Stadt Ebersberg

Bebauungsplan Nr. 81.1 „Kapellenweg II“
mit integrierter Grünordnung

Begründung mit Umweltbericht
11.12.2018

Plangeber	Stadt Ebersberg	Marienplatz 1 85560 Ebersberg
Entwurfsverfasser	Ferdinand Feirer-Kornprobst Architekt und Stadtplaner	Filzenweg 19 83071 Stephanskirchen
Grünordnung	Nikolaus Brandmair Landschaftsarchitekt und Stadtplaner	Lilienstraße 42 81669 München

Inhalt Seite

I.	**Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**	**3**
1.	Lage und Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	5
3.	Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	6
4.	Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen	7
5.	Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz	8
6.	Immissionsschutz	12
7.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	14
8.	Statistik	16
II.	**Umweltbericht**	17
1.	Einleitung	17
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	18
3.	Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	23
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	33
5.	Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange	38
6.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	40
7.	Zusätzliche Angaben	40
8.	Verwendete Unterlagen	44

I. Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1. Lage und Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Einleitung

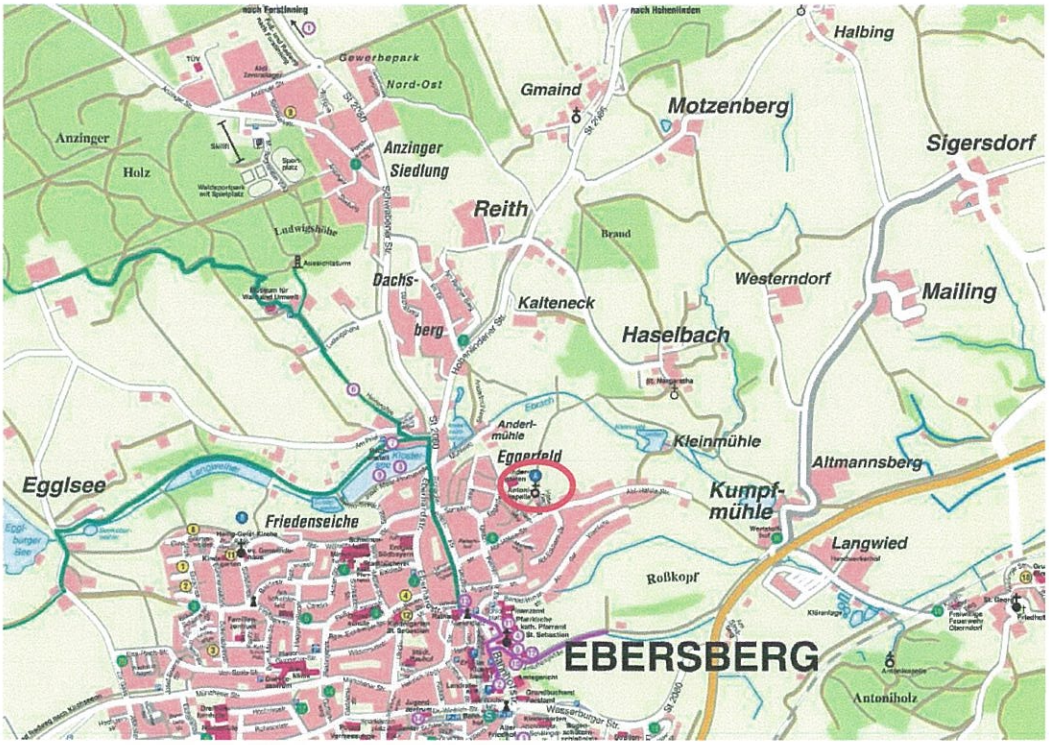
Die Stadt Ebersberg liegt als Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum München und an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München - Ebersberg / Grafing - Wasserburg.

Die Stadt Ebersberg kommt demgemäß für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht. Als Ziele des Regionalplans sind u.a. formuliert, dass die vorhandenen Flächenpotentiale zu aktivieren und eine angemessene Nachverdichtung anzustreben sind.

Für die Umsetzung dieser Ziele werden mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81.1 die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Insofern trägt die Planung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei und folgt demgemäß auch den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Eberberg, das 2011 durch den Stadtrat verabschiedet worden ist, sowie den entsprechenden Grundsätzen und Zielen des Regionalplans München.

1.2 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Ebersberg. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha. Im Süden und Südwesten schließt Wohnbebauung an, im Nordwesten befindet sich der Kindergarten „Am Kraxelbaum“. Ansonsten grenzen im Nordosten und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81.1 umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Ebersberg:
Fl. Nr. 519/4, 520/2, 521, 522/2, 522/3, 523

1.3 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81.1 liegt am nordöstlichen Stadtrand von Ebersberg auf einer Anhöhe. Nach Norden und Osten fällt das Gelände großräumig zu der langgezogenen Kerbtalrinne der Ebrach zwischen Anderlmühle und Kumpfmühle hin ab und bietet einen herrlichen Ausblick in die abwechslungsreiche Landschaft nordöstlich von Ebersberg. Die umgebenden Felder werden überwiegend als Dauergrünland bewirtschaftet.

Im Westen grenzt der Kindergarten „Am Kraxelbaum" mit seinen nutzungstypischen Freiflächen an das Plangebiet. Das weitere städtebauliche Umfeld ist im Wesentlichen durch eine lockere, zweigeschossige Einfamilienhausbebauung mit Hausgärten geprägt. Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über den Kapellenweg und den Haselbacher Weg, der als Wirtschaftsweg bzw. Fahrspur in die Feldflur hinausführt. Entlang der Nordgrenze des räumlichen Geltungsbereichs verbindet eine schmale, unbefestigte Fahrspur bzw. ein Trampelpfad den Parkplatz am Kindergarten mit diesem Wirtschaftsweg und erschließt auf diese Weise den Bolzplatz, der dem Kindergarten als Jugendspieleinrichtung räumlich zugeordnet ist. Der Bolzplatz ist als Wiesenfläche mit zwei Toren und einem Ballfangzaun angelegt, weitere Einbauten sind nicht vorhanden. Der in diesem Bereich außerhalb des Plangebietes stockende Einzelbaum steht gemäß § 29 BNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil unter Schutz (Kraxelbaum am Eggerfeld).

Der südliche Teil des Bebauungsplangebietes wird von einem Gartengrundstück mit mächtigem Baumbestand gebildet (Grundstück Fl. Nr. 520/2). Das Grundstück ist eingezäunt und allseitig von einer dichten Baumhecke umschlossen, die orts- und landschaftsbildprägend ist. Die Wiesenfläche wird extensiv bewirtschaftet.

In der Südostecke des Grundstücks befindet sich die Antonius-Kapelle, die unter der Inventarnummer D-1-75-115-21 unter Denkmalschutz steht. Nördlich der Kapelle wurde ein Bau-Container abgestellt, in dessen Umfeld Baumaterialien lagern. In der Nordwestecke befindet sich ein kleines, leerstehendes, stark eingewachsenes, erdgeschossiges Wohnhaus mit einem verfallenen Nebengebäude. Weitere bauliche Anlagen sind auf dem Grundstück nicht vorhanden. Entlang der Südgrenze des Grundstücks verläuft ein Fußweg, der den Haselbacher Weg im Osten mit dem Kapellenweg im Westen verbindet.

Im Plangebiet herrschen typische Siedlungsbiotope vor.

1.4 Natürliche Grundlagen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81.1 liegt in der Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes. Die würmeiszeitlichen Jungmoränen werden von schluffreichem Material der Grundmoränen aufgebaut, das sich mit sandig-kiesigen Moränensedimenten (u. a. Schottermoränen) verzahnt. Die Überdeckung ist meistens lehmig-sandig. Aus den anstehenden Ausgangsgesteinen hat sich im Plangebiet ein meist tiefgründiger, schluffig-sandiger bis sandig-toniger Moränenverwitterungsboden in Form einer Parabraunerde gebildet. Dieser Boden ist meist frisch bis sehr frisch und besitzt eine mittlere Durchlässigkeit, eine mittlere Sorptionskapazität und ein geringes Filtervermögen. Über dem Untergrund aus stark kiesigem, sandig-lehmigem Schluff bis stark schluffigem Kies steht eine ca. 40 cm starke Schicht aus kiesigem, schwach-tonigem bis sandig-tonigem Lehm an, die von einer ca. 20 bis 40 cm mächtigen Lage aus schwach kiesigem, schluffig-sandigem bis sandigem Lehm überlagert wird.

In hydrologischer Hinsicht zählt das Plangebiet zur Einheit „Moränenablagerungen", die typischerweise durch einen Porengrundwasserleiter mit einer geringen bis mäßigen Durchlässigkeit bzw. einen Grundwassergeringleiter mit variablen Durchlässigkeiten charakterisiert ist. Die Lage des Grundwasserspiegels ist nicht

bekannt.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 565 m ü. NN. und 569 m ü. NN. Es ist weitgehend eben und weist eine flache Neigung von Südost nach Nordwest auf. Der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich im Bereich der Antonius-Kapelle.

Regionalklimatisch liegt die Stadt Ebersberg im Übergangsbereich zwischen dem maritimen, feuchtgemäßigten und dem kontinentalen, winterfeucht-kalten Klima. Der Witterungsverlauf gestaltet sich sehr wechselhaft. Großwetterlagen mit westlicher Strömungskomponente (Westlagen) überwiegen im Sommer und Winter. Sie verleihen dem Regionalklima der Stadt eine leicht maritime Prägung, die jedoch eine stärkere kontinentale Tönung erfährt. Die Kontinentalität verrät sich in einer leichten Verschiebung der Hauptniederschläge (60 %) in den Sommer. Grundsätzlich liegen die mittleren jährlichen Niederschlagssummen zwischen 950 mm und 1.100 mm. Am regenreichsten ist der Monat Juli. Gewitter mit Starkregen treten an mehr als 25 Tagen im Jahr auf. Mit einem langjährigen Jahresmittel zwischen 7,0 und 8,0 °C und einem Mittel von 12,5 bis 13,5 °C während der Vegetationsperiode ist das Temperaturregime als mäßig kühl einzustufen. Als klimatische Besonderheiten sind, neben dem gehäuften Auftreten von Föhntagen, auch eine erhöhte Anzahl von Nebeltagen zu nennen.

In lokalklimatischer Hinsicht ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans in seiner Ortsrandlage und mit seinem derzeitigen Bewuchs (Wiesenflächen, teilweise mit dichter Eingrünung und Großbäumen) sowie der bisherigen Nutzung in Form eines parkartig gestalteten Gartengrundstücks und eines Bolzplatzes als Dorf-Klimatop anzusprechen. Der windoffene Bereich des Bolzplatzes ist insbesondere durch einen stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte gekennzeichnet. Auf dem Gelände kann Kaltluft produziert werden, die reliefbedingt nach Westen und Norden abfließen kann.

Als potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit einem Hainsimsen-Tannen-Buchenwald bzw. ein Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit einem Waldmeister-Buchenwald einstellen. Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand zu entwickeln. Sie kann als Richtschnur für Bepflanzungsmaßnahmen herangezogen werden.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Ursprünglich war das Plangebiet im Flächennutzungsplan 1973 als Wohnbaufläche dargestellt. In Zuge nachfolgender Planungen erfolgte eine Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1988 ist das Plangebiet weitestgehend als private Grünfläche festgesetzt. Eine kleine Teilfläche war inselartig ausgeschnitten als überbaubare Fläche für ein eingeschossiges Wohngebäude vorgesehen.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Voraussetzungen und des wachsenden Bedarfs an Bauflächen wurde bereits 1997 ein erster Antrag auf Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 mit dem Ziel gestellt, die Grünfläche in eine Wohnbaufläche zu ändern, um eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Nach wiederholter Vorstellung und Diskussion unterschiedlicher Bebauungskonzepte wurde schließlich am 14.07.2015 vom Technischen Ausschuss der Beschluss gefasst, ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 durchzuführen.

Die Bauleitplanung erfolgt mit dem Ziel, ein Wohngebiet zu entwickeln und den bestehenden nördlich angrenzenden Bolzplatz unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern. Besonderes

Augenmerk soll dabei auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und immissionsschutzfachlichen Belange sowie der landschaftlichen Einbindung der städtebaulich sensiblen Ortsrandlage gelegt werden.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzungen ist es erforderlich, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den überplanten Teilbereich zu ändern. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81.1 „Kapellenweg II".

3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

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

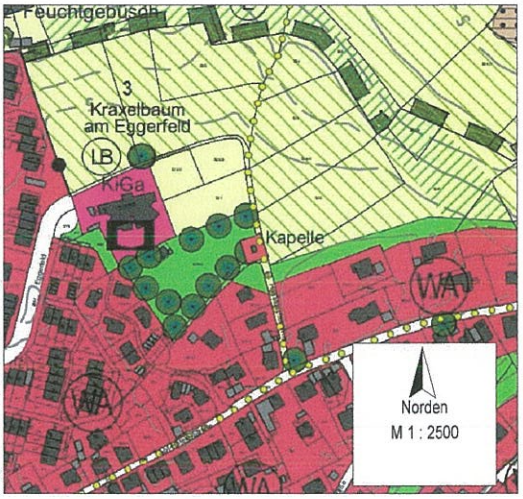
Die grünordnerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG

3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg vom 08.04.2014 ist das Plangebiet als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächendarstellung wird in der 6. Änderung durch die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet" sowie „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz" ersetzt.

FNP-Entwurf , 6. Änderung



FNP, rechtswirksam seit 08.04.2014

Da die Flächennutzungsplanänderung im sog. Parallelverfahren durchgeführt wird, bleibt das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 81.1 greift in den räumlichen Geltungsbereich des aufgeführten Bebauungsplans ein und ersetzt diesen innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs:
- Bebauungsplan Nr. 81 i.d.F.v. Juli 1988, bek.gem. am 03.11.1988

4. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, die unmittelbar an die bestehenden Bauflächen anschließende Ortserweiterung funktionsgerecht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen, einen dauerhaften baulichen Siedlungsabschluss zu schaffen sowie das Plangebiet in die umgebende Landschaft einzubinden.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der südliche Bereich des Plangebiets wird bedarfsgerecht als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der Struktur des städtebaulichen Umfeldes werden Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Mit diesen Regelungen werden mögliche Störungen oder Konflikte, die vor allem durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen dieser Nutzungen hervorgerufen werden können, vermieden.

4.3 Regelungen zur höchstzulässigen Zahl der Wohnungen

Im Bebauungsplan sind Regelungen zur Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen je Wohngebäude getroffen, um eine unverträgliche Steigerung des Verkehrsaufkommens und eine unerwünschte, zusätzliche Versiegelung des Bodens zu vermeiden.

4.4 Maß der baulichen Nutzung

Das unmittelbare städtebauliche Umfeld ist im Wesentlichen geprägt durch eine zweigeschossige Einzelhausbebauung. Die städtebauliche Grundstruktur wird im vorliegenden Bebauungsplankonzept übernommen. Unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandlage wird das Maß der baulichen Nutzung jeweils durch die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche sowie der zulässigen Wandhöhe geregelt.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche entspricht insgesamt einer GRZ von 0,14, die festgesetzte zulässige Geschossfläche entspricht einer GFZ von 0,31. Im Bebauungsplan ist zudem geregelt, dass die Grundfläche ausschließlich für die Errichtung von Terrassen, überdachten Terrassen und Balkonen um 17 m² überschritten werden kann. Ziel dieser Regelung ist, dass, wie in § 19 Abs. 2 BauNVO vorgesehen, vor allem auch die Terrassen und Balkone, die Teil der Hauptanlage sind, in der Berechnung des Maßes der Nutzung berücksichtigt werden. Mit dieser differenzierten Festsetzung wird vermieden, dass die festgesetzte Grundfläche nur für den Hauptbaukörper angerechnet wird und eine städtebaulich nicht gewünschte Entwicklung hinsichtlich des Maßes der Nutzung gefördert wird.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

Im Bebauungsplan wird die maximale Höhenlage der Oberkante des fertigen Fußbodens der baulichen Anlagen als Höhenkote über NN geregelt. Als Wandhöhe wird das Maß von der Oberkante des fertigen Fußbodens bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand festgesetzt. Mit den Festsetzungen zur Wandhöhe wird gewährleistet, dass zwei Vollgeschosse errichtet werden können.

4.5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig.

Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird die Geltung der BayBO in der jeweils geltenden Fassung angeordnet.

4.6 Äußere Gestaltung und Ortsbild

Im Bebauungsplan sind Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung für die Hauptgebäude sowie die Garagen getroffen, um den Schutz des charakteristischen Ortsbildes in Verbindung mit einer homogenen Dachlandschaft sowie die Berücksichtigung der besonderen Lage am Ortsrand zu gewährleisten.

4.7 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Haselbacher Weg und den im östlichen Bereich für den Fahrverkehr ausgebauten Kapellenweg. Die Anbindung an den bestehenden Kapellenweg im Westen erfolgt über eine Fußwegverbindung. Sämtliche Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die stichartige Erschließung der westlichen Grundstücke wird gemäß Art. 53 i.V.m. Art. 55 BayStrWG als Eigentümerweg gewidmet.

Auf den privaten Grundstücksflächen sind die erforderlichen Stellplätze für die Wohnbebauung nachzuweisen. Die Stellplätze können innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der dafür im Bebauungsplan ausgewiesenen Flächen nachgewiesen werden.

Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung nachzuweisen.

5. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz

Mit der baulichen Nutzung des Umweltmediums Boden sind eine Vielzahl verschiedenartiger, teilweise gegenläufiger Wirkungen verbunden, die einen immanenten Konflikt zwischen Städtebau und Naturschutz begründen, da sich die gleichzeitige bauliche Nutzung des Bodens und der Schutz der wichtigsten natürlichen Bodenfunktionen und der damit unmittelbar zusammenhängenden Funktionen des Naturhaushaltes grundsätzlich gegenseitig ausschließen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grünordnung das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist deshalb die Grünordnung in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 81.1 integriert.

Der Grünordnungsplan ist querschnittsorientiert und wird für die Beurteilung der Belange von Natur und Landschaft herangezogen.

5.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Zunächst soll die bereits auf den Grundstücken Fl. Nrn. 521, 522/2 und 522/3 bestehende Jugendspieleinrichtung durch den Bebauungsplan Nr. 81.1 bauplanungsrechtlich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz" gesichert werden, um die Art der Nutzung und den baulichen Bestand langfristig erhalten zu können. Die Fläche bleibt in der Planfolge sowohl in funktionaler als auch in gestalterischer Hinsicht unverändert. Das vertraute Orts- und Landschaftsbild in enger Nachbarschaft zum Kindergarten wird ebenso erhalten bleiben, wie die bisherige Nutzung der Freizeitanlage durch Kinder und Jugendliche. Planerisch wird auf diese Weise ein wichtiger Beitrag für eine bedarfsgerechte Versorgung mit Spiel- und Sporteinrichtungen in der Stadt geleistet. Gewohnte

Wegeverbindungen und Sichtbeziehungen können durch die getroffene Festsetzung dauerhaft aufrecht erhalten werden.

Das südlich dem Plangebiet benachbarte, städtebauliche Umfeld wird von großen Grundstücken mit einer lockeren Einzelhausbebauung geprägt. Nach Westen werden die Grundstücke kleiner und die Bebauung dichter. Das parkartig eingewachsene Grundstück Fl. Nr. 520/2 greift keilförmig in den so geordneten Siedlungskörper ein.

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt die städtebauliche Struktur und Dichte der südlich benachbarten Bebauung in das Grundstück Fl. Nr. 520/2 hinein zu erweitern. Auf diese Weise soll das Grundstück einer funktionsgerechten und geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und ein dauerhafter Siedlungsabschluss geschaffen werden. Vorrangiges Ziel der Planung ist hierbei, den vorhandenen Baumbestand weitgehend zu erhalten, um eine optimale Einbindung der künftig möglichen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten. Insbesondere die dichte Eingrünung entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze soll in ihrem derzeitigen Erscheinungsbild und ihrer Fernwirkung durch die Art und den Umfang der Wohnbebauung nicht geschmälert werden. Zudem ist auf einen angemessenen Abstand zwischen der beabsichtigten Bebauung und dem Baudenkmal der Antonius-Kapelle zu achten.

Um die städtebaulichen Zielvorstellungen erreichen zu können, wurde im Vorfeld der Bebauungsplanung der Baumbestand lagemäßig aufgemessen und einer Beurteilung hinsichtlich seiner Vitalität sowie seiner siedlungsökologischen Funktionen unterzogen. Die Lage der Erschließungsstraße sowie Anzahl und Lage der überbaubaren Grundstücksflächen wurden so gewählt, dass in Verbindung mit dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung möglichst viele Bäume erhalten werden können. Lediglich entlang der südlichen Grundstücksgrenze müssen Bäume für die Schaffung bzw. Ertüchtigung einer Erschließungsstraße sowie für Grundstückszufahrten und Garagen entfernt werden. Bei diesen Bäumen handelt es sich aber überwiegend um Fichten einer ausgewachsenen Hecke, deren siedlungsökologischer Wert eher gering ist.

Der Bebauungsplan regelt eindeutig und klar, welche Bäume für die Realisierung der zulässigen Nutzungen entfernt werden dürfen und welche Bäume einer Erhaltungsbindung unterliegen, um die gewünschten, städtebaulichen Ziele erreichen zu können. Zudem wird der Baumbestand in Teilbereichen durch Neupflanzungen ergänzt, die zusätzliche Habitate schaffen und die Strukturvielfalt dauerhaft sichern. Zum Erhalt des Baumbestands sind generell bestandsfördernde, fachgerechte Pflegemaßnahmen durchzuführen.

Die Regelungen zur Grünordnung dienen insgesamt der Sicherung des vertrauten Orts- und Landschaftsbildes und der siedlungsökologischen Funktion des Geländes insbesondere auch als Lebensraum (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) für Arten (Vögel und Fledermäuse), die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen. In ökologischer Hinsicht setzen sie in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Randbereich der Siedlung um und verringern die negativen Planfolgen bzw. unterstützen ihre Bewältigung.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und nach Möglichkeit für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans umsetzen zu können, sollte den Anträgen im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren jeweils ein qualifizier-

ter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, der die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert.

5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Die städtebaulichen und grünordnerischen Festsetzungen dienen auch der Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen innerhalb des Plangeltungsbereichs. Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen, ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- grundsätzliche Standortwahl des Planvorhabens am Siedlungsrand
- Festsetzung von Baugrenzen unter weitgehender Beachtung des Baumbestandes
- Festsetzung von Grundflächen GR und Geschoßflächen GF als Höchstmaß
- Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes
- Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

5.3 Eingriffsregelung

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 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. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele kann ein Eingriff in Natur und Landschaft in der Planfolge nicht vermieden werden. Die Eingriffsfläche umfasst alle Flächen, die bislang als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert sowie unversiegelt waren (z. B. auch wasserdurchlässige Wegeflächen) und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81.1 erstmalig mit einer baulichen oder sonstigen Nutzung versehen werden können. Nicht zur Eingriffsfläche zählen die bereits vorhandene, asphaltierte Wegefläche des Haselbacher Weges (Fl. Nr. 523 TF) sowie die überbauten Flächen der Bestandsgebäude und der St. Antonius Kapelle. Die bestandsorientierte, planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz" bewirkt in der Planfolge ebenfalls keinen Eingriff in Natur und Landschaft und zählt demgemäß nicht zur Eingriffsfläche.

Die Eingriffsfläche des Bebauungsplans Nr. 81.1 beläuft sich auf insgesamt ca. 4.719 m², wobei ein Umfang von ca. 3.824 m² auf die planungsrechtliche Sicherung des Wohngebietes WA, ein Umfang von ca. 344 m² auf die Herstellung der Wendeanlage und ein Umfang von ca. 551 m² auf den notwendigen Flächenbedarf für die Ertüchtigung der Erschließung im Bereich des Haselbacher Weges und des Kapellenweges entfällt.

In der Planfolge werden im Bereich des WA und der Wendeanlage Flächen mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in Anspruch genommen, so dass unter Würdigung der im Planungskonzept enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,8 als sachgerecht beur-

teilt wird. Der zu erwartende Eingriff muss demnach in einem Umfang von ca. 3.334 m² (ca. 275 m² für die Herstellung der Wendeanlage und ca. 3.059 m² für das Wohngebiet WA) ausgeglichen werden.

Die Fläche des Kapellenweges, der derzeit als Fußweg genutzt wird und eine wassergebundene Decke aufweist, beläuft sich auf ca. 253 m². Die als Kiesdecke hergestellte Teilfläche des Haselbacher Weges umfasst ca. 298 m². Diese Eingriffsflächen werden mit dem nach dem Leitfaden sachgerechten Kompensationsfaktor 0,2 ausgeglichen (ca. 551 m² * 0,2 = ca. 110 m²). Der Gesamtumfang der verbleibenden Ausgleichsfläche beträgt demgemäß ca. 3.444 m².

Da der Bebauungsplan Nr. 81.1 innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs keine Ausgleichsflächen planungsrechtlich sichern kann, muss der verbleibende Ausgleichsbedarf extern erfolgen. Er wird vom Ökokonto der Stadt Ebersberg, Fl. Nr. 2.494 „Egglburger Moos", Gemarkung Ebersberg abgebucht und dem Bebauungsplan Nr. 81.1 zugeordnet.

Ausführliche Angaben zur Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs finden sich in Teil II Umweltbericht.

5.4 Belange des besonderen Artenschutzes

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigung durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht ausschließen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) durch das Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donaustauf, durchgeführt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Tierarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum ggf. verlieren können. Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele Artengruppen die spezifischen Lebensraumstrukturen fehlen, sind Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen. Zu prüfen waren demnach lediglich die Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Nachgewiesen wurden vier (fünf) Fledermausarten und 34 Vogelarten. Wochenstuben von Fledermäusen konnten nicht gefunden werden. Mit Quartieren in allen Höhlenbäumen ist jedoch zu rechnen. Unter den nachgewiesenen Vogelarten waren sieben prüfungsrelevante Arten. Von diesen wurden vier als nachgewiesene oder wahrscheinliche Brutvögel eingestuft. Die Prüfung ergab, dass für keine Vogel- und Fledermausart ein Schädigungs-, Störungs- oder Tötungsverbot erfüllt ist, wenn die folgenden, im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen und Hinweise Beachtung finden.

- Fällung von Alt- und Höhlenbäumen nur im Zeitraum September und Oktober (Hinweis Artenschutz, Ziffer D 8).
- Fällung von Höhlenbäumen nur in Begleitung und unter Anleitung einer fledermaus-fachkundigen Person (Festsetzung Ziffer C 4.1.3, Ziffer 4.2.2 und Hinweis Artenschutz, Ziffer D 8)
- Möglichst „baumschonende" Planung der Gebäude und der Erschließung (Konzeption Bebauungsplan)
- Dauerhafter Erhalt von Höhlenbäumen (Festsetzung Ziffer C 4.1.1)
- Gehölzschonende Planung der Gebäude und sonstigen Anlagen (Hinweis Artenschutz, Ziffer D 8, und Konzeption Bebauungsplan)
- Minimierung der Beleuchtung und Vermeidung von Streulicht auf die verblei-

benden Gehölze (Hinweis Artenschutz, Ziffer D 8)

- Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Falls eine Fällung schon im September erfolgen soll, ist durch die Kontrolle eines Fachmannes sicherzustellen, dass keine Vögel mehr in und auf dem betreffenden Baum brüten (Festsetzung Ziffer C 4.1.3, C 4.2.2 und Hinweis Artenschutz, Ziffer D 8)

Der Bebauungsplan sieht vor, dass Höhlenbäume erhalten werden. Sollten dennoch Höhlenbäume gefällt werden müssen, sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen, um Beeinträchtigungen der lokalen Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Für jeden gerodeten Höhlenbaum sind zwei Fledermauskästen an Bäumen im Umfeld anzubringen. In Frage kommen die dauerhaft verbleibenden Bäume im Plangebiet (Festsetzung Ziffern C 4.1.4 und C 4.2.3)
- Anbringen von je zwei Nistkästen für jeden gerodeten Höhlenbaum im Plangebiet. Zu verwenden sind Nisthöhlen für Kleinvögel mit Schlupfloch-Durchmesser 32 mm (25 %), 26 mm (25%) und oval 29x55 mm (10%), (Starenhöhlen 20%), Nischen-brüterhöhlen (10%) und Baumläuferhöhlen (10%) (Festsetzung Ziffern C 4.1.4 und C 4.2.3)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erbrachte zwar hinreichende Erkenntnisse für eine sachgerechte Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes, trotzdem entbindet die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen den Bauherrn und seine Planer weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen von einer Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich geändert haben können.

6. Immissionsschutz

6.1 Schallemissionen aus dem Bolzplatz und dem Kindergarten

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt den Bebauungsplan Nr. 81.1 aufzustellen und ein Allgemeines Wohngebiet mit vier Einfamilienhäusern anzuordnen. Das Gebiet steht im Einflussbereich des nördlich angrenzenden Kindergartens sowie eines Bolzplatzes, der den Kindern und Jugendlichen aus der Umgebung ohne Einschränkung zur Verfügung steht.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (C.Hentschel Consult, Pr.Nr. 1436-2016 V01, 30.Sept.2016) und die zu erwartende Immissionsbelastung durch den Bolzplatz und Kindergarten ermittelt und beurteilt. Für die Beurteilung wurde zugrunde gelegt, dass es sich bei dem Bolzplatz um eine Jugendspieleinrichtung handelt, die nach dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendeinrichtungen - KJG – zu beurteilen ist.

Der Kindergarten unterliegt dem Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen – KJG -, wonach die natürlichen Lebensäußerungen von Kindern, die Ausdruck natürlichen Spielens oder anderer kindlicher Verhaltensweisen sind, als sozialadäquat hinzunehmen sind. Für die schalltechnische Einschätzung wurde dennoch angesetzt, dass sich sämtliche 87 Kinder für 4 Stunden im Garten aufhalten.

Bei der Beurteilung des Bolzplatzes ist zu unterscheiden, ob es sich um eine

Sportanlage im Sinne der 18. BImSchV handelt oder um eine Einrichtung, die ebenfalls dem KJG unterliegt. Nach Angabe der Stadt Ebersberg handelt es sich um eine öffentlich zugängliche Anlage mit 2 Toren, ohne Flutlicht, die für die Kinder und Jugendlichen aus der Umgebung für die Freizeitgestaltung eingerichtet wurde und seit mehr als 18 Jahren an dem Standort existiert. Von einer Nutzung außerhalb der Zeit von 7:00 bis 22:00 Uhr ist nicht auszugehen. Die Beurteilung erfolgt deshalb gemäß KJG Art. 3 Abs. 1, unter Anwendung der 18. BImSchV ohne die besonderen Regelungen und Immissionsrichtwerte für Ruhezeiten.

Nach dem Ergebnis der Berechnungen kann der $IRW_{18.BImSchV}$ von 55 dB(A) außerhalb der Ruhezeiten eingehalten werden, wenn für $\leq$ 3 ½ Stunden in der Zeit von 7:00 bis 22:00 Uhr ständig 25 Kinder bolzen. Mit den vom Jugendamt genannten 8 Kindern kann der $IRW_{18.BImSchV}$ auch eingehalten werden, wenn ständig 8 Kinder vor Ort sind. In der Summe mit dem Kindergarten ist mit keiner nennenswerten Erhöhung der Immissionsbelastung zu rechnen.

Menschliche Kommunikationsgeräusche und Verhaltensweisen können sich sehr stark unterscheiden und lassen sich infolgedessen nur schwer abschätzen. Insofern ist grundsätzlich die Prognose von Kommunikationsgeräuschen mit Unsicherheiten behaftet. Trotz der sowohl in Hinblick auf die Methodik als auch auf die zugrunde gelegten Intensitäten der schalltechnisch relevanten Ereignisse sicheren Abschätzung für die betroffenen Nachbarn können Abweichungen von den vorgestellten Berechnungsergebnissen für die Praxis nicht ausgeschlossen werden.

Nach der 18. BImSchV muss der Immissionsrichtwert 0,5 m vor dem geöffneten Fenster eines schutzbedürftigen Aufenthaltsraumes eingehalten werden, d.h. Schallschutzfenster sind keine ausreichende Schallschutzmaßnahme. Um die Bolzanlage auch in Zukunft nicht einzuschränken wird deshalb im Bebauungsplan eine Festsetzung getroffen, dass an der Nordfassade der beiden östlichen Wohngebäude keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig sind. Alternativ können baulich-technische Maßnahmen, z.B. eingezogene oder verglaste Loggien, Prallscheiben, Schallschutzerker, Vorhangfassaden, Gebäuderücksprünge und Ähnliches, mit einer Tiefe von > 0,5 m vor dem zu öffnenden Fenster ausgeführt werden. Da der Bolzplatz nachts nicht genutzt wird, können Schlafräume davon ausgenommen werden.

6.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Es liegen keinerlei Informationen über derzeitige Beeinträchtigungen durch Licht-, Luft/Feinstaub- oder Geruchsemissionen vor. Solche sind auch in der Planfolge nicht zu erwarten. Weitere Untersuchungen sind deshalb nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

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.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis können temporär Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten, die auf das Plangebiet einwirken. Diese Immissionen sind zu dulden.

7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

7.1 Brandschutz

Die Belange des Brandschutzes, wie z.B. eine ausreichende Löschwasserversorgung und eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinsätze sind berücksichtigt, soweit sie Regelungsgegenstände der verbindlichen Bauleitplanung sind.

7.2 Flächen mit Bodenbelastungen / Abfallwirtschaft

Das Planungsgebiet ist nach bisheriger Erkenntnis der Stadt Ebersberg frei von Bodenbelastungen. Nachforschungen haben keine Verdachtsmomente für das Planungsgebiet ergeben.

7.3 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind nicht vorhanden und neu zu erstellen. Im Umfeld (Kapellenweg) sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden, die bedarfsgerecht erweitert werden können.
Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen. Anfallendes Abwasser muss satzungsgemäß entsorgt werden. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Ebersberg zur Abwasserbeseitigung wird verwiesen.

Grundsätzlich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter: „https://www.lfu.bayern.de/wasser/niederschlagswasser_umgang/versickerung/erlaubnisfreie_versickerung/index.htm“
Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammelten Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.
Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Falle die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Es dürfen keine grundwasserschützenden Deckschichten durchstoßen werden. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.
Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist. Keller sowie Lichtschächte und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.
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"
Grundsätzlich sollte auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser hingewirkt werden. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern leisten.
Wenn Regenwassernutzungsanlagen eingebaut werden, sind folgende Punkte zu beachten:

- Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.
- Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 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 nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.
Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Es können ggf. Bodendenkmäler vorhanden sein. Vorsorglich wird auf die Meldepflicht nach Art. 8 DSchG, sowie den Erhalt der Bodendenkmäler gemäß Art. 1 DSchG und die denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß Art. 7 Abs. 1 DSchG für Bodeneingriffe jeder Art hingewiesen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich folgendes Baudenkmal:

Kapelle St. Antonius, Aktennummer: D-1-75-115-21, verputzter Einraum mit eingezogenem Schluss, flachem Satteldach und Rundbogentür, letztes Drittel 19.Jh.; mit Ausstattung.

Es wird empfohlen, die Planung von baulichen Anlagen, die sich im Nähebereich des Baudenkmals befinden, rechtzeitig mit dem Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen. Auf Art. 6 Abs. 1 Satz 2 DSchG wird hingewiesen.
Aufgrund der während des Bauleitplanverfahrens eingegangenen Stellungnahmen wurde der östliche Baukörper, soweit es aus naturschutzfachlicher Sicht möglich war, nach Westen verschoben. Zudem wurden westlich der St. Antonius-Kapelle drei neu zu pflanzende Bäume vorgesehen, um das Umfeld der Kapelle einzugrünen. Zudem soll in der Planfolge das Vorfeld der Kapelle umgestaltet werden, um in Verbindung mit den zusätzlichen Eingrünungsmaßnahmen das gesamte Kapellenumfeld gestalterisch aufzuwerten.

7.5 Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Aufgrund der neu geplanten Erschließung durch den Kapellenweg werden private Flächen als öffentliche Verkehrsflächen in Anspruch genommen.

Diese bodenordnenden Maßnahmen werden im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen geregelt.

7.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen. Das Erschließungsnetz ist grundsätzlich

vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in Ebersberg.

7.7 Energieeffiziente Planung und Klimaschutz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 81.1 setzt die Stadt Ebersberg auch einen Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsentwicklung.

Zur Umsetzung der Zielvorstellungen im Hinblick auf die klimatischen und energetischen Belange sind im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die dem Klimawandel entgegentreten und die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können.

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Flächen sind mit dem Ziel erfolgt, eine günstige Orientierung der Baukörper in Verbindung mit einer möglichen Anordnung für solarthermische als auch photovoltaische Anlagen gewährleisten zu können.

Zudem weisen die getroffenen Regelungen zur Grünordnung eine hohe klimaschützende Relevanz auf, indem die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen erhalten und gefördert werden.

Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen. Die durch die sog. Klimaschutznovelle 2011 des BauGB geschaffenen, neuen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b werden nicht genutzt, da hierfür keine situationsbezogene, städtebauliche Rechtfertigung gesehen wird. Allerdings soll beim Bauvollzug und im Rahmen von Bauberatungen auf die Möglichkeiten energieeffizienter Bauweisen hingewiesen und auf deren Umsetzung hingewirkt werden.

7.8 Sonstige Belange

Sonstige mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind nicht ersichtlich.

8. Statistik

räumlicher Geltungsbereich	ca. 0,83 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,39 ha
GRZ	ca. 0,14
öffentliche Grünfläche / Bolzplatz	ca. 0,34 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,10 ha
verbleibender Ausgleichsbedarf (extern)	ca. 0,344 ha

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Um die Auswirkungen des städtischen Planvorhabens auf die einzelnen Umweltmedien abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB notwendig. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan Nr. 81.1 eingeflossen und werden im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Der Umweltbericht bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belange und beurteilt sie im Rahmen einer Konfliktanalyse. Die Berücksichtigung des Folgenbewältigungsprogramms der bauleitplanerischen Eingriffsregelung ist inhaltlich in die Umweltprüfung integriert.

1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Ortsrand der Stadt Ebersberg. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,83 ha. Im Süden und Südwesten schließt Wohnbebauung an, im Nordwesten befindet sich der Kindergarten „Am Kraxelbaum". Ansonsten grenzen im Nordosten und Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.

Die Bauleitplanung erfolgt mit dem Ziel, das Grundstück Fl. Nr. 520/2 als allgemeines Wohngebiet WA zu entwickeln und den bestehenden, nördlich angrenzenden Bolzplatz planungsrechtlich zu sichern. Die Planung soll ein besonderes Augenmerk auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und immissionsschutzfachlichen Belange sowie die landschaftliche Einbindung der künftig zulässigen, baulichen Nutzungen legen.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzungen ist es erforderlich, den rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den überplanten Teilbereich zu ändern. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81.1 „Kapellenweg II".

1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Flächenbedarf an Grund und Boden

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freifläche vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Als praktische Konsequenz aus den Anforderungen der Bodenschutzklausel unterliegen Bauleitpläne einer Darlegungspflicht zum Umfang der Flächeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 81.1 kann ein bislang als Garten genutztes und gemäß den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 81 „Kapellenweg" als private Grünfläche planungsrechtlich gesichertes Grundstück in einem Umfang von ca. 4.171 m² erstmalig für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden (ca. 3.824 m² für ein allgemeines Wohngebiet WA und ca. 347 m² für die Herstellung bzw. Ertüchtigung der Verkehrserschließung). Trotzdem trägt die beabsichtigte Arrondierung des Siedlungskörpers sowohl dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft als auch dem Optimierungsgebot der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung, da durch die städtebauliche Entwicklung weder Konflikt- noch Ausschlussflächen überplant werden.

Der optisch markante, schützenswerte Baumbestand kann durch die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans weitgehend erhalten werden. Die überbauba-

ren Grundstücksflächen sowie die notwendigen Erschließungsflächen sind auf dem Grundstück so verteilt, dass möglichst wenige Bäume für die Realisierung von zulässigen Bauvorhaben entfernt werden müssen. Durch den Rückgriff auf bereits vorhandene Verkehrsflächen ist das gewählte Erschließungskonzept außerdem recht flächensparend.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächen sowie einer zulässigen Überschreitung dieser Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,4 als Höchstmaß bestimmt. Die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 81.1 lassen demgemäß für das allgemeine Wohngebiet WA eine Gesamtgrundfläche (versiegelte Fläche) von ca. 1.538 m² zu. Ein Anteil von ca. 2.306 m² des Baugrundstückes bleibt in jedem Fall von baulichen Anlagen freigehalten.

Für Hauptgebäude wird eine Grundfläche von 122 m² bis 142 m² festgesetzt, die durch bauliche Anlagen, die zur Hauptanlage zählen, wie Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone bis zu 17 m² überschritten werden darf. Für bauliche Hauptanlagen ergibt sich folglich eine Grundfläche von 537 m² (was einer GRZ von 0,14 entspricht) zzgl. einer zulässigen Überschreitung von 68 m² (Gesamtgrundfläche 605 m², was einer GRZ von 0,15 entspricht).

Das auf diese Weise festgelegte Nutzungsmaß bietet einen ausreichenden Spielraum für eine bedarfsgerechte Nutzung des Grundstückes und berücksichtigt in vollem Umfang die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes. Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung steht zudem in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des angrenzenden Siedlungskörpers. Der zu erwartende Flächenverbrauch sowie die erstmalige Inanspruchnahme einer bislang als Garten genutzten Fläche für eine bauliche Nutzung ist unter den Aspekten einer geordneten städtebaulichen Arrondierung, einer wirtschaftlichen Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungseinrichtungen, der Versorgung mit dringend benötigtem Wohnraum und der Stärkung einer ausgewogenen und stabilen Sozialstruktur angemessen und gerechtfertigt. Die Freizeit- und Erholungsbedürfnisse von Kindern und Jugendlichen werden durch die bestandsorientierte Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz" besonders bedacht.

Der Anteil des allgemeinen Wohngebietes WA (ca. 3.917 m²) beträgt ca. 47,1 %, der Anteil der öffentlichen Grünfläche „Bolzplatz" (ca. 3.395 m²) ca. 40,8 % am räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die öffentliche Straßenverkehrsfläche in einem Umfang von ca. 1.012 m² (ca. 12,1 % des räumlichen Geltungsbereichs) ist bereits überwiegend vorhanden und wird entsprechend bestandsorientiert gesichert. Lediglich eine Teilfläche ca. 347 m² muss erstmalig für die verkehrliche Erschließung in Anspruch genommen werden.

2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die örtliche Bauleitplanung ist in das System der raumbezogenen Gesamtplanung eingebunden und kann nicht losgelöst von den Erfordernissen betrachtet werden, die sich aus den besonderen überörtlichen Anforderungen ergeben. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81.1 sind demgemäß die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen und Fachplanungen zu berücksichtigen.

2.1 Fachgesetze

Ziele zum Schutz und zur Verbesserung der Umwelt sind in jedem Gesetz, welches Regelungen zur Umwelt oder einzelnen Umweltmedien (Schutzgütern) enthält, verankert. Die Umweltschutzziele der Fachgesetze finden ihren Niederschlag in den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung (BayLplG, Art. 5 und Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP) und der Bauleitplanung. Ziele des

Umweltschutzes, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81.1 „Kapellenweg II" von Belang sind, lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

Schutzgut Mensch:
- Sicherung der Lebensgrundlagen
- Erhalt der Landschaft als Kultur- und Erholungsraum
- Vermeiden von Belastungen (z.B. Lärm, Luftverunreinigungen)

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:
- Erhalt der biologischen Vielfalt
- Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Sicherung der Lebensräume gefährdeter Arten
- Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse
- Vermeidung von Störungen tierischer Verhaltensmuster
- Vermeidung der Zerschneidung von Lebensräumen
- Erhalt und Entwicklung großräumiger Freiraumstrukturen
- Schaffung und Erhalt von Biotopverbundstrukturen

Schutzgut Boden:
- Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen
- Sanierung von schädlichen Bodenverunreinigungen

Schutzgut Fläche (korrespondiert mit dem Schutzgut Boden):
- Flächensparen, schonender Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung von Innenentwicklungspotentialen

Schutzgut Wasser
- Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers
- Sicherung der Qualität der Oberflächengewässer sowie Erhalt bzw. Erreichung des guten ökologischen Zustandes
- Vorbeugender Hochwasserschutz

Schutzgut Luft/Klima
- Vermeidung von Luftverunreinigungen
- Erhalt von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten

Schutzgut Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter
- Erhalt der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder
- Erhalt von Boden- und Kulturdenkmäler

Grundsätzlich sind schutzgutübergreifend die Anforderungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Verbindung mit den hierzu erlassenen Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV) zu beachten. Die Bestimmungen verfolgen den Zweck, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Umweltschutzziele hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft finden sich insbesondere in den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ((BNatSchG), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), des Waldgesetzes für Bayern (BayWaldG), der Vogelschutzrichtlinie und der FFH-Richtlinie.

Bezogen auf das Schutzgut Boden haben sowohl das Baugesetzbuch (BauGB) für bauliche Maßnahmen als auch das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bodenschutzverordnung (BBodSchV) den Zweck, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen. Hierzu sind u.a. Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen

auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

Die Umweltziele bezüglich des Schutzgutes Wasser werden durch das Bundesgesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) und das Bayerische Wassergesetz (BayWG) umgesetzt. In Wasserschutzgebieten sowie in Überschwemmungsgebieten können bestimmte Handlungen verboten oder nur beschränkt zulässig sein.

Hinsichtlich der Kulturgüter und der sonstigen Sachgüter ist u.a. das Denkmalschutzgesetz (DSchG) relevant.

2.2 Konkret in Bezug genommene Regelungen

Neben den erwähnten gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81.1 insbesondere folgende Bestimmungen beachtet:

- 6. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ebersberg
- DIN 18005:2002-07 „Schallschutz im Städtebau"
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen
- RLS-90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, 1990
- VDI 3770, Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen, September 2012
- LfU-2 2/3 „Beurteilung von Geräuschen an Kinderspielplätzen"
- 18. BImSchV, Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung), 9.02.2006
- VDI-Richtlinie 2714, „Schallausbreitung im Freien", Januar 1988
- VDI-Richtlinie 2720, „Schallschutz durch Abschirmung im Freien", März 1997
- Regelungen des BayNatSchG bzw. BNatSchG zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ebersberg

Konflikte mit diesen Bestimmungen bestehen nicht. Zur Art, wie die Ziele und die Umweltbelange der oben genannten Vorschriften bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt werden, wird auf die nachfolgenden ausführlichen Erläuterungen und die entsprechenden Fachgutachten verwiesen.

2.3 Fachpläne

2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) soll durch die Instrumente der Raumordnung eine nachhaltige Raumentwicklung bewirkt werden, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktionen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Nach § 8 ROG sind in den Bundesländern ein landesweiter Raumordnungsplan sowie Regionalpläne für Teilräume der Länder aufzustellen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 ist das landes-

planerische Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Sie werden auf der Ebene der einzelnen Regionen weiter konkretisiert.

Zentralörtliche Bedeutung
Gemäß Anhang 1 zum LEP Bayern ist die Stadt Ebersberg zusammen mit der Stadt Grafing b. München als Mittelzentrum bestimmt. Der Stadt- und Umlandbereich ist gemäß Plansatz LEP 2.2.1 (Z) in Verbindung mit Anhang 2 als Verdichtungsraum festgelegt.

Ziele und Grundsätze
Das Landesentwicklungsprogramm Bayern nennt eine Vielzahl von Zielen und Grundsätzen zur nachhaltigen Entwicklung, die im Plangebiet zu berücksichtigen sind:

Raumstrukturelle Erfordernisse
Gemäß LEP 1.1.1 (Z) sind in allen Teilräumen gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen. Die Stärken und Potentiale sind weiterzuentwickeln. [...]

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung legt das LEP folgende Grundsätze und Ziele fest:

- *3.1 (G): Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.*
- *3.1 (G:) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.*
- *3.2 (Z): In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potentiale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.*
- *3.3 G): Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.*
- *3.3 (Z): Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des LEP
Das Plangebiet bindet städtebaulich unmittelbar an den Siedlungskörper an. Das derzeit weitgehend unbebaute Gartengrundstück schneidet keilförmig in den Siedlungsbereich ein. Es wird an zwei Seiten von Wohnbauflächen und an einer Seite von Flächen für den Gemeinbedarf (Kindergarten und Bolzplatz) begrenzt. Lediglich im Osten des Plangebietes ist die freie Feldflur unmittelbar benachbart. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung trägt zu einer Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum bei und greift auf bereits vorhandene Erschließungspotentiale zurück, wodurch diese wirtschaftlich ausgenutzt werden können. Die Planungsabsicht der Stadt Ebersberg steht damit im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, wie sie im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) und im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) festgelegt sind.

2.3.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Das Plangebiet liegt in der Planungsregion 14 München. Für die Bauleitplanung sind insbesondere nachfolgende Ziele und Grundsätze des Regionalplans (Stand 01.11.2014) zu beachten:

Nach den Grundsätzen und Zielen des Regionalplans soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung

der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann. Die Mittelzentren und Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München sollen gestärkt werden und auch Aufgaben höherer Zentralitätsstufen erhalten können.

Nach den allgemeinen Grundsätzen der Siedlungsentwicklung soll eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur angestrebt werden, die zur Größe der vorhandenen Siedlungseinheiten in einem angemessenen Verhältnis steht. Die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung sollen aufeinander abgestimmt und eine enge, verkehrsgünstige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsstätten angestrebt werden. Die Siedlungstätigkeit soll räumlich konzentriert und vorrangig auf vorhandene Siedlungen mit ausreichender Infrastruktur, insbesondere auf Zentrale Orte, ausgerichtet werden.

Dabei muss eine am Grundsatz der Nachhaltigkeit orientierte Siedlungsentwicklung in einem hohen Maße die örtlichen und naturräumlichen Gegebenheiten berücksichtigen. Nach diesen Prinzipien der Siedlungsentwicklung sind Siedlung und Freiraum keine trennenden Gegensätze, sondern prägen durch ihr räumliches Zusammenspiel und ihre gegenseitigen Bezüge das Orts- und Landschaftsbild. Die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung. Um eine Beeinträchtigung durch neue Siedlungen möglichst gering zu halten, ist es wichtig, die Spezifika und Maßstäblichkeit der Landschafts- und Siedlungsstrukturen bei der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen.

Im Wohnsiedlungsbereich soll die Entwicklung einer Gemeinde die Deckung des Bedarfs ihrer Bevölkerung und ggf. einer nicht unverhältnismäßigen Bevölkerungszuwanderung umfassen. Ein bedarfsgerechter Wohnungsbau muss sich auf die zu erwartende Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung einstellen und die Veränderungen der Einkommens- und Belegungsstrukturen berücksichtigen.

Wohnungsnahe Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen sind Teil der öffentlichen Daseinsvorsorge, die allen Bevölkerungsteilen in zumutbarer Entfernung zur Verfügung stehen sollen. Sie steigern den Freizeit- und Wohnwert eines Gebietes. Dazu gehören in den Wohngebieten auch die erforderlichen altersgruppenbezogenen Infrastruktureinrichtungen. Diese Versorgungseinrichtungen entfalten einen unmittelbaren und unteilbaren Nutzen für alle. Um nachteilige Auswirkungen zu mindern, insbesondere aus dem Freizeitreiseverkehr, ist es notwendig, Spielplätze, Bolzplätze und Sportanlagen im unmittelbaren Wohnumfeld zu schaffen. Dabei sind möglichst Flächen zu wählen, die zu Fuß oder mit dem Fahrrad auf verkehrssicheren Wegen zu erreichen sind.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Mit der angebundenen Lage des allgemeinen Wohngebietes WA und der bereits weitgehend vorhandenen, verkehrsmäßigen Erschließung erfolgt eine organische Siedlungsentwicklung, welche die maßgeblichen Grundsätze und Ziele der Regionalplanung berücksichtigt. Die planungsrechtlich gesicherte, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz" liegt im unmittelbaren Wohnumfeld und kann zu Fuß und mit dem Fahrrad auf verkehrssicheren Wegen erreicht werden. Für den Naturhaushalt bedeutsame Flächen werden in der Planfolge zwar in Anspruch genommen, die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans garantiert aber eine dauerhafte Aufrechterhaltung der siedlungsökologischen Funktionen. Das gewohnte Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, so dass das Planvorhaben insgesamt in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.

2.4 Berücksichtigung von Zielen der räumlichen Fachplanung und informeller Planungen

Planungen der Träger räumlicher Fachplanungen (Straßenbauverwaltung) sind von der Planungsabsicht der Stadt Ebersberg nicht betroffen. Aktuelle informelle Pla-

nungen liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor.

2.5 Zusammenfassende Bewertung

Grundsätzlich kann eine Kommune eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie einem bislang bestehenden örtlichen Planungsrecht durch Änderungen von vorbereitenden oder verbindlichen Bauleitplänen einen neuen Inhalt geben will. Geänderte gemeindliche Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt des städtebaulichen Erfordernisses in ein neues Planungsrecht umgesetzt werden. Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass die planerische Gestaltungsfreiheit ihre Grenzen in den gesetzlichen Bestimmungen sowie in den Bindungen der Bauleitplanung an die verbindlich festgelegten Ziele der Raumordnung und der überörtlichen Fachplanungen findet.

Im Mittelpunkt der planerischen Zielsetzung zum Bebauungsplan Nr. 81.1 steht die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie der sozialen Bedürfnisse, insbesondere von Kindern und Jugendlichen. In der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans schafft die Stadt Ebersberg einen gerechten Ausgleich zwischen diesen Belangen und den Belangen von Natur und Landschaft. Zusammenfassend kann deshalb festgehalten werden, dass Widersprüche zwischen der Planungsabsicht der Stadt Ebersberg und den Zielen aus Fachgesetzen und räumlichen Fachplänen nicht bestehen.

3. Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Ziel der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung ist es, die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Dazu werden für eine differenzierte Beurteilung möglicher Auswirkungen der beabsichtigten Bodennutzung die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter und deren Funktionszusammenhänge untersucht.

Die Aussagen orientieren sich an der zur Zeit der Ausarbeitung (Sommer 2017) vorhandenen Datenlage. Hierfür wurde eine dem Planungsmaßstab angemessene Bestandserhebung vor Ort durchgeführt. Daneben stützt sich die Beurteilung und Erläuterung der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Datengrundlagen, die u.a. im Abschnitt 8 genannt sind.

Zusätzlich werden die im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beachtlichen Schutzgüter auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild analysiert und einer Kategorie einer dreistufigen Bewertungsskala zugeordnet (Kategorie I geringe Bedeutung, Kategorie II mittlere Bedeutung, Kategorie III hohe Bedeutung). Analyse und Bewertung erfolgen ebenfalls verbalargumentativ.

3.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Schutzgut Mensch

Die Bestandssituation ist in der Begründung ausführlich dargestellt. Das Grundstück Fl. Nr. 520/2 befindet sich im privaten Eigentum und wird extensiv als Gartengrundstück bewirtschaftet. Es grenzt im Süden an eine Wohnbebauung mit großen Hausgärten und dient der privaten Erholungsnutzung. Nördlich angrenzend befinden sich eine Gemeinbedarfs- (Kindergarten) und eine Jugendspieleinrichtung (Bolzplatz). Von beiden Nutzungen können Geräusche auf das Grundstück Fl. Nr. 520/2 einwirken. Eine darüberhinausgehende als erheblich zu beurteilende Vorbe-

lastung durch Immissionen jeglicher Art, z.B. Licht-, Staub, Gerüche usw. besteht nicht. Lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung der nördlich angrenzenden Grundstücke können trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis temporär Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten und auf das Plangebiet einwirken.

Neben der Freizeitnutzung des Bolzplatzes durch Kinder und Jugendliche dient das Plangebiet aufgrund seiner Lage, seiner markanten Grünbestände und seines randlichen Wegenetzes grundsätzlich auch der Erholungsnutzung durch die Allgemeinheit. Die Wege laden zum Spazierengehen und zum Genießen von Natur und Landschaft ein und bieten einen ungehinderten Blick in die reizvolle Tallandschaft der Ebrach.

Schutzgut Tiere und Pflanzen
Zur naturschutzfachlichen Einschätzung der Arten und Lebensräume im Plangebiet wurden die Biotopkartierung, die Artenschutzkartierung Bayern (ASK) sowie das darauf aufbauende Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Ebersberg ausgewertet. Für das Plangebiet sind weder Biotope noch Artenfunde verzeichnet. Das ABSP trifft keine Aussagen zu Maßnahmen oder Zielvorgaben des Naturschutzes.

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) aufgeführte gesetzliche Schutzgebiete, wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale sind für das Planungsgebiet ebenfalls nicht anzuzeigen. Unmittelbar am nördlichen Rand des Plangebietes stockt allerdings ein Einzelbaum, der gemäß § 29 BNatSchG als geschützter Landschaftsbestandteil (Kraxelbaum am Eggerfeld) unter Schutz steht

Der Bolzplatz kann aufgrund seiner Nutzung und der damit verbundenen Strukturarmut keine geeigneten Lebensräume für spezialisierte Arten bieten. Im Gegensatz stellt das extensiv genutzte Gartengrundstück Fl. Nr. 520/2 mit seinem mächtigen Baumbestand eine Vielzahl an unterschiedlichen Lebensräumen bereit, die auch von spezialisierten Arten, beispielsweise der Avifauna, genutzt werden können. Für den allgemeinen und den besonderen Artenschutz spielen diese Lebensraumstrukturen eine wichtige Rolle als Nahrungs- und Deckungsraum. (Bewertungskategorie II, oberer Wert).

Schutzgut Boden
Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden / Geologie werden insbesondere die Bodenfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Sonderstandort für naturnahe Vegetation erfasst und bewertet.

Das Plangebiet wird bislang als Bolzplatz bzw. Gartengrundstück genutzt. Nur die Flächen des Haselbacher Weges und des Kapellenweges sind befestigt.

Aus den anstehenden Ausgangsgesteinen hat sich im Plangebiet ein meist frischer bis sehr frischer Parabraunerdeboden mit einer mittleren Durchlässigkeit, einer mittleren Sorptionskapazität und einem geringen Filtervermögen gebildet. Bereiche mit besonderer Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und / oder seltene Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind nicht vorhanden. Altlastenverdachtsstandorte sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Die derzeit unversiegelten und dauerhaft bewachsenen Flächen der Grundstücke Fl. Nr. 520/2, 521, 522/2 und 522/3 besitzen allgemein eine besondere klimaökologische Ausgleichsfunktion, eine besondere Funktion hinsichtlich der Abflussregulation, Grundwasserneubildung und Retention sowie als Standort für

Vegetation (Bewertungskategorie II, oberer Wert).

Schutzgut Wasser
Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. von § 1 Abs. 5 BauGB so zu gestalten, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offenstehen. Natürliche Still- oder Fließgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Von der Planungsabsicht der Stadt Ebersberg werden zudem weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete berührt. Das Schutzgut (Oberflächen-) Wasser ist nicht betroffen.

Die Lage des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. Das Auftreten von Stauhorizonten kann nicht ausgeschlossen werden. Auf der Grundlage allgemeiner Erkenntnisse ist ein Eindringen von Bauwerksteilen (Kellergeschosse, Fundamente) in einen ausgeprägten Grundwasserkörper jedoch unwahrscheinlich.

Für den Umweltbelang Grundwasser sind vorrangig die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität maßgeblich. Das Plangebiet ist derzeit fast gänzlich unversiegelt, so dass von einer hohen Niederschlagsversickerung und damit einhergehend von einer hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen ist. Die bestehenden Freiflächen leisten damit einen wichtigen Beitrag zur Abflussreduzierung und zur Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden, wobei die Filter- und Pufferfunktionen für Schadstoffe aufgrund der bestehenden Überdeckung zur Wirkung kommen. (Bewertungskategorie II, unterer Wert).

Schutzgut Klima / Luft
Im Planungsgebiet ist generell von durchschnittlichen lufthygienischen Verhältnissen auszugehen. Aufgrund der randlichen Lage und der bestehenden Durchlüftung ist nicht mit Belastungssituationen zu rechnen.

Das Plangebiet liegt auf einer leicht geneigten Anhöhe. Großräumig fällt das Gelände nach Norden bzw. Nordwesten zum Taleinschnitt der Ebrach hin ab. Das Geländeklima ist aufgrund der Lage, der bisherigen Nutzung, der strukturellen Ausstattung und des Reliefs als Dorf-Klimatop anzusprechen, der im Übergang zum Freilandklima überwiegend von natürlichen Faktoren bestimmt wird. Insbesondere auf der Freifläche des rasenbewachsenen Bolzplatzes kann Kaltluft entstehen und aufgrund der natürlichen Geländeneigung Richtung Norden / Nordwesten abfließen. Aufgrund der vergleichsweise geringen Dimension der Fläche liegt allerdings keine besondere geländeklimatische Bedeutung vor. (Bewertungskategorie II, unterer Wert).

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild
Neben dem bereits angesprochenen Leistungsvermögen des Naturhaushalts enthält die räumliche Umwelt auch ein strukturelles Schutzgut, das auf das sinnliche Erleben durch den Menschen gerichtet ist und sich u.a. auch in seinem Erholungspotential äußert. Unter Landschaftsbild wird die äußere, sinnlich wahrnehmbare Erscheinung von Natur und Landschaft verstanden, wobei das Ortsbild einen räumlichen Ausschnitt, bezogen auf den Siedlungsbereich darstellt.

Das Landschaftsbild umfasst alle wesentlichen Strukturen der Landschaft, ungeachtet dessen, ob sie historisch oder aktuell, natur- oder kulturbedingt sind. Gleiches gilt auch für das Ortsbild, wenngleich der kulturelle Eintrag hierbei überwiegt. Dadurch, dass das Landschafts- und Ortsbild subjektiv wahrgenommen wird, sind nicht nur die Strukturen, sondern auch deren Bedeutungsgehalte wesentlich. Neben den Einzelelementen des Landschafts- und Ortsbildes spielt ihre Zusammenschau eine wichtige Rolle (Ensemblewirkung, Raumqualitäten).

Das Plangebiet liegt auf einer von außen weit einsehbaren Anhöhe am nordöstlichen Siedlungsrand von Ebersberg und wird in seinem Erscheinungsbild

insbesondere durch den optisch wirksamen, qualitätsvollen, alten Baumbestand auf dem Grundstück Fl. Nr. 520/2 geprägt, der als charakteristische Ortsrandeingrünung wahrgenommen wird und die Raumqualität bestimmt. Eingebettet in dieser Grünstruktur befindet sich in der südöstlichen Ecke des Plangebietes die Antonius-Kapelle, die im Zusammenspiel mit den umgebenden Bäumen ein markantes Ensemble bildet (Bewertungskategorie II, oberer Wert). Das vorhandene Wegenetz führt in die freie Feldflur und lädt zum Natur- und Landschaftsgenuss ein. Es bestehen Blickbeziehungen in den Taleinschnitt der Ebrach und zur Kirche von Haselbach.

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind u.a. Schutzgüter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung, also architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

Nach Angabe des Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) liegen für das Planungsgebiet zwar keine Eintragungen zu Bodendenkmälern vor, diese können aber dennoch vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens ggf. zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich folgendes Baudenkmal:

- Kapelle St. Antonius, Aktennummer: D-1-75-115-21, verputzter Einraum mit eingezogenem Schluss, flachem Satteldach und Rundbogentür, letztes Drittel 19.Jh.; mit Ausstattung

Sonstige wertgebende Sachgüter von überörtlicher Bedeutung im Sinne des BauGB befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb des Untersuchungsgebietes.

3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 81.1 ist für den räumlichen Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung mit den nachfolgenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen differenzieren lassen:

Baubedingte Auswirkungen können während der Bauphase entstehen und sind von zeitlich begrenzter Dauer. Dies können Emissionen an Lärm, Gasen, Stäuben oder die Inanspruchnahme von Flächen für Baustraßen, Baugruben, Lagerflächen oder dergleichen sein.

Anlagebedingte Auswirkungen entstehen durch die Bauwerke bzw. technischen Einrichtungen selbst und sind von dauerhafter Natur. Beispiele hierfür können Veränderungen der Geländegestalt, Bodenversiegelung, Veränderungen des Orts- und Landschaftsbildes, Veränderungen des Lokalklimas, Trenn- und Sperrwirkungen für Wanderbewegungen von Tieren, Zerstörung von Bodendenkmälern oder Zerschneidung von Landschaftsräumen sein.

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch den „laufenden Betrieb" der vorgesehenen Nutzung. Beispiel hierfür sind zusätzliches Verkehrsaufkommen, Emissionen von Lärm, Abgasen, Stäuben, Abwässern, Nährstoffbelastungen von Böden oder ähnlichem.

Zur Vermeidung oder Minimierung der Umweltauswirkungen werden Vorschläge für geeignete Maßnahmen dargestellt.

Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen:
Baubedingt kann es vor allem zu einer optischen und akustischen Beeinträchtigung (Baustellenlärm, Staub, Baugruben, Baumaschinen, Krane) des Plangebietes und seiner Umgebung kommen, die jedoch zeitlich beschränkt und insoweit lediglich gering erheblich ist. Der notwendige Baustellenverkehr kann während der Bauphase zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen führen, wodurch die ungestörte Erholungsnutzung in den anliegenden Hausgärten zeitweise eingeschränkt werden kann. Aufgrund des Umfangs möglicher Baumaßnahmen (Errichtung von 4 Einzelhäusern, Ertüchtigung und Ergänzung der notwendigen Verkehrsflächen) ist eine Belastung von Wohngebieten in einem erheblichen Ausmaß aber nicht zu befürchten. Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagerte Baumaterialien o.ä. sind dank der intensiven Eingrünung des Baugrundstückes von außen kaum wahrnehmbar, so dass baubedingte Beeinträchtigungen des Ort- und Landschaftsbildes während der Bauphase nicht bewirkt werden. Gewohnte Wegebeziehungen bleiben uneingeschränkt nutzbar, der Natur- und Landschaftsgenuss wird nicht geschmälert. Nutzungseinschränkungen für den Bolzplatz sind aufgrund der Bautätigkeit ebenfalls nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Von künftig zulassungsfähigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind erhebliche negative Auswirkungen weder auf die in der Umgebung bereits wohnenden und arbeitenden Menschen noch auf die künftigen Bewohner zu erwarten. Das vertraute Orts- und Landschaftsbild bleibt erhalten, da die Gebäude in den üppigen Grünbestand des Grundstückes Fl. Nr. 520/2 eingebettet werden. Gewohnte Wegebeziehungen, Freizeit- und Erholungsnutzungen bleiben ohne Einschränkungen aufrechterhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Immissionen durch Staub, Gerüche, Erschütterungen, elektromagnetische Felder (EMF) und Licht in einem mehr als unerheblichen Umfang bestehen derzeit nicht und sind auch künftig nicht zu erwarten. Bedingt durch die Art der baulichen Nutzung und den Umfang des Baugebietes ist von einer nur geringfügig erhöhten bzw. nicht nachhaltig spürbaren Anzahl an zusätzlichen Fahrzeugbewegungen auf bestehenden Erschließungsstraßen zu rechnen. Betriebsbedingte schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft können insofern sicher ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

Für das Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Geräusche, die von den nördlich benachbarten, öffentlichen Nutzungen (Kindergarten und Bolzplatz) ausgehen. Zur Erfassung und Beurteilung dieser Lärmeinwirkungen auf das künftige, allgemeine Wohngebiet WA wurde die C. Hentschel Consult, Oberer Graben 3a, 85354 Freising, mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, die mit Datum vom 30.09.2016 vorliegt.

Auf der Grundlage des Fachgutachtens wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen. Ausführliche Erläuterungen hierzu finden sich im Abschnitt 6 der Begründung.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

Baubedingte Auswirkungen:
Während der Bauzeit kann es zu Störungen und Vertreibungseffekten für einzelne Tierarten kommen. Diese sind nicht gänzlich vermeidbar, aber räumlich und zeitlich eng begrenzt. Gleichwertige und gleichartige Lebensräume sind in der unmittelbaren Umgebung als Ausweichquartiere vorhanden.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Anlagenbedingt kann ein Verlust bisheriger Lebensräume durch zulässige bauliche Anlagen erfolgen. Da das zulässige Maß der baulichen Nutzung relativ gering ist, der schützenswerte Baumbestand weit überwiegend erhalten bleibt und zudem in der Umgebung gleichartige und gleichwertige Strukturelemente vorhanden sind, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als gering erheblich anzusehen. Trennwirkungen entstehen nicht.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Maßgebliche betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere / Pflanzen / Biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzung von Baugrenzen unter weitgehender Beachtung des Baumbestandes
- Festsetzung von Grundflächen GR und Geschoßflächen GF als Höchstmaß
- Festsetzungen zum Erhalt des Baumbestandes
- Festsetzungen und Hinweise zum Artenschutz
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Schutzgut Boden / Fläche

Baubedingte Auswirkungen:
Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens, insbesondere um Bodenumlagerungen sowie Bodenverdichtungen, verursacht durch die Baustelleneinrichtung und den Einsatz von Baumaschinen und Transportfahrzeugen. Sollten im Zuge von Aushubarbeiten sensorisch auffällige Böden anfallen, so sind diese vollständig zu entnehmen und auf geeigneten Flächen zwischenzulagern. Zur Klärung der Entsorgungswege ist das Material gemäß dem Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen bzw. der Deponieverordnung zu deklarieren. Verunreinigtes Bodenmaterial ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
In der Planfolge können erstmalig baulichen Anlagen in Form von Wohngebäuden mit zugehörigen nutzungstypischen Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Erschließungsstraßen errichtet werden, was zu einer Versiegelung der Fläche in dem unter Abschnitt 1.2 erläuterten Ausmaß führen kann. Damit werden die natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe, eingeschränkt bzw. gehen gänzlich verloren.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Stoffeinträge können sich aus dem unsachgemäßen Umgang mit Betriebs- und Baustoffen ergeben. Maßgebliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Bodens sind hierdurch jedoch nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, Versiegelung beschränkt auf 40 % des Baugrundstücks
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Wege, Zufahrten und Stellplätze
- planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche „Bolzplatz"
- Rückgriff auf vorhandene Erschließungsstraßen
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens
- Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Bautechnische Maßnahmen (Vorschläge):

Grundsätzlich müssen Bauarbeiten unter Zuhilfenahme der gültigen Regelwerke und Normen (z.B. DIN 19731) bodenschonend ausgeführt werden. Bei Abtrag / Aushub ist darauf zu achten, dass Bodenmaterial nach Ober- und Unterbodenmaterial getrennt gelagert oder vor Ort direkt wieder eingebaut wird. Weiterhin sind Maßnahmen zum Erhalt der Bodenfruchtbarkeit zu treffen (Schutz des Mutterbodens § 202 BauGB). Bei nicht versiegelten Flächen müssen Bodenschichten wieder so aufgebaut werden, wie sie natürlicherweise vorhanden waren.

- Boden ist getrennt nach Ober- und Unterboden abzutragen, zu lagern und wieder anzudecken. Sicherung und Lagerung des Bodens. Möglichst nur bei trockenen bis schwach feuchten Bodenverhältnissen Bodenarbeiten durchführen. Rückbau temporär beanspruchter Flächen, Entfernung ortsfremder Materialien. Verdichtungen sind zu lockern, um die Wasserdurchlässigkeit zu gewährleisten
- Minimierung von Schadstoffeinträgen durch sachgemäßen Umgang mit Treibstoffen, Ölen und Schmiermitteln. Fachgerechte Entsorgung von festen und flüssigen Baurückständen

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen können sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens durch eine unsachgemäße Handhabung von flüssigen Betriebs- und Baustoffen ergeben, die in den Boden einsickern können. Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser ist allerdings gering, weil anzunehmen ist, dass ein ausreichend großer Flurabstand zum Grundwasserspiegel besteht.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Durch die künftig zulässige, bauliche Nutzung können Grundflächen versiegelt werden, was in der Folge eine Verschiebung des Wasserdargebotspotentials weg von der Grundwasserneubildung, hin zum Oberflächenabfluss bewirken wird. Zur Aufrechterhaltung des lokalen Wasserhaushaltes soll deshalb unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Inwieweit die Untergrundverhältnisse das zulassen, muss durch entsprechende Absinkversuche ermittelt werden. Generell stehen im Untergrund aber durchlässige Bodenschichten an. Bei einer hydraulischen Verbindung mit diesen Bodenschichten kann davon ausgegangen werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken flächenhaft zur Versickerung gebracht werden kann. Die Bemessung der Versickerungsanlage hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M 153 zu erfolgen. Die Gefahr, dass in der Planfolge Bauteile in den Grundwasserhorizont eingreifen werden, ist eher gering.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abwässer wird durch eine Anbindung an das bestehende Abwassernetz gewährleistet, so dass in der Planfolge keine wassergefährdenden Stoffe ungereinigt in die Vorflut gelangen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Zufahrten und Stellplätze
- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, Versiegelung beschränkt auf 40 % des Baugrundstücks
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche „Bolzplatz"
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Bautechnische Maßnahmen (Vorschläge):

- Bei der Ausführung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Böden der Verwitterungsdecke durchstoßen werden müssen, um eine hydraulische Verbindung mit den gut durchlässigen Vorstoßschottern zu schaffen. Die Lage dieser kiesigen Horizonte muss mit Hilfe eines Baugrundgutachtens ermittelt werden.

Schutzgut Luft

Baubedingte Auswirkungen:
Luftbelastungen entstehen durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Diese sind im Hinblick auf das Vorhaben und die zu erwartende, zeitlich gestaffelte Bebauung der Grundstücke insgesamt als vergleichsweise geringfügig und überwiegend lokal auftretend zu beurteilen. Wesentliche sonstige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Von den baulichen Anlagen sind keine über das gebietstypische Maß hinausgehenden Emissionen zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der festgelegten Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Im Bebauungsplan sind keine weitergehenden Regelungen erforderlich.

Schutzgut Klima

Baubedingte Auswirkungen:
Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Durch die in der Planfolge auf dem Grundstück Fl. Nr. 520/2 erstmalig zulässigen baulichen Nutzungen kann das Schutzgut Klima / (Luft) auf unterschiedliche Weise berührt werden. Der lokalklimatische Charakter der Erweiterungsfläche wird sich durch Versiegelung und Überbauung leicht wandeln und damit künftig in einem größeren Umfang von anthropogenen Faktoren bestimmt sein. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes wird diese Veränderung aber keinen messbaren Einfluss auf die lokalklimatische Situation haben. Die typischen Eigen-

schaften eines Dorf-Klimatops werden weiterhin bestehen bleiben. Das Entstehen von gravierenden lufthygienischen oder human-bioklimatisch belastenden Bedingungen, wie eine erhöhte sommerliche Wärmebelastung, eine verminderte nächtliche Abkühlung oder eine erhöhte Luftbelastung kann sicher ausgeschlossen werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Hinsichtlich Art und Umfang des Vorhabens ist von einer nur geringfügig steigenden Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den umgebenden Erschließungsstraßen zu rechnen. Hinsichtlich der Reduzierung klimaschädlicher Abgase stehen im Plangebiet verschiedene Möglichkeiten zur Minderung des CO_2-Ausstoßes zur Verfügung: Grundsätzlich besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das vorhandene Gasversorgungsnetz. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen der Fachgesetzgebung, insbesondere das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und die Energieeinsparverordnung EnEV) verwiesen.

Mehr als gering erhebliche, negative betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch den Bebauungsplan Nr. 81.1 nicht zu befürchten.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Wege, Zufahrten und Stellplätze
- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, Versiegelung beschränkt auf 40 % des Baugrundstücks
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche „Bolzplatz"
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Bautechnische Maßnahmen (Vorschläge):

- Effiziente Gebäudedämmung und Nutzung der Möglichkeiten passiver Wärmegewinnung zur Verringerung des Primärenergiebedarfs
- Vorrangig Nutzung regenerativer Energieträger zur Wärme- und Stromerzeugung (z. B. Wärmepumpen, Solar- und Photovoltaikanlagen usw.)
- Anschluss an das vorhandene Gasnetz

Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung)

Baubedingte Auswirkungen:
Während der Bauphase kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung. (Siehe hierzu auch die Erläuterungen zum Schutzgut Mensch.)

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Anlagenbedingt kommt es ebenfalls zu keinen erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft. (Siehe hierzu auch die Erläuterungen zum Schutzgut Mensch.)

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Es sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung der Landschaft zu erwarten, die vom laufenden Betrieb abzuleiten wären. (Siehe hierzu auch die Erläuterungen zum Schutzgut Mensch.)

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, Versiegelung beschränkt auf 40 % des Baugrundstücks
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche „Bolzplatz"
- Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen

Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter
Nach dem augenblicklichen Kenntnisstand wird in der Planfolge keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern bewirkt. Kulturdenkmäler, Schutzgebiete oder Schutzobjekte werden nicht beeinträchtigt. Die beabsichtigte Bebauung hält einen angemessenen Abstand zum Baudenkmal „Antonius-Kapelle" ein.

Das Auffinden von Bodendenkmälern im Planungsgebiet ist zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird auf die Bestimmungen der Abschnitte II und III des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.

In der Planfolge sind somit keine negativen Umweltwirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

Biologische Vielfalt
Unter dem Begriff „biologische Vielfalt" oder „Biodiversität" versteht man die Vielfalt der Arten, die Vielfalt der Lebensräume und die genetische Vielfalt innerhalb der Tier- und Pflanzenarten. Diese Vielfalt der Organismen ist eine der Voraussetzungen des Lebens auf der Erde. Die Vielfalt der Arten ermöglicht ihnen eine Besiedlung der verschiedensten Lebensräume, die genetische Vielfalt der Populationen versetzt sie in die Lage, auf kleinere und größere Veränderungen ihrer Umwelt zu reagieren. Mit dem Schutz und der Erhaltung der Biodiversität wird gleichzeitig das Überlebensprinzip der Natur gesichert.

Die Vielzahl von Lebensraumstrukturen, die derzeit auf dem Grundstück Fl. Nr. 520/2 vorgefunden wird, bleibt in der Folge des Bebauungsplans Nr. 81.1 aufrechterhalten, da der Umfang der zulässigen Bebauung auf den schützenswerten Baumbestand Rücksicht nimmt. Das Plangebiet kann somit seine bisherige siedlungsökologische Funktion weiterhin erfüllen.

3.3 Wechselwirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen zwischen diesen betrachtet, da aufgrund der komplexen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen bestehen (z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden-Wasser-Lokalklima). Die Beurteilung der Wechselwirkungen wird jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte begrenzt. Bei der Beschreibung von ökosystemaren Wechselwirkungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungen bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgutfunktionen beinhalten. Wechselwirkungen, die darüber hinausgehen und eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern im Planungsgebiet

erwarten lassen, insofern also entscheidungserheblich sind, sind derzeit nicht erkennbar.

3.4 Zusammengefasste Umweltwirkungen

Die örtliche Lage des Plangebietes sowie die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans orientieren sich am Grundsatz einer vorausschauenden Gesamtplanung und schaffen wesentliche Voraussetzungen für eine umweltschonende Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Leitbildes. Negative Umweltwirkungen, die in der Planfolge zu erwarten sind, liegen vor allem in einem geringen Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und in einer geringen Veränderung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate.

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Belastungen der Umwelt oder Gefährdungen von Mensch und Tier zu erwarten. Bestehende andere Anlagen mit Auswirkungen auf das Planvorhaben, sonstige Vorbelastungen oder kumulative Wirkungen sind ebenfalls nicht ersichtlich.

Eine deutlich wahrnehmbare oder messbare Belastung für die Umgebung durch Abgase oder andere Stoffeinträge sind in der Planfolge nicht zu erwarten. Eine Gefährdung der Umgebung oder ein erhöhtes Unfallrisiko sind sicher auszuschließen.

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 Art. 3 Nr. 1 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 BImSchG nicht zu erwarten.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen ist in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Sie erfolgt in Form einer dreistufigen Bewertungsskala hinsichtlich einer geringen, mittleren oder hohen Erheblichkeit.

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	gering	nicht betroffen	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	nicht betroffen
Boden	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering
Landschaftsbild / Erholungseignung	gering	gering	nicht betroffen
Kulturgüter	gering	nicht betroffen	nicht betroffen

4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 1 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ist festgelegt, dass in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB auch die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen sind.

Bei der konkreten Festlegung des Plankonzeptes dienen Vermeidungsmaßnahmen

dazu, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Ausgestaltung der Festsetzungen die nachteiligen Planfolgen zu minimieren. Bei der Prüfung der Vermeidungsmaßnahmen geht es nicht darum, die Planung in ihrer konkret gewählten konzeptionellen Ausgestaltung zu "vermeiden" oder im Interesse von Natur und Landschaft wesentliche Abstriche an den Planzielen vorzunehmen, sondern darum, die Details der Festsetzungen auf eine möglichst schonende Behandlung der Belange von Natur und Landschaft hin auszurichten. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sollten dabei insbesondere die am stärksten beeinträchtigten Umweltmedien bzw. Schutzgüter betreffen.

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild ab. Ziel ist eine umweltgerechte Standortwahl und eine funktionsgerechte Nutzungszuordnung, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen)
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der baulichen Entwicklung durch Maßstab und Stellung der Baukörper; Erhalt des schützenswerten Baumbestandes und Berücksichtigung eines angemessenen Abstandes zur Antonius-Kapelle

Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 81.1 berücksichtigt diese Anforderungen hinreichend. Schutzgut bezogen trifft der Bebauungsplan folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Umweltmedien Tiere und Pflanzen

- dauerhafter Erhalt des schützenswerten Baumbestandes
- Bereitstellung neuer Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes durch Pflanzgebote
- Hinweise zum allgemeinen und besonderen Artenschutz
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen

Die künftig mögliche, bauliche Nutzung und Versieglung des Planungsgebietes hat einen teilweisen Funktionsverlust der Fläche als Lebens- und Teillebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge. Durch die konzeptionelle Ausgestaltung der Planung sowie entsprechende Festsetzungen können diese Verluste vermieden oder kompensiert werden. Durch die Schaffung neuer Habitate kann die Strukturvielfalt des Planungsgebietes aufrechterhalten und weiterentwickelt werden.

Umweltmedium Boden / Fläche

- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Rückgriff auf vorhandene Verkehrsflächen
- planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche „Bolzplatz“
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Die Regelungen des Bebauungsplans erlauben in der Planfolge die Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Grundflächen für bauliche Nutzungen. Für diese

Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sind deshalb unbedingt Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden lassen sich nur in einem geringen Maß ausgleichen.

Umweltmedium Wasser / Grundwasser

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche „Bolzplatz"
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Die das Schutzgut Grundwasser betreffenden Vermeidungsmaßnahmen korrelieren stark mit den Vermeidungsmaßnahmen zum Schutzgut Boden. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans soll der Versiegelungsgrad innerhalb des Baugebietes auf ein vertretbares Maß beschränkt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert werden.

Umweltmedium Klima und Luft

- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche „Bolzplatz"
- Hinweise auf die Fachgesetzgebung und zum Einsatz von technischen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien

Bäume und Sträucher schützen in der Vegetationsperiode vor übermäßiger Einstrahlung und mildern bodennah die Temperaturextreme. Sie schaffen bereits auf kleinem Raum ein vergleichsweise großes Grünvolumen mit einem beträchtlichen Ausmaß verdunstender und Luftschadstoff bindender Oberfläche. Sie leisten damit zusammen mit den anderen genannten Regelungen einen wichtigen Beitrag für ein ausgeglichenes Geländeklima.

Umweltmedium Landschafts- / Ortsbild

- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen für den Erhalt und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche „Bolzplatz"
- Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Erhalt von markanten Grünbeständen Ortsrandeingrünung und einer optisch wirksamen, qualitätsvollen Ortsrandeingrünung
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Die genannten Regelungen leisten einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des vertrauten Ortsbildes und zur Integration der künftigen baulichen Anlagen in die Landschaft.

4.2 Eingriffsregelung

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für

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

Standortwahl und anderweitige Planungsmöglichkeiten
Ursprünglich war das Plangebiet im Flächennutzungsplan von 1973 als Wohnbaufläche dargestellt. In Zuge nachfolgender Planungen erfolgte eine Darstellung als Grünfläche im Flächennutzungsplan. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von 1988 ist das Plangebiet weitestgehend als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert. Nur eine kleine Teilfläche war inselartig ausgeschnitten als überbaubare Grundstücksfläche für ein eingeschossiges Wohngebäude vorgesehen. Dieser Bauraum sollte die Errichtung eines Ersatzneubaus für das bestehende Wohnhaus ermöglichen.

Aufgrund der geänderten privaten Nutzungsvorstellungen und des wachsenden Bedarfs an Wohnraum wurde 1997 erstmals ein Antrag des Grundstückseigentümers der Fl. Nr. 520/2 auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 81 mit dem Ziel gestellt, die private Grünfläche durch die planungsrechtliche Sicherung eines Wohngebietes zu ersetzen, um eine umfangreichere Bebauung mit Einfamilienhäusern zu ermöglichen. Nach wiederholter Vorstellung und Diskussion unterschiedlicher Bebauungskonzepte wurde schließlich am 14.07.2015 vom Technischen Ausschuss der Beschluss gefasst, ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 81 durchzuführen.

Die Bauleitplanung verfolgt das Ziel, ein allgemeines Wohngebiet zu entwickeln und den bestehenden Bolzplatz bauplanungsrechtlich als öffentliche Grünfläche zu sichern. Besonderes Augenmerk soll bei der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung auf die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft gelegt werden, insbesondere weil sich die künftig mögliche Bebauung in einer städtebaulich sensiblen Ortsrandlage befindet.

Als typische Angebotsplanung schafft der Bebauungsplan Nr. 81.1 den bauplanungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von vier Wohngebäuden unter einem weitgehenden Erhalt des alten Baumbestandes. Lage und Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen reagieren im Zusammenwirken mit der Art und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung auf die Forderung der städtischen Gremien nach einer sensiblen Einbindung der baulichen Anlagen in das vertraute Orts- und Landschaftsbild und decken sich mit den privaten Nutzungswünschen und -vorstellungen.

Alternative Lösungen, die unter Beachtung der städtebaulichen Zielvorstellungen geringer erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand haben, bestehen indes nicht.

Eingriffs- / Ausgleichsermittlung

Ausgleichserfordernis
Durch die planungsrechtliche Sicherung des allgemeinen Wohngebietes WA und der Straßenverkehrsfläche können in der Planfolge grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bewirkt werden. Gem. § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Die Eingriffsbewertung und Ausgleichsberechnung erfolgen auf der Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", ergänzte Fassung, Januar 2003.

Ermittlung der Eingriffsschwere
Die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch

die Ausgestaltung der künftig möglichen Bebauung, insbesondere ihrer Anordnung und Dichte, beeinflusst. Sie kann aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Im planungsrechtlich gesicherten, allgemeinen Wohngebiet WA ist einschließlich der zulässigen Überschreitung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ein niedriger Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu (GRZ 0,4) zulässig. Nach den Vorgaben des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" stellt das Baugebiet hinsichtlich der Eingriffsschwere demnach einen „Typ B" dar.

Ermittlung der Eingriffsfläche

Unter Berücksichtigung der Planungsziele kann ein Eingriff in Natur und Landschaft in der Planfolge nicht vermieden werden. Die Eingriffsfläche umfasst alle Flächen, die bislang als private Grünfläche planungsrechtlich gesichert sowie unversiegelt waren (z. B. auch wasserdurchlässige Wegeflächen) und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 81.1 erstmalig mit einer baulichen oder sonstigen Nutzung versehen werden können.

Nicht zur Eingriffsfläche zählen die bereits vorhandene, asphaltierte Wegefläche des Haselbacher Weges (Fl. Nr. 523 TF) sowie die überbauten Flächen der Bestandsgebäude und der St. Antonius Kapelle. Die bestandsorientierte, planungsrechtliche Sicherung der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz" bewirkt in der Planfolge ebenfalls keinen Eingriff in Natur und Landschaft und zählt demgemäß nicht zur Eingriffsfläche.

Die Eingriffsfläche des Bebauungsplans Nr. 81.1 beläuft sich auf insgesamt ca. 4.719 m², wobei ein Umfang von ca. 3.824 m² auf die planungsrechtliche Sicherung des Wohngebietes WA, ein Umfang von ca. 344 m² auf die Herstellung der Wendeanlage und ein Umfang von ca. 551 m² auf den notwendigen Flächenbedarf für die Ertüchtigung der Erschließung im Bereich des Haselbacher Weges und des Kapellenweges entfällt.

Bestandsbewertung und Ermittlung des Kompensationsfaktors

Bei der Bestandsbewertung werden die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Flächen in Hinblick auf ihre Bedeutung für den Naturhaushalt und seine Schutzgüter untersucht und klassifiziert. Die Einstufung erfolgt differenziert nach den einzelnen Schutzgütern. Die Überlagerung mit dem Eingriffstyp B ergibt die maßgebliche Kompensationsfaktorenspanne.

Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, München 2003, der eine nachvollziehbare Herleitung des Kompensationsumfangs anbietet.

Für die bestehenden Freiflächen mit ihrer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild ist in der Planfolge ein geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad (Wohngebiet WA mit einer höchstzulässigen Versiegelung von 40 % sowie Herstellung einer Wendeanlage) zu erwarten.

In der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors (B II) ergibt sich daraus eine Spanne des Kompensationsfaktors von 0,5 bis 0,8. Aufgrund der sensiblen Ortsrandlage und des markanten Grünbestandes wird trotz der im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungsmaßnahmen für den konkreten Planungsfall der obere Wert der Spanne, also 0,8, als sachgerecht angesehen. Der zu erwartende Eingriff muss demnach in einem Umfang von ca. 3.334 m² (ca. 275 m² für die Herstellung der Wendeanlage und ca. 3.059 m² für das Wohngebiet WA) ausgeglichen werden.

Die Fläche des Kapellenweges, der derzeit als Fußweg genutzt wird und eine wassergebundene Decke aufweist, beläuft sich auf ca. 253 m². Die als Kiesdecke hergestellte Teilfläche des Haselbacher Weges umfasst ca. 298 m². Diese Ein-

griffsflächen werden mit dem nach dem Leitfaden sachgerechten Kompensationsfaktor 0,2 ausgeglichen (ca. 551 m² * 0,2 = ca. 110 m²).

Der Gesamtumfang der verbleibenden Ausgleichsfläche beträgt demgemäß ca. 3.444 m².

Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs
Ökologischer Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung heißt, dass Flächen aufgewertet werden und damit ihre Bedeutung für den Naturhaushalt, u.U. auch für das Landschaftsbild erhöht wird. Durch die Schaffung landschaftsintegrierter Habitatstrukturen, die der Verbesserung der Landschaftsökologie sowie deren Wirkzusammenhängen dienen und das Landschaftsbild verbessern, soll bei der Zielformulierung der Ausgleichsmaßnahmen insbesondere den durch den Eingriff beeinträchtigten Umweltmedien Rechnung getragen werden.

Da der Bebauungsplan Nr. 81.1 innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs keine Ausgleichsflächen planungsrechtlich sichern kann, muss der verbleibende Ausgleichsbedarf extern erfolgen. Er wird vom Ökokonto der Stadt Ebersberg, Grundstück Fl. Nr. 2.494 „Egglburger Moos", Gemarkung Ebersberg abgebucht und dem Bebauungsplan Nr. 81.1 als Ausgleich zugeordnet.

5. Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange

Um die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten beurteilen zu können, wurde vom Büro für Landschaftsökologie, Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Donaustauf, eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet (Fassung 21.12.2016).

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz für Tiere und Pflanzen, wobei der allgemeine Artenschutz (§ 39 BNatSchG, Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) als Bestandteil des Naturhaushaltes im Zuge der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans sowie der Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Aufgrund der systematischen Gliederung des Artenschutzes erfolgt durch den Vollzug dieses Prüfablaufs aber noch keine Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass hierfür im Planaufstellungsverfahren ein eigenes Prüfprogramm absolviert werden muss. Im Ergebnis dieser Prüfung muss nachgewiesen werden, dass sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG für die Umsetzung des Bebauungsplans keine dauerhaften zwingenden Vollzugshindernisse ergeben, da das Planvorhaben sonst seine Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verliert. Ein solches Vollzugshindernis ist aber grundsätzlich erst dann anzunehmen, wenn für die innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Bauvorhaben Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG voraussichtlich nicht erlangt werden können.

Die Vorschriften des besonderen Artenschutzes beziehen sich auf alle Arten, die im Anhang IV der FFH-Richtlinie genannt sind sowie auf alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie und entfalten ihre Schutzwirkungen auch dann, wenn sich geschützte Tier- und Pflanzenarten im unmittelbaren Einwirkungsbereich des Menschen befinden.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele Artengruppen die spezifischen Lebensraumstrukturen fehlen, sind Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen. Zu prüfen waren demnach lediglich die Artengruppen Vögel und Fledermäuse.

Nachgewiesen wurden vier (fünf) Fledermausarten und 34 Vogelarten. Wochen-

stuben von Fledermäusen konnten nicht gefunden werden. Mit Quartieren in allen Höhlenbäumen ist jedoch zu rechnen. Unter den nachgewiesenen Vogelarten waren sieben prüfungsrelevante Arten. Von diesen wurden vier als nachgewiesene oder wahrscheinliche Brutvögel eingestuft. Die Prüfung ergab, dass für keine Vogel- und Fledermausart ein Schädigungs-, Störungs- oder Tötungsverbot erfüllt ist, wenn die folgenden, im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen und Hinweise Beachtung finden.

- Fällung von Alt- und Höhlenbäumen nur im Zeitraum September und Oktober (Hinweis Artenschutz, Ziffer D 8).
- Fällung von Höhlenbäumen nur in Begleitung und unter Anleitung einer fledermaus-fachkundigen Person (Festsetzung Ziffer C 4.1.3, Ziffer 4.2.2 und Hinweis Artenschutz, Ziffer D 8)
- Möglichst „baumschonende" Planung der Gebäude und der Erschließung (Konzeption Bebauungsplan)
- Dauerhafter Erhalt von Höhlenbäumen (Festsetzung Ziffer C 4.1.1)
- Gehölzschonende Planung der Gebäude und sonstigen Anlagen (Hinweis Artenschutz, Ziffer D 8, und Konzeption Bebauungsplan)
- Minimierung der Beleuchtung und Vermeidung von Streulicht auf die verbleibenden Gehölze (Hinweis Artenschutz, Ziffer D 8)
- Fällung von Gehölzen nur außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar. Falls eine Fällung schon im September erfolgen soll, ist durch die Kontrolle eines Fachmannes sicherzustellen, dass keine Vögel mehr in und auf dem betreffenden Baum brüten (Festsetzung Ziffer C 4.1.3, C 4.2.2 und Hinweis Artenschutz, Ziffer D 8)

Der Bebauungsplan sieht vor, dass der Baumbestand und insbesondere auch Höhlenbäume, erhalten werden. Sollten dennoch Höhlenbäume gefällt werden müssen, sind folgende Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) durchzuführen, um Beeinträchtigungen der lokalen Populationen zu vermeiden. Die Ermittlung der Verbotstatbestände erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- Für jeden gerodeten Höhlenbaum sind zwei Fledermauskästen an Bäumen im Umfeld anzubringen. In Frage kommen die dauerhaft verbleibenden Bäume im Plangebiet (Festsetzung Ziffern C 4.1.4 und C 4.2.3)
- Anbringen von je zwei Nistkästen für jeden gerodeten Höhlenbaum im Plangebiet. Zu verwenden sind Nisthöhlen für Kleinvögel mit Schlupfloch-Durchmesser 32 mm (25 %), 26 mm (25%) und oval 29x55 mm (10%), (Starenhöhlen 20%), Nischen-brüterhöhlen (10%) und Baumläuferhöhlen (10%) (Festsetzung Ziffern C 4.1.4 und C 4.2.3)

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erbrachte zwar hinreichende Erkenntnisse für eine sachgerechte Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes, trotzdem entbindet die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen den Bauherrn und seine Planer weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen von einer Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich geändert haben können.

6. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 81.1 schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von 4 Wohngebäuden und sichert eine bereits seit vielen Jahren bestehende Jugendspieleinrichtung. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist insoweit für einen Teilbereich ein raumgreifender Prozess verbunden, der durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in der dargestellten, vielfältigen Weise berührt.

Die infolge der städtebaulichen Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür trifft der Bebauungsplan umfassende Reglungen.

Unter Einhaltung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner und der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen in der Planfolge sicher auszuschließen. Insgesamt ist mit keiner erheblichen Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen.

6.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Sollte das Bauleitplanverfahren nicht zu Ende geführt werden, würde der Bebauungsplan Nr. 81 „Kapellenweg“, der das Grundstück Fl. Nr. 520/2 als private Grünfläche planungsrechtlich sichert sowie eine überbaubare Grundstücksfläche für ein Einzelhaus und eine Fläche für eine Garage festsetzt, weiterhin rechtsverbindlich sein. Da der Bauraum lediglich einen Ersatzneubau für das bestehende Gebäude zulässt, könnte kein Beitrag zur Wohnraumverbesserung der ortsansässigen Bevölkerung und junger Familien geleistet werden. Der Charakter des Grundstückes bliebe unverändert.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine der Planungsstufe angemessene Bestandserhebung zur Beurteilung des Umweltzustandes durchgeführt. Für einzelne Schutzgüter erfolgte hierzu eine Bestandsaufnahme vor Ort. Der Baumbestand wurde aufgemessen und hinsichtlich seiner Vitalität und siedlungsökologischen Funktion bewertet. Die Ergebnisse flossen in die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans ein.

Darüber hinaus stützen sich die Darstellungen und Beurteilungen der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Unterlagen und Daten. Sachverhalte, die den Themenbereich Lärm betreffen, basieren auf dem entsprechenden Fachgutachten der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH. Genauere Aussagen zu den angewandten Untersuchungsmethoden können diesem Gutachten entnommen werden.

Aussagen zu den Bodenverhältnissen sind allgemeiner Natur und entstammen der Standortkundlichen Bodenkarte von Bayern M 1:50 000.

Die aus den vorliegenden Daten resultierende Analyse und Beurteilung der Umweltwirkungen erfolgte verbal-argumentativ.

Die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung wurde auf

der Grundlage des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", ergänzte Fassung, München 2003, durchgeführt. Die Bewertung gibt den aktuellen Stand des Wissens wieder, mögliche andere Bewertungsverfahren hätten keinen Einfluss auf das erzielte Ergebnis.

Die Umweltprüfung wurde auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, der Umweltbericht folgt den Vorgaben des § 2a BauGB sowie der Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB. Die Auswertung der Datengrundlagen und die Vorgehensweise bei der Bewertung erfolgten nach der einschlägigen Fachliteratur.

Die Untersuchungsergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) erbrachten hinreichende Erkenntnisse für die sachgerechte Beurteilung der Anforderungen an den besonderen Artenschutz.

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben, wie zum Beispiel die Beeinträchtigung der geländeklimatischen Verhältnisse auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Insgesamt sind die relevanten Umweltfolgen des Planvorhabens aber in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bebauungsplankonzept vorliegen.

Eine Liste der verwendeten Quellen und Unterlagen findet sich Abschnitt 8 dieses Umweltberichts.

Haftungsausschluss-Mitteilung
Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, 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. 81.1 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 die mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen, besonderen Leistungen beauftragten Planungsbüros können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) ermittelt werden können. Die in der Folge des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden in einem der Planungsebene angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad untersucht und es wurden geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen. Bei Beachtung der im Bebauungsplan Nr. 81.1 enthaltenen Regelungen und Hinweise sind demgemäß in planungsrechtlicher Hinsicht nachfolgend keine dauerhaften negativen Umweltwirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten.

Die Bebauung ist im Plangebiet nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen. Bei einer konkreten Vorhabenplanung sind die entsprechenden immissionsschutzfachlichen Regelwerke und Anforderungen zu beachten. Diesbezügliche Überwachung und ggf. notwendige Instrumentarien zur Durchsetzung der Anforderungen sind ebenfalls dort geregelt. Im Sinne des Monitorings sind hierzu keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Gegenstand der Umweltüberwachung sind vorrangig die Umweltauswirkungen, die auf einer im Rahmen der Abwägung nach allgemeinen Grundsätzen zulässigen, gutachterlichen Prognoseentscheidung beruhen. Hierzu zählen insbesondere Regelungen des Bebauungsplans, die mit gewissen Unsicherheiten behaftet sind.

Nach heutigem Stand der Planung sind nachfolgende Sachverhalte zu überwachen:

Erhalt des schützenswerten Baumbestands und Begrünung der privaten Flächen:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Grundstückbegrünung sowie der dauerhafte Erhalt des Baumbestandes wird erstmalig 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme geprüft und in einem Turnus von 3 Jahren wiederholt.

Soweit durch Baumfällungen Belange des besonderen Artenschutzes betroffen sind, wird die Umsetzung und Funktionsfähigkeit der notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen in einem zeitlichen Abstand von 2 Jahren überprüft.

Immissionsschutz:

Menschliche Kommunikationsgeräusche und Verhaltensweisen können sich sehr stark unterscheiden und lassen sich infolgedessen nur schwer abschätzen. Insofern ist grundsätzlich die Prognose von Kommunikationsgeräuschen mit Unsicherheiten behaftet. Aus diesem Grund werden in einem regelmäßigen, 3-jährigen Turnus Lärmmessungen durchgeführt. Sollten sich aus den Ergebnissen unvorhergesehene, erhebliche Beeinträchtigungen ableiten lassen, werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden notwendige Maßnahmen zur Abhilfe festgelegt und durchgeführt. Erstmalig sind die Messungen 2 Jahre nach der Fertigstellung der vier Wohngebäude und deren Nutzungsaufnahme vorzunehmen.

Alle anderen Auswirkungen sind absehbar gering oder eher positiv und sind vor allem gut abschätzbar. Darüber hinaus gehende, unvorhersehbare Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen würden, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Der vorliegende Umweltbericht beschreibt und bewertet gemäß §§ 2 und 2a BauGB die Umwelt und die möglichen Umweltauswirkungen des Planvorhabens. Er informiert die Öffentlichkeit hierüber und soll den betroffenen Bürgern eine Beurteilung ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen der Planung betroffen sein können. Zusätzlich dazu dient er nach dem Baugesetzbuch (BauGB) als Grundlage für die bauleitplanerische Prüfung und Abwägung der Planung durch die zuständigen städtischen Gremien.

Das Plangebiet ist in einem besonderen Maße durch seine Lage am Siedlungsrand und dem markanten Grünbestand geprägt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 81.1 „Kapellenweg II" reagiert die Stadt Ebersberg auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Ziel der Planung ist die Bereitstellung einer bedarfsgerechten Wohnbaufläche auf dem Grundstück Fl. Nr. 520/2 bei einem weitgehenden Erhalt des schützenswerten Baumbestandes und die planungsrechtliche Sicherung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Bolzplatz".

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg vom 08.04.2014 ist das Plangebiet als Grünfläche und Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Diese Flächendarstellung wird im Zuge der 6. Änderung des Flächennutzungsplans, die im sog. Parallelverfahren durchgeführt wird, durch die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet" sowie „Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz" ersetzt.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Von der Planung sind weder Schutzgebiete oder Schutzobjekte nach dem BNatSchG und BayNatSchG, noch Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH/SPA-Gebiete) unmittelbar betroffen. Zudem befinden sich keine amtlich kartierten Biotope sowie Fundpunkte und / oder Fundflächen laut Artenschutzkartierung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans.

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 81.1 können ein bislang als Garten genutztes und gemäß den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 81 „Kapellenweg" weitgehend als private Grünfläche planungsrechtlich gesichertes Grundstück erstmalig für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen sowie vorhandene Verkehrsflächen ertüchtigt werden. Der schützenswerte Baumbestand kann durch die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans weitgehend erhalten werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die notwendigen Erschließungsflächen sind auf dem Grundstück so verteilt, dass in der Folge des Bebauungsplans möglichst wenige Bäume für die Realisierung von Bauvorhaben entfernt werden müssen. Damit trägt der Bebauungsplan dem Grundsatz nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung und beachtet die Belange von Natur und Landschaft in sachgerechter Weise.

Der ermittelte Flächenverbrauch für eine erstmalige Inanspruchnahme von Bodenflächen für bauliche Anlagen ist mit Blick auf das gewünschte Planungsziel angemessen und städtebaulich gerechtfertigt. Geeignete Alternativstandorte oder anderweitige Planungsmöglichkeiten, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten würden, bestehen tatsächlich nicht.

Die konzeptionelle Ausgestaltung der Planung verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Sie zielt darauf ab, den Siedlungsbereich zu arrondieren und eine harmonische Einbindung der künftig möglichen Bebauung in die Landschaft zu schaffen. Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung steht dabei in einem angemessenen Verhältnis zur Größe der umgebenden Wohnquartiere. Das vertraute Orts- und Landschaftsbild, sowie gewohnte Wege- und Sichtbeziehungen bleiben weiterhin ohne Einschränkungen erhalten. Auf dem Bolzplatz kann der Spiel- und Freizeitbetrieb im bisherigen Umfang weitergeführt werden.

Die Nachbarschaft ist von der Überplanung und Erweiterung des Siedlungsbereichs nur in einem gering erheblichen Umfang betroffen. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sind durch die Regelungen zu Art und Umfang der baulichen Nutzung angemessen gewahrt. Unter Berücksichtigung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann auch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht, noch überschritten werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der künftigen Bewohner oder der in der Umgebung bereits arbeitenden und wohnenden Bevölkerung durch Lärm, elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. in der Planfolge unwahrscheinlich. In Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange ist in der Planfolge insgesamt keine Verschlechterung der derzeit herrschenden Bestandssituation zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch weiterhin dauerhaft gewährleistet.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist sowohl die gegenwärtige ökologische Bedeutung des Geländes als auch der in der Planfolge zu erwartende Eingriff hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung beziffert worden. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle im Stadtgebiet ausgeglichen.

Im Zuge einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) fanden die Belange des besonderen Artenschutzes eine hinreichende Prüfung und Berücksichtigung. Artenschutzrechtliche Konflikte, die zu durchgreifenden Hindernissen für den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten, sind unter Beachtung der im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen und Hinweise nach derzeitiger Kenntnis auszuschließen.

Das bestehende Verkehrsnetz ist leistungsfähig. Umbauten sind nur in einem geringen Umfang zur Ertüchtigung und Erweiterung erforderlich.

Die turnusgemäß anfallenden, nutzungsspezifischen Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt werden. Art, Umfang und Zusammensetzung der erzeugten Abfälle sowie des Schmutzwassers werden sich in der Planfolge nicht wesentlich verändern. Eine Gefährdung der Umgebung durch die Lagerung von oder den Umgang mit gefährlichen Stoffen sowie ein erhöhtes Unfallrisiko sind ebenfalls auszuschließen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 81.1 keine nachteiligen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die im weiteren Planungsumfeld bestehenden Nutzungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind. Insoweit sind die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 81.1 mit integrierter Grünordnung als umweltverträglich zu bewerten.

8. Verwendete Unterlagen

- Stadt Ebersberg,
  rechtswirksamer Flächennutzungsplan, 08.04.2014
- Stadt Ebersberg
  6. Änderung des Flächennutzungsplans
- Stadt Ebersberg
  Bebauungsplan Nr. 81 „Kapellenweg, in Kraft getreten am 03.11.1988
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan München
  Regionaler Planungsverband, 01.11.2014
- Bebauungsplan Nr. 81.1 „Kapellenweg II", Schalltechnische Untersuchung mit Datum vom 30.09.2016, Projekt-Nr. 1436-2016 V01,
  C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising
- Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Datum vom 21.12.2016
  Büro für Landschaftsökologie, Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Donaustauf
- Baumbestand, Lagebestandsplan, Ing.-Büro J.F. Gruber-Buchecker, 15.10.2015, Ebersberg
- Baumbestandsbewertung, Dipl.-Ing. (FH) Nikolaus Brandmair, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner, 26.11.2015, München
- Standortkundliche Bodenkarte von Bayern M 1:50000
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
  Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Fin-web, Bayerisches

Landesamt für Umwelt

- Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Bayerisches Landesamt für Umwelt
- BayernAtlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Ebersberg, München, Juni 2001
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002, Beuth-Verlag, Berlin
- DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe Juli 2014, Beuth-Verlag, Berlin
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Gesetz über Anforderungen an den Lärmschutz bei Kinder- und Jugendspieleinrichtungen
- RLS-90, Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen, 1990
- VDI 3770, Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport- und Freizeitanlagen, September 2012
- LfU-2 2/3 „Beurteilung von Geräuschen an Kinderspielplätzen“
- 18. BImSchV, Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung), 9.02.2006
- VDI-Richtlinie 2714, „Schallausbreitung im Freien“, Januar 1988
- VDI-Richtlinie 2720, „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, München 2003
- Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München 2007
- Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung
  Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid, München, 2005

Stadt Ebersberg

STADT EBERSBERG BAYERN

Ebersberg, den 20. DEZ. 2018

Walter Brilmayer, Erster Bürgermeister