

# Stadt Ebersberg



## Bebauungsplan Nr. 23 Südwest – Landhausbau 1. Änderung

### Begründung

20.04.2023



Plangeber

Stadt Ebersberg

Marienplatz 1  
85560 Ebersberg

Entwurfsverfasser

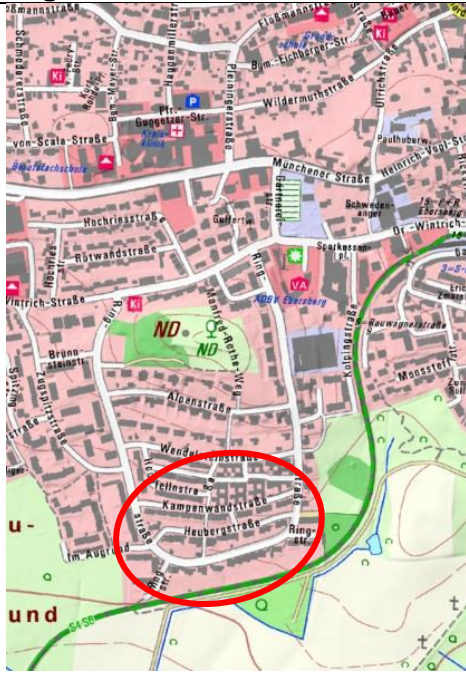
Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

## Inhalt

1.	Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
3.	Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen	3
4.	Planungskonzeption	4
5.	Grünordnung	5
6.	Flächen mit Bodenbelastung	5
7.	Immissionsschutz	6
8.	Brandschutz	6
9.	Soziale Bedürfnisse	6
10.	Ver- und Entsorgung	6
11.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	7
12.	Energieeffiziente Planung und Klimaschutz	7
13.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	5
14.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	8
15.	Städtebauliche Kennzahlen	8

## 1. Lage, Größe und räumlicher Geltungsbereich des Plangebietes



Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Ebersberg. Im Westen und Norden schließt Wohnbebauung an. Im Süden begrenzt die S-Bahn bzw. die Bahnstrecke Grafing – Wasserburg das Plangebiet. Östlich des Plangebiets befindet sich eine Kleingartenanlage.

Die Fläche des Geltungsbereichs des Bebauungsplans beträgt ca. 4,51 ha und umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Ebersberg: 747, 747/2 (Teilfläche), 747/5, 747/69, 747/72, 747/74, 747/75, 750, 750/1, 750/3, 750/7, 750/8, 750/9, 750/10, 750/11, 750/12, 750/14, 750/15, 750/16, 750/17, 750/18, 750/19, 750/20, 750/21, 750/22, 750/23, 753/5, 759, 759/7, 759/10, 759/11, 759/12, 759/13, 759/14, 759/15, 759/16, 759/17, 759/18, 759/19, 759/21, 759/22, 759/23, 759/24, 759/25, 759/26, 759/27, 759/28, 759/29, 759/5, 759/29, 759/30, 759/31, 759/32, 759/33, 759/34, 759/35, 759/36, 759/37, 759/38, 759/39, 759/40, 759/41, 759/42, 759/43, 759/44, 759/45, 759/46, 759/47, 759/48, 759/49, 759/50, 759/51, 759/52, 759/53, 759/54, 759/55, 759/56, 759/57, 759/58, 759/59, 759/60, 759/61, 759/62

## 2. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet gilt der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 23 Südwest - Landhausbau. Das ursprüngliche Bebauungsplankonzept ist bereits umgesetzt worden. Das Plangebiet ist vollständig bebaut.

Es erfolgten bereits geringfügige Nachverdichtungsmaßnahmen, die im Zuge von Abweichungen und Befreiungen durchgeführt wurde.

Nun liegen Bauwünsche für eine Nachverdichtung vor, die nur im Rahmen einer Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans umgesetzt werden können. Da davon auszugehen ist, dass weitere ähnliche Nachverdichtungswünsche folgen werden, wurde der Bebauungsplan Nr. 23 insgesamt hinsichtlich seines Nachverdichtungspotentials geprüft und ein Gesamtkonzept mit dem Ziel entwickelt, maßvolle und städtebaulich verträgliche Erweiterungsmöglichkeiten durch die Festsetzung von neuen Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Planung soll ein Beitrag zur Schaffung von Wohnraum in einem bestehenden Wohnquartier geleistet werden, um der derzeit hohen Nachfrage an Wohnbauflächen bzw. Wohnraum gerecht zu werden.

Zudem wird mit der vorliegenden Planung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung im Sinne des § 1a BauGB hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und durch die Nachverdichtungsmöglichkeit in einem bestehenden Siedlungsraum der Siedlungsflächenverbrauch verringert.

## 3. Flächennutzungsplan und planungsrechtliche Voraussetzungen

### 3.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9, 10, 13 und 13a 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

### **3.2 Wahl des Verfahrens**

Am 10.01.2023 hat der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg den Beschluss gefasst, den Bebauungsplan Nr. 23 zu ändern. Nach erfolgter Vorprüfung wird der Bebauungsplan als einfacher Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt.

Die Voraussetzungen hierfür sind erfüllt, da der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, die zulässige Grundfläche unter 20.000 qm liegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele oder des Schutzes von FFH-Gebieten und Europäischen Vogelschutzgebieten bestehen. In der Folge des Bebauungsplans sind zudem keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zu einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Mit den Regelungen des Bebauungsplans wird einem Bedarf an Investitionen zur Verwirklichung von Nachverdichtungsmaßnahmen, die nach dem bisherigen Planungsrecht unzulässig wären, Rechnung getragen.

Durch die Anwendung des beschleunigten Verfahrens wird der Bauwerber unterstützt und eine rasche Verwirklichung des geplanten Vorhabens ermöglicht. Mit der Planung wird auch in besonderem Maße dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB hinsichtlich der Förderung der städtebaulichen Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung sowie den Vorschriften des § 1a BauGB.

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

im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg ist das Planungsgebiet als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 23 enthält keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung.

Die vorliegende Bebauungsplanänderung wird als einfacher Bebauungsplan durchgeführt und enthält ebenfalls keine Regelungen zur Art der baulichen Nutzung. Die entsprechende bauplanungsrechtliche Zulässigkeit bestimmt sich somit innerhalb des Bezugsrahmens der näheren Umgebung.

Da es sich sowohl beim Ursprungsbebauungsplan Nr. 23 als auch bei der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 1 BauGB handelt, ist das Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO nicht anzuwenden.

Für das Plangebiet gilt derzeit folgender Bebauungsplan:

Bebauungsplan Nr. 23 - Südwest Landhausbau i.d.F.v. 04.02.1965,  
bek. gem. am 22.10.1965.

## **4. Planungskonzeption**

---

### **4.1 Planungsziele**

Die vorliegende Bebauungsplanänderung stellt eine Modifizierung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung dar. Im Übrigen gelten die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Um für das Plangebiet eine Entscheidungsgrundlage bezüglich des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung zu schaffen, ist die Aufstellung des vorliegenden, sog. einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB ausreichend. Daher erfolgen weitestgehend Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung, die Art der baulichen Nutzung kann über § 34 BauGB beurteilt werden.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur GRZ, zur GFZ, zur Zahl der Vollgeschosse und zur Wandhöhe geregelt. Die Festsetzungen zur GRZ von 0,4 werden beibehalten. Insofern werden keine weiteren Flächen in Anspruch genommen bzw. versiegelt. Es erfolgt ausschließlich eine vertikale Nachverdichtung.

Die bisherige Festsetzung der zulässigen Zahl der Vollgeschosse von 1 Vollgeschoss bzw. 2 Vollgeschossen wird durch die Festsetzung von 3 Vollgeschossen als Höchstmaß ersetzt. In der Folge wird die GFZ von 0,4 bzw. 0,7 auf 1,05 erhöht.

#### **4.3 Verkehrserschließung**

Die Erschließung ist gesichert und erfolgt über die Ringstraße, die Heubergstraße und die Kampenwandstraße.

#### **4.4 Zulässigkeit von Vorhaben**

Dieser Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben nur im Rahmen seiner Festsetzungen. Gemäß § 30 Abs. 3 BauGB richtet sich die Zulässigkeit im Übrigen nach § 34 BauGB.

### **5. Umwelt- und Landschaftsschutz / Belange des besonderen Artenschutzes**

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.

Im Übrigen dient die vorliegende Bebauungsplanänderung nur der Änderung des Maßes der baulichen Nutzung. Da ausschließlich eine vertikale Nachverdichtung erfolgt, werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt oder überbaut.

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 Artenschutzes 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.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes sind insbesondere für Fledermaus- und Vogelarten, die Gebäude bewohnen, bei Bauarbeiten an Gebäuden und bei Gebäudeabbrüchen die artspezifischen Schutzzeiten zu beachten.

Im Plangebiet sowie in der unmittelbaren Umgebung sind reich strukturierte und qualitativ gleichartige Lebensräume für unterschiedliche Vogelarten vorhanden. Somit wird gewährleistet, dass die jeweiligen Populationen der betroffenen Arten in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet auch weiterhin in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen werden bzw. die aktuellen Erhaltungszustände sich nicht verschlechtern werden.

Abschließend bleibt festzustellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte, die geeignet sein könnten, der Umsetzung der vorliegenden Bebauungsplanänderung dauerhaft zwingende Vollzugshindernisse entgegenzusetzen, nicht zu befürchten sind.

#### **Haftungsausschluss-Mitteilung**

Die Erhebungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Vorprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im

Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 80 voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird. Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Stadt Ebersberg noch das mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragte Planungsbüro können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

---

## **6. Flächen mit Bodenbelastung**

Altlasten im Bereich des Planungsgebietes sind nicht bekannt.

---

## **7. Immissionsschutz**

Durch die landwirtschaftliche Nutzung nördlich und östlich angrenzender Grundstücksflächen ist mit landwirtschaftlichen Immissionen zu rechnen. Diese können auch an Wochenenden, Sonn- und Feiertagen auftreten. Die Bewirtschaftung dieser Flächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und guter fachlicher Praxis durchgeführt wird.

Im Rahmen des vorliegenden einfachen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 3 BauGB wird insbesondere die Zulässigkeit der baulichen Nutzung hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Flächen geregelt. Im Übrigen richtet sich die Zulässigkeit nach § 34 BauGB. Insofern sind auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu prüfen und bei Bedarf im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Ansonsten sind keine mehr als unerheblichen Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. derzeit im Plangebiet 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.

---

## **8. Brandschutz**

Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. ausreichende Löschwasserversorgung und ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt.

---

## **9. Soziale Bedürfnisse**

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Planung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans. Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Flächen und Räume sind vorgegeben. Ziel des Bebauungsplans ist die zusätzliche Schaffung von Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Ebersberg.

---

## **10. Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

## **11. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Weder im Planungsgebiet noch im näheren städtebaulichen Umfeld befinden sich denkmalgeschützte 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.

## **12. Energieeffiziente Planung und Klimaschutz**

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

Auf die Möglichkeit der Energieberatung durch die Energieagentur Ebersberg-München gemeinnützige GmbH, Ebersberg ([www.energieagentur-ebe-m.de](http://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 rechters 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 begrenzt. Die Art und Größe der geplanten Dachfläche kann einer für die lokale Energiewende zuträgliche Fotovoltaik-Leistung Platz bieten. Durch die Nutzung vorhandener und geplanter Dachflächen für die solare Stromerzeugung wird der Bedarf an Freiflächen, wie sie derzeit mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept solare Freiflächen ermittelt werden, reduziert. Es liegen somit städtebauliche Gründe für eine Festsetzung vor.

Die Festsetzung ist auf den Einsatz Erneuerbarer Energien ausgerichtet. Somit entspricht 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-Szenarios und dem aktuellen Ausbaustand der erneuerbaren Energien sowie geltenden Rahmenbedingungen. So ist eine Festsetzung im Verhältnis zu den ohnehin bestehenden energiefachrechtlichen Verpflichtungen erforderlich, da durch diese alleine 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 Aufgabenstellungen gegeben, da es sich bei Photovoltaikanlagen um eine Standard-Technologie handelt, die seit vielen Jahren erprobt ist. Anlagen zur solaren Stromerzeugung haben in den vergangenen 10 Jahren einen dramatischen Preisverfall erlebt.



Gleichzeitig stiegen die Strompreise kontinuierlich an. Darüber hinaus existieren verschiedene 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.

Der vorliegende Bebauungsplan überplant ein bereits vollständig bebautes Gebiet. Die Gebäude genießen Bestandsschutz. Ausschließlich bei Abbruch und Neuerrichtung von Gebäuden, bei Dacherneuerungen sowie bei Aufstockungen 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 anschließende Nutzung sehr wahrscheinlich und die Festsetzung somit geeignet und verhältnismäßig, um das Ziel, den Anteil des Solarstroms im lokalen Stromnetz zu steigern, 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 Zumutbarkeit 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.

### **13. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange**

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

### **15. Städtebauliche Kennzahlen**

	1. Änderung	Bebauungsplan Nr. 23
Größe des Planungsgebietes	ca. 4,51 ha	ca. 4,51 ha
Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO	0,4	0,4
Geschossflächenzahl gemäß § 20 Abs. 2 BauNVO	1,05	0,7

Stadt Ebersberg, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Ulrich Proske