

# Stadt Ebersberg



**Bebauungsplan Nr. 198.1**  
**1.Änderung „SO Schwabener Straße“**  
mit integrierter Grünordnung  
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

## **Begründung**

15.09.2020



Plangeber

Stadt Ebersberg

Marienplatz 1  
85560 Ebersberg

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

---

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Einleitung</b>   | <b>3</b>  |
| <b>2. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben</b>                 | <b>4</b>  |
| <b>3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet</b> | <b>5</b>  |
| <b>4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen</b>           | <b>6</b>  |
| <b>5. Technische Infrastruktur</b>   | <b>8</b>  |
| <b>6. Immissionsschutz</b>   | <b>10</b> |
| <b>7. Grünordnung und besonderer Artenschutz</b>                           | <b>10</b> |
| <b>8. Bodenbelastungen</b>   | <b>12</b> |
| <b>9. Brandschutz</b>  | <b>13</b> |
| <b>10. Baukultur und Denkmalschutz</b>                                     | <b>13</b> |
| <b>11. Soziale und kulturelle Belange</b>                                  | <b>13</b> |
| <b>12. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen</b>                                | <b>13</b> |
| <b>13. Energieeffiziente Planung und Klimaschutz</b>                       | <b>14</b> |
| <b>14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange</b>                            | <b>14</b> |
| <b>15. Städtebauliche Kennzahlen</b>                                       | <b>14</b> |

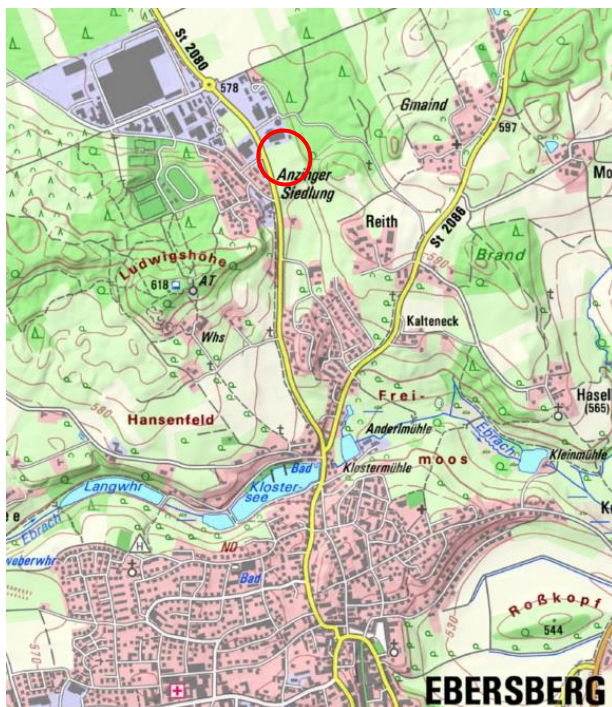
## 1. Einleitung

Die Stadt Ebersberg liegt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum München. Durch die vorliegende Planung wird die regionale Wirtschaftsstruktur durch die Verbesserung der Standortbedingungen für einen mittelständischen Betrieb gestärkt und somit die Stadt Ebersberg in ihrer Funktion als Mittelzentrum aufgewertet.

Durch die Planung werden die Standortvoraussetzungen und –potentiale der Stadt Ebersberg für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung unter Rückgriff auf bestehende Gewerbegebietsflächen optimiert sowie die Wirtschaftskraft der Stadt Ebersberg gestärkt. Die vorliegende Bebauungsplanänderung dient demgemäß der Sicherung und der maßvollen Erweiterung des Gewerbebestands östlich der Schwabener Straße und stellt einen wichtigen Beitrag zum Erhalt und zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze dar.

Insofern berücksichtigt die Planung die Grundsätze und Ziele des Regionalplans und setzt diese im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB auf kommunaler Ebene um und trägt hinsichtlich der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

### 1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Gewerbebereichs Nord-Ost der Stadt Ebersberg. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Im Westen begrenzt die Schwabener Straße das Plangebiet, nördlich schließen gewerbliche Flächen an; im Osten grenzen Waldflächen und im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 198.1 umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Ebersberg:

Fl. Nr. 990/1, 990/4, 1048/1, 1048/2, 1077, 1077/1, 1077/3, 1081, 1430/7, 1430/23

### 1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung

Der bestehende Standort der sogenannten Ebersberger Autostadt im Gewerbegebiet Nord-Ost ist derzeit planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 143 gesichert. Auf dem bestehenden Betriebsgelände sind die erforderlichen Erweiterungen und Investitionen nicht umsetzbar. Deshalb wurde zur Standortsicherung des ortsansässigen Autohauses eine bauliche Entwicklung unmittelbar südlich im Anschluss an das bestehende Autohaus vorgesehen, die sich im Bebauungsplan Nr. 198 „SO Schwabener Straße“ planungsrechtlich manifestierte.

Aufgrund von zwischenzeitlich geänderten Herstellerrichtlinien sowie der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung änderte sich das Nutzungskonzept für die beiden geplanten Vorhaben derart, dass die geplante Nutzung durch das Autohaus reduziert wurde und insofern Flächen für andere Nutzungen zur Verfügung standen. Da nach dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 198 nur bauliche Nutzungen in Verbindung mit dem Autohaus zulässig waren, ist es erforderlich, für die Umsetzung des geänderten Nutzungskonzeptes, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan zu ändern.

Ziel ist, durch die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebots an Gewerbeflächen und der Neuordnung der zulässigen baulichen Nutzungen eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 198.1 zu gewährleisten.

Mit der geplanten Mobilisierung von Flächenpotentialen im Gewerbegebiet wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung durch Maßnahmen der Innenentwicklung Rechnung getragen. Die Vorschriften des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden finden ebenfalls in ausreichendem Maße Berücksichtigung.

## **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 des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz - BayNatSchG

### **2.2 Wahl des Verfahrens**

Am 15.09.2020 fasste der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg den Beschluss den Bebauungsplan Nr. 198.1 im sogenannten beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB aufzustellen. Der vorliegende Bebauungsplan überplant ausschließlich bereits beplante Gebiet i.S.v. § 30 BauGB. Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. Es wird zudem keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die erhebliche Umwelteinwirkungen erwarten lassen bzw. die keiner Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Infrastrukturmaßnahmen, wie z.B. die Nachverdichtung von Flächen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wäre, Rechnung getragen. Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens werden mögliche Investoren unterstützt und eine rasche Verwirklichung des geplanten Vorhabens erreicht.

### **2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung**

Für das Plangebiet gilt derzeit folgender rechtsverbindlicher Bebauungsplan:

- Bebauungsplan Nr. 198 i.d.F.v. 12.12.2017, bek.gem. am 18.05.2018

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg ist das Plangebiet als Sondergebiet dargestellt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgt in der Planfolge.

### **3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet**

---

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 198.1 liegt am südlichen Rand des Gewerbeparks „Nord-Ost“ der Stadt Ebersberg. Die Fläche ist unbebaut und wurde bislang überwiegend, ackerbaulich intensiv genutzt. Das Plangebiet wird im Westen von der Schwabener Straße begrenzt und kann über diese auch erschlossen werden. Im Osten schließen Waldflächen an, die der Bannwaldverordnung unterliegen. Die Kronentraufen der Waldbäume ragen teilweise weit in die landwirtschaftliche Nutzfläche herein, so dass hier ein relativ breiter, regelmäßig gemähter Krautsaum besteht. Die südlich benachbarten Flächen werden derzeit noch landwirtschaftlich intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzt. Es ist beabsichtigt, die unmittelbar südlich anschließenden Flächen ebenfalls einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. In der Sitzung des Stadtrates vom 21.07.2020 wurde deshalb der Einleitungsbeschluss für die 14. Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich „östlich der Schwabener Straße“ sowie der Aufstellungsbeschluss für den im Parallelverfahren durchzuführenden Bebauungsplan Nr. 216 gefasst.

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Betriebsflächen der sogenannten „Ebersberger Autostadt“ an. Westlich der Schwabener Straße befinden sich gewerbliche Flächen, wie z.B. das TÜV Süd Service-Center Ebersberg, und Mischgebietsflächen, z.B. mit dem Business Class Hotel. Ergänzt wird diese gemischte bauliche Nutzung durch Wohnbauflächen mit Reihen- und Doppelhausbebauung entlang der Sportparkstraße.

Entsprechend den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 143 ist das Betriebsgelände der „Ebersberger Autostadt“ entlang der südlichen Grundstücksgrenze durch eine Hecke, bestehend aus vorwiegend einheimischen Sträuchern und Bäumen, eingegrünt. Die Bäume befinden sich überwiegend in ihrer Jugendphase. Da der Bebauungsplan eine funktionsgerechte Erweiterung des Autohauses nach Süden zulassen soll, kann diese Grundstückseingrünung nicht erhalten werden. Entlang der Schwabener Straße erstreckt sich ein schmaler, krautiger Verkehrsgrünstreifen (Saumstreifen, Altgras) auf einer leicht geneigten Böschung.

Im Plangebiet herrschen kleinflächig Siedlungsbiotope in Form einer Grundstückeingrünung, weit überwiegend aber typische Agrarlebensräume vor.

#### **3.2 Natürliche Grundlagen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 198.1 liegt in der Übergangszone von der Münchner Schotterebene zur Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes. Die Nahtstelle zwischen diesen beiden geologischen Einheiten wird von einem würmeiszeitlichen Endmoränenkranz bildet, der im Wesentlichen die geologischen Standortfaktoren des Plangebietes mitbestimmt und gleichzeitig den Südostrand des Ebersberger Forstes markiert.

Die würmeiszeitlichen Jungmoränen werden von schluffreichem Material der Grundmoränen aufgebaut, das sich mit sandig-kiesigen Moränensedimenten (u. a. Schottermoränen) verzahnt. Die Überdeckung ist meistens lehmig-sandig. Die würmeiszeitlichen Niederterrassenschotter der Münchner Ebene werden hingegen von geringmächtigen, lehmig-sandigen oder kiesigen Deckschichten überdeckt. Aus den anstehenden Ausgangsgesteinen hat sich im Plangebiet ein meist frischer bis sehr frischer Parabraunerdeboden mit einer mittleren Durchlässigkeit, einer mittleren Sorptionskapazität und einem geringen Filtervermögen gebildet.

In hydrologischer Hinsicht zählt das Plangebiet zur Einheit „Moränenablagerungen“, die typischerweise durch einen Porengrundwasserleiter mit einer geringen bis mäßigen Durchlässigkeit bzw. einen Grundwassergeringleiter mit variablen Durchlässigkeiten charakterisiert ist.

Um genauere Erkenntnisse zu den geologischen Verhältnissen zu erlangen, wurde durch das IB Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg, eine Erkundung des Untergrundes durchgeführt. Hierzu wurden 3 Rammkernbohrungen bis zu einer Aufschlusstiefe von 8,0 m abgeteuft sowie drei schwere Rammsondierungen durchgeführt. In den Aufschlüssen wurde kein Grundwasser festgestellt, so dass der Grundwasserhorizont tiefer als 8,0 m unter Geländeoberkante liegt.

Die Profile des nordwestlichen und zentralen Bohrpunktes zeigen eine geringmächtige Mutterbodenschicht aus schwach kiesigem, schluffig-sandigem bis sandigem Lehm, der auf einer Verwitterungsdecke aus schwach sandigem Schluff aufliegt. Darunter steht bis zu einer Tiefe von 8,0 m eine Schicht aus sandigem, schwach steinigem Kies an. Im südöstlichen Bohrpunkt wurde unter einer 40 cm starken Mutterbodenschicht bis in eine Tiefe von ca. 3,60 m überwiegend schluffiger, schwach kiesiger und schwach sandiger, teilweise toniger Lehm bzw. kiesiger, schwachtoniger Sand aufgeschlossen. Darunter liegt eine Schicht aus sandigem, schwach schluffigem und schwach steinigem Kies.

Zur Ermittlung der Sickerfähigkeit der erkundeten Untergrundschichten wurden in der zentral im Plangebiet gelegenen Rammkernbohrung B2 drei Absinkversuche durchgeführt. Als versickerungsfähiger Boden kommen die unterhalb der bindigen Verwitterungsböden anstehenden, gut durchlässigen Vorstoßschotter in Frage. Bei der Ausführung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Böden der Verwitterungsdecke durchstoßen werden müssen, um eine hydraulische Verbindung mit den gut durchlässigen Vorstoßschottern zu schaffen. Diese kiesigen Horizonte liegen im nordwestlichen und zentralen Bereich des Plangebietes ab einer Tiefe von ca. 0,4 m unter der Geländeoberkante (GOK) an. In der leichten Geländesenke im Südosten des Plangebietes wird Kies hingegen erst ab einer Tiefe von 3,10 m angetroffen.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 577,0 m ü. NN. und 579,0 m ü. NN. Es ist weitgehend eben und weist eine flache Neigung von Nordwest nach Südost auf. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine schwach ausgeprägte Geländemulde.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Als potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit einem Hainsimsen-Tannen-Buchenwald bzw. ein Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit einem Waldmeister-Buchenwald einstellen. Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand zu entwickeln. Sie kann als Richtschnur für Bepflanzungsmaßnahmen herangezogen werden.

### **3.3 Verkehrsstruktur**

Die Zufahrt zum Plangebiet ist von Westen her über die Schwabener Straße geplant. Die Möglichkeit einer internen Erschließung zum südlich geplanten Gewerbegebiet wird vorgesehen

### **3.4 Technische Infrastruktur**

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

## **4. Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen**

---

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Grundkonzept des Bebauungsplans Nr. 198 mit Anordnung der Baukörper, der Verkehrsflächen und der sonstigen Freiflächen wird weitgehend unverändert übernommen. Es erfolgt im Wesentlichen eine Änderung bezüglich der

Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Im Übrigen werden insbesondere die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, zu Werbe- und Nebenanlagen sowie zur Anordnung der Stellplätze modifiziert.

#### **4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung**

Aufgrund der geänderten Nutzungsstruktur wird als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind demnach Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude und Anlagen für sportliche Zwecke.

Nicht zulässig sind Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen, großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird.

Auch ausnahmsweise nicht zulässig sind Vergnügungsstätten.

Der Ausschluss erfolgt mit dem Ziel, die vorhandenen Gewerbeflächen vor unverträglichen Störungen zu schützen. Zugleich werden durch den Ausschluss dieser unverträglichen Nutzungen auch Trading-Down-Effekte oder sonstige negative städtebauliche Entwicklungstendenzen, wie z.B. ein ungeordnetes Abgleiten in ein Vergnügungsviertel, vermieden und die städtebauliche Zielvorstellung, weiterhin ein bedarfsgerechtes Angebot an vielfältigen gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten zu fördern, berücksichtigt.

Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten dient insbesondere dem Schutz der Ebersberger Innenstadt bzw. den zentralen Versorgungsbereich von Ebersberg. In diesem Zusammenhang wird auf die Ziele und den konzeptionellen Handlungsrahmen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes, April 2011, im Kapitel „Zentrenkonzept“ sowie auf die darin aufgeführte Ebersberger Sortimentsliste verwiesen.

Ausnahmsweise zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

Der grundlegende, bereits vorhandene Gewerbegebietscharakter wird planungsrechtlich gesichert und bleibt auch zukünftig durch die vorgenommene Feinsteuerung der Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der städtebaulichen Gesamtsituation gewahrt.

#### **4.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan durch die Festsetzung der Grundfläche, der Geschossfläche sowie der Wandhöhe geregelt.

Nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan ist eine Grundfläche – GR – insgesamt 5.300 m<sup>2</sup> sowie eine Geschossfläche – GF – von 16.500 m<sup>2</sup> zulässig. Aufgrund der Umstrukturierung der Nutzungen wurden in der vorliegenden Planung eine Grundfläche von insgesamt 5.650 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von insgesamt 19.810 m<sup>2</sup> festgesetzt.

Die Regelungen hinsichtlich der GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden beibehalten. Demnach darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.

Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von maximal 0,9 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig, wenn befestigte Oberflächen wie z.B. Stellplätze oder Wege dauerhaft luft- und wasserdurchlässig ausgeführt werden und mindestens einen Flächenanteil von 15% der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen aufweisen.

Der Wert der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Wandhöhe von 16,0 m wird geringfügig auf 16,15 m erhöht.

Es werden unterschiedliche Wandhöhen im Bebauungsplan festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass eine Staffelung in der Höhe erfolgt und der Baukörper gegliedert wird.

#### **4.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen**

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Entwicklung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Die Abstandsflächen werden durch den Bebauungsplan abschließend geregelt. Grundsätzlich ist das Baugrenzengefüge so angeordnet, dass die sonst nach Art. 6 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen für ein Gewerbegebiet nachgewiesen werden und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt sind.

#### **4.5 Regelungen zu Stellplätzen, Tiefgaragen und zur Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den neu geplanten Anschluss an die Schwabener Straße sowie über das nördlich angrenzende, bestehende Betriebsgelände. Die Straßenplanung ist mit dem Staatlichen Bauamt vorabgestimmt. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen hinsichtlich des Straßenumbaus sind mit dem Staatlichen Bauamt noch zu vereinbaren.

Der ruhende Verkehr wird sowohl oberirdisch als auch in der Tiefgarage untergebracht und nachgewiesen. Die Ausstellungsfahrzeuge werden im Bereich der privaten Verkehrsfläche angeordnet, die Stellplätze für Kunden, Besucher und Beschäftigte sind überwiegend im östlichen Bereich des Betriebsgeländes sowie in der Tiefgarage vorgesehen.

Die private Verkehrsfläche ist so gestaltet, dass auch eine Überfahrt in das geplante, südlich anschließende Gewerbegebiet möglich ist.

#### **4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung**

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung der Fassaden, Dächer und Dachaufbauten enthalten, um ein Einfügen in das Ortsbild zu gewährleisten. Zudem sind Festsetzungen und Regelungen zur Errichtung und zum Anbringen von Werbeanlagen getroffen, um unter Abwägung wirtschaftlicher und stadtplanerischer Aspekte eine weitgehende Verträglichkeit mit dem Ortsbild sicherzustellen.

### **5. Technische Infrastruktur**

---

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen. Anfallendes Abwasser muss satzungsgemäß entsorgt werden. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Ebersberg zur Abwasserbeseitigung wird verwiesen.

Nach der geotechnischen Stellungnahme, die im Zuge der Baugrunderkundung erfolgte, wurde in den einzelnen Aufschlüssen kein Grundwasser festgestellt.

Es wird empfohlen, nicht verunreinigte Oberflächenwässer in den anstehenden Untergrund zu versickern. Als versickerungsfähige Böden kommen die unterhalb der



bindigen Verwitterungsböden anstehenden gut durchlässigen Vorstoßschotter in Frage.

In der Planfolge sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltung, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei sollte als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung angestrebt über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
- Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt zu beantragen.
- Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.
- Die Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers ist insbesondere für die Verkehrs- und Manipulationsflächen nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.
- Verkehrsflächen oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe angeliefert, gelagert oder abgefüllt werden oder auf denen mit diesen Stoffen in nicht unerheblichen Mengen umgegangen wird, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen:

„[http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)“.

Grundsätzlich sollte auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser hingewirkt werden. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern leisten.

Aufgrund der Anregungen aus dem Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 198 wird ein Standort für eine zusätzliche Transformatorenstation vorgesehen.

## 6. Immissionsschutz

---

- 6.1 Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Ermittlung und Beurteilung der gewerblichen und verkehrlichen Lärmimmissionen wurde das Büro C.Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

NOCH ERGÄNZEN

### 6.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Es liegen keinerlei Informationen über derzeitige Beeinträchtigungen durch Licht, Luft/Feinstaub- oder Geruchsemissionen vor. Solche sind auch in der Planfolge nicht zu erwarten. Weitere Untersuchungen sind deshalb nachzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Auf § 3 BImSchG sowie die Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Länderausschuss für Immissionsschutz) wird hingewiesen.

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.

Im Umfeld des Plangebiets liegen Flächen, die derzeit noch landwirtschaftlich intensiv genutzt werden können. Temporäre Geruchs-, Lärm und Staubemissionen, die trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis auftreten können, sind zu dulden. Ansonsten sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. derzeit im Plangebiet nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

## 7. Grünordnung und besonderer Artenschutz

---

### 7.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Die vorliegende Bebauungsplanänderung ist ein wichtiger Schritt zur städtebaulich-funktionalen Weiterentwicklung des bestehenden Gewebegebiets. Im Sinne einer bedarfsgerechten Planung wird der Planungsbereich unter Rückgriff auf die bereits vorhandenen bzw. durch Modifizierung von bereits durch die Bauleitplanung planungsrechtlich gesicherten Verkehrswege und Erschließungseinrichtungen als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung und trifft neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche GR und Geschoßfläche GF), zur Höhenentwicklung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Wesentlicher Planinhalt ist dabei die Freihaltung der Blickbeziehung Richtung Süden zum Alpenpanorama. Ergänzt wird der Regelungsumfang u.a. durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sowie zur Begrünung. Die Regelungen zur Grünordnung dienen insgesamt einer funktionsgerechten Eingrünung der Betriebserweiterung sowie einer verträglichen Einbindung der künftigen Baukörper in das gewohnte Stadt- und Landschaftsbild.

Die randständigen Waldbäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze ragen mit ihren Kronentraufen in das Plangebiet hinein. Die in diesem Bereich planungsrechtlich gesicherte Fläche für Anpflanzungen ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten, um die Gesundheit und Standfestigkeit der Bäume dauerhaft gewährleisten zu können. Die Fläche dient sowohl der Stärkung des Waldrandes als auch der Abwehr von Gefahren, die von den künftig zulässigen Nutzungen auf den Wald ausgehen können,

aber auch von Gefahren, die von den Bäumen auf die künftigen Nutzungen ausgehen können. Eine Vorabstimmung zur Gestaltung der an den Waldrand anschließenden Flächen ist bereits mit dem Amt für Landwirtschaft, Ernährung und Forsten erfolgt.

Die als private Grünfläche planungsrechtlich gesicherten Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 1048/1 und 1048/2 dienen dazu, die gewohnte Sichtbeziehung nach Süden auf die Bergkette der Alpen dauerhaft freizuhalten. Die Flächen sollen nach dem Willen der Stadt auch weiterhin im privaten Eigentum verbleiben. Es ist nicht beabsichtigt, diese Flächen der Öffentlichkeit, d.h. einer Nutzung durch die Allgemeinheit, zur Verfügung zu stellen. Durch die getroffene Regelung ist eine dauerhafte Freihaltung der Flächen von baulichen Nutzungen und insoweit ein Erhalt der wichtigen Sichtbeziehung gewährleistet. Zum Schutz und zur Entwicklung der Grünfläche und um beispielsweise ein Befahren der Fläche oder eine missbräuchliche Nutzung zu erschweren, ist an der Nord- und Ostgrenze der Grünfläche eine Einzäunung anzubringen, die durch einen Gehölzstreifen hinterpflanzt wird. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende, verbindliche Regelungen. Bei der künftigen Bewirtschaftung der privaten Grünfläche soll auf den Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden. Der Bebauungsplan gibt hierzu entsprechende Hinweise.

In ökologischer Hinsicht setzen damit die Regelungen der Grünordnung in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Randbereich der Siedlung um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind unter Beachtung der Nutzungsansprüche die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und nach Möglichkeit für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans umsetzen zu können, sollte den Anträgen im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, der die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert.

## **7.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

Die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen innerhalb des Plangeltungsbereichs. Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- Nutzung eines Innenentwicklungspotentials für die Weiterentwicklung von Gewerbegebietsflächen
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von GR und GF als Höchstmaß
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- planungsrechtliche Sicherung einer privaten Grünfläche als offene Sichtachse
- Freihalten eines Streifens von baulichen Anlagen zum Schutz der Baumwurzeln der benachbarten Waldbäume
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

### **7.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft, die aufgrund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für Eingriffe auf der Grundlage der Eingriffsregelung ist demzufolge für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 198 nicht erforderlich.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 198 wurde die Eingriffsregelung abgearbeitet. Die erforderlichen Ausgleichsflächen in einem Umfang von insgesamt 10.387 m<sup>2</sup> wurden vertraglich gesichert.

### **7.4 Umwelt- und Landschaftsschutz / Belange des besonderen Artenschutzes**

Durch die vorliegende Planung ergibt sich keine grundlegende Änderung hinsichtlich der Festsetzungen zur Grünordnung. Insofern werden die Regelungen zur Grünordnung auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungs- und Grünordnungsplans weitestgehend übernommen.

Die Standortwahl des Planvorhabens auf einem bereits überplanten und erschlossenen Bereich kann als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme angesehen werden, da dadurch eine unmittelbare Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten sowie ein Verlust von Boden oder natürlichen Bodenfunktionen in der freien Landschaft oder an einer ökologisch sensibleren Stelle vermieden werden kann.

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, sind in der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans ausreichend Maßnahmen, wie z.B. Festsetzung des Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Festsetzungen zur Dachbegrünung etc., enthalten, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung negativer Planfolgen für Natur und Landschaft zu entsprechen.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Säugetiere insbesondere Fledermäuse, Insekten) die spezifischen Lebensraumstrukturen fehlen, sind Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen.

Aber auch für die potentiell vorkommenden Arten, insbesondere Vogelarten, die an Gehölzen brüten, bleibt festzuhalten, dass in der Folge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 198.1 nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist, soweit die Gehölze außerhalb der Brutzeit entfernt werden.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung erbrachte hinreichende Erkenntnisse für eine sachgerechte Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass auf eine weitergehende Bestandserfassung und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden kann. Trotzdem entbindet die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen den Bauherrn und seinen Planer weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen von einer Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich geändert haben können

## **8. Flächen mit Bodenbelastungen / Abfallwirtschaft**

---

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

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht sind unter Berücksichtigung der Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Ebersberg in der Planfolge folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung zur Abfalltrennung sind zu beachten.
- Bei der Erfassung der Abfälle (Wertstoffe und Restmüll) aus Gewerbebetrieben muss darauf geachtet werden, dass die Container für Dritte nicht zugänglich sind, damit Verunreinigungen ausgeschlossen werden. Dies kann durch eine geeignete Einzäunung bzw. durch Abschließen der Container erfolgen.
- Abfälle, die bei Baumaßnahmen anfallen, müssen nach § 14 Abs.2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nach folgenden Fraktionen getrennt entsorgt bzw. verwertet werden:
  - Inertes Material:
  - Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung
  - Baustellenmischabfälle:
  - (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz, Metall, Bau-  
folien, Kartonagen etc.): Sortierung auf einer Bauschutt-sortieranlage im  
Landkreis Ebersberg.
  - Baustellenrestmüll:
  - (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten):  
Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide".

## 9. Brandschutz

---

Die Belange des vorsorgenden und abwehrenden Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließungsflächen für Feuerwehreinsätze 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 von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen.

Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Räume und Flächen sind vorgegeben. Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB ergeben sich durch die Planung keine wesentlich neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen.

## 12. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

---

Aufgrund der neu geplanten Betriebsgeländezufahrt gegenüber der Einmündung Forstinninger Straße ist ein Rückbau der bestehenden Fußgängerquerung und eine Verlegung nach Norden erforderlich. Im Zuge dieser Verlegung wird eine kleine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1430/7 von ca. 45 m<sup>2</sup> als öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen.

Diese bodenordnenden Maßnahmen wurden bereits im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen geregelt.

### 13. Energieeffiziente Planung und Klimaschutz

---

Mit dem Bebauungsplan setzt die Stadt Ebersberg den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsentwicklung und -gestaltung, indem es ein bislang bereits gewerblich überplantes Grundstück bedarfs- und funktionsgerecht weiterentwickelt.

Zur Umsetzung der Zielvorstellungen im Hinblick auf die klimatischen und energetischen Belange sind im Bebauungsplan Regelungen, die dem Klimawandel entgegenzutreten und die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können, getroffen.

Die Regelungen zur Be- und Eingrünung des Plangebietes sowie zur Dachbegrünung weisen eine hohe klimaschützende Relevanz auf, indem die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen erhalten und gefördert werden.

Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen. Die Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23b werden nicht genutzt, da hierfür keine situationsbezogene, städtebauliche Rechtfertigung gesehen wird. Allerdings soll beim Bauvollzug und im Rahmen von Bauberatungen auf die Möglichkeiten energieeffizienter Bauweisen hingewiesen und auf deren Umsetzung hingewirkt werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist es, eine verträgliche Nachverdichtung über die Regulierung des Maßes der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Flächen zu ermöglichen. Damit 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.

### 14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

---

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

### 15. Städtebauliche Kennzahlen

---

|                            |             |
|----------------------------|-------------|
| räumlicher Geltungsbereich | ca. 1,70 ha |
| Gewerbegebiet              | ca. 1,09 ha |
| Private Verkehrsfläche     | ca. 0,24 ha |
| private Grünfläche         | ca. 0,13 ha |
| öffentliche Verkehrsfläche | ca. 0,24 ha |