

Stadt Ebersberg



Bebauungsplan Nr. 122.1.1 „Gewerbepark“

1. Änderung mit integrierter Grünordnung
im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB

Begründung

24.09.2020



Plangeber

Stadt Ebersberg

Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

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

1. Einleitung

Die Stadt Ebersberg bildet zusammen mit der Stadt Grafing einen zentralen Doppelort und liegt als Mittelzentrum im Verdichtungsraum München. Gemäß den Zielen des Regionalplans soll der Verdichtungsraum München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen u.a. als Wirtschaftsschwerpunkt unter Berücksichtigung der ökologischen Belange nachhaltig erfüllen kann.

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 Nachverdichtung des Gewerbebestands "Gewerbepark Nord" und stellt somit 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 zu überplanende Gebiet liegt im nördlichen Bereich der Stadt Ebersberg im Gewerbepark Nord. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 122.1.1 umfasst eine Fläche von ca. 1,0 ha.



Der räumliche Geltungsbereich der Planänderung wird durch die Schwabener Straße und die Straße Am Forst begrenzt. Ansonsten schließen nordwestlich und südöstlich Gewerbeflächen an. Das Plangebiet umfasst folgendes Grundstück der Gemarkung Ebersberg: Fl.Nr. 1429

1.2 **Anlass, Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung**

Für das Plangebiet gilt der seit 2009 rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 122.1 „Gewerbepark“. Das ursprüngliche Bebauungsplankonzept für das Grundstück Fl.Nr. 1429 wurde bislang nicht umgesetzt.

Für das Plangebiet wurde von Seiten eines Investors Bauwünsche vorgetragen, die nicht im Rahmen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans realisiert werden können, sondern insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung eine Änderung des Bebauungsplans voraussetzen. Diese Planungen wurden in der Sitzung des technischen Ausschusses am 12.03.2019 mit dem Ergebnis behandelt, dass noch eine Modifizierung der Planung bezüglich der Höhenentwicklung und der Gestaltung der Fassaden vorzunehmen ist. Der geänderten Planung wurde in der Sitzung des technischen Ausschusses am 09.07.2019 zugestimmt.

Ziel ist es, durch die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebots an Gewerbeflächen eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 122.1.1 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 12.03.2019 fasste der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg den Beschluss den Bebauungsplan Nr. 122.1.1 im sogenannten beschleunigten Verfahren nach den Regelungen des § 13a BauGB aufzustellen. Der vorliegende Bebauungsplan überplant ausschließlich bereits geplante 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 m² 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. 122.1 „Gewerbepark“, i.d.F.v. 19.05.2009, rechtsverbindlich seit 05.06.2009

Der Bebauungsplan wird als selbständige Änderungsplanung durchgeführt.

In dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg ist das Plangebiet als Gewerbegebiet (GE) dargestellt.

Eine Änderung oder Berichtigung des Flächennutzungsplans ist nicht erforderlich.

3. Bisherige Entwicklung und derzeitige Situation im Planungsgebiet

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

Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Im Nordwesten schließt ein Gewerbegebiet (Getränkemarkt) und im Nordosten, jenseits der Schwabener Straße (St 2080) das Sondergebiet „Autohaus“ an. Südöstlich befindet sich ein Gewerbegebiet (TÜV Süd / Lager- und Archivierungsgebäude). Im Südwesten des Plangebiets grenzen Gewerbeflächen und ein Wohnbauggebiet an.

Das Gelände weist ein leicht muldenförmiges Profil auf und fällt vom Straßenkörper der Schwabener Straße in Richtung der Straße Am Forst um ca. 2 m.

Entlang der Schwabener Straße stockt eine Baumreihe (Spitz-Ahorn, Acer platanoides). Der südliche Teilbereich wird temporär als Lagerfläche genutzt. Der überwiegende, Bereich der Fläche ist intensiv landwirtschaftlich als Wirtschaftsgrünland genutzt.

Die Erschließung erfolgt ausschließlich über die Straße am Forst.

3.2 Natürliche Grundlagen

Die Stadt Ebersberg liegt in der naturräumlichen Haupteinheit 038 Inn-Chiemsee-Hügelland und zählt zur geologischen Raumeinheit Inn-Chiemsee-Jungmoräne. Abhängig von den anstehenden Ausgangsgesteinen, der Lage, Exposition und den klimatischen Verhältnissen bildete sich ein kleinteiliges Mosaik unterschiedlicher Bodentypen aus.

Im Planungsgebiet selbst haben sich aus dem anstehenden, carbonatreichen Schotter Parabraunerdeböden mit einer mittleren bis großen Entwicklungstiefe gebildet. Unter einer 30 bis 60 cm dicken Schicht aus schwach kiesigem, schluffig-sandigem Lehm folgt eine 20 bis 40 cm starke Schicht aus kiesig-tonigem Lehm, die auf einem Untergrund aus sandigem, schwach schluffigem Kies ruht. Der mittel bis tiefgründige Schotterverwitterungsboden auf hoch- bis spätglazialen Schotterflächen besitzt eine mittlere bis hohe Durchlässigkeit (3 - 4), eine mittlere Sorptionskapazität (3), ein geringes Filtervermögen (2) und eine mäßig saure Bodenreaktion.

Aufgrund der Ergebnisse im Umfeld im Rahmen von Bebauungsplanverfahren durchgeführten Baugrunderkundungen ist davon auszugehen, dass ein zusammenhängender Grundwasserspiegel erst in Tiefen ab 30 m zu erwarten ist.

Großräumig liegt das Stadtgebiet im feuchten und mäßig kühlen Klimabezirk des oberbayerischen Voralpenlandes. Die durchschnittliche jährliche Niederschlagsmenge liegt bei ca. 950 mm bis 1100 mm, die Jahresmitteltemperatur bei etwa 7° C bis 8° C. Bis auf die relativ große Nebelhäufigkeit weist das Großklima keine Besonderheiten auf. Für die Aussagen des Bebauungsplans ist aber weniger das Großklima als vielmehr das Geländeklima von Bedeutung. Abhängig von der Geländeform, den Bodenverhältnissen, der Exposition und der Flächennutzung

ergeben sich unterschiedliche kleinklimatische Wirkungen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans derzeit nicht baulich genutzt ist weist er typische Eigenschaften eines Freilandklimas auf. Er übernimmt derzeit die Aufgabe eines Kaltluftentstehungsgebietes. Aufgrund der Topographie fließt die Kaltluft nach Westen und Süden ab.

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe zwischen ca. 576,5 m ü.NN und 574,5 m ü.NN. und ist geprägt von der überwiegend intensiven, landwirtschaftlichen Nutzung des Geländes sowie der unterschiedlichen baulichen Nutzung in der Umgebung, von der Störeinträgen auf das Gelände ausgehen.

3.3 Verkehrsstruktur

Das Plangebiet grenzt an die Schwabener Straße (St 2080) und die Straße Am Forst. Die Erschließung erfolgt ausschließlich von der Straße Am Forst.

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 mit dem zentral angeordneten Baukörper, der allseitigen Umfahrung sowie der Erschließung von der Straße am Forst wird beibehalten. Aufgrund der Erweiterung des Bauraumes entfällt ein Großteil der oberirdischen Parkplätze. Diese werden in der neu konzipierten Tiefgarage nachgewiesen.

4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet - GE - festgesetzt.

Lagerplätze, Tankstellen, Einzelhandelsbetriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs. 3 BauNVO – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen und Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht zulässig.

Bordellbetriebe und vergleichbare Nutzungen, in denen der gewerbsmäßigen Prostitution nachgegangen wird, sind nicht zulässig.

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.

Zusätzlich wird festgesetzt, dass im nordwestlichen Teilbereich des Baukörpers, der in der Planzeichnung als Teilfläche A gemäß Festsetzung A)1.3 gekennzeichnet ist, ab einschließlich dem EG ausschließlich folgende baulichen Nutzungen zulässig sind:

Gewerbebetriebe aller Art, Geschäfts- Büro- und Verwaltungsgebäude.

Lagergebäude, wie z.B. Archive oder Hochregallager, werden ausgeschlossen.

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 durch die Festsetzungen von Grund- und Geschossflächen neu geregelt. Die festgesetzten Werte für die Grundfläche und die Geschossfläche, die einer GRZ von 0,43 und einer GFZ von 1,62 entsprechen, unterschreiten deutlich die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Des Weiteren wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur Wandhöhe neu geregelt. Die bisher zulässige Wandhöhe von 11,0 m wird auf eine zulässige Wandhöhe von 14,25 m erhöht. Zusätzlich ist ein an drei Seiten zurückgesetztes Staffelgeschoss mit einer Wandhöhe bis zu 17,40 m zulässig.

Die zulässige Grundfläche (GR) gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, wie Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, insgesamt bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

4.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche und zu den Abstandsflächen

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung der BayBO in der jeweils geltenden Fassung angeordnet. Damit gelten im Grundsatz die Regelungen zu den Abstandsflächen im Gewerbegebiet gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO mit einer Tiefe der Abstandsfläche von 0,25 H.

4.5 Regelungen zu Stellplätzen, Tiefgaragen und zur Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt ausschließlich über die Straße Am Forst.

Überdachte Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind innerhalb der Flächen für Stellplätze und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde zu legen.

4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung und Begrünung der Fassaden und der Dächer sowie zu 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

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist insgesamt gesichert.

Alle Ver- und Versorgungsleitungen, insbesondere die der Telekommunikation, sind unterirdisch zu verlegen. Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Versorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen. Anfallendes Abwasser muss satzungsgemäß entsorgt werden.

Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Jedes private Grundstück hat das anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf seinem Grundstück grundsätzlich 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. Der Untergrund lässt eine ordnungsgemäße Versickerung zu.

Unabhängig davon 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.

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 muss. 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 und 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.

6. Immissionsschutz

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Ermittlung und Beurteilung der Gewerbeerschallimmissionen ist das Ingenieurbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, mit der Ausarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens beauftragt worden.

Das Planungsgebiet, das im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 122.1 als Gewerbegebiet festgesetzt war, soll weiterhin als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Ausnahmen im Sinne von § 8 Abs.3 BauNVO werden nicht zugelassen, d.h. Betriebswohnungen sind ausgeschlossen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben (C. Hentschel Consult, Pr.Nr.2168-2020 vom 04.09.2020).

Straßenverkehr auf der ST 2080

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass auf dem gesamten Planungsgebiet die Orientierungswerte nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet tagsüber um 2 dB(A) und nachts um 6 dB(A) überschritten werden. Betriebswohnungen sind ausgeschlossen, auf die Überschreitung tagsüber kann mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile reagiert werden. Für Büro- und schutzbedürftige Arbeitsräume, welche ausschließlich zur ST 2080 im Osten belüftet werden können, wird eine fensterunabhängige Belüftung empfohlen.

Das Planungsgebiet liegt in der Lärmzone IV nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“. Die DIN 4109 ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

Ausgehender Gewerbelärm

Zum Schutz der Nachbarschaft wird der bisher für das Grundstück festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) unverändert übernommen und die Ausbreitungsrechnung konkretisiert. Der B-Plan Nr. 122.1.1 führt schalltechnisch zu keinen Änderungen in der Nachbarschaft.

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.

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.

7. Grünordnung und besonderer Artenschutz

7.1 Einleitung

Obwohl nach den Regeln des beschleunigten Verfahrens von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, müssen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens und der Abwägung die Belange von Natur und Landschaft hinreichend Berücksichtigung finden, da mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden grundsätzlich eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden sind, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung und insbesondere auch im Rahmen von Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist die Grünordnung deshalb das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne des Integrationsinteresses von Natur und Landschaft und eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist darum die Grünordnung in den Bebauungsplans Nr. 122.1.1 integriert.

7.2 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 122.1 ist ein wichtiger Schritt zur städtebaulich-funktionalen Neuordnung und Entwicklung des verkehrsgünstig gelegenen Gebietes zwischen der Schwabener Straße und der Straße Am Forst, als Teil des Gewerbegebietes Nord. Im Sinne einer bedarfsgerechten Planung wird der Planungsbereich unter Rückgriff auf die bereits vorhandenen Verkehrswege und Erschließungseinrichtungen als Gewerbegebiet planungsrechtlich gesichert.

Der vorhandene Gehölzbestand kann in der Planfolge gänzlich erhalten bleiben. Die bestehenden und in ihrem Fortbestand gesicherten Vegetationsbestände erfüllen neben ökologischen Aufgaben auch eine wichtige Funktion zur Ordnung und Gestaltung des Plangebietes. Sie werden durch Flächen für Bepflanzungen funktionsgerecht ergänzt, so dass mit einer umfassenden Randeingrünung die stadtdlandschaftliche Einbindung des Plangebietes sichergestellt werden kann.

7.3 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zunächst kann die Standortwahl des Planvorhabens auf einem bereits überplanten und erschlossenen Bereich 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.

Im Übrigen dienen 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
- Rückgriff auf bereits vorhandene Erschließungsflächen
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von GR und GF als Höchstmaß
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen und Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

7.4 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 den Bebauungsplan Nr. 122.1.1 nicht erforderlich.

7.5 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 weiterentwickelt.

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 das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung etc., enthalten, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung negativer Planfolgen für Natur und Landschaft zu entsprechen.

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 Tier- oder wild wachsender Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, ausgelöst. Aufgrund der Eigenschaften des Plangebietes ist nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG, (wie z.B. Verbot, wild lebende Tiere zu fangen, zu verletzen sowie zu töten oder Fortpflanzung- und Ruhestätten wild lebender Tiere zu beschädigen oder zu zerstören) zu rechnen.

8. 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 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 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.

12. Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

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 genutztes 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 Fassaden- und 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

Größe des Planungsgebietes	ca.1,0 ha
Gewerbegebiet, GE	ca. 1,0 ha
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 8 m ²
GR / GRZ	4.250 m ² / 0,43
GF / GFZ	16.150 m ² / 1,62

16. Verwendete Unterlagen

- Bebauungsplan Nr. 122.1 „Gewerbepark“ i.d.F.v. 19.05.2009, rechtsverbindlich seit 05.06.2009
- Flächennutzungsplan Ebersberg
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 122.1.1 "Gewerbepark", Stadt Ebersberg, September 2020, Projekt-Nr.: 2168-2020 / V01, C.Hentschel Consult GmbH, Freising,