

Stadt Ebersberg



Bebauungsplan Nr. 23 Südwest – Landhausbau 1. Änderung

Begründung

14.11.2023



Plangeber

Stadt Ebersberg

Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Entwurfsverfasser

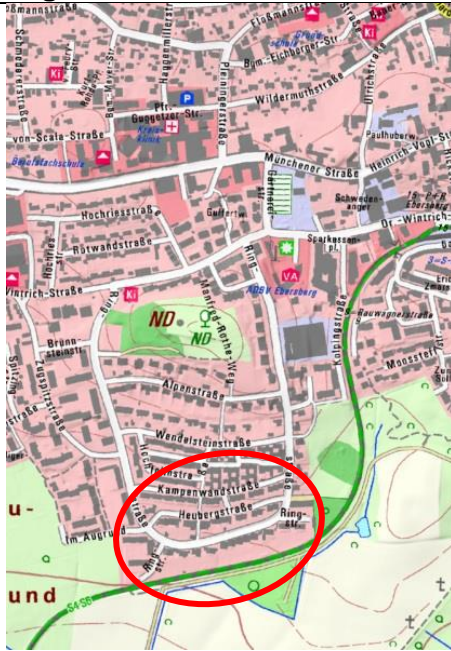
Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner

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	6
7.	Immissionsschutz	6
8.	Brandschutz	6
9.	Soziale Bedürfnisse	6
10.	Ver- und Entsorgung	6
11.	Wasserhaushalt	7
12.	Hinweise für Grundstücke entlang der Bahnanlagen	9
13.	Denkmalschutz und Denkmalpflege	10
14.	Energieeffiziente Planung und Klimaschutz	10
15.	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	11
16.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	
17.	Städtebauliche Kennzahlen	

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 Grafring – Wasserburg das Plangebiet. Östlich des Plangebietes 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, 750/23, 753/5, 759, 759/5, 759/7, 759/10, 759/11, 759/12, 759/13, 759/14, 759/15, 759/16, 759/17, 759/18, 759/19, 759/20, 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 der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 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

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.

Auf die Lärmeinwirkungen der angrenzenden Bahnlinie und die möglicherweise notwendigen Schallschutzmaßnahmen bei Neu- oder Erweiterungsbauten wird hingewiesen.

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.

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.

Beim Einbau von Regenwassernutzungsanlagen ist folgendes zu beachten:

- Nach § 17 (6) TrinkwV dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden.
- Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen.
- Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen

11. Wasserhaushalt

In Moränengebieten ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen.

Als Objektschutzmaßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Oberflächenwasser bei Starkregen wird empfohlen, Keller und Tiefgaragen wasserdicht auszuführen und alle Öffnungen an Gebäuden mindestens 25 cm über Geländeoberkante zu setzen (Lichtschächte, Treppenabgänge, Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.).

Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise können der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung“ entnommen werden:

<https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf>

Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFriV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Die Sickerfähigkeit des Untergrundes ist im Zweifelsfall durch Sickertests zu überprüfen. Auf die Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser mit kostenlosem Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt wird hingewiesen:

http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm

Für den Fall, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken nicht möglich ist (z.B. bei undurchlässigem Untergrund) sind andere Möglichkeiten der Beseitigung zu prüfen, z.B. über einen Regenwasserkanal.

Für den Fall, dass die NWFriV nicht anwendbar ist, ist für die Niederschlagswasserbeseitigung ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Entwässerungsplanung nach den Vorgaben der Entwässerungssatzung (EWS) dem Tiefbauamt zur Prüfung und Genehmigung vorzulegen ist.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Aufschluss von Grundwasser wasserrechtlich zu behandeln ist. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm

Auf den Leitfaden „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ wird hingewiesen.

12. Hinweise für Grundstücke entlang der Bahnanlagen

Die im Bebauungsplangebiet ausgewiesenen bebaubaren Grundstücke / öffentlichen Verkehrsflächen sind entlang der Grenze zu den Bahnanlagen mit einer dauerhaften Einfriedung ohne Öffnung bzw. einer Leitplanke abzugrenzen.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Bepflanzungen sind daher nach Bahn-Richtlinie 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu planen und herzustellen“. Die für die Planung erforderlichen Richtlinienmodule 882.0210 bis 882.0230 sowie 882.0332 bis 882.0333A01 können bei der folgenden Stelle bezogen werden: DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste Logistikcenter (T.CVM 4) Kriegsstraße 136 76133 Karlsruhe Tel.: 0721-938-5965 Fax: 0721-938-5509 dzd-bestellservice@deutschebahn.com

Es wird darauf verwiesen, dass nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN VDE 0115 Teil 3, 1997-12 und DIN EN 50122-1) zwischen Oberleitungsanlagen und Ästen von Bäumen oder Sträuchern ein Abstand von mindestens 2,50 m eingehalten werden muss.

Die Anpflanzungen im Grenzbereich entlang der Bahnanlagen sind so zu gestalten, dass ein Überhang nach § 910 BGB vermieden wird, die Vorgaben des Nachbarrechtes eingehalten sind sowie keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Die Pflanzung darf zu keinem Zeitpunkt die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährden.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.) entstehen können, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Ebenso können störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bei Arbeiten entlang der Bahnanlagen sind die Schutzabstände zu den spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN VDE 0105, DIN VDE 0115 und DIN VDE 0210 einzuhalten. Der Mindestabstand zu spannungsführenden Teilen von 3,00 m darf während der Bauausführung und auf Dauer nicht unterschritten werden.

Von Standflächen, die von Personen betreten werden dürfen, sind die Mindestabstände zu spannungsführenden Teilen der Oberleitungsanlage nach DIN EN 50121*VDE 0115 und EN 50122-1 einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5m um Oberleitungsmaste (5m ab Fundamentaußenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen.

Bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, muss der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden.

Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich ($\approx 2,50$ m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Anfallende Abwässer u. Oberflächenwässer dürfen nicht auf Bahngelände geleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Beleuchtungsanlagen von Parkplätzen, Wegen, Werbung und dergleichen sowie Solar- und Photovoltaikanlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Alle Sicherheitsabstände, die sich aus dem Regelwerk der DB, des EBA und aus Gesetzen (EBO, EVO etc.) ergeben, sind zwingend und ohne Ausnahme einzuhalten.

Sämtliche Abstandsflächen gemäß BayBO sowie sonstigen baurechtlichen und nachbarrechtlichen Bestimmungen müssen eingehalten sein.

Funktionsfähigkeit und Sicherheit aller Bahneinrichtungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

Aufrechterhaltung und Sicherheit des Eisenbahnbetriebs darf nicht gefährdet werden. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Bayern als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Da auch bahneigene Kabel und Leitungen außerhalb von Bahngelände verlegt sein können, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme eine Kabel- und Leitungsprüfung durchzuführen. Alle Beteiligungen und Anfragen sind an die folgende Stelle zu richten: Deutsche Bahn AG DB Immobilien, Barthstraße 12 80339 München

Für notwendige, bauliche Maßnahmen an den Betriebsanlagen der Bahn ist deren jederzeitige Zugänglichkeit zu gewährleisten.

13. 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.

14. 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) 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 rechtmäßig 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-Scenarios 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.

15. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

16. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

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

17. 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