

Stadt Ebersberg



Bebauungsplan Nr.151.1 „südlich der Kolpingstraße, östlich der Ringstraße“, 1. Änderung mit integrierter Grünordnung

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 a Abs. 1 BauGB

21.03.2023



Plangeber	Stadt Ebersberg	Marienplatz 1 85560 Ebersberg
Entwurfsverfasser	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt und Stadtplaner	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen
Grünordnung	Nikolaus Brandmair (†) Landschaftsarchitekt und Stadtplaner	Lilienstraße 42 81669 München

1. Planungsanlass und Planungsziele
2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren
3. Verfahrensablauf
4. Ergebnis der Alternativenprüfung
5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung

1. Planungsanlass und Planungsziele

Am 14.03.2017 wurde vom Technischen Ausschuss der Beschluss gefasst, ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 durchzuführen.

Für einen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004, der auf der seiner Plangebietsfläche ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Bebauung mit einem Dreispänner festschreibt. Der überwiegende Flächenanteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151 ist als Grün- und Ausgleichsfläche sowie Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Voraussetzungen und des wachsenden Bedarfs an Wohnbauflächen wurden mehrere Anträge auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151 mit dem Ziel gestellt, die festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen in ein Wohngebiet zu ändern, um eine Erweiterung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 632 zu ermöglichen.

Im Zuge der Vorplanungen, die von Seiten der Stadt Ebersberg erfolgten, zeigte sich, dass es sinnvoll ist, auch das südlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 632/5 in diese Planüberlegungen zur Neuordnung mit einzubeziehen.

In der Planfolge wurde zudem vom Technischen Ausschuss in seiner Sitzung am 19.09.2017 beschlossen, das nördlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 747/43 ebenfalls mit einzubeziehen, um insgesamt für den Bereich südlich der Kolpingstraße und östlich der Ringstraße eine städtebaulich geordnete Entwicklung einzuleiten und zu gewährleisten.

Die Bauleitplanung erfolgt mit dem Ziel, ein Wohngebiet unter dem Aspekt einer städtebaulich verträglichen Nachverdichtung zu entwickeln. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf den Einsatz erneuerbarer Energien sowie auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und immissionsschutzfachlichen Belange im Siedlungsrandbereich gelegt.

2. Berücksichtigung der Umweltbelange im Verfahren

Im Rahmen des Bebauungsplans wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2a BauGB durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Dabei wurden die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege untersucht, umweltbezogene Auswirkungen ermittelt sowie mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich geprüft.

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB wurde festgelegt, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus wurden Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden geführt.

Inhalt der Prüfung waren alle in der Anlage zum Baugesetzbuch aufgeführten Umweltbelange, also insbesondere die Auswirkungen der Planung auf Klima, Boden, Fläche, Wasser, Pflanzen und Tiere, Mensch und Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter. Sämtliche Ergebnisse sind im Umweltbericht dargestellt, der einen selbstständigen Teil der Begründung zum Bebauungsplan bildet. Die Ermittlung und Bewertung der in der Planfolge möglichen Umweltwirkungen erfolgte auf der Grundlage vorhandener Daten und aktueller Bestandserhebungen.

Die Umweltprüfung gelangt zu dem Ergebnis, dass in der weiteren Folge des Bebauungsplans in den untersuchten Bereichen nur Umweltauswirkungen in einem gering bis mäßig erheblichen Umfang zu erwarten sind.

3. Verfahrensablauf

3.1 Chronologie

14.03.2017	Aufstellungsbeschluss, Technischer Ausschuss Stadt Ebersberg
19.09.2017	Beschluss zur Erweiterung des Geltungsbereichs, Technischer Ausschuss Stadt Ebersberg
16.11.2017	ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
15.11.2018 bis 17.12.2018	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden (§ 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB)
12.02.2019	Sitzung Technischer Ausschuss Stadt Ebersberg, Behandlung der Stellungnahmen nach § 3 Abs. 1, § 4 Abs. 1 BauGB; Billigungs- und Auslegungsbeschluss
06.12.2022 bis 11.01.2023	Öffentliche Auslegung mit gleichzeitiger Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und sonstiger Behörden (§ 3 Abs. 2, § 4 Abs. 2 BauGB)
14.02.2023	Technischer Ausschuss Stadt Ebersberg, Satzungsbeschluss
20.03.2023	ortsübliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses Inkrafttreten des Bebauungsplans

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs.1 und 4 Abs. 1 BauGB

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange über die allgemeinen Ziele und Zwecke des Bebauungsplans sowie die Auswirkungen der Planung fand in Form einer öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in der Fassung vom 23.10.2018 einschließlich Begründung und Umweltbericht in der Zeit vom 15.11.2018 bis 17.12.2018 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt sind, wurden gleichzeitig durch die Zusendung der Planunterlagen unterrichtet und aufgefordert zum Bebauungsplan Stellung zu nehmen und gebeten, sich zu dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern.

3.3 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich 13 im Verfahren nicht. 6 brachten in ihren Stellungnahmen keine Anregungen oder Bedenken vor. 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen Anregungen vor.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg in der Sitzung am 12.02.2019 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

Die Anmerkungen des Fachbereichs Bauleitplanung, Landratsamt Rosenheim, hinsichtlich redaktioneller Änderungen wurden berücksichtigt.

Die Untere Immissionsschutzbehörde regte an, immissionsschutzrechtliche Festsetzungen zu ändern bzw. zu ergänzen, um der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse Rechnung zu tragen. Die Anregung wurde berücksichtigt.

Die Anregungen der Unteren Naturschutzbehörde betrafen die Berechnung der Eingriffsflächen, die nachvollziehbarer dargestellt werden sollten. Die Sachverhalte wurden verständlicher formuliert.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim trug Hinweise zur Entsorgung des Niederschlagswassers und zur Bauvorsorge vor. Die Anregungen wurden, soweit nicht schon enthalten, als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.

Die Ausführungen der Bayernwerk Netz GmbH, Ampfing, zur Lage der Kabelverteiler wurden als Hinweis berücksichtigt.

Die Stellungnahme des Landesbundes für Vogelschutz, Poing, wurde zur Kenntnis genommen. Für den Bebauungsplan bestand kein Änderungsbedarf.

Die Anregungen der Abteilung Abfall und Umwelt der Stadt Ebersberg bezüglich der Erläuterungen zur Eingriffs- Ausgleichsproblematik sowie zur Ergänzung der Pflanzenliste fanden Beachtung.

Die Hinweise der Deutschen Telekom zur Trassenführung und zu Baumpflanzungen waren bereits im Bebauungsplan aufgeführt. Die Stellungnahme wurde deshalb nur zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise des Tiefbauamtes der Stadt Ebersberg bezüglich Kanalisation, Wasserversorgung und Entwässerungsplanung wurden zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen des Klimamanagers der Stadt Ebersberg bezüglich Nachhaltigkeit, Energiekonzepte und Elektromobilität fanden Beachtung.

Die Anregungen des Eisenbahn-Bundesamtes, München, hinsichtlich der Emissionen aus dem Bahnbetrieb und der zu berücksichtigenden Maßnahmen zur Sicherstellung des Bahnbetriebs wurden, soweit dies für den Bebauungsplan relevant war, berücksichtigt.

Von Seiten der Öffentlichkeit ist 1 Schreiben eingegangen:

Das Schreiben setzte sich mit der Frage der Erschließung der südwestlich gelegenen Flächen auseinander. Da die Erschließung durch den Bebauungsplan gesichert wurde, ergab sich kein Änderungsbedarf für den Bebauungsplan.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg in der Sitzung am 12.02.2019 beraten und sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde gebilligt. Einzelheiten können den Vormerkungen und Sitzungsniederschriften zu den entsprechenden Tagesordnungspunkten entnommen werden. Die Ergebnisse sind in der Planfassung mit Datum vom 15.09.2022 berücksichtigt.

3.4 Öffentliche Auslegung der Planung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung fand gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.12.2022 bis 11.01.2023 statt. Zeitgleich wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt. Neben dem Planentwurf mit Begründung und Umweltbericht wurden auch die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sowie das Abwägungsergebnis aus dem Verfahren nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB offengelegt.

3.5 Umgang mit den Anregungen aus dem Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Von Seiten der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange äußerten sich 15 im Verfahren nicht. 8 brachten in ihren Stellungnahmen keine Anregungen oder Bedenken vor. 7 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange trugen Anregungen vor.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in die Abwägung eingestellt. Sie wurden dem Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg in der Sitzung am 14.02.2023 zur Beratung und Beschlussfassung vorgelegt:

Die Untere Immissionsschutzbehörde, Landratsamt Ebersberg, trug Anregungen zum Lärmschutz des Kinderspielplatzes, zur Schutzbedürftigkeit von Räumen und zur Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt vor. Die Hinweise zum Lärmschutz des Kinderspielplatzes und zur Gestaltung der Tiefgaragenzufahrt wurden berücksichtigt.

Das Wasserwirtschaftsamt Rosenheim verwies auf aktuelle Leitfäden zur wassersensiblen Siedlungsentwicklung und zur Klimaanpassung sowie zur Begrünung von Dächern und zum Umgang mit Regenwasser. Der Bebauungsplan wurde entsprechend redaktionell geändert.

Die Kreisbrandinspektion brachte Hinweise zu den Flächen für die Feuerwehr, zur Löschwasserversorgung, zum Objektschutz sowie zur Feuerwehrbedarfsplanung vor. Die für den Bebauungsplan relevanten Hinweise waren bereits im Bebauungsplan aufgeführt. Weitere Ergänzungen erfolgten nicht.

Die Deutsche Telekom AG informierte darüber, dass ein zusätzlicher Verteiler außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans aufgestellt werden muss. Dieser Sachverhalt wurde zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise der Bayernwerk Netz GmbH zur Trassenführung und zu Baumpflanzungen waren bereits im Bebauungsplan aufgeführt. Die Stellungnahme wurde deshalb nur zur Kenntnis genommen.

Die nochmals vorgetragene Hinweise des Tiefbauamtes der Stadt Ebersberg bezüglich Kanalisation, Wasserversorgung und Entwässerungsplanung wurden zur Kenntnis genommen.

Die als redaktionelle Änderung vorgeschlagenen Korrekturen der Ausgleichs- Eingriffsermittlung, die von der Abteilung Abfall und Umwelt der Stadt Ebersberg vorgetragen wurden, fanden Berücksichtigung.

Von Seiten der Öffentlichkeit sind keine Schreiben eingegangen.

Die vorgetragenen Bedenken und Anregungen wurden vom Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg in der Sitzung am 14.02.2023 beraten und sachgerecht abgewogen. Das Abwägungsergebnis wurde gebilligt. Einzelheiten können den Vormerkungen und Sitzungsniederschriften zu den entsprechenden Tagesordnungspunkten entnommen werden.

Mit Beschluss des Technischen Ausschusses der Stadt Ebersberg vom 14.02.2023 wurde der Bebauungsplan Nr. 151.1 „südlich Kolpingstraße“ in der Fassung vom 14.02.2023 als Satzung beschlossen.

4. Ergebnis der Alternativenprüfung

Die Alternativenprüfung ergab, dass anderweitige Lösungen, die unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen geringer erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand haben, nicht bestehen.

5. Darlegung der grundlegenden Abwägungsentscheidung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151.1 „südlich Kolpingstraße“ beabsichtigt die Stadt Ebersberg den Teilbereich südlich der Kolpingstraße städtebaulich neu zu ordnen, im Hinblick auf eine verträgliche Nachverdichtung planungsrechtlich zu sichern sowie einen Beitrag zur Verbesserung des Wohnraumangebots in Ebersberg zu leisten.

In der Folge des Planvorhabens werden durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Anlagen auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt. Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden die relevanten Umweltfolgen deshalb in einem der Planungsstufen angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für den vorliegenden Bebauungsplan bestehen. Umweltwirkungen liegen vor allem in einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Die durch die städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Mensch und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Die örtliche Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang sowie die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans unter Rückgriff auf bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen orientieren sich am Grundsatz einer vorausschauenden Gesamtplanung und schaffen somit wesentliche Voraussetzungen für eine umweltschonende, flächensparende und klimaangepasste Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Leitbildes der Stadt Ebersberg.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist sowohl die derzeitige ökologische Bedeutung des Geländes als auch der in der Planfolge zu erwartende Eingriff hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung beziffert worden. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Belastungen der Umwelt oder Gefährdungen von Mensch und Tier zu erwarten. Bestehende andere Anlagen mit Auswirkungen auf das Planvorhaben, sonstige Vorbelastungen oder kumulative Wirkungen sind ebenfalls nicht ersichtlich. Eine deutlich wahrnehmbare oder messbare Belastung für die Umgebung durch Gerüche, Abgase oder andere Stoffeinträge sind in der Planfolge nicht zu erwarten. Eine Gefährdung der Umgebung oder ein erhöhtes Unfallrisiko sind sicher auszuschließen.

Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrsgeräusche und Erschütterungen, die von der Bahnstrecke Grafing - Wasserburg ausgehen, vorbelastet. Unter Berücksichtigung der in der Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie der maßgeblichen technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte sachgerecht gelöst sind. Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 1 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 BImSchG nicht zu erwarten.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 151.1 „südlich der Kolpingstraße, östlich der Ringstraße“, 1.Änderung in planungsrechtlicher Hinsicht keine negativen Umweltauswirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind. Insoweit sind die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung als umweltverträglich zu bewerten. Die Begründung mit Umweltbericht sowie die Verfahrensakte enthalten weiterführende Informationen.