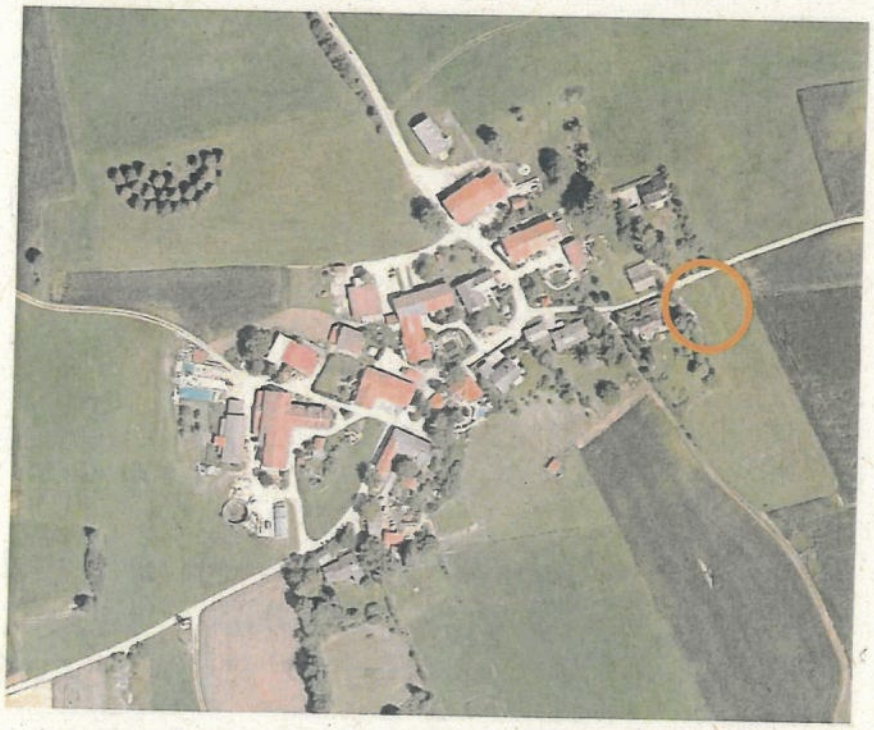
Stadt Ebersberg

Landkreis Ebersberg

1. ÄNDERUNG DER ORTSABRUNDUNGSSATZUNG (ERGÄNZUNGS-SATZUNG) Nr. 206 "HÖRMANNSDORF OST"

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

B E G R Ü N D U N G



11.10.2022

Entwurfsverfasser:

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt + Stadtplaner
Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

1. räumlicher Geltungsbereich

Die 1.Änderung der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) Nr. 206 "Hörmannsdorf Ost" der Stadt Ebersberg umfasst eine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 2013/2.
Maßgebend für die Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils ist die Darstellung im Lageplan des zeichnerischen Teiles im Maßstab M 1:1000.

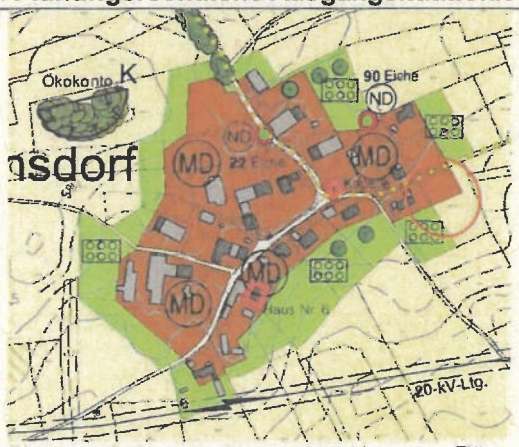
2. Lage, Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Ortsrand von Hörmannsdorf und weist eine Größe von ca. 0,17 ha auf. Der südöstliche Teilbereich ist unbebaut und wird derzeit als Grünland genutzt. Das Areal fällt gleichmäßig von Nordwest nach Südost. Südlich und östlich des Plangebietes schließen landwirtschaftliche Flächen an. Westlich und nördlich des Plangebietes befinden sich Bauflächen, die dem Innenbereich zuzuordnen sind. Die unmittelbar angrenzenden Bereiche sind durch Wohnbebauung geprägt, insgesamt weist der Ort das Nutzungsspektrum eines Dorfgebietes auf.

3. Anlass und Bedarf für die Ergänzungssatzung

Aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen in Hörmannsdorf will die Stadt Ebersberg in einem räumlich eng begrenzten Rahmen Baurecht schaffen und somit unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbild eine maßvolle Erweiterung des Innenbereichs ermöglichen sowie eine städtebaulich geordnete Entwicklung am südöstlichen Ortsrand von Hörmannsdorf sichern. Da aus ortsplanerischer Sicht im Sinne einer Einbeziehung einer Erweiterung nichts entgegensteht, soll durch die vorliegende Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) die Zugehörigkeit der Fläche des räumlichen Geltungsbereichs zum Innenbereich geklärt und langfristig planungsrechtlich gesichert werden.
Die in § 1 Abs. 5 BauGB enthaltenen allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie die Abwägung öffentlicher und privater Belange sind in ausreichendem Maße berücksichtigt. Die Regelungen der Ergänzungssatzung gewährleisten eine geordnete städtebauliche Entwicklung.
Durch die Festlegung der Einbeziehung der Außenbereichsflächen gilt nach Inkrafttreten der Satzung das Zulässigkeitsrecht des § 34 BauGB

4. Planungsrechtliche Ausgangsituation/Flächennutzungsplan und Verfahren



Planausschnitt aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, ohne Maßstab

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg ist die Teilfläche des räumlichen Geltungsbereichs, die einer baulichen Nutzung zugeführt werden soll, als Dorfgebiet ausgewiesen. Die südlich angrenzende Fläche ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Ergänzungssatzung steht den Darstellungen des Flächennutzungsplans daher nicht entgegen.
Die Durchführung des Verfahrens erfolgt nach den Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 BauGB.

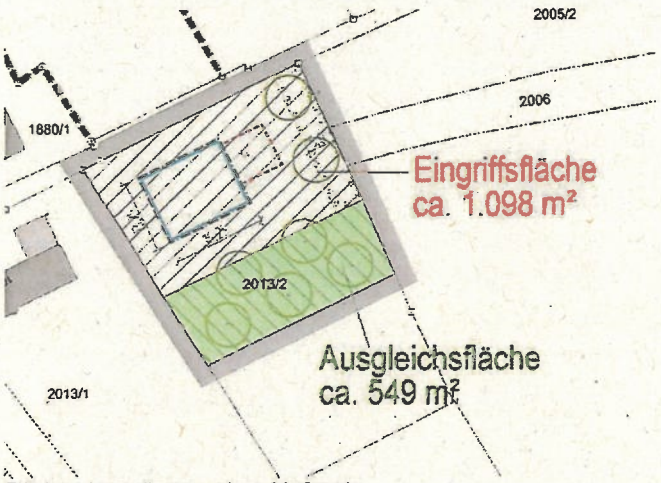
5. Umwelt-, Natur- und Landschaftsschutz sowie besonderer Artenschutz

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt. Dementsprechend sind weder ein Umweltbericht noch die Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, erforderlich.

Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird durch die Ergänzungssatzung weder begründet noch vorbereitet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzweckes von FFH- und Europäischen Vogelschutzgebieten.
Nach derzeitigem Kenntnisstand liegen keine Hinweise auf wild wachsende, besonders geschützte Pflanzenarten oder auf Vorkommen von besonders geschützten wild lebenden Säugetier-, Amphibien-, Reptilien- oder Insektenarten, oder auf europäische Vogelarten, die am Boden brüten, vor.
Die einbezogene Fläche ist derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Baum- oder Gehölzbestand ist nicht vorhanden.

Eingriffsregelung
§ 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind.

Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft
Die Flächen werden, wie nachfolgend aufgeführt, erfasst und bewertet:



Flächendarstellung – ohne Maßstab

Rot schraffiert:
Eingriffsfläche (ca. 1.098 m²):
Intensiv genutztes Grünland
Kategorie I, Oberer Wert

Erfassen der Auswirkungen des Eingriffs
Die geplante GRZ von ca. 0,25 überschreitet den Schwellenwert von 0,35 nicht. Das Gebiet ist somit der Eingriffschwere Typ B zuzuordnen.

Gemäß der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren wird für die Ausgleichsermittlung der Faktor 0,5 angesetzt.

Ermitteln des Umfangs der erforderlichen Ausgleichsflächen
Aus Schritt 1 und 2 sowie der Flächenstatistik ergibt sich gemäß Regelverfahren für den Umfang der erforderlichen Ausgleichsflächen folgender Kompensationsumfang:

Fl.Nrn 2013/2 (Teilfläche): Eingriffsfläche: 1.098 m² x 0,5 = 549 m²
Somit ergibt sich eine erforderliche Ausgleichsfläche von 549 m².

Auswahl geeigneter Flächen und naturschutzfachlich sinnvoller Ausgleichsmaßnahmen:
Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 549 m² wird eingriffsnah auf Fl.Nr. 2013/2 südlich anschließend an die Eingriffsfläche nachgewiesen.
Als Entwicklungsziel wird die Herstellung bzw. Neuanlage einer Streuobstwiese formuliert.

Durchzuführende Maßnahmen:

Obstbäume:	Anpflanzen von 5 heimischen, standortgerechten Obstbäumen, Hochstamm, 2xv., Stammhöhe mind. 1,80 m, STU mind. 12-14 cm Drahtgitter zum Schutz vor Mäusen Verankerung der Gehölze und Erstellung von Schutzvorrichtungen Fertigstellungs- und Entwicklungspflege: 3 Jahre

	Ggf. punktuelle Düngung der Einzelbäume in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ebersberg
Extensive Wiesenfläche:	Kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmittel Mahd in den folgenden Jahren max. 2 x / Jahr, nicht vor dem 15. Juni Abräumen des Mahdguts und Verwertung oder sachgerechte, externe Grüngutkompostierung, kein Mulchen zulässig

Für die Ausgleichsfläche auf Fl.Nr. 2013/2 (Teilfläche) werden vertragliche Vereinbarungen getroffen. Die Sicherung erfolgt durch dingliche Sicherung im Grundbuch. Die Meldung an die LfU-Dienststelle Hof erfolgt durch die Stadt Ebersberg.

6. Planung

Im räumlichen Geltungsbereich der Ortsabrundungssatzung (Ergänzungssatzung) soll unter Berücksichtigung des baulichen Ansatzes im nördlichen Bereich des Plangebiets eine neue Bebauung in engem Rahmen ermöglicht werden.
Um diese von der Stadt Ebersberg gewünschte städtebauliche Ordnung durchzusetzen, wird auf einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, z.B. zur überbaubaren Fläche zurückgegriffen. Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 34 Abs. 1 BauGB.

7. Erschließung

Die verkehrsmäßige Erschließung des Plangebiets ist gesichert.
Anschlussmöglichkeiten für Strom, Wasser und Schmutzwasser sind vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.
Das nicht schädlich verunreinigte Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen gemäß den entsprechenden Richtlinien (NWFreiV, TRENGW, ATV-Arbeitsblatt A 138) zu versickern.
Die erforderlichen Berechnungen und Planungen sowohl für die Versickerung des Oberflächenwassers als auch für die Entsorgung des Abwassers, sowie der Nachweis der ausreichenden Dimensionierung der Anlagen sind durch einen qualifizierten Fachplaner durchzuführen und vor Ausführung mittels eines Entwässerungs- und Abwasserplans der Stadt Ebersberg zur Genehmigung vorzulegen. Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Genehmigungs- oder Erlaubnisverfahren sind beim Landratsamt Ebersberg einzureichen.
Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter:
https://www.lfu.bayern.de/wasser/umgang_mit_niederschlagswasser/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm

8. Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Auf die zu erduldenden unvermeidlichen Emissionen infolge der ordnungsgemäß betriebenen Landwirtschaft wird hingewiesen.

9. Sonstige Belange

Hinsichtlich des Wasserabflusses (wild abfließendes Wasser) wird auf die Beachtung des § 37 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) hingewiesen.
Aufgrund der örtlichen Verhältnisse besteht bei Starkregenereignissen die Gefahr von wild abfließendem Oberflächenwasser. Deshalb sollte aus Sicht des Objektschutzes ein ausreichender Abstand zwischen Gelände und der Oberkante Rohfußboden vorgesehen werden oder der Schutz durch alternative bautechnische Maßnahmen gewährleistet werden.
Zudem sind die Keller wasserdicht auszuführen und Öffnungen an Gebäuden bis über Gelände (Kellerfenster, Türen, Be- und Entlüftungen, Mauerdurchleitungen etc.) so dicht zu gestalten,

dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Geländeveränderungen, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können, sind zu vermeiden.
Weitere Hinweise zur hochwasserangepassten Bauweise können in der gemeinsamen Arbeitshilfe des Bau- und Umweltministeriums „Hochwasser- und Starkregenrisiken in der Bauleitplanung" eingesehen werden:
https://www.stmuv.bayern.de/themen/wasserwirtschaft/hochwasser/doc/arbeitshilfe.pdf
Der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB).
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.

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.
Auf die kommunalen Satzungen der Stadt Ebersberg, insbesondere die Entwässerungssatzung - EWS- sowie die Garagen- und Stellplatzsatzung, wird verwiesen.

10. Klimaschutz und erneuerbare Energien

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 die vorliegende Planung angebracht. Das Bauamt stellte bereits fest, dass eine Festsetzung grundsätzliche rechtens ist und von § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB gedeckt wird (vgl. Protokoll TA 07.12.2021, TOP 2 inkl. Anlagen). Dies gilt auch für eine Ortabrundungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.
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.
Da die Festsetzung auf den Einsatz Erneuerbarer Energien ausgerichtet ist, entspricht sie zudem 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.
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 ist 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.
Mit der Festsetzung wird definiert, dass auf den festgesetzten Flächen Anlagen für die solare Stromerzeugung errichtet werden. Auch wenn hiermit nicht die Nutzung dieser Anlagen vorgeschrieben werden kann, erscheint deren anschließende Nutzung sehr wahrscheinlich und die Festsetzung somit geeignet und verhältnismäßig 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. Falls für den geplanten Gebäudetypen keine Wirtschaftlichkeit nachgewiesen werden kann, gilt eine Ausnahmeregelung von der Errichtungspflicht.

Ebersberg, den 29. NOV. 2022

(Siegel)

STADT EBERSBERG BAYERN

Erster Bürgermeister Ulrich Proske