die Überplanung des bisher als Grünbrache bestehenden Areals am Ortsrand nutzt zur Verfügung stehende Flächen effizient. Freiraum und Landschaftsbild werden geschützt.

Der bestehende Ortsrand wird durch die neuen Wohngebäude städtebaulich arrondiert stärkt den Wirtschaftsstandort Ebersberg durch städtebaulich Neuansiedlung. Im Sinne des Leitlinienkonzeptes wird so ein vorhandener Standort sinnvoll ergänzt und erweitert, statt großflächiger Neuausweisungen an anderer Stelle.



Der Bebauungsplan reagiert in sinnvoller Weise auf den in der Stadt vorhandenen Bedarf an Wohnraum durch die Ausweisung von Wohnbauflächen unter Ausnutzung von vorhandenen Flächenpotenzialen für Wohnungsbau innerhalb des Stadtgebietes.

Die Planung schafft eine maßvolle Verdichtung, entwickelt die vorhandenen städtebaulichen Strukturen weiter und sichert den Erhalt angemessener Grünflächen.

Durch die Überplanung des Areals ergibt sich die Chance wichtige Wegeverbindungen zwischen nördlich angrenzenden Wohngebieten und dem Fußgänger-Bahnübergang dauerhaft für die Allgemeinheit zu sichern.

Ebersberg, 12.02.2026

Proske  
Erster Bürgermeister

#### Anlagen

- Anlage 1: Schallschutzgutachten (Stand September 2025)
- Anlage 2: Umweltbericht (Stand 10.09.2025)
- Anlage 3: Abstandsflächenplan (Stand: 14.10.2025)
- Anlage 4: Abstandsflächenplan Detail Haus 8 zu Bestandsgebäude
- Anlage 5: Belichtungsnachweis Lichteinfallswinkel 45° Haus 8 zu Bestandsgebäude
- Anlage 6: Verkehrsgutachten (Stand März 2025)
- Anlage 7: Baugrunduntersuchung (Stand März 2025)
- Anlage 8: spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP Stand 10.09.2025)
- Anlage 9: Starkregenvorsorge & Prüfung Regenwasserkonzept (Stand 29.10.2025)
- Anlage 10: Regenwasserkonzept Variante 1 Mulden & Rigolen (Stand 29.10.2025)
- Anlage 11: Regenwasserkonzept Variante 2 Mulden & Rigolen & Ret. Dach (Stand 29.10.2025)