

Stadt Ebersberg



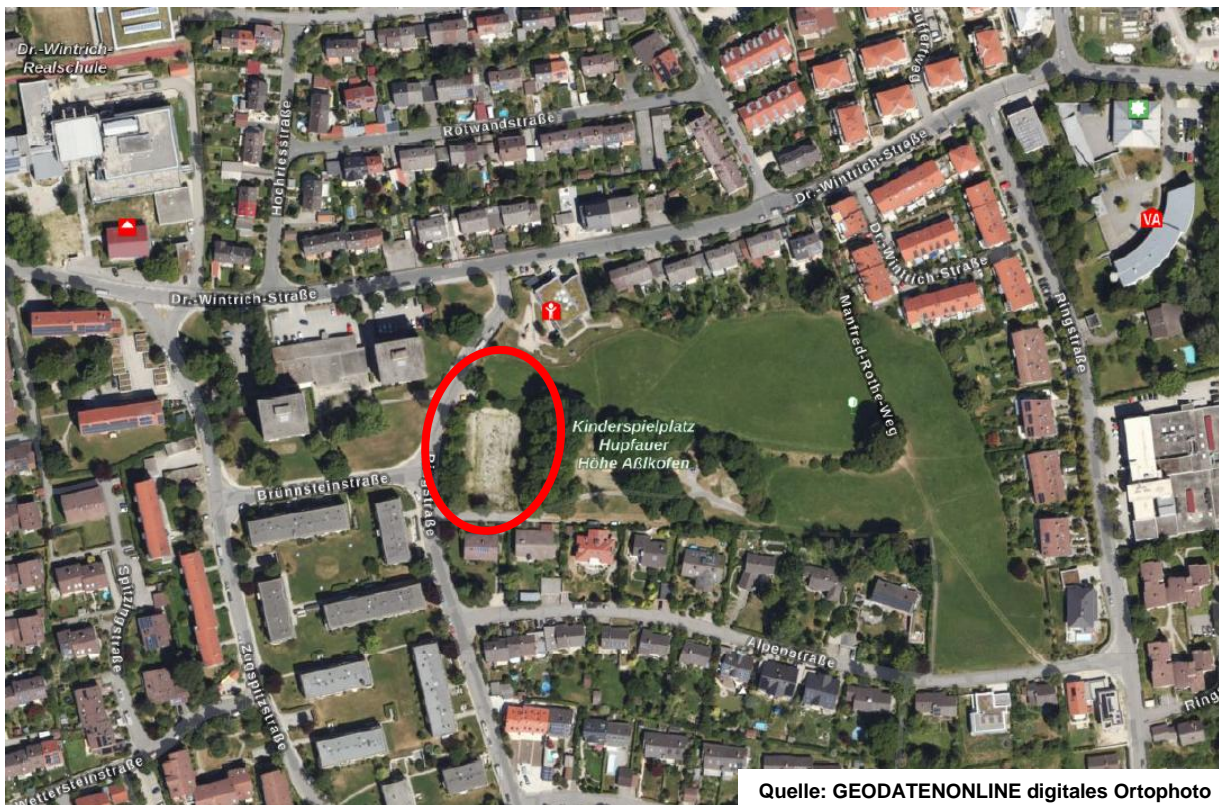
Begründung

(nach § 9 Abs. 8 BauGB)

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung mit
integrierter Grünordnung Nr. 178.1

„Kindergarten an der Hupfauer Höhe – 1. Änderung“

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke mit den Flurnummern 765, und 747/2 (Ringstraße), jeweils Teilfläche, alle Gemarkung Ebersberg.



Quelle: GEODATENONLINE digitales Orthophoto

Plangebiet **rot** umrandet (ohne Maßstab).

Entwurfsverfasser: baumann&freunde:architekten, Falkenberg 24, 85665 Moosach

INHALT:

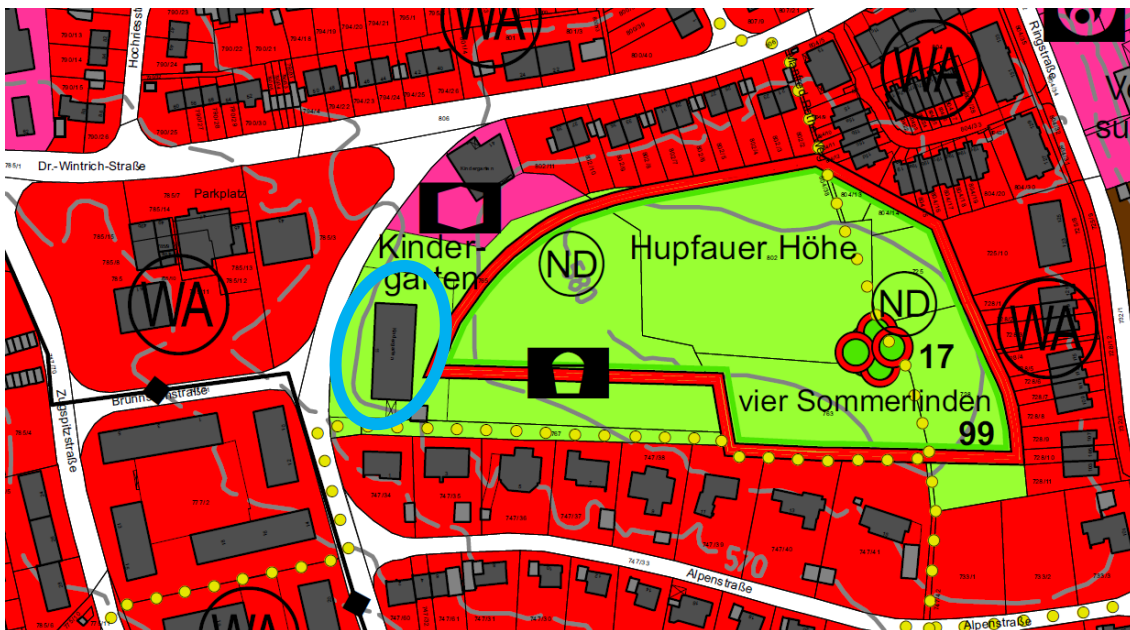
1. Anlass und Ziel der Planung.....	3
2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen	3
3. Rechtsverfahren	4
4. Beschreibung des Planungsgebietes	5
5. Städtebauliche Konzeption und Fläche für Gemeinbedarf:	6
6. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise	7
7. Erschließung.....	7
8. Naturschutzrechtliche und grünordnerische Maßnahmen	8
8.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung	8
8.2 Schutzgüter und Ausgleich	8
8.3 Artenschutz	10
9. Baugrund	10
10. Altlasten und Denkmalschutz	11
11. Immissionen	11
12. Regenerative Energien	11
13. Alternativen und voraussichtliche Auswirkungen der Planung	11

1. Anlass und Ziel der Planung

Für den Neubau des Kindergartens St. Sebastian in der Pfarrer-Bauer-Straße wird für die Bauzeit von mindestens zwei Jahren ein Ausweichquartier erforderlich. Nach Prüfung verschiedener Standorte im Stadtgebiet soll nun auf der Fläche des ehemaligen Kindergartens St. Benedikt wieder ein Gebäude für Kinderbetreuungseinrichtungen erstellt werden, das zunächst diesem Zweck dienen soll.

Im Anschluss daran ist eine Nutzung als weitere Einrichtung vorgesehen, was aufgrund der kurz- bis mittelfristigen Bedarfsermittlung des Umwelt-, Sozial- und Kulturausschusses vom Januar 2022 dringend erforderlich ist. Dabei wurde festgestellt, dass mindestens zwei Gruppen mit je 12 Krippenplätzen, zwei Gruppen mit je 25 Kindergartenplätzen und vier Gruppen mit je 25 Plätzen bei der Grundschulkinderbetreuung benötigt werden. Um diesen Bedarf decken zu können, soll der rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 178 „Kindergarten an der Hupfauer Höhe“ aus dem Jahre 2010 dahingehend geändert werden, dass auf der öffentlichen Grünfläche im südlichen Bereich wieder ein Gebäude zur Kinderbetreuung errichtet werden kann.

2. Planungsrechtliche Situation und übergeordnete Planungen



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg (Rechtskräftig seit 24.04.2014)

Kennzeichnung des Plangebietes = blau umrandet (ohne Maßstab)

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg ist auf der Fl. Nr. 765 im nord-westlichen Bereich entlang der Ringstraße (Ecke Dr.-Wintrich-Straße) eine Fläche für Gemeinbedarf dargestellt, auf welcher sich der Kindergarten St. Benedikt befindet. Der südlich angrenzende Änderungsbereich ist als Grünfläche ausgewiesen. Im östlichen Anschluss daran liegt das Naturdenkmal Nr. 99 Hupfauer Höhe als Moränenhügel mit vier Linden. Der Umfang des Naturdenkmals lt. vierter Nachtragsanordnung vom 22. 04. 1965 verläuft mit seiner westlichen Grenze entlang des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und überschneidet diesen mit einem kleinen Flächenanteil. Der Landkreis überarbeitet derzeit die Naturdenkmalverordnung "Hupfauer Höhe". Mit Stand des Verordnungsentwurfs vom 04.2022 wurde auf

Anregung der Stadt (vgl. Beschluss des Technischen Ausschusses vom 11.01.2022) der größte Teil des Plangebietes für den Kindergarten sowie der Bereich der Wertstoffsammelstelle aus dem Umgriff der Verordnung herausgenommen.

Bei der derzeitigen Schnittfläche handelt es sich um die Außenanlagen für die Kinderhausnutzung, innerhalb der lediglich zum Beispiel Sitzmöglichkeiten sowie ein Spielturm mit Rutsche entstehen sollen. Die Beschaffenheit der Fläche wird durch die Nutzung nicht verändert und der Gehölzbestand bleibt bestehen. Dies wird über den Bebauungsplan gesichert. Die jetzt aktuelle Planungsabsicht der Stadt greift also in die Verordnung des Landkreises Ebersberg nicht ausschlaggebend ein.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche führt dazu, dass der Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg im Rahmen der Berichtigung angepasst werden muss (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Hierfür ist nach der genannten Gesetzesvorschrift ein förmliches Verfahren nicht erforderlich. Für den Planbereich wird, wie im damaligen Flächennutzungsplan schon vorhanden, eine Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen.

All dies ist – dazu nachstehende Ziff. 3. – eine Innenentwicklung (§ 13a BauGB), wofür vereinfachte verfahrensrechtliche Voraussetzungen gelten.

3. Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, wie bereits erwähnt, nach § 13a BauGB.

Der Bebauungsplan knüpft an die Planungsleitlinie in § 1 (6) 4 BauGB an, da es sich um eine Maßnahme zur Fortentwicklung vorhandener Ortsteile handelt. Der Bebauungsplan wird für eine andere Maßnahme der Innenentwicklung aufgestellt.

Die überplante Fläche ist von umgebender Wohnbebauung sowie der Wirkung des dort vorhandenen Kindergartens St. Benedikt auf drei Seiten siedlungsstrukturell und von Bebauung geprägt. Die Fläche stellt eine Lücke des im Zusammenhang bebauten Ortsteils östlich entlang der Ringstraße dar. Ursprünglich befand sich dort bereits ein Kindergarten, die Grünflächenfestsetzung wurde aufgrund der damals geltenden Naturschutzverordnung vorgenommen. Im derzeit laufenden Änderungsverfahren wird die Baufläche wieder aus dem Verordnungsumgriff genommen. Das Ziel der Innenentwicklung wird im Planbereich durch die Wiedererrichtung der ursprünglich abgebrochenen Kita und die Schaffung von zusätzlich dringend benötigtem Wohnraum für Erziehungs-/Betreuungspersonal und anderen städt. Bereichen der Daseinsvorsorge erreicht. Weitere Außenbereichseingriffe werden nicht notwendig.

Innerhalb des Geltungsbereiches der vorliegenden 1. Änderung und Erweiterung wird der als Fläche für Gemeinbedarf umzuwidmende Teilbereich dargestellt.

Die Fläche des Gemeinbedarfes (Nettobaufläche) beträgt im Umgriff ca. 3200 m². Bei einer GRZ von 0,5 beträgt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO ca. 1600 m².

Die Stadt Ebersberg behandelt derzeit ebenfalls folgende Bebauungsplanverfahren:

- vBP 24.1 - Dr. Wintrich-Straße 45 - 53; Neubau eines weiteren Wohnhauses (Wohnturm 8 Geschosse - Nachverdichtung)
- BP 228 - Ringstraße/Kolpingstraße; Gesundheitscampus und Wohnen (Flächenkonversion einer Industriebrache)
- BP 229 - Südlich Wildermuthstraße (Nachverdichtung im Wohnungsbau)

- BP 230 - Floßmann-/Baldestraße (Wohnungsbau; Flächenkonversion eines ehemaligen Gewerbestandorts)
- BP 222 - Hölzerbräu und Feuerwehrareal (Umsetzung des städtebaulichen Wettbewerbs; Altstadtsanierung)

Nach einer Prüfung der Sachlage ist festzustellen, dass die aufgeführten Bebauungsplanverfahren weder direkt räumlich noch zeitlich noch sachlich im Zusammenhang stehen und sie werden nicht als kumulierende Vorhaben mitbetrachtet.

Somit liegt die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (2) BauNVO vom Bebauungsplan „Hupfauer Höhe – 1. Änderung und Erweiterung“ weit unter der nach § 13a (1) 1 BauGB aufgeführten Grenze von 20.000 m².

Es wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, da sich die Neuausweisung auf die Fläche des ursprünglich an dieser Stelle vorhandenen Kindergartens mit Gebäude und Außenspielflächen beschränkt. Die im Bebauungsplan Nr. 178 „Kindergarten an der Hupfauer Höhe“ festgesetzten Maßnahmen zur Renaturierung der öffentlichen Grünfläche wurden noch nicht durchgeführt, da der Rückbau des Gebäudes erst im Jahre 2022 vorgenommen wurde.

Beim Plangebiet handelt es sich um eine innerstädtische Fläche, FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete werden nicht beeinträchtigt.

Ebenfalls bestehen keine Hinweise auf „Störfallbetriebe“ und es liegen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten (Flora-Fauna-Habitat- und Vogelschutzgebiete) vor.

Das Verfahren nach § 13a BauGB bedingt aufgrund der einzuhaltenden Anwendungsvoraussetzungen keine Ausgleichspflicht. Die betroffenen Umweltbelange sind dennoch hinreichend zu ermitteln, zu gewichten und anderen Belangen gegenüberzustellen.

Im beschleunigten Verfahren kann weiterhin abgesehen werden von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB.

Es ist keine gleichzeitige Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes erforderlich. Der Flächennutzungsplan kann für den gegenständlichen Bereich nachträglich berichtigt werden.

Von diesen Möglichkeiten macht die Stadt Ebersberg Gebrauch.

4. Beschreibung des Planungsgebietes

Das Planungsgebiet befindet sich im südwestlichen Ortsbereich von Ebersberg inmitten eines Wohngebietes. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich sowohl Doppel- und Reihenhausbau als auch Geschosswohnungsbau.

Die Fläche wird begrenzt:

- im Norden: durch die bestehende Grünfläche und den Kindergarten St. Benedikt
- im Süden: durch bestehende Wohnbebauung und die Alpenstraße

im Osten: durch das Naturdenkmal Hupfauer Höhe und bestehende Wohnbebauung

im Westen: durch die Ringstraße und bestehende Wohnbebauung

Bei der Fläche handelt es sich um eine innerörtliche Grünfläche, die schon damals für den Kindergarten genutzt wurde. Das Gelände steigt nach Osten hin mäßig bis steil an. Ein großzügiger Gehölzbestand ist hangaufwärts vorhanden. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt ca. 4640 m².

5. Städtebauliche Konzeption und Fläche für Gemeinbedarf:

Um auf den stark wachsenden Bedarf an Kinderbetreuung, insbesondere nachmittags für Schulkinder zu reagieren möchte die Stadt Ebersberg innerhalb des Geltungsbereichs ein Gebäude mit einer Kindertagesstätte auf zwei Geschossen und einer Option auf Wohnnutzung im Teil-Dachgeschoss realisieren. Hierfür wird im Bebauungsplan eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kinderbetreuungseinrichtung und Wohnungen für Erziehungs-/Betreuungspersonal“ festgesetzt.

Das geplante Kinderhaus bietet Räume für 2 Kinderkrippen-, 2 Kindergarten- und 4 Hortgruppen und wird im Erdgeschoss von Kindern im Alter von 0-6 Jahren genutzt. Hier wird der Gartenausgang direkt ins Freie über die Garderoben ermöglicht. Die Räume im Obergeschoss dienen der Betreuung von Schulkindern mit Horträumen, Hausaufgabenräumen und einem Mehrzweckraum für ein Bewegungsangebot bei schlechtem Wetter.

Vorgestellte offene Laubengänge mit offenen Treppen bilden einen Filter vor dem Gebäude, dienen sowohl dem Sonnen- und Witterungsschutz als auch als Verbindung zwischen Garten und Gebäude sowie als erster Rettungsweg im Brandfall.

Für die Zukunft soll die Möglichkeit geschaffen werden, oberhalb der Betreuungseinrichtung noch Wohnungen zu schaffen, die an städtische Mitarbeiter der Kindertagesstätte oder auch an städtische Mitarbeiter der Klinik vermietet werden können. Hierzu müsste ein drittes Geschoss hergestellt werden. So könnte sich die Stadt bemühen, Fachkräfte mit einem attraktiven Wohnangebot für Stellen in der örtlichen Kita und der übrigen Daseinsvorsorge (z.B. Wasserwerk, Kanalbetrieb etc.) zu gewinnen.

Es wurde eine Volumenstudie mit zwei Varianten hinsichtlich der Gebäudeform erstellt. Daraufhin wurde entschieden, das Gebäude angelehnt an den Vorgängerbau auf dem Grundstück in seiner Ausrichtung und Orientierung als kompakten zweigeschossigen Baukörper zu platzieren.

Die zweigeschossige Bauweise mit flach geneigtem Satteldach wird die westlich anschließende Umgebungsbebauung nicht überragen. Mit dem flach geneigten Dach greift das Gebäude die Gestaltungsmerkmale des nördlich gelegenen Kindergartens und der 7-geschossigen Wohnbebauung im Westen auf.

Gestalterisch lehnt sich der Neubau mit seiner Holzfassade an die des benachbarten Kindergartens an, von den überwiegend verputzten Außenwänden der südlichen und westlichen Bebauung setzt er sich ab, ohne als Fremdkörper zu wirken. Gleichzeitig unterstützt die Holzfassade eine harmonische Einfügung in die landschaftliche Struktur des Naturdenkmals Hupfauer Höhe.

Die bestehende Wertstoffsammelstelle wird etwas nach Norden versetzt, um dem neuen Baukörper Raum zu verschaffen und die Zuwegung von Norden zu ermöglichen. **Die zur Verfügung stehende Fläche bleibt unverändert.**

6. Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird unter Beachtung des Anlagebedingten Flächenbedarfs im Verhältnis zum Grundstück bestimmt.

Da die BauNVO für Gemeinbedarfsflächen keine GRZ vorgibt, wird diese entsprechend des Bedarfes mit 0.5 festgesetzt. Eine Überschreitung bis 0.7 wird für Stellplätze, Zufahrten, Nutzflächen und vor allem die Freiflächengestaltung für die Kinder des Kinderhauses zugelassen, um den Versiegelungsgrad so gering wie möglich zu halten.

Zur Gestaltung der Höhenlage wird eine Bezugshöhe bezogen auf Normalnull (NN) als Bezugspunkt festgesetzt. Die Bezugshöhe orientiert sich am bestehenden Gelände sowie an den umliegenden Straßenflächen.

Um ein ansprechendes Städtebauliches Gefüge, mit einer harmonischen Gebäudekubatur zu sichern wird eine Wandhöhe von maximal 11,0 m (ab Bezugshöhe) festgelegt, die weder mit dem benachbarten Kindergarten St. Benedikt noch mit dem Wohngebiet kollidiert. Die Wandhöhe wird durch die Planung nicht komplett ausgenutzt, da das geplante Gebäude im westlichen Bereich abgestuft wird.

Die Nutzungsschablone im Bebauungsplan gibt eine abweichende Bauweise vor, die sich durch die benötigte maximale Gebäudelänge von höchstens 57 m ergibt.

Auf Vorgaben zur Gebäudegestaltung und detaillierte Festsetzungen zur Herstellung oder Einfriedung des Grundstücks wurde bewusst verzichtet, da sich die gesamte Fläche im Eigentum der Stadt befindet und die Stadt eine ortsgestalterisch verträgliche Planung für das Kinderhaus anstrebt. Derzeit liegt eine Planung vor, die im Stadtrat noch beraten wird.

7. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Ringstraße. Entlang der Ringstraße werden für das Gebäude Längsparkplätze angeordnet, die den Stellplatzbedarf mit abdecken sollen. Zusätzlich werden Senkrechtparkplätze im Süden des Gebäudes entstehen, die sich direkt vor dem Eingang des Kinderhauses befinden.

Die Wasserversorgung ist sichergestellt durch den Anschluss an die vorhandene zentrale Wasserversorgungsanlage der Stadt Ebersberg.

Die Löschwasserversorgung wird gesichert durch das bestehende Hydrantennetz.

Das Schmutzwasser wird abgeleitet durch den Anschluss an die Kanalisation der Stadt Ebersberg.

Die Oberflächen- und Dachabwässer sind auf den Grundstücken zurückzuhalten und zu versickern. Nicht versickerbares Oberflächenwasser ist satzungsgemäß in den Mischwasserkanal einzuleiten.

Die Stromversorgung ist gesichert durch den Anschluss an das Versorgungsnetz der Bayernwerk AG.

Die Beseitigung der Abfälle wird sichergestellt durch die städtische Müllabfuhr (Hausmüll und Biomüll) sowie die in unmittelbarer Nähe gelegene Wertstoffsammelstelle. Für die Sammlung von Hausmüll, Biomüll und Speiseresten werden in der weiteren Planung ausreichend Lager- und Standplätze für die Mülltonnen im / am Gebäude vorgesehen.

Die Gemeinde versucht, mit entsprechenden Hinweisen auf den Einsatz regenerativer Energien einer nachhaltigen Bauweise Vorschub zu leisten.

8. Naturschutzrechtliche und grünordnerische Maßnahmen

8.1 Gestalterische Ziele der Grünordnung

Die Grünordnung beschränkt sich auf dieser innerörtlichen Fläche im Wesentlichen auf die bestehenden Gehölzstrukturen entlang der Straße und im Rückwertigen Bereich im Anschluss zum- und innerhalb des Naturdenkmals „Hupfauer Höhe“. Der Bestand wird über den Bebauungsplan durch entsprechende Pflanzbindungen gesichert. Auch der Gartenbereich des geplanten Kinderhauses ist durch die bestehenden Bäume und Sträucher ausreichend begrünt. Eine zusätzliche Eingrünung ist lediglich im Bereich der verschobenen Müllsammelstelle notwendig, um einen Sichtschutz herzustellen.

Die Freiflächen auf dem Gelände dienen ausschließlich der Kindertagesstätte.

Die neu zu gestaltenden Außenspielflächen erstrecken sich nach Osten hin als ca. 8,0 m Streifen parallel zum Gebäude bis zur Grenze Naturdenkmal sowie über die Grenze hinweg in dem südöstlichen Teil des Grundstücks. Der im Südosten direkt an diese Fläche grenzende Teil des Gebiets Naturdenkmal „Hupfauer Höhe“, darf mit Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde ebenso als Spielfläche angesetzt werden, um die erforderliche Freispielfläche nachzuweisen. Die öffentliche Grünfläche zwischen den beiden Gebäuden dient weiterhin als Schlittenberg.

Durch die vorhandene Topographie und die zu gestaltenden Freianlagen für die Kinder, ergibt sich ein Maximum von 2,5 m für Aufschüttungen, Abgrabungen und abgestufte Böschungsbefestigungen.

Aufgrund der umliegenden bebauten Flächen und des vorhandenen Gehölzbestandes sind eine Ortsrandeingrünung oder sonstige weitere Eingrünungsmaßnahmen nicht notwendig.

8.2 Schutzgüter und Ausgleich

Wie oben, unter dem Punkt „Rechtsverfahren“ beschrieben, muss keine Umweltprüfung durchgeführt werden, da es sich gemäß § 13a BauGB um einen Bebauungsplan für eine andere Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

Dennoch sind die Belange von Naturhaushalt und Landschaftsbild zu berücksichtigen und Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter zu untersuchen:

Auswirkungen der Planung:

- Das Baugebiet liegt im unmittelbaren Anschluss an den bebauten Bereich und umfasst knapp 4640 m², die klimatisch nur lokal relevant sind.
- Durch die geplante Kinderhaus- und spezielle Wohnnutzung wirken keine nennenswerten Lärm-, Staub oder andere Emissionen auf die Umgebung ein. Die von einem Kinderhaus

ausgehenden Lärmemissionen sind als sozialadäquat einzustufen und damit von den Nachbarn als ortsüblich hinzunehmen.

- Die Versickerung des verschmutzten Niederschlagswassers erfolgt größtenteils auf den eigenen Grundstücken.
- Die natürlichen Bodenfunktionen werden durch die partielle wasserundurchlässige Befestigung im Bereich der geplanten Gebäude und Stellplätze, Zuwege, Terrassen, etc. gestört.
- Derzeit befindet sich auf der Baufläche eine Grünfläche mit Gehölzbestand. Eine Bedeutung für die Naherholung ist auf der Fläche selbst nicht gegeben, da keinerlei Nutzungsmöglichkeiten zur Freizeitgestaltung in diesem Bereich vorhanden sind. Alle umliegenden Flächen (Spielplatz, Schlittenberg) werden durch die Nutzung nicht eingeschränkt.
- Das Schutzgut Landschaftsbild ist durch das geplante Kinderhaus betroffen. Die Beeinträchtigung wird als hinnehmbar eingestuft, da keine Verschmälerung des Sichtkorridors auf das Naturdenkmal der Hupfauer Höhe entsteht. Im Bereich der geplanten Bebauung besteht ohnehin keine Blickbeziehung bis zum Naturdenkmal.
- Kulturgüter sind durch die geplante Bebauung nicht betroffen.

Ökologisch wertvolle Landschaftsteile sind von der Planung nicht betroffen, negative Auswirkungen auf bestehende Bau- und Bevölkerungsstrukturen sind nicht zu erwarten.

Vermeidung und Minimierung:

Die zu betrachtenden Schutzgüter sind von der geplanten Baugebietsausweisung nur teilweise betroffen. Durch folgende Maßnahmen soll der Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert werden:

- Die geplante Höhenentwicklung des Gebäudes wurde der Topografie angepasst
- Die zahlreichen vorhandenen Grünstrukturen werden durch Pflanzbindungen gesichert und durch zu pflanzende Gehölze ergänzt. Diese dienen der Durchgrünung sowie der Verbesserung des Klimas und der Lufthygiene innerhalb des Baugebiets. Sie bieten Schutz, Nahrung und Nistmöglichkeiten für z.B. Vögel und Insektenarten.
- Durch sockellose Zäune sollen Tierwanderungen ermöglicht und Wechselbeziehungen zur freien Landschaft hin erhalten werden.
- Eine Dachbegrünung wurde nicht eingeschränkt und ist geplant.
- Die Nutzung von Solarenergie ist bei der vorgegebenen Dachform möglich.
- Eine Vorgabe zu den Rodungszeiten ist im Bebauungsplan enthalten, um Vögel und Fledermäuse zu schützen
- Für die Pflanzung der Gehölze ist eine ausgewählte Artenliste mit heimischen Gehölzen vorgegeben.

Beim Aufstellungsverfahren nach § 13a BauGB besteht keine Ausgleichspflicht, weil davon auszugehen ist, dass im Wesentlichen bereits bestehendes Baurecht nach § 34 BauGB überplant wird, bzw. das Baurecht bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig war.

Bei der vorliegenden Planung wird das Baurecht der damaligen Kindergartenfläche wieder hergestellt, um die Deckung des Bedarfes an Betreuungsplätzen sicherzustellen.

8.3 Artenschutz

Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde Ebersberg wurde lediglich die Untersuchung des Gebietes auf das Vorkommen von Eidechsen gefordert. Von der Stadt Ebersberg hat im Mai und im Juni 2024 eine Eidechsen-Nachsuche durchgeführt und diese dokumentiert. Der Bericht vom 10.07.2024 kommt zu folgendem Ergebnis:

*Sowohl bei der ersten Nachsuche Mitte Mai als auch bei der zweiten Nachsuche Ende Juni konnten **keine Eidechsen beobachtet** werden.*

9. Baugrund

Von der Bau- und Umweltconsulting Rosenheim GmbH wurde im Juli 2024 eine orientierende Baugrunduntersuchung durchgeführt, die zu folgendem Fazit kommt:

Baugrund:

Auf dem Untersuchungsgelände wurden locker bis mitteldicht gelagerte kiesige Auffüllungen der ehemaligen Baugrube bis in eine maximale Tiefe von ca. 0,7 m u. GOK angetroffen. Unterhalb der Auffüllungen weiche bis halbfeste Geschiebelehme bis in ca. 2,5 m u. GOK aufgeschlossen. Unterlagert werden diese verwitterten Lehme von Geschiebemergeln mit mitteldichter bis dichter Lagerung bzw. halbfester Konsistenz.

Abhängig von den erforderlichen Bodenpressungen ist eine Flachgründung mittels Bodenaustausch auf den bereits vorhandenen mitteldichten Kiesen möglich. Sollten die ermittelten Bettungsmodule nicht ausreichen ist eine Einbindung der Gebäudelasten mittels Bodenverbesserung in Form von z.B. Brunnenschachtringen, CSV-Säulen oder Rüttelstopfsäulen in die tieferliegenden halbfesten bzw. mitteldichten Geschiebemergel ab ca. 2,5 m u. GOK erforderlich. Eine ausreichende Einbindung der Bodenverbesserung in die Geschiebemergel ist vorzusehen. Aufgrund der geplanten Lage der UK-Bodenplatte ca. 0,1 m oberhalb der aktuellen Geländeoberkante ist eine Einbindung der Bodenplatte durch flächige Angleichung der Umgebung von mind. 0,3 m über UK-Bodenplatte zu gewährleisten, um einen Grundbruch zu vermeiden.

Versickerung:

Eine Versickerung in Auffüllungen unbekannter Herkunft ist generell nicht gestattet. Die unterhalb der Auffüllung anstehenden Geschiebelehme und Geschiebemergel sind aufgrund stark ausgeprägter Feinkornanteile als gering durchlässig einzuordnen und somit nicht für eine Versickerung geeignet.

Eine Einleitung der anfallenden Regenwassermengen ist vor Ort somit nicht möglich, die Einleitung in den Regen-/Mischwasserkanal ist zu prüfen.

Grundwasser:

Während der Feldarbeiten vor Ort wurde ein sehr oberflächennaher Stauwasserkörper angetroffen, welcher drainiert werden muss.

Basierend auf einer mittleren Geländeoberkante des untersuchten Baufeldes von 569,3 m ü. NHN liegt der ermittelte Grundwasserstand, basierend auf Erkundungen im Umfeld bei ca. 563,9 m ü. NHN somit ca. 5,4 m u. GOK. Der Bemessungswasserstand ist auf 567,3 m ü. NHN (2,0 m u. GOK) festgesetzt.

Altlasten:

Eine Untersuchung der aufgefüllten Böden gemäß LVGBT oder Bundesbodenschutzverordnung war nicht Bestandteil des Auftrags.

10. Altlasten und Denkmalschutz

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel im Gebiet des Bebauungsplanes bekannt. Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig.

Zutage tretende Bodendenkmäler sind meldepflichtig gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz.

11. Immissionen

Es sind keine Schutzvorkehrungen gegen Verkehrslärm oder sonstige Immissionen erforderlich.

12. Regenerative Energien

Eine Solarnutzung ist auf dem vorgegebenen Flachdach möglich im Rahmen des Art. 57 BayBO. Grundsätzlich wird die Nutzung regenerativer Energieformen analog der vom Regionalmanagement des Landkreises angestrebten nachhaltigen und autarken Energieversorgung dringend empfohlen.

13. Alternativen und voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Alternative und gleichgeeignete Innenbereichsgrundstücke sind nicht im Besitz der Stadt Ebersberg. Um eine Neuausweisung im bisherigen Außenbereich zu vermeiden, muss auf die vorliegende Fläche zurückgegriffen werden.

Bei Realisierung der Planung wird das Kinderhaus mit Freispielflächen an der Ringstraße errichtet.

Negative Auswirkungen auf das Wohnen und Arbeiten in der Umgebung sind durch die vorliegende Planung nicht zu erwarten.

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER FINANZEN, FÜR LANDESENTWICKLUNG UND HEIMAT: Landesentwicklungsprogramm Bayern (2023)

REGIONALER PLANUNGSVERBAND: Regionalplan der Region München 14 (25.02.2019)

STADT EBERSBERG: Flächennutzungsplan (24.04.2014)

RIEGER LOHMANN ARCHITEKTEN: Gebäudeplanung der Kita an der Ringstraße

LEX KERFERS_LANDSCHAFTSARCHITEKTEN UND STADTPLANER BDLA: Freianlagenplanung

STADT EBERSBERG: Eidechsen-Nachsuche – Bericht vom 10.07.2024

BAU- UND UMWELTCONSULTING ROSENHEIM GMBH: Orientierende Baugrunduntersuchung - Juli 2024

sowie einschlägige Gesetze und Verordnungen

Begründung

zum Bebauungsplan der Innenentwicklung mit
integrierter Grünordnung Nr. 178.1

„Kindergarten an der Hupfauer Höhe – 1. Änderung“

Stadt Ebersberg

Entwurf vom 17.09.2024

Erneuter Entwurf vom 08.04.2025

Ebersberg, den



.....
Ulrich Proske, Erster Bürgermeister
Stadt Ebersberg
Marienplatz 1, 85560 Ebersberg
www.ebersberg.de

Falkenberg, den

baumann&freunde:
architekten

.....
Hans Baumann, Architekt,
baumann&freunde:architekten
Falkenberg 24, 85665 Moosach
T 08091/56 98 0
www.baumannundfreunde.de