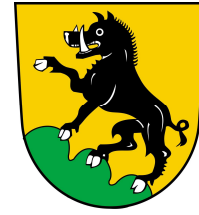


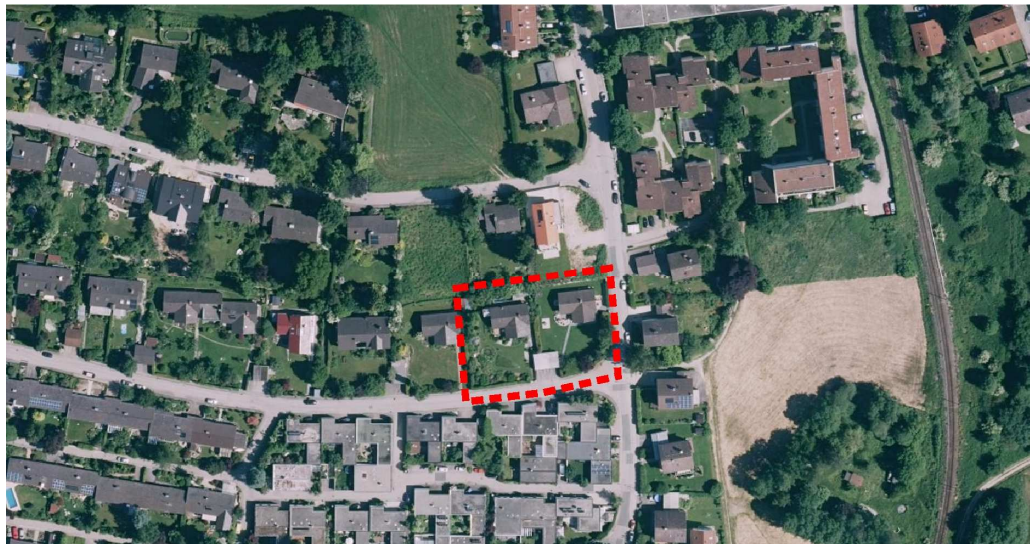
Stadt Ebersberg



Bebauungsplan Nr. 19.3 „Südwest-Wendelsteinstraße Ost“ mit integrierter Grünordnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

20.02.2018



Plangeber Stadt Ebersberg

Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Entwurfsverfasser Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

1. Einleitung	3
1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs	3
1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung	3
2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Wahl des Verfahrens	4
2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung	4
3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet	5
3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld	5
3.2 Natürliche Grundlagen	5
3.3 Verkehrsstruktur	5
3.4 Technische Infrastruktur	5
4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen	5
4.1 Städtebauliches Konzept	5
4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	5
4.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	5
4.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise	6
4.5 Regelungen zu Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und zur Erschließung	6
4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung	6
5. Technische Infrastruktur	6
6. Immissionsschutz	7
7. Grünordnung	7
7.1 Grünordnungskonzept und besonderer Artenschutz	7
7.2 Eingriffsregelung	8
8. Flächen mit Bodenbelastungen	8
9. Brandschutz	8
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	8
11. Soziale und kulturelle Belange	8
12. Energieeffiziente Planung	9
13. Klimaschutz	9
14. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen	9
15. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	9
16. Städtebauliche Kennzahlen	9

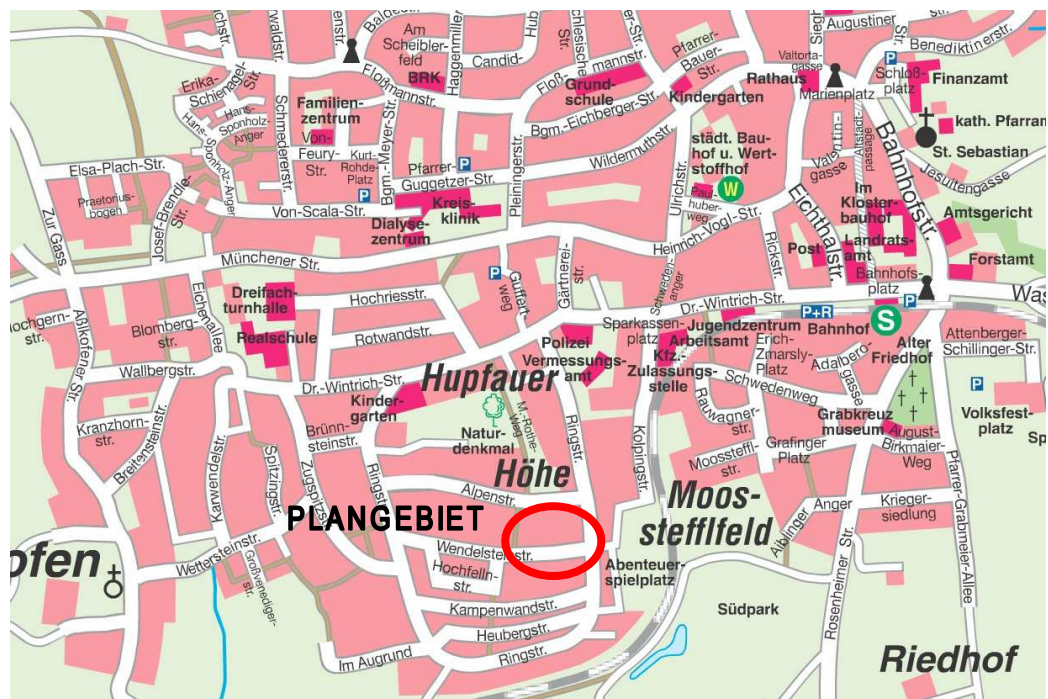
1. Einleitung

Die Stadt Ebersberg liegt als Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum München und an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München – Ebersberg/Grafring - Wasserburg. Die allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen Raumentwicklung des Regionalplans München finden Berücksichtigung.

Die Stadt Ebersberg verfolgt keine wachstumsorientierte Siedlungsentwicklung, sondern vielmehr eine kontinuierliche Neuordnung und Nachverdichtung von bereits bebauten Siedlungsbereichen. Damit wird die Zersiedlung der Landschaft verhindert, die Innenentwicklung des Ortes gestärkt und ein Beitrag zu einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung geleistet.

1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das zu überplanende Gebiet liegt im südlichen Bereich des Stadtgebietes von Ebersberg. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 19.3 umfasst eine Fläche von ca. 0,255 ha.



Das Plangebiet wird im Norden von der Bebauung südlich der Alpenstraße, im Osten von der Ringstraße und im Süden von der Wendelsteinstraße begrenzt. Im Westen schließt Wohnbebauung an. Es umfasst folgende Grundstücke der Gemarkung Ebersberg: Fl. Nrn. 747/18, 747/19, 753 (Teilfläche Wendelsteinstraße).

1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Für den räumlichen Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 gelten die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 19 "Südwest" sowie Nr. 19.2 "Alpenstraße/Ringstraße".

Für den Teilbereich der beiden Grundstücke nördlich der Wendelsteinstraße / Ecke Ringstraße liegt eine Bauvoranfrage vor, die aufgrund der Abweichungen vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan nicht genehmigungsfähig ist.

Um die Regelungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne den aktuellen Anforderungen an Bauweise und Baustruktur anzupassen, hat der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg am 20.09.2016 beschlossen, für die betroffenen Grundstücke nördlich der Wendelsteinstraße einen Bebauungsplan im

beschleunigten Verfahren aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen.

Ziel ist der Erhalt der Homogenität der Bebauung bzw. des Gebietscharakters sowie eine Neuordnung Parzellen- und Baustruktur.

Als Maßnahme der Innenentwicklung in einem bestehenden Siedlungsgebiet bestehen die Voraussetzungen dafür, die Änderungsplanung gemäß den Verfahrensregelungen des § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" durchzuführen.

2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

2.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13 a die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

2.2 Wahl des Verfahrens

Am 20.09.2016 hat der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg den Beschluss gefasst, im sog. beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13 a BauGB den Bebauungsplan Nr. 19.3 aufzustellen. Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Allseitig schließen allgemeine Wohngebiete an.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Bodennutzung im Plangebiet entspricht den tatsächlich vorhandenen bzw. im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen als Wohnbauflächen. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans in der Planfolge ist nicht erforderlich.

Folgende Bebauungspläne sind rechtsverbindlich:

Bebauungsplan Nr. 19 "Südwest" i.d.F.v. 25.10.1960, genehmigt 30.01.1961

Bebauungsplan Nr. 19.2 "Alpenstraße/Ringstraße", i.d.F.v. 13.05.2014, rechtsverbindlich seit 27.05.2014.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet

3.1 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um ca. 3 m ab, von Westen nach Osten um ca. 2,5 m. ab. Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Geländesprung. Das Grundstück Fl.Nr. 747/19 ist im Norden durch eine etwa 2,20 m hohe Böschungs- bzw. Stützwand von dem höher liegenden nördlichen Grundstück abgegrenzt und mit einem Einfamilienhaus bebaut. Es wird im Übrigen als Hausgarten mit randlichen Hecken sowie einzelnen Sträuchern und Rasenflächen, Wegen, Sitzplätzen, Staudenbeeten usw. genutzt.

Das Gebäude auf Grundstück Fl.Nr. 747/18 ist bereits entfernt. Das Grundstück liegt derzeit brach.

Im Osten und Süden grenzt das Plangebiet an öffentliche Verkehrsflächen, im Norden und Westen schließen Gartengrundstücke mit z.T. großem Baumbestand an.

3.2 Verkehrsstruktur

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im nördlichen Bereich über die Ring- bzw. Wendelsteinstraße. Der ruhende Verkehr ist jeweils auf den Grundstücken angeordnet.

3.3 Technische Infrastruktur

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

4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplanentwurf nimmt grundsätzlich das städtebauliche Grundkonzept der offenen Bebauung im Bereich westlich und nördlich des Plangebiets auf, wobei die überbaubaren Flächen neu geordnet und das Maß der Nutzung neu geregelt wird.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen - sind nicht zulässig, da sie weder der Bau- noch der Nutzungsstruktur angemessen sind.

Der allgemeine Gebietscharakter des allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

4.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächen in Verbindung mit der Wandhöhe geregelt. Eine maximale Wandhöhe - WH_F - von 6,25 m ist bei Errichtung eines Flachdachs zulässig. Alternativ ist für Satteldächer eine maximale Wandhöhe - WH_F - von 4,75 m in Verbindung mit einer maximalen Dachneigung von 30° (Höchstmaß) zulässig. Die zulässige Wandhöhe - WH_F - bemisst sich jeweils ab Oberkante Fertigfußboden EG.

Die zulässige Grundfläche GR darf durch die Grundflächen der gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie z.B. Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl - GRZ - von insgesamt höchstens 0,65 überschritten werden.

4.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Bauweise

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen geregelt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

4.5 Regelungen zu Stellplätzen, Garagen, Nebenanlagen und zur Erschließung

Alle geplanten Grundstücke sind von öffentlichen Verkehrsflächen aus erschlossen. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auf den durch Planzeichen entsprechend festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die Vorstellflächen von Garagen und Carports sind in der Planzeichnung als Flächen für Stellplätze festgesetzt. Damit sind auf diesen Flächen Stellplätze grundsätzlich zulässig. Eine Anrechnung als Stellplatz im Sinne der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg ist allerdings nur in dem Fall möglich, wenn die Carports oder Garagen nicht oder stattdessen Nebenanlagen, die keine Vorstellflächen erfordern, errichtet werden.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets sind derzeit in einem Teilbereich Stützwände vorhanden. Deshalb sind entsprechende Regelungen für die Zulässigkeit von Stützwänden im Bebauungsplan enthalten.

4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung enthalten, um ein Einfügen in das Ortsbild zu gewährleisten und ortsuntypische Fassaden- und Dachgestaltungen zu vermeiden.

5. Technische Infrastruktur

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden. Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf seinem Grundstück durch geeignete Maßnahmen zu versickern. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) in Verbindung mit den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Ebersberg zur Abwasserbeseitigung wird verwiesen. Ein nachhaltiger Umgang mit Regenwasser wird empfohlen. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwassernutzung, z.B. für Gartenbewässerung an. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern sowie zur Verbesserung des Kleinklimas leisten.

Es wird im Falle des Einbaus von Regenwassernutzungsanlagen darauf hingewiesen, dass dem Verbraucher nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen müsse. Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen

Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden. Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme beim Einbau sind dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen. Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs.4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

Grundsätzlich ist mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen, weshalb Keller und Lichtschächte wasserdicht und auftriebssicher auszuführen sind.

Falls durch bauliche Maßnahmen Eingriffe in das Grundwasserregime erfolgen, sind die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

6. Immissionsschutz

Mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Lärm, elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. sind derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

7. Grünordnung

7.1 Grünordnungskonzept und besonderer Artenschutz

Durch die modifizierte Situierung der Baukörper und Nebenanlagen ergibt sich keine grundlegende Änderung hinsichtlich der Anforderungen an die Grünordnung. Die Regelungen zur Grünordnung werden daher weitestgehend aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 19.2 übernommen.

Durch die Regelungen zum Anpflanzen von Bäumen werden die gewünschte, räumliche und gestalterische Wirkung des Baukonzeptes und seine Integration in das Orts- und Landschaftsbild unterstützt. In siedlungsökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen für die Baumpflanzungen in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans damit Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen.

Gemäß der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB findet keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB statt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

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

Detaillierte faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Nach dem derzeitigen Kenntnisstand wird durch das Planvorhaben keine erhebliche Beeinträchtigung, Störung oder gar ein Verlust von Lebensstätten besonders oder streng geschützter, wild lebender Tiere oder wild wachsender Pflanzen ausgelöst. Abzuklären sind dabei sämtliche Tatsachen und Umstände, die mit Blick auf die nach §§ 44 BNatSchG zu treffende Entscheidung maßgeblich sind. Da sowohl im Plangebiet als auch in der unmittelbaren Umgebung reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden sind, wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten

in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die naturschutzrechtlichen Voraussetzungen für eine Zulassung des Planvorhabens vorliegen.

Im Plangebiet sind keine Bäume mit Höhlen, Spalten o.ä. Strukturen vorhanden, die als Ruhestätten für Fledermaus- oder Vogelarten dienen könnten. Auch für alle anderen Tiergruppen sowie Pflanzenarten ist aufgrund der Eigenschaften des Plangebietes nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen.

Weitergehende Untersuchungen in Form einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nicht erforderlich.

7.2 Eingriffsregelung

§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB stellt die Bebauungspläne der Innenentwicklung, die eine maximale Grundfläche von weniger als 20.000 qm festsetzen, von der Anwendung der Eingriffsregelung frei, indem für diese Bebauungspläne unterstellt wird, dass die in der Planfolge zu erwartenden Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB erfolgt oder zulässig waren. Ein Ausgleich ist demzufolge für den Bebauungsplan Nr. 19.3 nicht erforderlich.

8. Flächen mit Bodenbelastungen

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

9. Brandschutz

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließungsflächen für Feuerwehreinätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. 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. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

11. Soziale und kulturelle Belange

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Änderung eines rechtsverbindlichen Bebauungsplanes. Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Räume und Flächen sind vorgegeben. Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung keine wesentlich neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen. Ziel des Bebauungsplans ist die

Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Ebersberg.

13. Klimaschutz

Mit der Bebauungsplanänderung setzt die Stadt Ebersberg den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Mit der behutsamen Nachverdichtung wird unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur der Innenentwicklung als ressourcenschonende Siedlungsentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung gegeben und die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

Im Hinblick auf zukünftige Entsorgungs- und Wartungskosten wird empfohlen, ökologische Baustoffe zu bevorzugen. Sofern keine Errichtung von Solaranlagen erfolgt, wird empfohlen, zumindest Leerrohre und Installationsmöglichkeiten für Wechselrichter und Batteriespeicher vorzusehen,

14. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

15. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

16. Städtebauliche Kennzahlen

Größe des Plangebietes	ca. 0,255 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,22 ha
durchschnittliche GRZ – WA (gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO)	ca. 0,24
Verkehrsfläche	ca. 325 m ²

Stadt Ebersberg

Ebersberg, den

.....
Walter Brilmayer, Erster Bürgermeister