Stadt	Ebersberg Lkr. Ebersberg
Bebauungsplan	Nr. 124 Augrund II 1. Änderung

Planung	**PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Bearbeitung	Jäger QS: ChS
Aktenzeichen	EBB 2-130
Plandatum	08.02.2022 (Entwurf)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass und Ziel der Planung 3

2. Verfahren 3

3. Plangebiet 4

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen 4

4.1 Flächennutzungsplan 4

4.2 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 124 5

4.3 Grünordnungsplan 6

5. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung 7

5.1 Art der baulichen Nutzung 7

5.2 Maß der baulichen Nutzung 7

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen 8

5.4 Verkehrsflächen 8

5.5 Garagen und Nebenanlagen 8

5.6 Bauliche Gestaltung 8

5.7 Grünordnung 8

5.8 Solardachpflicht 9

6. Flächenbilanz 9

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Ebersberg hat im Jahr 1996 den Bebauungsplan Nr. 124 Augrund II aufgestellt um die Siedlung am Augrund nach Westen bis auf die Höhe der Karwendelstraße mit Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern zu erweitern. Das Gebiet ist mittlerweile seit vielen Jahren vollständig bebaut.

Vor dem Hinblick steigender Bodenpreise und des knappen Baulands gewinnt das städtebauliche Ziel der Innenentwicklung immer größere Bedeutung. Daher ist es das städtebauliche Ziel der Stadt Ebersberg, die Innenentwicklung zu fördern und eine ortsplanerisch verträgliche Nachverdichtung zu ermöglichen.

Anlass der Planung ist ein Antrag mehrerer Grundstückseigentümer vom 28.06.2021, den Bebauungsplan zu ändern und dabei insbesondere die Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und zur baulichen Gestaltung zu liberalisieren.

Da die Änderungswünsche mit den städtebaulichen Zielen der Stadt übereinstimmen, hat der Technische Ausschuss des Stadtrats am 14.09.2021 beschlossen, den Bebauungsplan zu ändern und die Planung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

2. Verfahren

Die Bebauungsplan-Änderung erfüllt die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung in einer bestehenden Fläche für Reines Wohnen, durch die die Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich vermieden wird. Dadurch wird dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (BauGB §1a Abs. 2) entsprochen.

Der Bebauungsplan erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß §13a Abs. 1 BauGB:

- Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit 1875 m² deutlich weniger als 20.000 m². (§13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB)
- Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. (§13a Abs. 1 Satz 4 BauGB)
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß §50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. (§13a Abs. 1 Satz 5 BauGB)

Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 2 BauGB ein:

- Von der frühzeitigen Beteiligung nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB).
- Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden (§13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt, bzw. Eingriffe im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und zulässig gelten. (§13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

3. Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten des Stadtgebiets Ebersberg an der Einmündungen der Großvenedigerstraße in die Wettersteinstraße und umfasst die Grundstücke mit folgenden Flurnummern: 1794/1, 1794/2, 1794/3, 1794/4, 1794/5, 1794/6, 1794/7, 1794/8, 1794/9, 1794/10, 1794/11, 1794/12, 1794/13, 1794/14, 1794/15, 1794/16, 1794/17, 1794/18, 1794/19, 1794/20, 1794/21, 1794/22, 1794/23, 1794/24, 1794/25, 1794/26, 1794/27, 1794/29, 1794/30, 1794/31.

Abb. 1 Plangebiet, ohne Maßstab, Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung (2022)

Das Gelände ist geneigt und fällt von 559,5 m ü NN im Nordosten auf 555,5 m ü NN im Südwesten um etwa 4 m ab.

Im Plangebiet befinden sich ausschließlich Wohngebäude in den Bauformen Einzelhaus, Doppelhaus und Hausgruppe. Auch die Nachbarschaft ist geprägt von Wohnnutzung, im Norden hauptsächlich in Hausgruppen, im Osten durch Geschosswohnungsbau. Am westlichen Rand des Geltungsbereichs befindet sich eine öffentliche Grünfläche, im Süden grenzt der Geltungsbereich an Freiflächen.

Das Plangebiet umfasst die öffentliche Straßenverkehrsflächen der Wetterstein- und der Großvenedigerstraße und ist dadurch verkehrlich und technisch voll erschlossen. Über die Karwendelstraße im Norden ist das Wohngebiet an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

4.1 Flächennutzungsplan

Die Stadt Ebersberg verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP) in der Planfassung vom 23.07.2013, der mit Bescheid des Landratsamtes Ebersberg vom 10.01.2014 genehmigt und am 08.04.2014 rechtswirksam wurde. Seitdem wurden mehrere Änderungsverfahren durchgeführt, die das vorliegende Plangebiet jedoch nicht berühren.

Im Flächennutzungsplan wird das Plangebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt. Im Westen stellt der FNP eine Fläche für die Landwirtschaft dar, die für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge geeignet ist, sowie eine Wasserfläche aus. Im Norden verläuft entlang der Wettersteinstraße eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung.

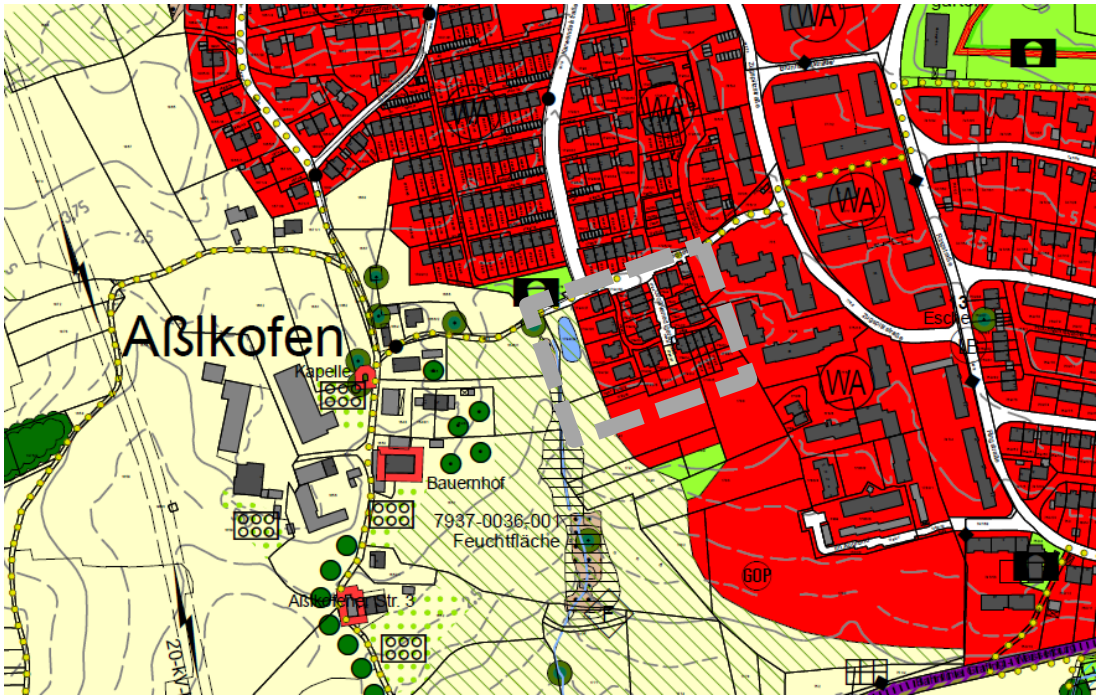

Abb. 2 Auszug aus dem FNP i.d.F. vom 26.01.1990, Plangebiet (grau) ohne Maßstab

4.2 Rechtswirksamer Bebauungsplan Nr. 124

Das Planungsgebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 124 Augrund II i.d.F. vom 25.06.1996, rechtswirksam mit Bekanntmachung vom 17.07.1996. Dieser trifft folgende Festsetzungen:

- Als Art der baulichen Nutzung wird ein Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Die im WR ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.
- Je Parzelle ist maximal eine Wohnung zulässig.
- Als Maß der baulichen Nutzung werden eine maximale Grundfläche sowie eine maximale Geschoßfläche für die einzelnen Bauräume festgesetzt.
- Die Höhenentwicklung der Hauptgebäude wird auf zwei Vollgeschossen begrenzt. Dabei werden drei Haustypen definiert, die sich in der zulässigen Wandhöhe unterscheiden (Typ 1: 5,0 m, Typ 2: 6,3 m, Typ 3: 6,7m Wandhöhe jeweils gemessen von der Oberkante Kellerrohdecke). Die Kellerrohdecke wird durch eine absolute Höhe über NN im Grünordnungsplan festgesetzt.
- Die überbaubaren Grundstücksflächen sind zeichnerisch mittels Baulinien oder Baugrenzen festgesetzt. Zusätzlich wird an den Süd- und Westseiten der Bauräume eine Anbauzone für Nebengebäude und Wintergärten zeichnerisch festgesetzt, die bis max. 10 m² nicht auf die Geschossfläche angerechnet werden sollen.

- Zur baulichen Gestaltung werden detaillierte Aussagen zu Dachform (symmetrisches Satteldach), Dachneigung (28°), Dachaufbauten, Dachüberständen und Firstrichtung getroffen. Auch Materialien und Farben, Fenster und Sichtschutzblenden werden geregelt.
- Die Wettersteinstraße (Fl.St. 1794/1) ist als öffentliche Verkehrsflächen, die Großvenedigerstraße (Fl.St. 1794) als Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbesimmung festgesetzt. Die westlich und östlich abzweigenden Verkehrsflächen dagegen sind Fuß- und Radwege. An der Einmündung ist die Großvenedigerstraße zu einem Wendehammer aufgeweitet.
- Es wird eine Fläche für eine Gemeinschaftstiefgarage, Flächen für oberirdische Stellplätze sowie Müllsammelstelle festgesetzt.

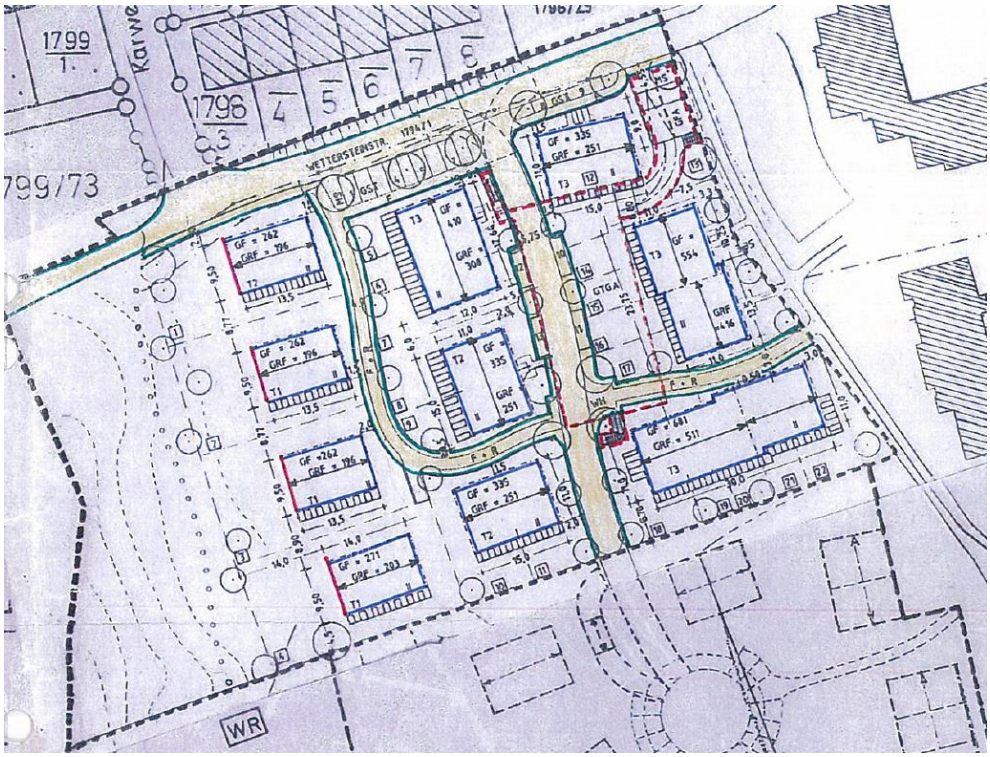

Abb. 3 Planzeichnung des rechtswirksamen Bebauungsplans, ohne Maßstab

4.3 Grünordnungsplan

Der zugehörige Grünordnungsplan trifft ergänzend folgende Festsetzungen:

- Für jeden Bauraum wird die Kellerrohdecke durch eine absolute Höhe über NN festgesetzt.
- Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird Verkehrsgrün mit Baumpflanzungen festgesetzt.
- Im Westen des Geltungsbereichs wird eine Wiese als öffentliche Grünfläche festgelegt und dort eine Wasserfläche mit wechselfeuchten Randzonen sowie Bäume I. und II. Ordnung und Sträucher verortet. In der öffentlichen Grünfläche ist auch ein öffentlicher Fuß- und Radweg festgesetzt.
- Die Freiflächen auf den Privatgrundstücken werden als Wohn- und Vorgärten festgesetzt. Zusätzlich werden großkronige Bäume (I. Ordnung), kleinkronige Bäume (II. Ordnung) und Sträucher festgesetzt.

Abb. 4 Planzeichnung des Grünordnungsplans, ohne Maßstab

5. Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Um die Innenentwicklung zu unterstützen und im Plangebiet eine angemessene Nachverdichtung zu ermöglichen soll der rechtswirksame Bebauungsplan insbesondere in einigen Punkten geändert werden. Diese sind blau hervorgehoben. Dabei wird zur Vereinfachung die Satzung mit Planzeichnung und Festsetzung komplett durch ein neues Dokument ersetzt, das auch den Grünordnungsplan integriert. Dadurch ist nur noch ein Dokument zur Überprüfung der Zulässigkeit von Vorhaben erforderlich.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Da der Gebietscharakter beibehalten werden soll, wird weiterhin ein Reines Wohngebiet (WR) nach §3 BauNVO festgesetzt und die Ausnahmen nach §3 Abs. 3 ausgeschlossen. Aus demselben Grund wird an der Beschränkung der Wohnungsanzahl auf eine Wohnung je Wohngebäude festgehalten.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Es wird weiterhin für jedes Baugrundstück eine zulässige Grundfläche festgesetzt. Für bestimmte Teile baulicher Anlagen wie Außentreppen, Vordächer, Terrassen und Wintergärten wird nach §16 Abs. 5 BauNVO eine zusätzliche Grundfläche festgesetzt, da diese städtebauliche weniger wirksam sind.

Die Höhe baulicher Anlagen wird über eine zulässige Wandhöhe bestimmt, die weiterhin vom festgesetzten Höhenbezugspunkt (Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden) gemessen wird.

Durch diese Festsetzungen (Grundfläche und Wandhöhe) sind die Baukörper in allen drei Dimensionen eindeutig bestimmt, so dass auf eine Festsetzung der zulässigen Geschoßfläche und der Anzahl der Vollgeschoße verzichtet werden kann.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

In der westlichen Bebauungszeile werden die Baulinien gegen Baugrenzen ausgetauscht und im Westen und Süden zusätzliche Bauräume angeordnet, in denen nur Wintergärten und Terrassen zulässig sind.

Es ist das städtebauliche Ziel, die Bebauungsstruktur zu erhalten, die grundsätzlich eine ausreichende Belichtung gewährleistet. Aufgrund der Neuregelung der Berechnung der Wandhöhen (Anrechnung der Giebelhöhen) durch die Novellierung der BayBO 2021 werden die nunmehr gültigen Abstandsflächen im Bestand an wenigen Stellen unterschritten. Daher wird in diesen Bereichen die Tiefe der Abstandsfläche entsprechend dem Bestand verkürzt.

5.4 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend dem Bebauungsplan übernommen. Die Festsetzung der Großvenedigerstraße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird aus dem Grünordnungsplan in den Bebauungsplan übernommen und als Verkehrsberuhigter Bereich definiert.

5.5 Garagen und Nebenanlagen

Die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen werden aus dem rechtswirksamen Bebauungsplan übernommen.

Garagen sollen nun auch im Vorgartenbereich zulässig sein. Die entgegenstehende Festsetzung wurde gestrichen. Zusätzlich werden Nebenanlagen bis zu einer Größe von 20 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen.

5.6 Bauliche Gestaltung

Die Festsetzungen zu Dächern werden gelockert, so dass pro Wohngebäude ein Zwerchgiebel wird. Die Vorschriften zu den Dachüberständen (max. 1,1 m) gelten entsprechend auch für die Zwerchgiebel. Die Vorgabe der einheitlichen Sockelgestaltung wird gestrichen, ebenso Vorgaben zu Mülltonnen und Heizmaterialien.

5.7 Grünordnung

Die Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.8 Solardachpflicht

Neu hinzugekommen ist aus Gründen des Klimaschutzes eine Festsetzung zu Solarpflicht. Dabei sind nutzbare Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die wirtschaftliche Zumutbarkeit wird durch ein Wirtschaftlichkeitsgutachten für unterschiedliche Gebäudetypen nachgewiesen. Für Gebäudetypen, für welche die wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht nachgewiesen werden kann, entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage. Gleichwohl sind Solaranlagen entsprechend den bereits im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen weiterhin zulässig. Die Pflicht kann durch Dritte durch die Errichtung von Photovoltaikanlagen auf den betroffenen Dächern erfüllt werden (z.B. im Rahmen von Leasing- oder Mietmodellen).

Die Solardachpflicht gilt allerdings erst im Falle eines Neubaus bzw. einer wesentlichen Änderung im Bereich des Daches.

Zur städtebaulichen Integration der Solaranlagen werden gestalterische Festsetzungen getroffen. Diese sind nur als zusammenhängende Flächen in gleicher Neigung wie das Satteldach auszuführen. Auf Flachdächern dürfen anstelle und in Kombination mit der Dachbegrünung auch Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie in aufgeständerter Bauweise mit einer maximalen Anlagenhöhe von 1,0 m und mindestens um 1 m zurückversetzt errichtet werden. Dadurch ist auch eine Dachbegrünung unter den Solarmodulen möglich.

6. Flächenbilanz

Reines Wohngebiet (WR)	ca. 5.660 m²	60 %
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	ca. 2.110 m²	23 %
Grün- und Wasserflächen	ca. 1.620 m²	17 %
Geltungsbereich	ca. 9.390 m²	100 %

Stadt Ebersberg, den .....

.....
Ulrich Proske, Erster Bürgermeister