

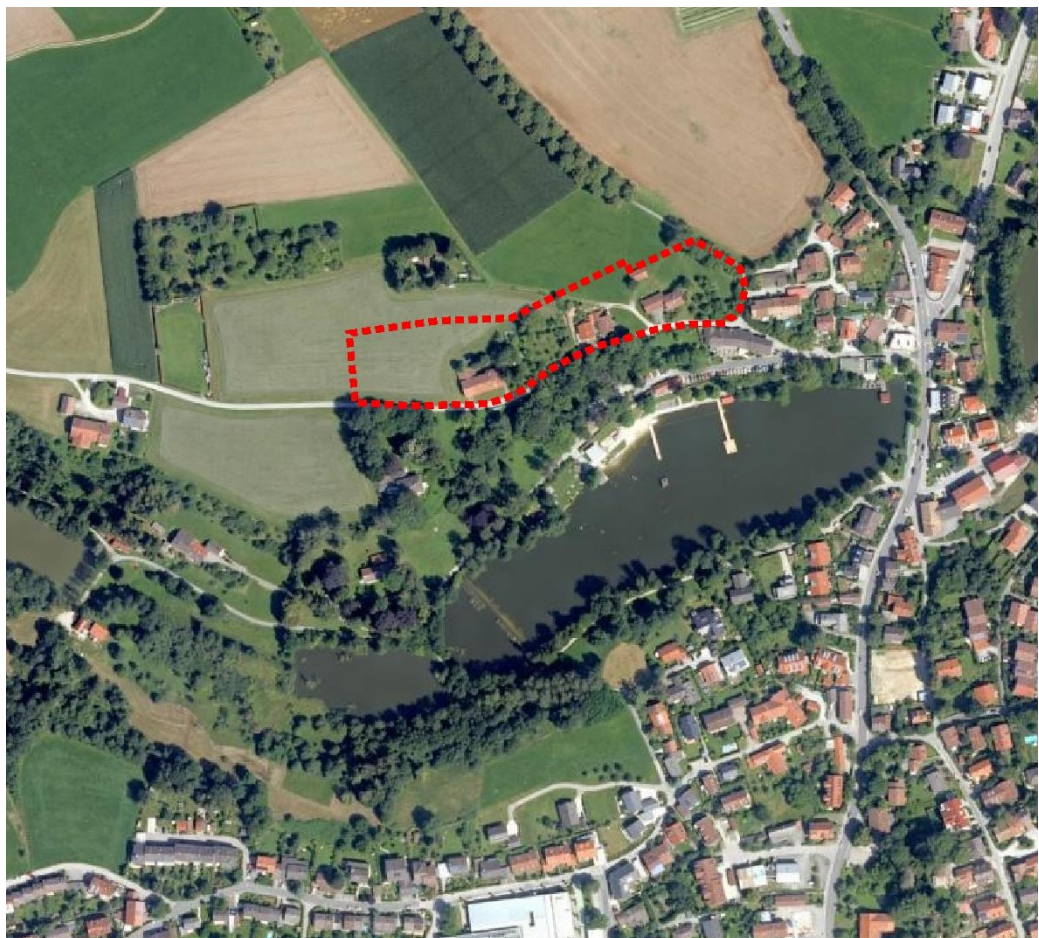
Stadt Ebersberg



Bebauungsplan Nr. 215 „nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zur Heldenallee“ mit integrierter Grünordnung

Begründung

18.01.2023



Plangeber

Stadt Ebersberg

Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

Grünordnung

Bauer
Landschaftsarchitekten

Pfarrer-Ostermayr-Straße 3
85457 Wörth

Inhalt	Seite
I. Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes	3
1. Lage und Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	4
3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	5
4. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen	6
5. Immissionsschutz	7
6. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz	7
7. Energieeffiziente Planung und Klimaschutz	8
8. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	9
9. Statistik	11

I. Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

Einleitung

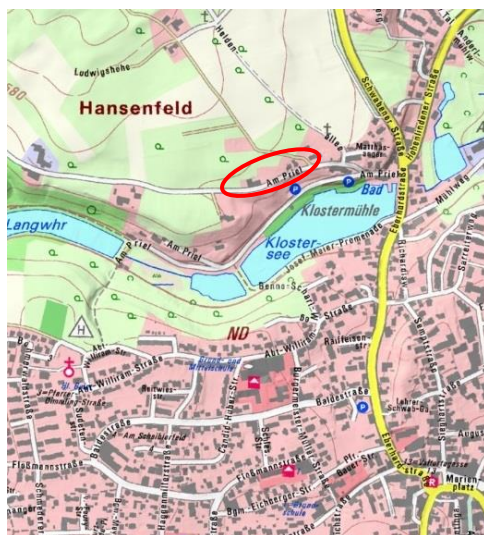
Die Stadt Ebersberg liegt als Mittelzentrum innerhalb des Verdichtungsraums München.

Als Ziel des LEP Bayern ist u.a. formuliert, dass neue Siedlungsflächen möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen sind. Gemäß den Zielen des Regionalplans München zur Siedlungsentwicklung sollen die Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Neu ausgewiesene Flächen sollen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden sein. Dementsprechend will die Stadt Ebersberg durch eine verstärkte Siedlungsentwicklung die Wohnraumversorgung in Ebersberg verbessern.

Für die Umsetzung dieser Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Insofern trägt die Planung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei und folgt demgemäß auch den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans München.

1. Lage, Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs



Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes von Ebersberg. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,48 ha. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden begrenzt die Straße Am Priel das Plangebiet. Im Osten schließt das Plangebiet an den bestehenden Bebauungszusammenhang entlang der Schwabener Straße an.

Folgende Flurnummern der Gemarkung Ebersberg sind erfasst:

336 (Teilfläche), 335 (Teilfläche), 338/2, 338/3, 339 (Teilfläche), 339/1, 971 (Teilfläche), 973 (Teilfläche),

1.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Ebersberg, nördlich des Klostersees.

Die Baugrundstücke sind mit Ausnahme des westlichen Baugrundstücks alle bebaut, wobei die Grundstücke sehr unterschiedliche Größen und Zuschnitte aufweisen. Insbesondere die größeren Grundstücke weisen eine z.T. sehr geringe Baudichte auf. Neben Wohnhäusern findet sich auch zwei landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe im Plangebiet. Während die kleineren Grundstücke aufgrund der Erschließungsflächen und der Nebengebäude einen vergleichsweise hohen Versiegelungsgrad aufweisen, sind die größeren Grundstücke überwiegend von unversiegelten Frei- bzw. Grünflächen geprägt, die durch standortgerechte Gehölzbestände und Obstwiesen ökologisch bedeutsam sind.

Östlich und südöstlich schließt das Plangebiet an die bestehende Bebauung an. Südlich der Straße Am Priel befinden sich das Seecafe, ein Hotel, ein Restaurant sowie ein Badestrand mit dem entsprechenden Parkplatzangebot. Die Bebauung nördlich der Straße Am Priel bis hin zur Schwabener Straße ist weitestgehend durch Wohnbebauung unterschiedlicher Erscheinungsformen geprägt.

1.3 Natürliche Grundlagen

Die Stadt Ebersberg ist Teil des Naturraums 038-A „Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellands“, der durch eine bewegte Topographie geprägt ist. Abhängig von den anstehenden Ausgangsgesteinen haben sich im Norden Braunerde, gering verbreitet auch Parabraunerde ausgebildet. Diese Bodenbildung geht im Hangbereich in einen Bodenkomplex über.

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. Die Lage des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt.

1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 215 und dessen unmittelbarem Umfeld befinden sich weder Naturschutzgebiete oder FFH-Gebiete, noch amtlich kartierte Biotope oder tatsächlich gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

Der Geltungsbereich grenzt jedoch unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet „Ebersberger Weiherkette“ und beansprucht Flächen im LSG in einem Umfang von ca. 3.500 m², die derzeit intensiv landwirtschaftlich (als Grünland) genutzt werden.

Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet durch die geplanten Wohnbauflächen beträgt ca. 600 m². Als Ausgleich für diesen Eingriff sowie die dargestellte Nachverdichtung werden in der Planfolge Obstwiesen mit einem Flächenanteil von ca. 3.100 m² als hochwertiges landschaftliches Gestaltungselement nördlich und westlich der baulichen Entwicklung erstellt.

Die Ausgleichsflächen können zusammen mit den Bestandsgehölzen und der vorhandenen Obstwiese zu einer großflächigen, zusammenhängenden Ortsrandeingrünung mit einer hohen ökologischen Bedeutung entwickelt werden. Diese Ausgleichsmaßnahme stellt zugleich eine erhebliche Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Bestand als Wirtschaftsgrün dar und entspricht somit dem Schutzzweck des LSG „die Eigenart und Schönheit des Naherholungsraumes ... zu bewahren“. Aus Sicht der Stadt Ebersberg ist eine Befreiung nach § 67 BNatSchG i.V.m. Art. 56 BayNatSchG begründet, da aufgrund des sehr hohen Nachfragedrucks nach Bauflächen, insbesondere für die Schaffung von Wohnraum, ein überwiegend öffentliches Interesse insofern vorliegt als hier Wohnbauland für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden kann. Durch die vorliegende Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringende Deckung des Wohnraumbedarfs geschaffen. Somit dient diese Maßnahme auch dem Allgemeinwohl.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Im Bereich nördlich der Straße Am Priel bestehen schon seit längerem Bauwünsche von ortsansässigen Bürgern und Bürgerinnen. Deshalb verfolgt die Stadt Ebersberg unter Berücksichtigung einer organischen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung das Ziel, durch eine begrenzte bauliche Entwicklung in Verbindung mit einer Ortsrandarrondierung den Bedarf an Bauflächen zu decken.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine „Vorstudie für eine bauliche Entwicklung“ vom Büro Bauer Landschaftsarchitekten, erstellt, um insbesondere die naturschutzfachlichen Fragen vorab zu klären. Ergebnis war, dass für eine städtebauliche Weiterentwicklung ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden sollte, da Flächen im Außenbereich einbezogen werden, und dass die geplanten Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet unter Festsetzung von Minimierungsmaßnahmen, wie in der vorliegenden Planung dargelegt, und insbesondere unter Darstellung großzügiger Ausgleichsflächen zur Gestaltung des

Ortsrandes und zur Sicherung eines dauerhaften, klaren Abschlusses der baulichen Entwicklung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für vereinbar gehalten wurden.

Zudem sollte im Zuge des Bauleitplanverfahrens auch die Darstellung der Art der baulichen Nutzung an die tatsächlich vorhandene sowie die zukünftig geplante bauliche Nutzung als Dörfliches Wohngebiet angepasst werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist, eine maßvolle und ortsplanerisch verträgliche Weiterentwicklung des Ortsrandbereichs nördlich der Straße Am Priel zu gewährleisten.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielvorstellungen ist es erforderlich, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich nördlich der Straße Am Priel zu ändern, um dem Entwicklungsgebot für nachfolgende Bauleitplanverfahren Rechnung zu tragen.

Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Ebersberg in seiner Sitzung vom 21.07.2020 die Einleitung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes für den Bereich „nördlich Am Priel, westlich der Heldenallee“ sowie die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans beschlossen, um unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Belange und der landschaftlichen Einbindung eine städtebaulich geordnete Weiterentwicklung zu gewährleisten.

3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

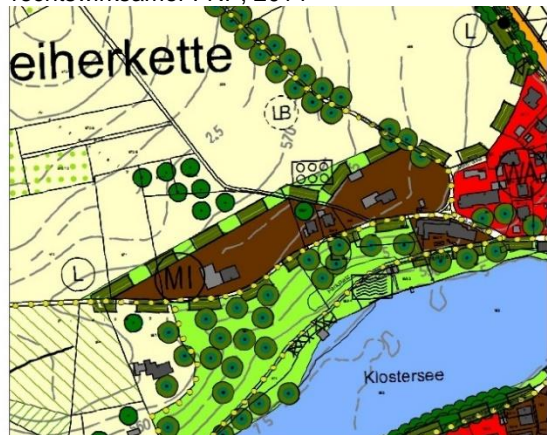
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

In der 13. Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F.v. 18.01.2023, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, ist das Planungsgebiet als Dörfliches Wohngebiet sowie als Grünfläche dargestellt. Im derzeit noch rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die Bauflächen weitgehend als Mischgebiet dargestellt.

13. Änderung des FNP (Parallelverfahren)



rechtswirksamer FNP, 2014



Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB ist beachtet. Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der im Parallelverfahren geändert wird.

3.2 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9 und 10 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

4. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung den Bereich nördlich der Straße Am Priel im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem angemessenen und verträglichen Umfang zu erweitern, einen dauerhaften baulichen Siedlungsabschluss und Ortsrand zu schaffen sowie die Einbindung der neuen Siedlungsflächen in die Landschaft zu gewährleisten.

4.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Bauflächen werden als Dörfliches Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO, Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig, um Störungen oder Konflikte zu vermeiden. Durch die vorgenommenen Modifikationen wird der allgemeine Gebietscharakter des Dörflichen Wohngebietes erhalten, so dass diese mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch eine differenzierte Festsetzung der Grundfläche sowie der Geschossfläche festgesetzt. Es wird für jedes Baugrundstück die zulässige Grundfläche für die Hauptanlagen – GR_H – sowie die zulässige Grundfläche – GR – nach § 19 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Für das Dörfliche Wohngebiet ergibt sich somit eine durchschnittliche Grundflächenzahl von ca. 0,32. Die Grundfläche für die Hauptanlagen darf um bis zu 20 % durch Terrassen, Balkone, Vordächer und Wintergärten überschritten werden.

Zusätzlich wird für jedes Baugrundstück die Grundfläche nach § 19 Abs. 4 BauNVO – GR_{19/4} – festgesetzt.

Zudem wird die zulässige Geschossfläche festgesetzt.

Ergänzend wird die Höhenentwicklung durch die zulässige Wandhöhe geregelt, um eine einheitliche Höhenentwicklung zu gewährleisten.

Im Bebauungsplan wird die maximale Höhenlage der Oberkante des fertigen Fußbodens der baulichen Anlagen als Höhenkote über NHN geregelt. Als Wandhöhe wird das Maß von der Oberkante des fertigen Fußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand festgesetzt.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Ergänzend wird festgesetzt, dass die Baugrenzen durch Terrassen, Balkone und Wintergärten bis zu 3,0 m überschritten werden dürfen.

Nach den Regelungen des Bebauungsplans sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung der Abstandsflächensatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.

4.4 Äußere Gestaltung und Ortsbild, Baugestaltung

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

Aufgrund der möglichen hohen Grund- oder Schichtwasserstände sind im Bebauungsplan Festsetzungen zur wasserdichten Ausführung der Keller und Wanddurchführungen getroffen. Ebenso sind Festsetzungen und Hinweise zum ausreichenden Schutz von Türen und Fenstern hinsichtlich des wild abfließenden Oberflächenwassers im Bebauungsplan enthalten. Mit der Festsetzung der zulässigen Höhenlage des Erdgeschossfußbodens ist auch gewährleistet, dass ein ausreichender Abstand der Rohdecke über dem Gelände von mindestens 25 cm eingehalten werden kann.

4.5 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Am Priel.

Die erforderlichen Stellplätze sind auf den privaten Grundstücksflächen nachzuweisen. Die Stellplätze können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden. Carports und Garagen sind nur auf den dafür im Bebauungsplan

ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

Die Anbindung an den ÖPNV ist durch die fußläufig erreichbare Bushaltestelle Klostersee an der Eberhardstraße gewährleistet. Die Haltestelle wird von den Buslinien 445, 446 und 469 bedient.

5. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen unter anderem die Belange des Umweltschutzes und damit auch die Belange des Immissionsschutzes zu prüfen. Diesbezüglich ist das Verhältnis zwischen dem Immissionsschutzrecht und dem Bauplanungsrecht für die Planungspraxis von besonderer Bedeutung, da hierdurch die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt gewährleistet werden soll. Insbesondere die dem Wohnen dienenden Baugebiete genießen insoweit eine besondere Schutzbedürftigkeit, so dass neben dem Schallschutz Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden müssen.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfolgt eine begrenzte bauliche Entwicklung nördlich der Straße Am Priel. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 215 „nördlich am Priel“, Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg, 27.01.2023, Projekt-Nr. 2666-23 V01, C.Hentschel Consult GmbH, Freising, erstellt und die Immissionsbelastung aus den südlich angrenzenden gewerblichen Anlagen, Sportanlagen sowie Verkehrsanlagen berechnet und beurteilt.

Einwirkender Gewerbelärm

Die Untersuchung kommt in den Kapiteln 5 bis 7 zu dem Ergebnis, dass die jeweils zulässigen Richtwerte für Gewerbeanlagen, Sportanlagen und Verkehrsanlagen eingehalten werden. Insofern sind weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich noch zwei landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe. Zudem grenzen an das Plangebiet landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die zu erduldenen unvermeidlichen und temporär auftretenden Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen.

Ansonsten sind derzeit im Plangebiet mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. 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.

6. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz

Das Areal befindet sich in landschaftlich reizvoller Lage und wird vom Landschaftsschutzgebiet ‚Ebersberger Weiherkette‘ gerahmt. Im Gebiet sind intensiv landwirtschaftlich genutztes Grünland sowie ökologisch bedeutsame Gartenbereiche mit standortgerechten, heimischen Gehölzen und Obstgehölzen vorhanden.

Durch die Ausweisung großzügiger privater Grünflächen, Festsetzungen zum Erhalt wertvoller Bestandsgehölze sowie zur Eingrünung mit Obstgehölzen und einer Durchgrünung mit heimischen Gehölzen werden wirkungsvolle Maßnahmen zur Minimierung festgesetzt.

Im Rahmen der Eingriffsregelung wurden die Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter bewertet. Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist als gering bzw. mittel einzustufen, da zum einen intensiv genutztes Grünland und zum anderen standortgerechte Gehölzstrukturen betroffen sind. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Beeinträchtigung. Die visuellen Auswirkungen können durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude sowie durch Eingrünungsmaßnahmen gemindert werden, dennoch wird der Landschaftscharakter kleinräumig verändert. Da das Plangebiet unmittelbar an ein flächenhaftes Schutzgebiet grenzt, bzw. dieses im Bereich der Erweiterungsfläche miteinbezieht, ist das Schutzgut Landschaftsbild mit einer hohen Bedeutung einzuwerten. Dadurch wird ein Ausgleichsbedarf generiert, der über das normale Maß hinausgeht, so dass Ausgleichsflächen in einer Größe von ca. 3.100 m² festgesetzt werden. Diese werden als Streuobstwiesen konzipiert und am westlichen und nördlichen Rand der Baufläche situiert, um dadurch die Vielfalt und Eigenart der Landschaft zu erhalten und eine Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzzweck des LSG zu ermöglichen.

Die Ausgleichsflächen werden auf dem Grundstück erbracht (d.h. der betreffenden Flurnummer zum Zeitpunkt, an dem der Bebauungsplan in Kraft tritt), auf dem der jeweilige Eingriff erfolgt. Der Ausgleich ist erst dann im beanspruchten Umfang zu erbringen, wenn eine bauliche Entwicklung auf den betreffenden Grundstücken vorgenommen wird.

Zu den Belangen des besonderen Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt (Niederlöhner Landschaftsarchitektur, 29.10.2020).

Bezüglich der Artengruppe der Vögel sowie den Fledermäusen wurde festgestellt, dass die älteren Obstbäume eine Vielzahl von Nist- bzw. Quartiermöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel und baumbewohnende Fledermäuse bieten. Da zum derzeitigen Planungsstand nicht exakt beurteilt werden kann, welche Bäume gefällt werden müssen, kann eine abschließende Bewertung erst erfolgen, wenn der genaue Platzbedarf im Gelände ersichtlich ist. Von einer Betroffenheit von Bäumen mit Höhlenstrukturen muss ausgegangen werden.

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, wurden Maßnahmen erarbeitet, die in die Planung aufgenommen wurden und bei Baumaßnahmen entsprechend umzusetzen sind.

Zudem wurde festgestellt, dass der mit den Fällungen einhergehende Verlust von Lebensraum kurzfristig durch benachbarte Gehölze aufgefangen werden kann und langfristig durch die geplante Gehölzpflanzung kompensiert wird.

7. Energieeffiziente Planung und Klimaschutz

Mit dem Bebauungsplan setzt die Stadt Ebersberg den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

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

Zudem weisen die getroffenen Regelungen zur Grünordnung eine hohe klimaschützende Relevanz auf, indem die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen erhalten und gefördert werden.

Auf die Möglichkeit der Energieberatung durch die Energieagentur Ebersberg-München gemeinnützige GmbH, Ebersberg (www.energieagentur-ebe-m.de) sowie das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Ebersberg wird hingewiesen.

Die Solarstromerzeugung stellt die wichtigste Erneuerbare Energie im Klimaschutzkonzept der Stadt Ebersberg dar. 2021 wurde ein Grundsatzbeschluss der Stadt Ebersberg über eine generelle Solarpflicht in Bebauungsplänen gefasst (vgl. Protokoll Technischer Ausschuss vom 16.03.2021, TOP 4). Der Grundsatzbeschluss wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Friedenseiche VIII erstmals angewendet. Im Sinne der Gleichbehandlung ist eine Anwendung auf den vorliegenden Bebauungsplan

angebracht. Das Bauamt stellte bereits fest, dass eine Festsetzung grundsätzlich rech-
tens ist und von § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB gedeckt wird (vgl. Protokoll TA
07.12.2021, TOP 2 inkl. Anlagen).

Die Verfügbarkeit von Flächen für die Erzeugung von Solarstrom im Stadtgebiet ist be-
grenzt. Die Art und Größe der geplanten Dachfläche kann einer für die lokale
Energiewende zuträgliche Fotovoltaik-Leistung Platz bieten. Durch die Nutzung vor-
handener und geplanter Dachflächen für die solare Stromerzeugung wird der Bedarf an
Freiflächen, wie sie derzeit mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept solare Frei-
flächen ermittelt werden, reduziert. Es liegen somit städtebauliche Gründe für eine
Festsetzung vor.

Die Festsetzung ist auf den Einsatz Erneuerbarer Energien ausgerichtet. Somit ent-
spricht sie den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung i.S.d. § 1 Abs. 5 Satz 2
und Abs. 6 Nr. 6 Buchst. f und § 1a Abs. 5 BauGB.

Da eine Solarpflicht einen Eingriff in die Wahlfreiheit des Bauherrn gem. Art. 14 GG
darstellt, muss sie den Anforderungen des Abwägungsgebots entsprechen. Sie muss
mithin erforderlich, durchführbar, geeignet und verhältnismäßig sein.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus den Zielen des Integrierten Klimaschutzkonzepts,
den darin formulierten und beschlossenen Anforderungen des Energiewende-2030-
Scenarios und dem aktuellen Ausbaustand der erneuerbaren Energien sowie gelten-
den Rahmenbedingungen. So ist eine Festsetzung im Verhältnis zu den ohnehin
bestehenden energiefachrechtlichen Verpflichtungen erforderlich, da durch diese al-
leine die Errichtung von Anlagen für die solare Stromerzeugung nicht gesichert wird.
Auch das Angebot einer Solar- und Energie- Beratung und die bestehende Förderung
von Solaranlagen über die Einspeisevergütung stellen sich bislang als alleine nicht
ausreichend heraus um einen adäquaten Ausbau der Solarenergie rechtzeitig (bis
2030) zu bewirken.

Daneben ist die praktische Durchführbarkeit der Pflicht und der daraus folgenden Auf-
gabenstellungen gegeben, da es sich bei Photovoltaikanlagen um eine Standard-
Technologie handelt, die seit vielen Jahren erprobt ist. Anlagen zur solaren Stromer-
zeugung haben in den vergangenen 10 Jahren einen dramatischen Preisverfall erlebt.
Gleichzeitig stiegen die Strompreise kontinuierlich an. Darüber hinaus existieren ver-
schiedene etablierte Wirtschaftsmodelle bei denen Anlagen zur solaren
Stromerzeugung von Dritten wirtschaftlich errichtet und betrieben werden können (z.B.
bei Finanzierungsbedarf). In der Stadt Ebersberg sind auf diesem Gebiet z.B. die
EBERwerk GmbH & Co. KG oder die Bürgerenergie im Landkreis Ebersberg eG aktiv.

Gemäß den Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans sind auf den festgesetzten
Flächen Anlagen für die solare Stromerzeugung zu errichten. Auch wenn hiermit nicht
die Nutzung dieser Anlagen vorgeschrieben werden kann, erscheint deren anschlie-
ßende Nutzung sehr wahrscheinlich und die Festsetzung somit geeignet und
verhältnismäßig, um das Ziel, den Anteil des Solarstroms im lokalen Stromnetz zu stei-
gern, zu erreichen. Auch weil eine Solarpflicht die Stromerzeugungskapazität aus
Solarenergie direkt erhöht, ist sie zudem geeignet die Klimaschutz-Ziele der Stadt zu
erreichen.

Für die Prüfung der Verhältnismäßigkeit ist insbesondere die wirtschaftliche Zumutbar-
keit zu berücksichtigen und es sind Ausnahmeregelungen (§ 31 Abs. 1 BauGB)
vorzusehen. Für Gebäudetypen, für die keine Wirtschaftlichkeit nachgewiesen wird, gilt
daher eine Ausnahmeregelung von der Errichtungspflicht.
Hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird auf den Bericht zur Analyse der Wirt-
schaftlichkeit von Photovoltaikanlagen – wird noch ergänzt - hingewiesen.

8. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

8.1 Brandschutz

Nach Art. 1 Abs. 1 und 2 Bayer. Feuerwehrgesetz ist der abwehrende Brandschutz und die Bereitstellung der notwendigen Löschwasserversorgungsanlagen eine von der kommunalen Bauleitplanung unabhängige, gemeindliche Pflichtaufgabe. Die Belange des abwehrenden Brandschutzes sowie eine ausreichende Erschließung der Flächen für die Feuerwehr sind berücksichtigt, soweit sie Regulationsgegenstand der verbindlichen Bauleitplanung sind.

8.2 Flächen mit Bodenbelastungen

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg frei von Bodenbelastungen. Es liegen keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet vor.

8.3 Ver- und Entsorgung

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

Grundsätzlich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist unter Einhaltung der Randbedingungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) genehmigungsfrei. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.

Es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik hergestellt werden. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß 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.

Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist. Im Sinne der Bauvorsorge und eines ausreichenden Objektschutzes sollte die Höhenkote "Oberkante Rohfußboden" der Wohngebäude ausreichend hoch über der Geländeoberkante angeordnet werden.

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein. Das Schmutzwasser ist im Mischsystem über Anlagen abzuleiten, die den Regeln der Technik entsprechen.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen. Vor der Umlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind die zuständigen Ver- und Entsorgungsträger rechtzeitig zu informieren; die Planung und der Bauablauf sind entsprechend abzustimmen.

Es sind gemäß § 37 WHG keine nachteiligen Veränderungen des Oberflächenwasserabflusses für angrenzende Bereiche und Grundstücke durch Baumaßnahmen zulässig, wie z.B. Geländeänderungen (Auffüllungen/Aufkantung etc.), die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können.

Auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser wird hingewiesen.

8.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da 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.

Nördlich des Plangebiets befindet sich das Baudenkmal „Allee zum Aussichtsturm“, Aktennummer D-1-75-115-7.

8.5 Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Teilweise ist eine Verbreiterung der Straße Am Priel vorgesehen. Für die Sicherung der erforderlichen Flächen werden für die öffentliche Widmung der Flächen die entsprechenden vertraglichen Regelungen getroffen.

8.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen. Das Erschließungsnetz ist grundsätzlich vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Stadt Ebersberg.

8.7 Sonstige Belange

Sonstige mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind nicht ersichtlich.

9. Statistik

Größe des Planungsgebietes	ca. 1,48 ha
Dörfliches Wohngebiet – MDW -	ca. 0,75 ha
durchschnittliche GRZ (§ 19 Abs. 2 BauNVO)	ca. 0,32
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,08 ha
Flächen für Versorgungsanlagen (Trafo)	ca. 15 m ²
Grünflächen / Ausgleichsflächen	ca. 0,65 ha