

## BEKANNTMACHUNG

### **Vollzug des BauGB;**

### **Bebauungsplan Nr. 178.1 – Hupfauer Höhe; 1. Änderung und Erweiterung**

### **Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonst. Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung vom 14.02.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des 1. Änderungsbebauungsplanes Nr. 178.1 – Hupfauer Höhe; 1. Änderung und Erweiterung beschlossen.

Das Planungsgebiet liegt östlich der Ringstraße und südlich der Dr.-Wintrich-Straße und grenzt südlich an den bestehenden Kindergarten St. Benedikt an der Ring- / Dr.-Wintrich-Straße, westlich an das Naturdenkmal „Hupfauer Höhe“ an und umfasst die Flurnummer 747/2 (TFL.), 765/1 und 767 (TFL.), jeweils Gemarkung Ebersberg mit einer Gesamtfläche von ca. 4.640 m<sup>2</sup>. Der Aufstellungsbeschluss wird hiermit gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ordnungsgemäß bekannt gemacht.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem nachstehenden Lageplan der des Beschlusses und dieser Bekanntmachung ist.



### **Planungsziele:**

Für den Neubau des Kindergartens St. Sebastian in der Pfarrer-Bauer-Straße wird für die Bauzeit von mindestens zwei Jahren ein Ausweichquartier erforderlich. Nach Prüfung verschiedener Standorte im Stadtgebiet soll nun auf der Fläche des ehemaligen Kindergartens St. Benedikt wieder ein Gebäude für Kinderbetreuungseinrichtungen erstellt werden, das zunächst diesem Zweck dienen soll.

Im Anschluss daran ist eine Nutzung als weitere Einrichtung vorgesehen, was aufgrund der kurz- bis mittelfristigen Bedarfsermittlung des Umwelt-, Sozial- und Kulturausschusses vom Januar 2022 dringend erforderlich ist. Dabei wurde festgestellt, dass mindestens zwei Gruppen mit je 12 Krippenplätzen, zwei Gruppen mit je 25 Kindergartenplätzen und vier Gruppen mit je 25 Plätzen bei der Grundschulkinderbetreuung benötigt werden. Um diesen Bedarf decken zu können, soll der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 178 „Kindergarten an der Hupfauer Höhe“ aus dem Jahre 2010 dahingehend geändert werden, dass auf der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich wieder ein Gebäude zur Kinderbetreuung errichtet werden kann.

Geplant ist ein Gebäude mit einer Kindertagesstätte auf zwei Geschossen und einer Wohnnutzung im Teil-Dachgeschoss realisieren. Hierfür wird im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtung und Wohnungen für Erziehungs-/Betreuungspersonal“ festgesetzt.

### **Verfahrensart:**

Der Bebauungsplan Nr. 178.1 wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung (§ 13 a Abs. 3 Nr. 1 BauGB) aufgestellt.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 (6) 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile handelt. Somit wird der Bebauungsplan für eine Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt. Innerhalb des Geltungsbereichs beträgt die Fläche des Gemeinbedarfes (Nettobaufläche) ca. 3200 m<sup>2</sup>. Bei einer GRZ von 0,5 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO ca. 1600 m<sup>2</sup> und liegt somit unterhalb der in § 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000m<sup>2</sup>.

In den Fällen der Bebauungspläne mit einer festgesetzten Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) gelten die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft als vor der planerischen Entscheidung bereits erfolgt oder zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB), d.h. die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. §§ 14 bis 19 BNatSchG ist nicht anzuwenden. Die Planung sieht kein vorprüfungspflichtiges Vorhaben i.S. der Anlage 1 Nr. 18.6.2 zum UVPG vor. Eine Vorprüfung des Einzelfalls nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.

Die Belange des speziellen Artenschutzes werden durch die Stadt im Zuge des Bebauungsplanes abgehandelt, sodass es bei der Durchführung der zukünftigen Bebauung nicht zu Verstößen gegen §§ 44 bzw. 45 BNatSchG kommt.

Darüber hinaus wird im beschleunigten Verfahren von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 1 BauGB abgesehen. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

Der Technische Ausschuss hat in seiner Sitzung vom 17.09.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178.1 – Hupfauer Höhe; 1. Änderung und Erweiterung gebilligt und beschlossen, die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen und die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 178.1 – Hupfauer Höhe; 1. Änderung und Erweiterung mit textlichen Festsetzungen und Begründung sowie alle relevanten Unterlagen werden

**vom 17.12.2024 bis einschließlich 24.01.2025**

unter folgender Internetadresse veröffentlicht: <https://www.ebersberg.de/rathaus-service/bekanntmachungen/bauleitplanung.html>; oder sie sind über das zentrale Landesportal Bayern <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungsportal/> abrufbar.

Zusätzlich zur Internetveröffentlichung werden während der Veröffentlichungsfrist im Rathaus der Stadt Ebersberg, Marienplatz 1, 85560 Ebersberg (Foyer – Zugang vom Marienplatz) die genannten Unterlagen während der üblichen Zeiten des Publikumsverkehrs öffentlich ausgelegt.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen abgegeben werden. Die Stellungnahmen sollen elektronisch, per E-Mail an [bauamt@ebersberg.de](mailto:bauamt@ebersberg.de) übermittelt werden, können bei Bedarf aber auch auf anderem Weg (schriftlich oder zur Niederschrift) abgegeben werden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fristgerecht vorgebrachte Äußerungen und Stellungnahmen werden überprüft und fließen dann in die Entscheidung über den Bauleitplan ein. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben, sofern die Stadt deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist.

#### **Datenschutz:**

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage der Art. 6 Abs. 1 Buchst. e) DSGVO i. V. m. § 3 BauGB und dem BayDSG. Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt „Datenschutzrechtliche Informationspflichten im Bauleitplanverfahren“ das ebenfalls öffentlich ausliegt.

#### **Hinweis:**

Bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ist ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung nicht zulässig ist, soweit mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ebersberg, 12.12.2024



Ulrich Proske, 1. Bürgermeister



Aushang am: 16.12.2024

Aushang bis: 24.01.2025

Abgenommen am: