

STADT EBERSBERG

**ÄNDERUNGSBE-
BAUUNGSPLAN
131.4 ORTSTEIL
,GMAIND'**



BEGRÜNDUNG

Fassung vom 01. Oktober 2024

Entwurf

Claudia Gern Architekten
Akademiestraße 19 | 80799 München | T: 089-38 99 82 25 | mail@claudiagern.de



1. ANLASS, ZWECK UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

Anlass

Anlass der Änderung des Bebauungsplans 131 ‚Gmaind‘ ist der in der öffentlichen Sitzung vom 15.05.2019 gefasste Aufstellungsbeschluss des Technischen Ausschusses.

Die Eigentümer der Flurstücke 1064/03 und 1064/25 beantragten die Ausweisung einer zweiten Baufläche.

Auf dem Grundstück 1064/25 soll analog zu Grundstück 1064/03 eine Baufläche für ein Einfamilienhaus ausgewiesen werden; bisher sah der Bebauungsplan auf den beiden Grundstücken insgesamt nur eine Baufläche, die mit einem Einfamilienhaus mit maximal 1 WE bebaut werden kann, vor.

Zwischen dem 25.10.2022 und dem 25.11.2022 wurde der Änderungsbebauungsplan zuletzt öffentlich ausgelegt.

Zwischenzeitlich haben die Eigentümer der beiden Grundstücke gewechselt und sind mit erneuten Änderungswünschen zur Lage des vorhandenen und des zweiten Baukörpers sowie der maximal zulässigen Wohneinheiten an die Verwaltung herangetreten.

Der in der Sitzung des Technischen Ausschusses am 20.06.2023 vorgestellte und im Folgenden dargestellte Entwurf wurde mit einstimmigem Beschluss zur erneuten Auslegung angenommen.

Zweck

Der Zweck der Bebauungsplanänderung ist die Schaffung von Wohnraum.

In der Gemeinde Ebersberg wird von einem Bevölkerungswachstum von 0,5 bis 1 % pro Jahr ausgegangen, somit ist die Schaffung von Wohnraum nötig.

Dies geschieht gemäß dem Beschluss des Stadtrates der Stadt Ebersberg vom September 2007 sowie gemäß den Grundsätzen der nachhaltigen Raumentwicklung wie im Regionalplan der Stadt München festgeschrieben.

Ziel

Das Ziel der Planung ist das Schaffen eines zeitgemäßen, modernen, verdichteten Städtebaus.

Der Änderungsbebauungsplan soll der Gemeinde die Fortführung der ursprünglichen städtebaulichen Idee gewährleisten, den Bauherren maximal mögliche Freiheit bei der Beplanung der Grundstücke einräumen.



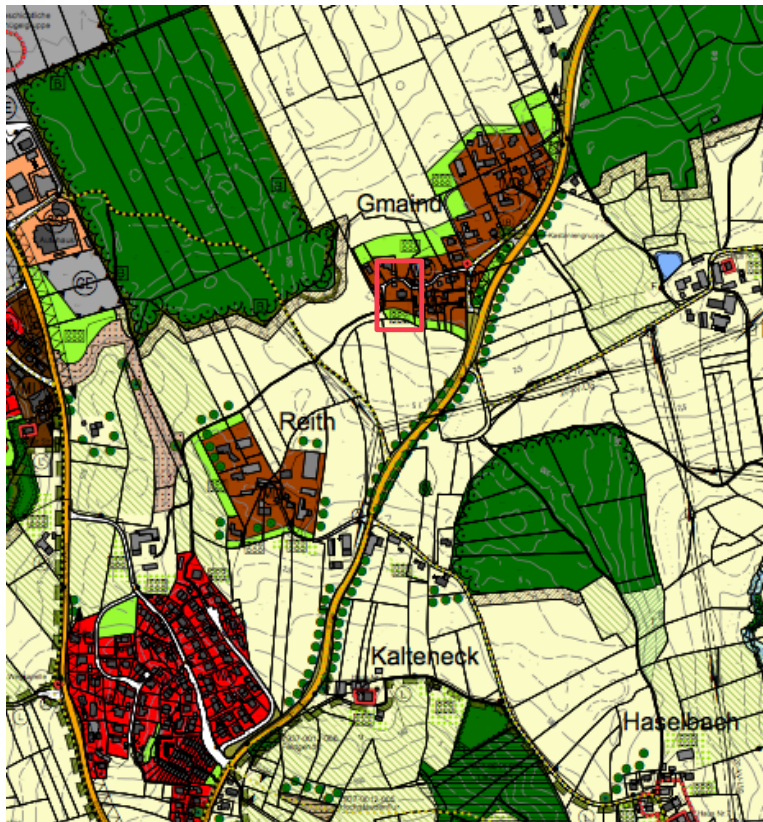
2. PLANUNGSRECHTLICHE AUSGANGSSITUATION UND GEWÄHLTES VERFAHREN

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan

Dem Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans liegt der seit dem Jahr 1998 rechtswirksame Flächennutzungsplan und dessen 2. Novellierung aus dem Jahr 2006 der Stadt Ebersberg zugrunde.

Gemäß diesem ist die Fläche als Dorfgebiet und Grünfläche (Obstwiese) ausgewiesen.



Ausschnitt aktueller Flächennutzungsplan

o.M.



Bebauungsplanung

Im Jahr 2000 wurde erstmalig ein Bebauungsplan für den gesamten Ortsteil Gmaind aufgestellt.

Im Jahr 2002 trat ein Änderungsbebauungsplan für zwei Teilbereiche des Planungsgebiets in Kraft.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan 131 Gmaind | Fassung vom 29.03.2000



Rechtsverbindlicher Änderungsbebauungsplan 131.1 Gmaind | Fassung vom 26.06.2002





Gewähltes Verfahren

Das Verfahren wird im Regelverfahren durchgeführt; ein Umweltbericht wurde erstellt. Die Eingriffsregelung sowie der flächenmäßige Nachweis und die rechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen wurde nach § 1a BauGB abgearbeitet.

Verfahrensschritte:

- Einleitungsbeschluss
- vorgezogene Bürgerbeteiligung
- Billigungs- und Auslegungsbeschluss
- öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss



3. BESCHREIBUNG UND ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS

Beschreibung

Der Ortsteil Gmaird befindet sich knapp 2,5km nördlich des Stadtzentrums von Ebersberg, westlich der Staatsstraße 2086.

Der Geltungsbereich dieses Änderungsbebauungsplans umfasst die Grundstücke 1064/03 und 1064/25 und hat eine Größe von ca. 0,3ha.

Das Gelände des Planbereichs ist nahezu eben, erst hinter der südlichen Grundstücksgrenze fällt es in Richtung Süden ab.

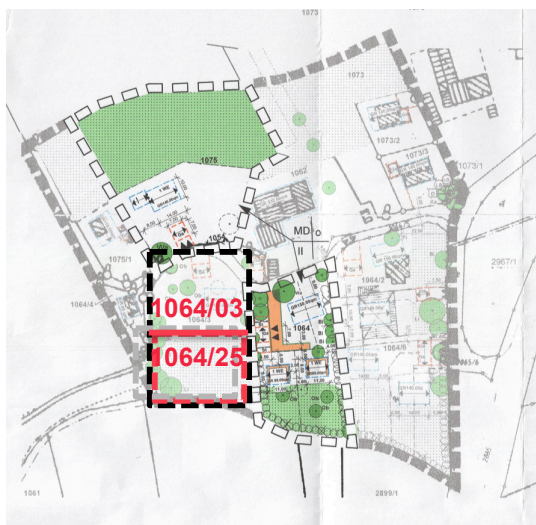
Es handelt es sich um eine Fläche in Ortsrandlage mit schützenswertem Baumbestand. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zieht sich ein dichter Streifen erhaltenswerter Bäume (Eiche, Fichte, Linde), an der östlichen Grenze befinden sich zwei entlang der Grenze in Reihe stehende Obstbäume. Im südlichen Teil des Grundstücks sind zwei Obstbäume der Streuobstwiese erhalten.

Im Bereich von 17m vor der südlichen Grundstücksgrenze besteht ein Pflanzgebot von Obstbäumen.

Das Grundstück 1064/25 ging durch das Einziehen einer von Ost nach West verlaufenden Grenze des Flurstücks 1064/03 im Jahr 2000 hervor.

Die geplante Bebauung stellt für das südliche Grundstück einen Eingriff in bisher nicht bebaute Fläche dar.

aktuelle Flurnummern



Geteiltes Grundstück

02.03.2000 o.M.



Abgrenzung

Der Geltungsbereich grenzt an folgende Flächen:

Nord: Erschließungsstraße ‚Gmaind‘

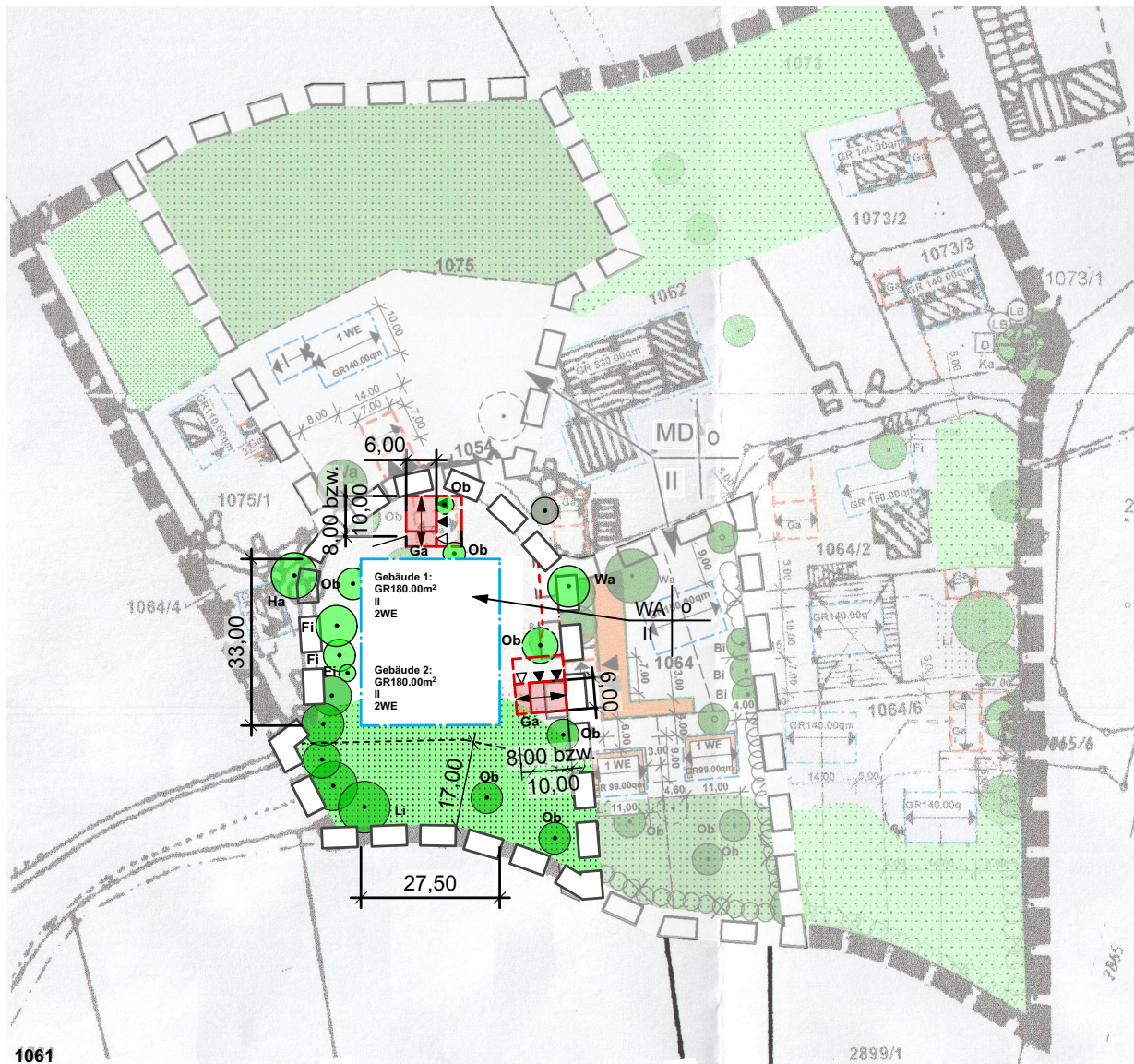
Süd: Fläche für Landwirtschaft

West: Flurnummer 1064/04; Bebauung mit Einfamilienhaus

Ost: Flurnummer 1064; Bebauung mit 3 Einfamilienhäusern



4. PLANUNGSKONZEPT





Planungsgrundsatz 1

Beibehaltung und Fortführung der Grundsätze der ersten Planung aus dem Jahr 2000

Die vorliegende Änderungsbebauungsplanung 131.4 führt die Grundsätze der ersten Planung für Gmaird fort und ergänzt sie in deren Sinne:

- Kontrollierte und definierte Nachverdichtung von bereits bebauten Siedlungsbereichen in Form von einer lockeren Gebäudestruktur
- Festlegung einer Baukörperstruktur, die an die ländliche Formensprache angelehnt ist (Proportionen, Dachneigung, Baukörpergröße)
- Trennung der Baukörper von Wohnhaus - Garagen in Anlehnung an eine Gehöftstruktur (Haupthaus - funktionale Gebäude)
- lockerer Übergang der Obstwiesen in die freie Landschaft
- Unterordnung der Einfriedungen unter das Landschaftsbild
- Verwendung ortstypischer Materialien
- Orientierung der Grünplanung an den natürlichen Gegebenheiten der umgebenden Landschaft

Planungsgrundsatz 2

Naturschutzrechtliche Belange (s. auch Festsetzungen im Umweltbericht)

Die Planung beachtet die naturschutzrechtlichen Belange und setzt eine Lösung um, die Eingriffe in vorhandene schützenswerte Natur minimiert.

Der festgelegte Bauraum bleibt sowohl von der 17m-Linie des vorhandenen Grünbereichs im Süden des Grundstücks als auch vom vorhandenen Baumbestand im Westen des Grundstücks fern.

Eine artenreiche Bepflanzung mit heimischen Gehölzen ist vorzusehen, auf einen natürlichen Wuchs der Bäume und Sträucher ist zu achten.

Einer kleinteiligen, betonten Gestaltung der Freiräume wird durch Festsetzungen entgegengewirkt; die lockere Bepflanzung mit heimischen Gehölzen und Sträuchern wird angestrebt.

Eventuell erforderliche Gehölzrückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. außerhalb des Zeitraumes, in dem Fledermäuse Sommer- oder Einzelquartiere nutzen, somit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen.

□ Sind aufgrund des konkreten Bauablaufs Eingriffe in Gehölze außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, ist durch eine vogel- und fledermauskundlich versierte Person sicherzustellen, dass keine besetzten Nester oder andere Fortpflanzungs- und Ruhestätten davon betroffen sind.

Naturschutzrechtliche Kriterien für die Position des Baufeldes

- Einhaltung der Vorgaben des Flächennutzungsplans - keine Bebauung im Bereich der Grünfläche (Obstbaumwiese) im Süden
- konsequentes Einhalten des Abstands (17m) zur südlichen Grundstücksgrenze
- Erhalt aller schützenswerten Bäume im Westen
- Zufahrt im Osten des Grundstücks



Planungsgrundsatz 3: Modernisierung des städtebaulichen Konzepts

Die Bedürfnisse von Grundstückseigentümern an die Bebauungsdichte haben sich v.a. aus wirtschaftlichen Gründen infolge der gestiegenen Grundstückspreise geändert; das Konzept von Wohnbauten mit nur einer Wohneinheit auf großen Grundstücken ist selten realisierbar. Das weiterentwickelte Planungskonzept versucht trotz Verdichtung die Idee der lockeren, ländlich anmutenden Formensprache beizubehalten.

Durch Ausweisung eines größeren Bauraumes sind mehrere Varianten der Bebauung möglich; auf dem Planungsgebiet sind sowohl ein als auch zwei Baukörper genehmigungsfähig mit jeweils ein oder zwei Wohneinheiten. Die Abstandsflächen nach BayBO sind einzuhalten.

Folgende Festsetzungen werden aufgenommen:

- Erhöhung der maximal zulässigen Baukörper im Bauraum auf zwei, die Abstandsflächen sind einzuhalten
- Erhöhung der maximal zulässigen Wohneinheiten pro Wohnhaus auf 2 WE
- Ausweisung eines flexiblen Bauraumes, um bei der Platzierung und Anzahl der Baukörper planerischen Freiraum zu ermöglichen
- Zusammenfassen aller Stellplätze pro Wohnhaus in einen Baukörper, die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg



5. ERLÄUTERUNG DER SONSTIGEN FESTSETZUNGEN

a. Art der Nutzung

Gemäß Flächennutzungsplan ist die Art der baulichen Nutzung mit ‚Dorfgebiet‘ festgesetzt (MD) und wird mit dieser Änderungsplanung auf Allgemeines Wohngebiet (WA) geändert. Dies ist eine Anpassung auf die tatsächlich existierende umliegende Bebauung, die rein dem Wohnen dient. Die Art der Nutzung wird auf Wohnen mit 1 WE festgesetzt.

b. Maß der Nutzung (Zahl der Vollgeschosse, maximale Grundfläche und Kubatur)

Die Anzahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt, die Anzahl der maximal zulässigen Wohneinheiten beträgt zwei.

Die Grundfläche der Wohngebäude ist auf maximal 180m² festgelegt.

Die Grundfläche der Garage darf bei einer Wohneinheit 48m², bei zwei Wohneinheiten 60m² nicht übersteigen.

Das Maß der Nutzung soll auch der sich am westlichen Rand des Bebauungsplans befindenden denkmalgeschützten Kapelle ‚Gmaind‘ Rechnung tragen.

Um dem vorherrschenden ortstypischen Erscheinungsbild der umgebenden Bebauung gerecht zu werden, werden Ost-West ausgerichtete Gebäude mit einer Längsausrichtung festgesetzt. Die Gebäudelänge in Firstrichtung muss mindestens das 1,3-fache der Gebäudebreite betragen.

Die Dachneigung entspricht den vorherrschenden Neigungswinkeln und muss 27° bis 33° betragen, Dächer der Garagen sollen dieselbe Neigung wie das Hauptgebäude vorweisen. Der Dachüberstand entspricht mit 80cm an der Giebelseite und 100cm an der Traufseite ebenfalls der Formensprache der umgebenden Bebauung. Demensprechend sind auch keine Dacheinschnitte genehmigungsfähig mit Ausnahme von Dachflächenfenstern.

Die Materialität der Fassaden wird auf zwei Materialien beschränkt: hell gestrichene Putzflächen und/oder Holz. Die Dacheindeckung soll sich durch Übernahme des vorherrschenden Materials – roter Ziegel - in das gebaute Umfeld einfügen. Die Farbe der Solarthermie- und PV-Anlagen ist auf die Ziegelfarbe abzustimmen.

c. Außenanlagen und Garagen

Auf die Ausbildung der Außenanlagen wird erhöhte Aufmerksamkeit gelegt. Die Versiegelung ist auf ein Minimum zu reduzieren, der Gehölzbestand ist auf jeden Fall zu achten.

Ersatzpflanzungen sind gemäß Pflanzliste vorzunehmen, wobei abgängige Obstbäume durch Obstbäume zu ersetzen sind.

Die im Flächennutzungsplan festgesetzte Grünfläche mit Pflanzgebot ist einzuhalten.

Garagen und Stellplätze nur auf dafür vorgesehenen Flächen.

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,10m über Oberkante Fahrbahn bzw. natürliches Gelände nicht überschreiten. Darüber hinaus dürfen Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen nur aus sockellosen, naturbelassenen Holzlattenzäunen bestehen.

Sockelmauern und geschnittene Hecken sind nicht zulässig.

Im Bereich des lockeren Übergangs Obstwiesen - freie Landschaft ist eine sockellose Einfriedung mit Maschendraht bzw. horizontal angeordneten naturbelassenen Brettern zulässig.



d. Hochwasserschutz und Schutz vor Starkregen

Um einen vorausschauenden und zeitgemäßen Schutz vor Hochwasser und Starkregen zu gewährleisten, setzt die Gemeinde Ebersberg verbindliche Konstruktionsweisen für unterirdische Bauteile fest. Gebäude sind bis 25cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser an keiner Stelle eindringen kann. Dies geschieht auch vor dem Hintergrund des schonenden Umgangs mit den Ressourcen der Feuerwehr, des THW, etc.

e. Einbau einer Regenwassernutzungsanlage

Beim Einbau einer Regenwassernutzungsanlage ist folgendes gem. §17 Abs. 2 TrinkwV 2001 zu beachten:

Die Regenwassernutzungsanlage darf

- nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden
- die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich zu unterscheiden
- die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen
- die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach §13 Abs. 3 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen

f. Ausgleichsmaßnahmen

Der diese Festsetzungen ergänzende Umweltbericht ist zu beachten.

Um den naturschutzrechtlichen Ausgleich vor Ort zu erbringen, erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Ebersberg eine Obstbaumpflanzung am Südrand des Grundstücks FlNr. 1064/25 (2 heimische Obstbäume, Hochstamm, StU 12-14cm). Mit dieser im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahme wird ein vollständiger Ausgleich des vorhabenbedingten Eingriffs in Natur und Landschaft erreicht.



6. PLANUNGSDATEN

Flurnummer	Größe des Plangebiets (ha)	zul. Grundfläche Wohngebäude (m ²)	zulässige Fläche Garagengebäude (m ²)
1064/03 (bereits bebaut)	ca. 0,13	180	48 bzw. 60
1064/25	ca. 0,17	180	48 bzw. 60

7. QUELLEN

Internetseite Stadt Ebersberg

- Rathaus und Service – Stadtpolitik - Sitzungsprotokoll Technischer Ausschuss vom 15.4.2019
- Leben und Wohnen - Bauplanung – Flächennutzungsplan

Planarchiv Stadt Ebersberg (Internet)

- Bebauungsplan 131 Gmaind
- Änderungsbebauungsplan 131.1 Gmaind