

Stadt Ebersberg
Landkreis Ebersberg



Bebauungsplan Nr. 229
„Südlich der Wildermuthstraße“
mit integriertem Grünordnungsplan

Begründung



Endfassung vom 23.09.2025

TB | MARKERT
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

Auftraggeber: Stadt Ebersberg
vertreten durch
den 1. Bürgermeister Ulrich Proske

Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Planverfasser: **TB|MARKERT**
Stadtplaner • Landschaftsarchitekten

TB MARKERT Stadtplaner * Landschaftsarchitekt PartG mbB

Alleinvertretungsberechtigte Partner:

Matthias Fleischhauer, Stadtplaner

Adrian Merdes, Stadtplaner

Rainer Brahm, Landschaftsarchitekt

Amtsgericht Nürnberg PR 286

USt-IdNr. DE315889497

Pillenreuther Str. 34
90459 Nürnberg

info@tb-markert.de
www.tb-markert.de

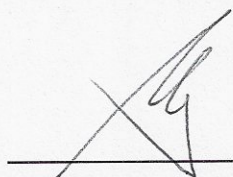
Bearbeitung: **Jeroen Erhardt**
Stadtplaner ByAK

Helena Blaschke
M.Sc. Raumplanung und Raumordnung

Nicolas Schmelter
B.Sc. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur

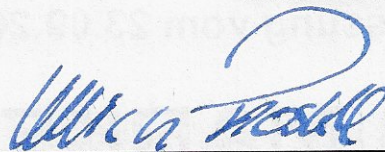
Planstand: Endfassung vom 23.09.2025

Nürnberg, 23.09.2025
TB|MARKERT



Adrian Merdes

Ebersberg, 09.10.2025
Stadt Ebersberg



1. Bürgermeister Ulrich Proske

Inhaltsverzeichnis

A	Begründung	4
A.1	Anlass und Erfordernis	4
A.2	Ziele und Zwecke	4
A.3	Verfahren	5
A.4	Ausgangssituation	6
A.4.1	Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile	6
A.4.2	Städtebauliche Bestandsanalyse	6
A.5	Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen	9
A.5.1	Übergeordnete Planungen	9
A.5.2	Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan	14
A.5.3	Naturschutzrecht	14
A.5.4	Artenschutzrechtliche Prüfung	14
A.5.5	Wasserhaushalt	25
A.5.6	Immissionsschutz	25
A.5.7	Denkmalschutz	25
A.5.8	Brandschutz	25
A.6	Planinhalt	27
A.6.1	Städtebauliche und grünordnerische Konzeption	27
A.6.2	Räumlicher Geltungsbereich	29
A.6.3	Art der baulichen Nutzung	30
A.6.4	Maß der baulichen Nutzung	30
A.6.5	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise	32
A.6.6	Örtliche Bauvorschriften	32
A.6.7	Garagen, Stellplätze und Nebengebäude	33
A.6.8	Grünordnung	33
A.6.9	Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe	38
A.6.10	Immissionsschutz	39
A.6.11	Erschließung, Ver- und Entsorgung	42
A.6.12	Flächenbilanz	45
A.7	Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes	46
B	Rechtsgrundlagen	49
C	Abbildungs- und Tabellenverzeichnis	50
D	Verzeichnis der Anlagen	50

A Begründung

A.1 Anlass und Erfordernis

Die Stadt Ebersberg verfolgt das Ziel, ein attraktives Wohnangebot im Innenbereich des Stadtgebiets zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Ebersberg und umfasst eine Fläche von etwa 1,6 ha. Der Geltungsbereich unterteilt sich hierbei in zwei Teilflächen mit unterschiedlichen Maßnahmenstrategien. Die Fläche West umfasst die bereits teilweise bebauten Grundstücke angrenzend an die Wildermuthstraße und Pleiningerstraße. Diese weisen derzeit eine Wohnbebauung in erster Reihe auf, zukünftig soll eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung durch Wohnbebauung auch in zweiter Reihe ermöglicht werden. Die östliche Fläche stellt derzeit zum Großteil eine Freifläche innerhalb bebauter Siedlungseinheit dar, welche östlich durch einzelne Gebäude von der Ulrichstraße getrennt wird. Für diese Fläche besteht, durch den Eigentümer, die Bestrebung einer Bebauung für Wohnnutzungen sowie die Errichtung einer Hackschnitzelheizung. Aufgrund der Größe der bisher unbebauten Fläche ist diese derzeit weitestgehend als Außenbereichsinsel im Innenbereich zu bewerten und bemisst sich demnach gemäß § 35 BauGB. Eine zukünftige Nachverdichtung im Plangebiet wird nach Umsetzung des Vorhabens im östlichen Teil des Geltungsbereiches gemäß § 34 BauGB zu bewerten sein.

Die Stadt Ebersberg möchte grundsätzlich eine zukunftstaugliche Nachverdichtung der Flächen zulassen. Bestehende Gehölzstrukturen werden ebenfalls in der Planung berücksichtigt und sollen auch zukünftig erhalten und geschützt werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Fläche zu erreichen, wird der vorliegende Bebauungsplan Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ aufgestellt.

A.2 Ziele und Zwecke

Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel die Verdichtung des Siedlungsraums Ebersberg nachhaltig zu fördern und damit eine Zersiedelung und Ausweitung in das Umland zu vermeiden. Mit dem geplanten Vorhaben sollen die Rahmenbedingungen für eine sinnvolle und nachhaltige bauliche Entwicklung geschaffen und die städtebauliche Ordnung des Stadtgebiets gewahrt werden. Die Siedlungs-, Stellplatz- und Erschließungsformen sollen daher flächensparend realisiert werden sowie nachhaltige Energieerzeugungsformen Eingang in die Planung finden. Die Planung soll so den Belangen einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung Rechnung tragen.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ sollen somit folgende Ziele erreicht werden:

- Steuerung der Nachverdichtung sowie Begrenzung der Versiegelung im Plangebiet
- Förderung einer verträglichen Innenentwicklung:
Sicherung von Bestandsgebäuden, geregelter Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken und verträgliche Neu-Bebauung der Freifläche
- Schaffung eines attraktiven Wohnumfeldes
- Förderung von nachhaltigen Energieerzeugungsformen

- Erhalt des Grünzugs und Schutz der bestehenden Gehölzstrukturen

Durch geeignete gestalterische und grünordnerische Festsetzungen wird gewährleistet, dass sich das Baugebiet in das Orts- und Landschaftsbild einfügt.

A.3 Verfahren

Für das Plangebiet existiert bisher noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat in seiner Sitzung am 12.12.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 21.12.2023 ortsüblich bekanntgemacht. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB aufgestellt.

Die Stadt Ebersberg erachtet für die Aufstellung des Bebauungsplans das beschleunigte Verfahren nach §13a BauGB aus folgenden Gründen für anwendbar:

1. Der Bebauungsplan dient gemäß §13a Abs. 1 der Nachverdichtung bzw. anderen Maßnahmen der Innenentwicklung (Steuerung der Bebauungs- und Nachverdichtungsmöglichkeiten entlang der Wildermuthstraße unter Einbeziehung und Bewahrung örtlicher prägender Freibereiche/Grünstrukturen)
2. Die grundlegenden Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des §13a BauGB sind darüber hinaus gegeben. Dazu zählen:
 - Der Umgriff des Plangebietes beträgt ca. 16.300 m², wovon ca. 13.300 m² als allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 ausgewiesen werden. Die Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt daher ca. 5.320 m², liegt also deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB.
 - Durch die Bebauungsplanaufstellung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach UVPG oder nach Landesrecht unterliegen.
 - Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Auch bestehen keine Anhaltspunkte für die notwendige Beachtung von Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.
3. Mit dem Plangebiet wird der bestehende Siedlungsbereich überplant, der sowohl bebaute als auch unbebaute Flächen innerhalb der äußeren Grenze der Ortslage umfasst. Der wesentliche Teil des Plangebietes entlang der Wildermuthstraße und der Pleiningerstraße ist bereits bebaut und somit nach §34 BauGB dem Innenbereich zuzuordnen. Ein kleinerer Teil des Plangebietes kann als Außenbereich im Innenbereich gewertet werden. Durch die Festsetzungen werden in diesem Bereich primär die vorhandenen Freiflächen/Grünstrukturen nachhaltig gesichert, in begrenztem Umfang wird zudem eine Bebauung ermöglicht, die im funktionalen Zusammenhang mit der Umgebung steht. Der Bebauungsplan zielt damit nicht allein auf eine quantitative Entwicklung des Siedlungsbereichs, die auf die Schaffung neuer Baurechte, sondern auch eine qualitative Entwicklung, in Form der Bewahrung von klimarelevanten Grünflächen. Die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens für Bebauungspläne der

Innenentwicklung nach § 13a BauGB sind damit nach Auffassung der Stadt Ebersberg erfüllt (vgl. dazu aktuelle Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts NVwZ 2023, 1498).

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ in der Fassung vom 18.06.2024 hat in der Zeit vom 26.06.2024 bis 31.07.2024 stattgefunden.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf des Bebauungsplans Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ in der Fassung vom 18.06.2024 hat parallel dazu in der Zeit vom 26.06.2024 bis 31.07.2024 stattgefunden.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ in der Fassung vom 08.04.2025 hat in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 stattgefunden.

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ in der Fassung vom 08.04.2025 hat parallel dazu in der Zeit vom 16.06.2025 bis 18.07.2025 stattgefunden.

Die Stadt Ebersberg hat mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 23.09.2025 den Bebauungsplan Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 23.09.2025 als Satzung beschlossen.

A.4 Ausgangssituation

A.4.1 Lage im Stadtgebiet und Eigentumsanteile

Die Stadt Ebersberg liegt zentral im gleichnamigen Landkreis Ebersberg im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Stadtgrenze der Metropole München liegt etwa 20 km westlich des Stadtgebiets von Ebersberg. Das Plangebiet befindet sich zentral innerhalb der Siedlungseinheit, südlich der Wildermuthstraße. Im Westen begrenzt die Pleiningerstraße den Geltungsbereich. Im Westen erstreckt sich das Plangebiet bis zur Ulrichstraße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans erstreckt sich über folgende Flurstücke der Gemarkung Ebersberg: 142, 142/2, 847, 847/4, 845/27, 845/26, 845/24, 845/23, 845/22, 845/21, 845/20, 845/19, 845/18, 845/17, 845/16 und 845/15.

Die Grundstücke befinden sich nahezu ausschließlich in privatem Besitz. Lediglich das Grundstück 845/15 befindet sich in städtischer Hand.

A.4.2 Städtebauliche Bestandsanalyse

A.4.2.1 Nutzungen und Bebauung

Das Plangebiet ist im westlichen Teil und entlang der Ulrichstraße überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Die Gebäudestruktur im westlichen Teil weist größtenteils Doppelhaushälften auf, an welche jeweils private Gartenflächen anschließen. Im Nordwesten

des Plangebietes befindet sich eine öffentliche Grünfläche mit Bushaltestelle. Die südliche Grenze des Bebauungsplanumgriffs bildet ein Grünstreifen mit dichter Gehölzstruktur. Entlang der Ulrichstraße befindet sich ein Mehrfamilienhaus im Plangebiet, an welches südlich ein ehemals für landwirtschaftliche Zwecke genutzter Hof angrenzt. Der östliche Wohnteil des ehem. Bauernhofs stammt aus der 1. Hälfte des 19. Jahrhunderts und steht unter Denkmalschutz (Baudenkmal Eislschmied/ Hupfauer). In der Mitte des Plangebietes befindet sich eine größere Freifläche. Diese wird größtenteils von Baumreihen umrahmt und stellt eine Wiesenfläche dar.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ebenfalls großflächig Wohnnutzung. Diese weist jedoch keinen eindeutigen Charakter auf. Die Mehrheit stellt Doppelhäuser bzw. Mehrfamilienhäuser dar. Südlich der Fläche befindet sich vorwiegend Mischnutzung. Neben einer Hofstelle mit landwirtschaftlicher Nutzung grenzt im Südwesten des Geltungsbereiches ein Autohaus an das Plangebiet sowie kleinteilige Dienstleistungsunternehmen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich darüber hinaus Flächen für den Gemeinbedarf. Westlich der Pleiningerstraße befindet sich die Kreisklinik Ebersberg und östlich der Ulrichstraße der städtische Bauhof. Die Grundschule Ebersberg und eine KiTa befinden sich etwa 200 m nördlich des Bebauungsplanumgriffs und der nächste Supermarkt im Ortskern rund 250 m in östliche Richtung. Das Plangebiet befindet sich entsprechend zentrumsnah innerhalb der Siedlungseinheit.

Nachfolgende Skizze zeigt die jetzige Bebauung im Plangebiet auf:



Abb. 1: Bestandsbebauungsplan Plangebiet

A.4.2.2 Verkehrserschließung

Die Wildermuthstraße bildet die nördliche Grenze des Plangebiets, welche in Richtung Osten auf die Eberhardstraße (St 2080) führt. Diese führt über den Marienplatz Richtung Osten aus der Stadt heraus auf die B 304, welche das Stadtgebiet nach Westen und Osten mit den umliegenden Ortschaften verbindet. Eine überregionale Anbindung gewährleistet die Bundesautobahn A 99, deren nächstgelegene Anschlussstelle Haar sich etwa 18 km westlich Stadt Ebersberg

bei Vaterstetten befindet. Die Anbindung an die A 94 ist daraufhin am Kreuz München-Ost innerhalb von 2,5 km möglich. Die A 94 kann zudem ebenfalls über die St 2080 durch den Ebersberger Forst innerhalb von 13 km erreicht werden. Innerhalb von etwa 40 km kann somit mit dem MIV, ausgehend vom Plangebiet, das Zentrum von München erreicht werden.

Ebersberg verfügt zudem über einen Bahnhof, welcher sich etwa 500 m südöstlich des Plangebiets befindet. Auf der Strecke verkehrt die RB 48, die S4 und S6. Die S-Bahnen ermöglichen innerhalb einer Fahrtzeit von ca. 45 Minuten eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof München. Der RB 48 verkehrt zum Bahnhof Grafing und nach Wasserburg a.Inn. Ab Grafing-Bahnhof besteht eine Anbindung an den Regionalverkehr zwischen München und Salzburg bzw. Kufstein über Rosenheim.

Die nächstgelegene Bushaltestelle - Ebersberg, Kreisklinik Ost - befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs, an der nordwestlichen Grenze. Die Buslinien 448 (nach Grafing Bahnhof), 446 (nach Markt Schaben) und 444V (nach Aßling / Schalldorf, Kapelle) gewährleisten zusätzlich eine regionale Anbindung, in meist 1- bis 2-stündiger Taktung.

A.4.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das Ortsbild von Ebersberg wird im Wesentlichen durch zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude geprägt. Dabei handelt es sich zum Großteil um Doppelhaushälften oder Reihenhausbauweise wie auch Mehrfamilienhäuser. In den Randbereichen von Ebersberg sind auch freistehende Einfamilienhausbauten in zusammenhängenden Siedlungseinheiten vorzufinden. Zudem ist eine Tendenz zu einheitlichen Dachformen innerhalb der Kommune zu erkennen. Es sind vor allem Satteldächer sowie Walmdächer vorhanden.

Die Umgebung des Stadtgebiets ist im Wesentlichen landwirtschaftlich geprägt. Im Nordwesten befindet sich der Ebersberger Forst. Er bildet das größte zusammenhängende Waldgebiet in der Region München und dient dieser auch als Naherholungsgebiet. Nördlich der Siedlungseinheit grenzt zudem direkt ein Landschaftsschutzgebiet mit mehreren Weihern an.

A.4.2.4 Topographie

Das Plangebiet weist eine bewegte Topographie auf. Im Westen liegt die Fläche auf ca. 570 m ü. NHN und fällt zur Mitte hin auf etwa 568 m ü. NHN ab. Anschließend steigt das Gelände nach Südosten wieder an auf ca. 572 m ü. NHN.

A.4.2.5 Vegetation, Schutz- und Biotopfunktion

Das Planungsgebiet stellt eine Fläche innerhalb des Siedlungsgebiets von Ebersberg dar, welche bereits teilweise bebaut und versiegelt ist sowie eine großflächige Wiesenfläche aufweist. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs bildet ein Grünstreifen mit einer Breite von etwa 5 m. Der Grünstreifen weist eine dichte Gehölzstruktur (Einzelbäume sowie Gebüschstrukturen) auf und leistet als innerörtliche Grünfläche einen wichtigen Beitrag zum Natur- und Klimaschutz und zur Klimaanpassung. Daher soll der Grünstreifen in die Planung integriert und in seiner Funktion gesichert werden.

An der nördlichen Flurstücksgrenze der Flurnummer 142/2 zur Wildermuthstraße befinden sich 11 Alleebäume, die ca. in einem Abstand von 2 m zur Flurstücksgrenze liegen. Bei den Gehölzen handelt es sich um Linden, Kirschen, Kastanien und Spitzahorn, die in der Vergangenheit als Alleepflanzung angelegt wurden. Die Gehölze stehen solitär in einem ca. 8 m Abstand zueinander. Aufgrund der aktuellen Größe der Bestandsbäume sowie deren Kroneneinzugsbereich würde der gesicherte Erhalt der Bestandsgehölze zu einer deutlichen Einschränkung der baulichen Nutzung vor Ort führen. Daher werden die Bestandsgehölze im Zuge der Durchführung der Planung gerodet. Die zu rodende Gehölze werden durch adäquate Ersatzpflanzungen kompensiert, die ebenfalls dem Erhalt des Straßenbilds dienen sollen.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§20-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Im weiteren Umfeld der Planung befindet sich das Landschaftsschutzgebiet ‚Schutz der Weiherkette in der Stadt Ebersberg‘ (LSG-00515.01). Das Vorhaben sollte keine negativen Auswirkungen auf das etwa 450 m entfernte LSG mit sich bringen.

A.4.2.6 Kampfmittel und Altlasten

Im Plangebiet sind keine Altlasten und keine Ablagerungen von Kampfmitteln bekannt.

A.5 Rechtliche und Planerische Rahmenbedingungen

A.5.1 Übergeordnete Planungen

A.5.1.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023 (LEP)

Das Stadtgebiet von Ebersberg befindet sich innerhalb des Verdichtungsraums München. Ebersberg ist entsprechend der Darstellung ein Mittelzentrum, welches mit Grafing b. München einen Doppelort bildet.

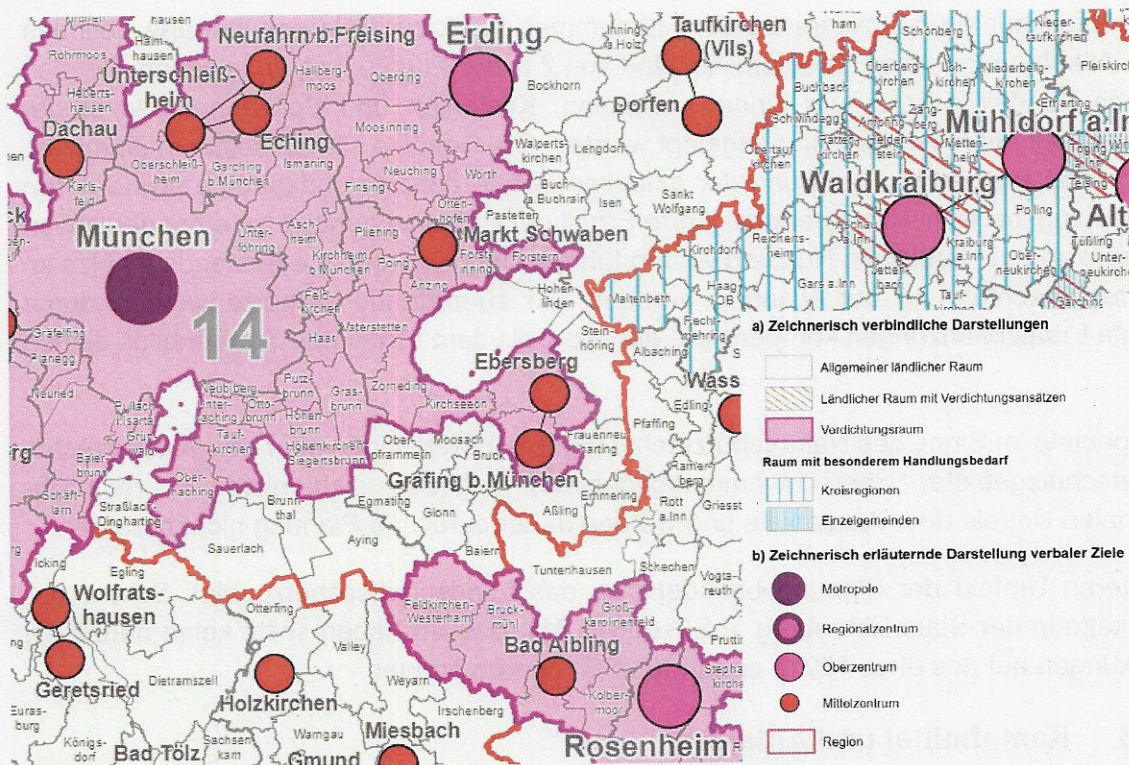


Abb. 2: Auszug aus dem LEP (Stand: Nov. 2022)

Für die vorliegende Planung sind folgende Ziele und Grundsätze des LEP (Stand: 01.06.2023) einschlägig:

Grundlagen und Herausforderungen der räumlichen Entwicklung und Ordnung Bayerns

- In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiter zu entwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen [Z 1.1.1].
- Hierfür sollen insbesondere die Grundlagen für eine bedarfsgerechte Bereitstellung und Sicherung von [...] Wohnraum [...] geschaffen oder erhalten werden [G 1.1.1].
- Die räumliche Entwicklung Bayerns in seiner Gesamtheit und in seinen Teilräumen ist nachhaltig zu gestalten [Z 1.1.2].
- Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert und auf ein dem Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtetes Maß werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen [G 1.1.3].
- Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten [Z 1.2.1].
- Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
 - die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung,

- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien und nachwachsender Rohstoffe sowie von Sekundärrohstoffen [G 1.3.1].

Raumstruktur

- Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die Regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung in allen Teilräumen mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird [G 2.1.8].
- Im Ausnahmefall sollen zwei oder mehr Gemeinden als Zentrale Doppel- oder Mehrfachorte festgelegt werden, wenn dies räumlich oder funktional erforderlich ist. Dabei soll eine bestehende oder künftige interkommunale Zusammenarbeit besonders berücksichtigt werden. Die Zentralen Doppel- oder Mehrfachorte sollen den zentralörtlichen Versorgungsauftrag gemeinsam wahrnehmen [G 2.1.11].
- Die Verdichtungsräume sollen so entwickelt und geordnet werden, dass
 - sie ihre Aufgaben für die Entwicklung des gesamten Landes erfüllen, [...]
 - auf eine umwelt- und gesundheitsverträgliche Bewältigung des hohen Verkehrsaufkommens hingewirkt wird,
 - sie Wohnraumangebot in angemessenem Umfang für alle Bevölkerungsgruppen sowie die damit verbundene Infrastruktur bereitstellen,
 - sie über eine dauerhaft funktionsfähige Freiraumstruktur verfügen [...] [G 2.2.7].

Siedlungsstruktur

- Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden [G 3.1.1].
- In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen [Z 3.2].
- Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden [G 3.3].

Mobilität und Verkehr

- Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen [Z 4.1.1].

Energieversorgung

- Die Versorgung der Bevölkerung und Wirtschaft mit Energie ist durch den im überragenden öffentlichen Interesse liegenden und der öffentlichen Sicherheit dienenden Um- und Ausbau der Energieinfrastruktur sicherzustellen und hat klimaschonend zu erfolgen. Zur Energieinfrastruktur gehören insbesondere
 - Anlagen der Energieerzeugung und -umwandlung,
 - Energienetze sowie
 - Energiespeicher [Z 6.1.1].

- Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen [Z 6.2.1].
- Die Potenziale der Bioenergie sollen nachhaltig genutzt werden. Auf eine nachhaltige, umweltverträgliche Erzeugung nachwachsender Energierohstoffe soll in allen Landesteilen hingewirkt werden. Das Zusammenwirken mit dem Freiraumschutz soll dabei besonders berücksichtigt werden [G 6.2.5].

Freiraumstruktur

- Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden [G 7.1.1].

A.5.1.2 Regionalplan Regionaler Planungsverband München (14)

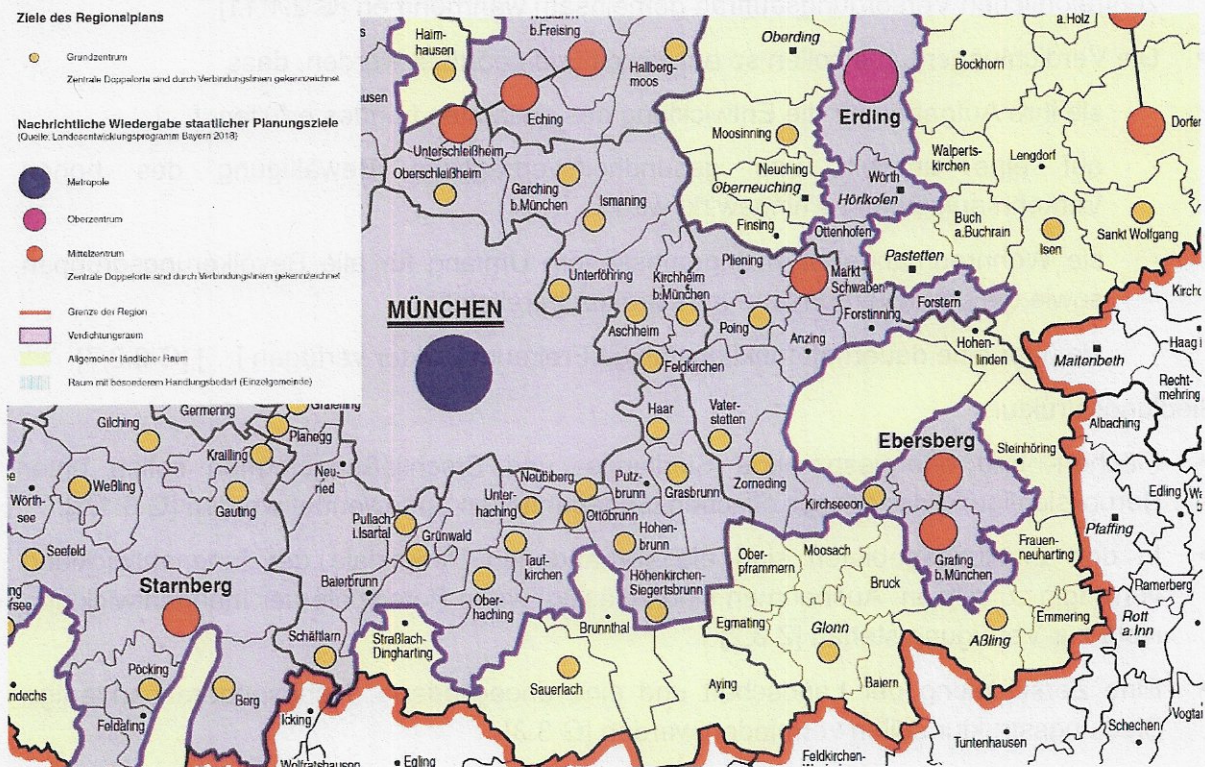


Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan, Raumstruktur (Stand: Feb. 2019)

A I Herausforderungen der regionalen Entwicklung

- Die punkt-axiale, radiale Raumstruktur soll weiterentwickelt werden. Dazu sollen kompakte, integrierte und teilräumlich ausgewogene Strukturen geschaffen werden [G 1.1].
- Bestehende und zu schaffende Infrastrukturen sollen effektiv genutzt werden [G 1.4].
- B II Siedlung und Freiraum
- Die Siedlungsentwicklung soll flächensparend erfolgen [G 1.2].

- Flächen, die für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht kommen, werden als Hauptsiedlungsbereiche festgelegt. Lage und Abgrenzung der Hauptsiedlungsbereiche bestimmen sich nach Karte 2 Siedlung und Versorgung [...] [Z 2.1].
- Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig [Z 2.2].
- In zentralen Orten, an Schienenhaltepunkten und in den Hauptsiedlungsbereichen ist eine verstärkte Siedlungsentwicklung zulässig [Z 2.3].
- Für die Erholung und für das Mikroklima bedeutende innerörtliche Freiflächen sind zu sichern und mit der freien Landschaft zu vernetzen [Z 4.5].

A.5.1.3 Wirksamer Flächennutzungsplan

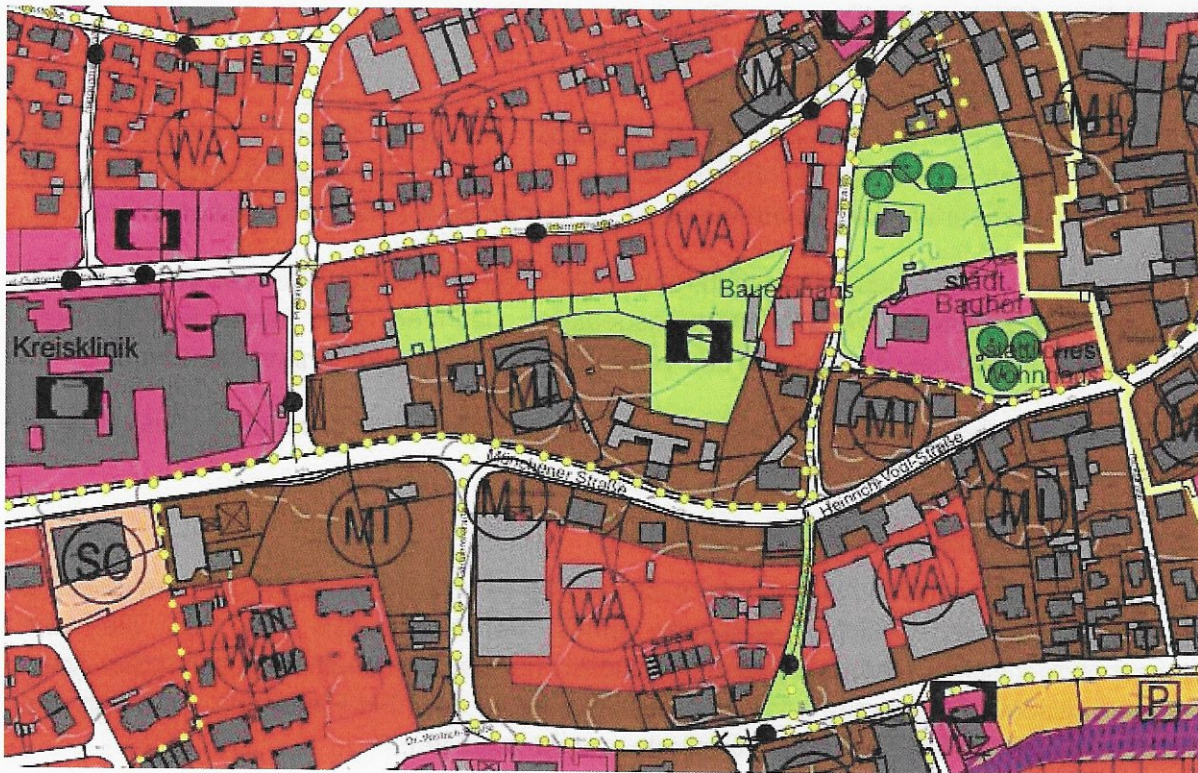


Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Stand: 2014)

Die Stadt Ebersberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP). Das Plangebiet ist dort bereits großflächig als Allgemeines Wohngebiet dargestellt. Der Süden des Plangebietes ist als Grünfläche dargestellt mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Aufgrund der nicht flächenscharfen Darstellung ist der Bebauungsplan Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ aus dem rechtsgültigen FNP ableitbar.

A.5.2 Baurecht, Rechtsverbindlicher Bebauungsplan

Für den westlichen Teil des Plangebietes liegt ein rechtskräftiger Baulinienplan von 1950 vor. Dieser umfasst die Flächen südwestlich und nordwestlich der Wildermuthstraße. Der Baulinienplan wird teilweise mit Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ überplant. Der Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich alle bisherigen rechtsverbindlichen Baulinien und Bebauungspläne.

Der Großteil des östlichen Teils der Fläche ist weitgehend unbebaut und als Außenbereichsinsel im Innenbereich zu bewerten. Es ist nach Rechtsprechung von einer Außenbereichsinsel auszugehen, wenn der Bebauungszusammenhang durch eine Lücke in einer Größe von zwei bis drei Gebäuden unterbrochen ist. Demnach bemisst sich die Freifläche auf den Fl.St.-Nrn. 142 und 142/2 im Wesentlichen nach § 35 BauGB.

Direkt angrenzend an das Plangebiet befindet sich im Norden der Bebauungsplan Nr. 51.1 „Westlich der Ulrichstraße II“.

A.5.3 Naturschutzrecht

Es befinden sich keine Natura-2000-Gebiete innerhalb oder im Umfeld des Planungsgebietes. Eine Beeinträchtigung ist auch in Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete mit anderen Plänen oder Projekten unwahrscheinlich.

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts (§§ 23-30 BNatSchG) oder des Wasserrechts (Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete) befinden sich nicht im räumlich-funktionalen Umfeld des Plangebiets und werden daher durch die Planung nicht berührt.

Es befinden sich keine amtlichen kartierten Biotope und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) im Untersuchungsraum.

A.5.4 Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Prüfung des speziellen Artenschutzes ist nach §§ 44 und § 67 BNatSchG Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Sie hat das Ziel, die artenschutzrechtlichen Verbotsbestände bezüglich der gemeinschaftlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten und Arten des Anhang IV der FFH Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, zu ermitteln und darzustellen.

Im Rahmen der Bauleitplanung ist zu klären, ob die Umsetzung des Bebauungsplanes nur unter Verletzung von artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich wäre. In diesem Fall wäre der Plan nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich i.S. des § 1 Abs. 3 BauGB.

In der vorliegenden Unterlage werden die folgenden rechtlichen Grundlagen berücksichtigt:

- die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der gemeinschaftsrechtlich geschützten Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie), die durch das Vorhaben erfüllt werden können, ermittelt und dargestellt.
- die naturschutzfachlichen Voraussetzungen für eine Ausnahme von den Verboten gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG geprüft.

A.5.4.1 Datengrundlagen

Als Datengrundlagen wurden herangezogen:

- Bayerisches Landesamt für Umwelt, Amtliche Biotopkartierung Bayern (Flachland, Stadt)
- Online Datenabfrage LfU für den Landkreis; Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen, Hecken und Gehölze
- Bestandsaufnahmen am 24.04.2024

A.5.4.2 Wirkungen des Vorhabens

Nachfolgend werden die Wirkfaktoren ausgeführt, die vom Vorhaben ausgehen und Beeinträchtigungen und Störungen der streng und europarechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten verursachen können.

A.5.4.2.1 Baubedingte Wirkprozesse

Die baubedingten Wirkungen beschränken sich auf die Bauzeit des Wohngebietes und sind mit dem Abschluss der Baumaßnahmen beendet:

- Temporäre Flächeninanspruchnahme für Baustelleneinrichtung, Lagerflächen, bauzeitliche Umfahrungen u.a.
- Temporäre Störungen in Form von Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen)
- Baubedingte Mortalität insbesondere für wenig mobile Arten oder Entwicklungsformen (z.B. Eier, nicht flügge Jungvögel). Dies wird durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen weitgehend verhindert.

A.5.4.2.2 Anlagenbedingte Wirkfaktoren

Die anlagenbedingten Wirkfaktoren des Bauvorhabens wirken dauerhaft auf Natur und Landschaft ein. Es sind vor allem folgende Faktoren:

- Flächenverlust und -veränderungen von Lebensräumen
- Indirekter Funktionsverlust oder -beeinträchtigung von Tier- und Pflanzenlebensräumen durch anlagenbedingte Standortveränderungen wie z.B. Schattenwurf, Kulissenwirkung oder Kollisionsgefahr.
- Weitgehender Funktionsverlust von Böden durch Überbauung
- Funktionsbeeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes durch Entwässerung oder Ableitung von Niederschlagswasser

A.5.4.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Folgende relevante betriebsbedingte Wirkfaktoren werden in Betracht genommen:

- Funktionsverlust- oder -beeinträchtigung von Tierlebensräumen durch Lärm und optische Störeffekte (trifft auf das Vorhaben nicht zu).

- Beeinträchtigungen durch Pflegemaßnahmen (Gehölzarbeiten, Freihalten der Betriebsfläche etc.)
- Störungen durch Benachbarungs- und Immissionswirkungen (Schall, Erschütterung, Stoffeintrag, optische Störungen, Kollisionen durch Verkehr).

A.5.4.3 Bestand sowie Darlegung der Betroffenheit der Arten

A.5.4.3.1 Verbotstatbestände

Aus § 44 Abs.1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG ergeben sich für nach § 15 BNatSchG zulässige Eingriffe sowie für nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben im Geltungsbereich von Bebauungsplänen, während der Planaufstellung nach § 33 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB bezüglich Tier- und Pflanzenarten nach Anhang IV der FFH-RL und Europäische Vogelarten folgende Verbote:

Schädigungsverbot (s. Nr. 2.1 der Formblätter)

Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten/ Standorten wildlebender Pflanzen und damit verbundene vermeidbare Verletzung oder Tötung von wildlebenden Tieren oder ihrer Entwicklungsformen bzw. Beschädigung oder Zerstörung von Exemplaren wildlebender Pflanzen oder ihrer Entwicklungsformen.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. Standorte im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.

Tötungs- und Verletzungsverbot (für mittelbare betriebsbedingte Auswirkungen, z.B. Kollisionsrisiko) (s. Nr. 2.2 der Formblätter)

Signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos für Exemplare, der durch den Eingriff oder das Vorhaben betroffenen Arten

Die Verletzung oder Tötung von Tieren und die Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen, die mit der Beschädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbunden sind, werden im Schädigungsverbot behandelt.

Störungsverbot (s. Nr. 2.3. der Formblätter)

Erhebliches Stören von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.

Ein Verstoß liegt nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

A.5.4.4 Maßnahmen zur Vermeidung und zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

A.5.4.4.1 Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Vorkehrungen zur Vermeidung werden vorgesehen, um Gefährdungen der nach den hier einschlägigen Regelungen geschützten Tier- und Pflanzenarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Ermittlung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG erfolgt unter Berücksichtigung folgender Vorkehrungen:

- zeitliche Beschränkung für die Baufeldräumung und die Beseitigung von Vegetationsbeständen vor Beginn der Brutzeit im April oder nach Aufzucht der Jungtiere ab Anfang August. Alternativ Nachweis vor Baubeginn, dass keine Vögel im Baufeld brüten.
- Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- Baustelleneinrichtung und Lagerflächen ausschließlich innerhalb der Bau- und Erschließungsflächen.
- Erhalt bestehender Durchgrünungen.
- Beleuchtungsanlagen im Außenraum sollen mit einer den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden insektenfreundlichen Beleuchtung ausgestattet werden. Lichtkegel sind nur auf befestigte Flächen und nicht auf Grünflächen, auf Gehölze oder in die Luft zu richten. Für die Leuchtmittel ist warmweißes Licht mit möglichst geringen Blauanteilen zu verwenden (Farbtemperatur max. 3000 Kelvin, besser 24000 Kelvin).
- Prüfung von Gebäuden, die im Zuge des Verfahrens abgerissen werden, auf das Vorkommen von Fledermäusen und/oder Vögeln durch eine fachkundige Person.

A.5.4.4.2 Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 44 Abs. 5 S. 3 BNatSchG)

Artspezifischen Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) sind nach aktuellem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

A.5.4.5 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Pflanzenarten nach Anhang IV b) FFH-Richtlinie sind für das Untersuchungsgebiet nicht nachgewiesen. Entsprechende Vorkommen sind aufgrund des Verbreitungsgebiets, der Standortverhältnisse und der Biotopausstattung im Plangebiet auszuschließen.

Bezüglich der **Tierarten des Anhangs IV a) der FFH-Richtlinie** kann eine signifikante Erhöhung des Tötungsrisikos, z.B. durch Kollision mit Fahrzeugen innerhalb des Geltungsbereichs und somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG aufgrund des erwarteten geringen zusätzlichen Verkehrsaufkommens für alle potenziell betroffenen Arten ausgeschlossen werden.

A.5.4.5.1 Übersicht der potenziell betroffenen Tierarten

Das artenschutzrechtlich relevante Artenspektrum für das geplante Vorhaben lässt sich ermitteln aufgrund des Verbreitungsgebiets in Bayern, der Lebensraumausstattung im Plangebiet, des Gefährdungsgrades der Arten und ihrer besonderen Wirkungsempfindlichkeit gegenüber dem Planungsvorhaben. Es werden einzelne Arten und Artengruppen als potenziell betroffen eingestuft und andere als nicht relevant im Zusammenhang mit dem Planungsvorhaben bewertet.

Diese sog. Abschichtung und der Ausschluss nicht relevanter Arten wird auf der Grundlage der o.g. Datengrundlagen vorgenommen. Besondere Bedeutung kommt dabei der Einschätzung der Wirkungsempfindlichkeit der einzelnen Arten gegenüber dem Planungsvorhaben – hier v.a. gegenüber der anlagebedingten Flächeninanspruchnahme – zu.

Die als planungsrelevant erfassten, vertieft zu prüfenden Arten werden im Sinne einer worst-case-Betrachtung – das heißt ohne detaillierte Erhebungen des Artenbestands – weiteren Prüfschritten unterzogen.

Mittels der Artenabfrage für den Landkreis „Ebersberg“ (Artenabfrage des LfU, Bayern, 2024) für die Lebensräume „Verkehrsflächen, Siedlungen und Höhlen sowie Hecken und Gehölze“ wurden alle potenziell vorkommenden relevanten Arten erhoben. In weiterer Folge wird ein Vorkommen der erhobenen Arten anhand ihrer Lebensraumsprüche für das Plangebiet geprüft.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Deutschland
Säugetiere	Barbastella barbastellus	Mopsfledermaus	2
Säugetiere	Eptesicus nilssonii	Nordfledermaus	3
Säugetiere	Eptesicus serotinus	Breitflügelfledermaus	3
Säugetiere	Myotis bechsteinii	Bechsteinfledermaus	2
Säugetiere	Myotis brandtii	Große Bartfledermaus	
Säugetiere	Myotis daubentonii	Wasserfledermaus	
Säugetiere	Myotis emarginatus	Wimperfledermaus	2
Säugetiere	Myotis myotis	Großes Mausohr	
Säugetiere	Myotis mystacinus	Kleine Bartfledermaus	
Säugetiere	Myotis nattereri	Fransenfledermaus	
Säugetiere	Nyctalus leisleri	Kleinabendsegler	D
Säugetiere	Nyctalus noctula	Großer Abendsegler	V
Säugetiere	Pipistrellus kuhlii	Weißrandfledermaus	
Säugetiere	Pipistrellus nathusii	Rauhautfledermaus	
Säugetiere	Pipistrellus pipistrellus	Zwergfledermaus	
Säugetiere	Pipistrellus pygmaeus	Mückenfledermaus	
Säugetiere	Plecotus auritus	Braunes Langohr	3
Säugetiere	Rhinolophus hipposideros	Kleine Hufeisennase	2
Säugetiere	Vespertilio murinus	Zweifarbfladermaus	D

Legende der Rote Listen Deutschlands (RLD 1996 Pflanzen und 1998/2009 ff. Tiere)

Kategorie	Beschreibung
0	Ausgestorben oder verschollen
1	Vom Aussterben bedroht
2	Stark gefährdet
3	Gefährdet
G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
R	Extrem seltene Arten und Arten mit geografischer Restriktion
V	Arten der Vorwarnliste
D	Daten defizitär

Von den zu prüfenden Säugetierarten haben im vorliegenden Untersuchungsraum ausschließlich mehrere Fledermausarten ihr Verbreitungsgebiet. Die weiteren zu prüfenden Säugetierarten können aufgrund ihres Verbreitungsschwerpunktes ausgeschlossen werden.

Bevorzugte Habitate von Fledermäusen sind strukturreiche Landschaften mit einem Wechsel von Wäldern, Offenlandflächen und langsam fließenden Gewässern oder Stillgewässern. Jagdgebiete stellen vor allem insektenreiche Lufträume über Gewässern, an Waldrändern oder Wiesen dar. Als Sommer- oder Winterquartiere dienen je nach Fledermausart Dachstühle von Gebäuden, Fassadenverkleidungen oder Baumhöhlen. Zwischen ihren Quartieren und den Jagdhabitaten legen Fledermäuse oft mehrere Kilometer zurück.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner aktuellen Nutzung (größtenteils als Grünland) als Jagdraum geeignet.

Bei der Geländebegehung am 24.04.2024 wurde das gesamte Gelände begangen und die einzelnen Bäume auf Höhlen oder Rindenabplatzungen geprüft. Auf der Begehung konnten keine Habitatpotenziale an den vorhandenen Gehölzen vorgefunden werden. Jedoch befindet sich ein Walnuss-Baum (*Juglans regia*) mit erheblichen Stammumfang im Osten des Plangebietes. Auch an dieser voraussichtlich „alten“ Walnuss konnten keine Strukturen festgestellt werden, die durch Fledermäuse als Habitat genutzt werden können. Darüber hinaus wurde diese „alte“ Walnuss ebenfalls zum Erhalt festgesetzt. Folglich finden sich keine Habitatpotenziale innerhalb der Vegetationsausstattung innerhalb des Geltungsbereichs der Planung.

Es finden sich jedoch mögliche geeigneten Strukturen an den Gebäudefassenden (Fassadenschäden, Gebäudeöffnungen, etc.) der aktuellen Bestandsgebäude im Geltungsbereich der Planung. Eine vertiefende Betrachtung des Gebäudes konnte nur von außen durchgeführt werden. Daher sind, um ein Eintreffen von Verbotstatbeständen für die Gilde der Fledermäuse ausschließen zu können, alle Gebäude, die abgerissen werden sollen, im Vorfeld durch eine fachkundige Person zu begehen und auf das Vorkommen von Fledermäusen zu prüfen.

Eine Schädigung von Fledermausquartieren durch das Vorhaben kann unter Berücksichtigung der oben genannten Vermeidungsmaßnahme ausgeschlossen werden. Eine Betroffenheit und Beeinträchtigung von Fledermäusen sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG können somit insgesamt ausgeschlossen werden.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Deutschland
Lurche	Triturus cristatus	Nördlicher Kammmolch	3

Von den zu prüfenden Lurchen hat nur der Nördliche Kammmolch sein Verbreitungsgebiet im Untersuchungsraum (LfU-Onlineabfrage, 2024). Eingriffe in Gewässer finden nicht statt. Daher kann eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Lurchen ausgeschlossen werden.

Da im Planungsgebiet insgesamt keine für die Reproduktion geeigneten Entwicklungsgewässer vorhanden sind, können eine Betroffenheit und Beeinträchtigung sowie Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Libellen insgesamt ausgeschlossen werden.

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Deutschland
Kriechtiere	Coronella austriaca	Schlingnatter	3
Kriechtiere	Lacerta agilis	Zauneidechse	V

Es konnten bei den Geländebegehungen keine Kriechtiere nachgewiesen werden. Für die Schlingnatter ist der Untersuchungsraum zu strukturarm. Ein Vorkommen der Zauneidechse wäre jedoch innerhalb teilversiegelter Bereiche sowie in Hausgärten möglich. Im Vorhabengebiet sind zwar Sonnplätzen und Versteckmöglichkeiten vorhanden, jedoch fehlen geeignete grabbare Substrate, offene oder schütter bewachsene Bodenbereiche zur Eiablage. Im Untersuchungsgebiet reichen die für Zauneidechsen notwendigen Habitatqualitäten nicht aus, so dass durch die Ausweisung des Wohngebietes für diese Art keine Verbotstatbestände ausgelöst werden.

A.5.4.5.2 Bestand und Betroffenheit der Europäischen Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie

Artengruppe	Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	Rote Liste Deutschland
Vögel	Accipiter gentilis	Habicht	
Vögel	Accipiter nisus	Sperber	
Vögel	Alcedo atthis	Eisvogel	
Vögel	Anser anser	Graugans	
Vögel	Anthus trivialis	Baumpieper	3
Vögel	Apus apus	Mauersegler	
Vögel	Ardea cinerea	Graureiher	
Vögel	Asio flammeus	Sumpfohreule	1
Vögel	Asio otus	Waldohreule	
Vögel	Aythya ferina	Tafelente	V
Vögel	Bubo bubo	Uhu	
Vögel	Buteo buteo	Mäusebussard	
Vögel	Carduelis carduelis	Stieglitz	
Vögel	Chroicocephalus ridibundus	Lachmöwe	

Vögel	Ciconia ciconia	Weißstorch	3
Vögel	Cinclus cinclus	Wasseramsel	
Vögel	Circus cyaneus	Kornweihe	1
Vögel	Circus pygargus	Wiesenweihe	2
Vögel	Coloeus monedula	Dohle	
Vögel	Columba oenas	Hohltaube	
Vögel	Corvus corax	Kolkrabe	
Vögel	Corvus frugilegus	Saatkrähe	
Vögel	Coturnix coturnix	Wachtel	V
Vögel	Cuculus canorus	Kuckuck	V
Vögel	Cygnus olor	Höckerschwan	
Vögel	Delichon urbicum	Mehlschwalbe	3
Vögel	Dryocopus martius	Schwarzspecht	
Vögel	Emberiza citrinella	Goldammer	V
Vögel	Falco peregrinus	Wanderfalke	
Vögel	Falco subbuteo	Baumfalke	3
Vögel	Falco tinnunculus	Turmfalke	
Vögel	Falco vespertinus	Rotfussfalke	
Vögel	Ficedula hypoleuca	Trauerschnäpper	3
Vögel	Fringilla montifringilla	Bergfink	
Vögel	Gallinula chloropus	Teichhuhn	V
Vögel	Hippolais icterina	Gelbspötter	
Vögel	Hirundo rustica	Rauchschwalbe	3
Vögel	Jynx torquilla	Wendehals	2
Vögel	Lanius collurio	Neuntöter	
Vögel	Lanius excubitor	Raubwürger	2
Vögel	Larus argentatus	Silbermöwe	
Vögel	Larus cachinnans	Steppenmöwe	R
Vögel	Larus canus	Sturmmöwe	
Vögel	Larus michahellis	Mittelmeermöwe	
Vögel	Linaria cannabina	Bluthänfling	3
Vögel	Mergus merganser	Gänsesäger	V
Vögel	Milvus migrans	Schwarzmilan	
Vögel	Milvus milvus	Rotmilan	V
Vögel	Motacilla flava	Schafstelze	
Vögel	Oriolus oriolus	Pirol	V
Vögel	Passer domesticus	Haussperling	V
Vögel	Passer montanus	Feldsperling	V
Vögel	Perdix perdix	Rebhuhn	2
Vögel	Pernis apivorus	Wespenbussard	3
Vögel	Phalacrocorax carbo	Kormoran	
Vögel	Phoenicurus phoenicurus	Gartenrotschwanz	V
Vögel	Picus canus	Grauspecht	2
Vögel	Picus viridis	Grünspecht	
Vögel	Rallus aquaticus	Wasserralle	V
Vögel	Saxicola rubetra	Braunkehlchen	2
Vögel	Saxicola rubicola	Schwarzkehlchen	
Vögel	Spinus spinus	Erlenzeisig	

Vögel	Strix aluco	Waldkauz	
Vögel	Sylvia communis	Dorngrasmücke	
Vögel	Sylvia curruca	Klappergrasmücke	
Vögel	Turdus iliacus	Rotdrossel	
Vögel	Tyto alba	Schleiereule	
Vögel	Upupa epops	Wiedehopf	3

Das Untersuchungsgebiet bietet grundsätzlich Lebensraum für verschiedene sog. „Allerweltsarten“ wie Amsel, Buchfink, Grünfink, Kohlmeise, Zilpzalp, Rabenkrähen u.a. Diese Arten weisen eine geringe projektspezifische Wirkungsempfindlichkeit auf, so dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Sie wurden als eingriffsunempfindlich abgeschichtet, weil die Arten weit verbreitet sind und auf Grund ihrer Lebensraumansprüche eine große ökologische Plastizität aufweisen und ferner diese Arten zwar möglicherweise im Wirkraum als Nahrungsgäste oder Brutvögel vorkommen könnten, die Fläche allerdings durch die Bauleitplanung ihre Funktion nicht gänzlich verliert, bzw. die Arten in ihren Lebensraumansprüchen so unspezifisch sind, dass sie im Umfeld des Wirkraumes bzw. in den entstehenden Freiflächen noch genügend Ersatzlebensraum finden.

Das Vorkommen von Vogelarten der Gehölzbeständen kann aufgrund des Vorhandenseins von Gehölzbeständen nicht generell ausgeschlossen werden, wird jedoch als sehr gering eingeschätzt, da die besonders hochwertigen Bereiche (südlicher Grünstreifen mit Gehölzen) innerhalb des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzt werden.

Um ein Eintreffen von Verbotstatbeständen für diese Arten jedoch generell ausschließen zu können, ergibt sich die Notwendigkeit alle Beseitigungen von Vegetationsbeständen nur außerhalb der Brutzeit von Vogelarten der Gehölzbestände durchzuführen.

Brutvögel der niedrigen Vegetationsstrukturen (Brombeergebüsch, Staudenbereiche, Grasbulte) wie z.B. die Goldammer, finden auf den Grundstücken nur wenige geeigneten Brutplätze. Diese befinden sich wie bereits im vorherigen Absatz beschrieben im südlichen Bereich des Geltungsbereichs der Planung und werden innerhalb des Bebauungsplans zum Erhalt festgesetzt.

Das Vorkommen von Vogelarten der offenen und halboffenen Kulturlandschaft (z.B. Feldlerche oder Kiebitz) ist innerhalb des Geltungsbereichs aufgrund der innerörtlichen Lage generell auszuschließen.

Im Geltungsbereich kommen potenziell weit verbreitete Arten wie Amsel, Bachstelze, Fitis, Grünfink, Heckenbraunelle, Rotkelchen, Zaunkönig oder Zilpzalp vor. Ihre Wirkungsempfindlichkeit wird als so gering eingeschätzt, dass mit hinreichender Sicherheit davon ausgegangen werden kann, dass keine Verbotstatbestände ausgelöst werden können. Deren Belange werden im Rahmen der Prüfung nicht weiter betrachtet.

Gebüschbrüter und an Gebüsche gebundene Arten

Die primären Lebensräume des **Bluthänflings** sind sonnige und eher trockene Flächen, etwa Magerrasen in Verbindung mit Hecken und Sträuchern, Wacholderheiden, Waldränder mit randlichen Fichtenschonungen, Anpflanzungen von Jungfichten, begleitet von einer

niedrigen, samen tragenden Krautschicht. Im Hochgebirge kann die Matten- und Zwergstrauchregion besiedelt werden. Als Brutvogel in der halboffenen, hecken- und buschreichen Kulturlandschaft kommt die Art auch am Rand von Ortschaften vor. Innerhalb der Siedlungen bieten Gärten, Friedhöfe, Grünanlagen und Obstplantagen in der Brutzeit das geeignete Umfeld. Eine artenreiche Wildkrautflora spielt für die Ernährung fast das ganze Jahr über eine wichtige Rolle (LfU, 2024). Das Plangebiet wird aufgrund seiner innerörtlichen Lage sowie aufgrund der mangelnden Strukturvielfalt nicht als potenzieller Lebensraum des Bluthänflings eingeschätzt.

Dorngrasmücke und Klappergrasmücke sind Brutvögel in halboffener bis offener Landschaft mit zumindest kleinen Komplexen von Hecken, Staudendickichten, Einzelbüschen, jungen Stadien der Waldsukzession oder zuwachsenden Brachflächen.

Optimalhabitate der **Dorngrasmücke** sind trockene Gebüsch- und Heckenlandschaften, wobei wärmere Lagen allgemein bevorzugt werden. Die Art kann als typischer Brutvogel der Grenzflächen zwischen verschiedenen Habitaten und der vielfältig gegliederten Landschaft bezeichnet werden. Die **Klappergrasmücke** bevorzugt als Bruthabitat Feldhecken, Feldgehölze, dichte Buschreihen und gerne auch Grenzhecken von Gärten. Die Nestanlage findet bei beiden Grasmückenarten im Inneren der Gebüsche statt.

Die **Goldammer** ist ein flächendeckend verbreiteter, sehr häufiger Brutvogel. Die Art kann als typischer Bewohner von Saumhabitaten (Übergang von baum- und gebüschbestandenen Gebieten zu Freiflächen) bezeichnet werden. Sie ist Brutvogel offener und halboffener, abwechslungsreicher Landschaften mit Büschen, Hecken und Gehölzen, an Rändern ländlicher Siedlungen, bepflanzten Dämmen, Böschungen, Wegrändern und auf älteren Brachen. Das Nest wird auf dem Boden in der Vegetation versteckt oder niedrig in Büschen angelegt.

Die innerhalb des Geltungsbereichs der Planung zur Verfügung stehenden Gehölzstrukturen sind größtenteils als strukturarm anzusehen (Bereiche mit besonderer Bedeutung wurden zum Erhalt festgesetzt). Darüber hinaus sind die Flächen dauerhaften anthropogenen Störungen in Form von visuellen Störungen, Lärm und Bewegungsunruhe ausgesetzt. Daher wird den betroffenen Bereichen nur ein sehr geringes Habitatpotenzial zugesprochen. Darüber hinaus werden nach Fertigstellung des Wohngebietes wieder Freiraumstrukturen im ähnlichen Umfang wie vorhanden, entstehen.

Die Nutzung der Fläche durch gehölzbrütende Vogelarten kann nicht generell ausgeschlossen werden, wird jedoch aufgrund der innerörtlichen Lage, der Frequentierung von Störungen sowie aufgrund der geringen Strukturvielfalt als sehr gering eingeschätzt. Um ein Eintreffen von Verbotstatbestände jedoch generell ausschließen zu können sind unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Greifvögel und Eulen

Die oben genannten Greifvögel und Eulen sind häufige bis selten vorkommende Arten. Viele Arten brüten auf hohen Bäumen in Feldgehölzen, in Parkanlagen sowie in Wäldern

unterschiedlicher Ausprägung. Habicht, Mäusebussard, Rotmilan, Sperber, Turmfalke und die Waldohreule bebrüten Horste in Baumwipfeln. Der Turmfalke baut bevorzugt Nester in Fels- und Gebäudenischen. Der Waldkauz brütet in Baumhöhlen, Rohr- und Wiesenweihe am Boden. Alle genannten Greife und Eulen jagen über der offenen Kulturlandschaft nach Beutetieren wie Kleinsäuger und Vögel. Ihre Jagdräume sind i.d.R mehrere Quadratkilometer groß.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit der geplanten Anlage kann ausgeschlossen werden. Selbst bei Meidung ist der Geltungsbereich angesichts der als Jagdhabitate nutzbaren Flächen im weiteren Umfeld nicht von existenzieller Bedeutung. Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Greifvogel- und Eulenpopulationen.

Luftinsektenjäger

Die oben genannten Arten bauen ihre Nester im Siedlungsbereich an Gebäuden unterhalb von Dachvorsprüngen oder innerhalb von offenen Hallen, Scheunen und Stallungen. Mauersegler sind Höhlen- und Nischenbrüter an hohen Gebäuden. Schwalben benötigen zum Nestbau feuchtes, lehmiges Substrat. Daher zählen unbefestigte Wege und feuchte bis nasse, unversiegelte Bodenflächen (z.B. im Umfeld von landwirtschaftlichen Betrieben) zu den wichtigen Lebensraumausstattungen. Alle Arten jagen Fluginsekten über freien Flächen und über Gewässern.

Der Geltungsbereich des Vorhabens kann von allen Fluginsektenjägern eingeschränkt als Nahrungsraum genutzt werden, ist aber aufgrund der Armut an blühenden Pflanzen (als Lebensraum von Fluginsekten) suboptimal ausgestattet.

Eine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Zusammenhang mit dem Vorhaben kann ausgeschlossen werden, da die genannten Arten siedlungsgebundene Gebäudebrüter sind. Die Nahrungsräume der insektenjagenden Schwalben und des Mauerseglers werden durch das geplante Wohngebiet nicht in nennenswertem Umfang verkleinert.

Insgesamt ergibt sich durch das Vorhaben keine Verschlechterung für die Bestandssituation der örtlichen Luftinsektenjäger.

A.5.4.6 Zusammenfassung

Die Prüfung hat ergeben, dass durch den geplanten Neubau des Wohngebietes unter Berücksichtigung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind. Es müssen keine Maßnahmen zur kontinuierlichen Aufrechterhaltung der ökologischen Funktion vorgesehen werden.

- **Vermeidungsmaßnahme 1:** Durchführung von unvermeidbaren Gehölzrodungen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG bzw. Art. 16 Abs. 1 Satz 2 BNatSchG außerhalb der Brutzeit von Vögeln, d.h. in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar.
- **Vermeidungsmaßnahme 2:** Frühzeitige Prüfung von Gebäuden, die im Zuge des Verfahrens abgerissen werden, auf das Vorkommen von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten durch eine fachkundige Person.

- **Vermeidungsmaßnahme 3:** Erhalt der südlich im Geltungsbereich der Planung befindlichen Grünstreifens in einer Mindestbreite von 5 m.

A.5.5 Wasserhaushalt

Der Bebauungsplan liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten, amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebieten sowie Hochwassergefahrenflächen.

A.5.6 Immissionsschutz

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich mehrere Gewerbebetriebe, u.a. der Bauhof in östliche Richtung, die Firma Wohermaier u. Glas GmbH im Nordosten und das Autohaus Eichhorn im Südwesten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Diese werden bei der Planung berücksichtigt. Darüber hinaus ist ggf. mit Straßenverkehrslärm von den Bestandsstraßen zu rechnen. Die Schallimmissionen wurden im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung geprüft und die Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet (vgl. Anlage).

A.5.7 Denkmalschutz

Im Plangebiet befindet sich das Baudenkmal Eischmied/Hupfauer in der Ulrichstraße 16 (Nr. D-1-75-115-51). Auf Art. 4 bis 6 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler (Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG) wird hingewiesen.

Innerhalb des Plangebietes und angrenzend daran sind keine Bodendenkmäler bekannt.

Auf die Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde nach Art. 8 Abs. 1 und 2. BayDSchG wird hingewiesen:

- Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks, sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.
- Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

A.5.8 Brandschutz

Mit Stellungnahme von der Brandschutzdienststelle des Landratsamtes Ebersberg wurde auf folgende Bestimmungen hingewiesen:

- **Baulicher Brandschutz:** Es sind die Bestimmungen der BayBO zu beachten.
- **Rettungswege:** Die örtliche Feuerwehr der Stadt Ebersberg verfügt über ein Hubrettungsfahrzeug. Bei Sonderbauten ist der zweite Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nur zulässig, wenn keine Bedenken wegen der

Personenrettung bestehen. Soweit die notwendigen Aufstellflächen hier nicht hergestellt werden, ist ein zweiter baulicher Rettungsweg oder ein Sicherheitstrepfenraum herzustellen.

- Zugänge und Zufahrten sowie Flächen für die Feuerwehr: Es sind entsprechend BayBO Art. 5 die Zugänge und Zufahrten auf dem Grundstück herzustellen, so dass die bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgänge ins Freie innerhalb von einer tatsächlichen Laufweglänge von nicht mehr als 50 m erreichbar sind. Beträgt die Weglänge des Feuerwehrzuganges zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und den bauordnungsrechtlich erforderlichen Ausgängen ins Freie (= Angriffsweg der Feuerwehr) sowie den mit tragbaren Leitern der Feuerwehr erreichbaren Stellen i. S. BayBO Art. 31 Abs. 2 Satz 2 (soweit zulässig) mehr als 50 m, so sind i. S. BayBO Art. 5 Abs. 1 Satz 4 Feuerwehrzufahrten/ -durchfahrten und Bewegungsflächen herzustellen. Als Stichzufahrt (ohne Wendemöglichkeit) kann sie ausgebildet werden, wenn mindestens 5 m breit und nicht länger als 50 m. Auf die Anordnung einer definierten Bewegungsfläche am Ende der Stichzufahrt kann hier verzichtet werden.

- Löschwasserversorgung, Objektschutz: Zur Sicherstellung wirksamer Löscharbeiten muss eine ausreichende Menge an Löschwasser vor Ort zur Verfügung stehen. Für die Bemessung der Löschwassermenge sind die Richtwerte für den Löschwasserbedarf gemäß Tabelle Anhang 1 des DVGW-Arbeitsblatt W 405 anzuwenden (DVGW = Deutsche Vereinigung des Gas- und Wasserfaches).

Von möglichen Standorten eines Feuerwehrlöschfahrzeuges im öffentlichen Verkehrsraum bzw. von den hierfür vorgesehenen Feuerwehraufstellflächen (vgl. „Zugänge und Zufahrten“) muss innerhalb von nicht mehr als 75 m Lauflänge eine geeignete Löschwasserentnahme-stelle erreichbar sein.

Zur Erzielung vorgenannter Abstände sind (gegebenenfalls weitere) Hydranten vorzusehen. Die Überflurhydranten sind nach DIN EN 14384 und/oder die Unterflurhydranten nach DIN EN 14339 auszuführen. Die normativen Verweise aus DVGW Arbeitsblatt W405 Abschnitt 2 sind zu beachten.

Laut Empfehlung des Bay. Landesamtes für Wasserwirtschaft (jetzt LfU) sollte das Verhältnis von Über- zu Unterflurhydranten 1/3 zu 2/3 betragen. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle sind Überflurhydranten wegen ihrer Erreichbarkeit und Inbetriebnahme insbesondere auch im Winter zu bevorzugen.

Entsprechend Artikel 1.3.1 der Vollzugsbekanntmachung des Bayer. Feuerwehrgesetzes beschränkt sich die Verpflichtung der Gemeinden nicht nur auf die Löschwasserbereitstellung des sog. Grundschutzes. Sie hat das Löschwasser in einem Umfang bereitzuhalten, wie es die jeweilige örtliche Situation, die unter anderem durch die (zulässige) Art und Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise bestimmt wird, verlangt.

- Feuerwehrbedarfsplanung (Hier nur im Hinblick auf die Hilfsfrist): Örtlich ist die FFW Ebersberg zuständig. Das nächstgelegene Feuerwehrhaus ist in einer Entfernung von ca. 0,5 km, welche innerhalb der Ortschaft liegt. Folglich kann davon ausgegangen, dass die Hilfsfrist nach BayFwG in aller Regel eingehalten wird.
(Stellungnahme der Brandschutzdienststelle, LRA Ebersberg)

A.6 Planinhalt

A.6.1 Städtebauliche und grünordnerische Konzeption

Die Stadt Ebersberg möchte innerhalb des Geltungsbereichs die planungsrechtliche Voraussetzung für Neubauvorhaben durch Wohnbebauung sowie einer Hackschnitzelheizung schaffen. Letztere soll der Versorgung des Gebietes mit erneuerbarer Energie dienen. Durch die Konzeption wird eine zukunftsfähige und geordnete Nachverdichtung innerhalb des Siedlungsbereichs von Ebersberg gewährleistet.

Für die westliche Fläche besteht die Bestrebung Nachverdichtungsvorhaben in zweiter Reihe zur Wildermuthstraße zuzulassen. Die Grundstücke mit den Fl.St.-Nrn. 845/19, 845/20, 845/21, 845/22, 845/23, 845/24 und 847/4 weisen südlich der Bebauung jeweils eine größere Freifläche auf, welche derzeit als private Gartenflächen genutzt werden. Zukünftig soll hier, sowie auf den Grundstücken mit den Fl.St.-Nrn. 845/16 und 845/17, eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung ermöglicht werden, unter Berücksichtigung des Erhalts des Grünstreifens. Nachfolgende Abbildung zeigt einen Bebauungsvorschlag zur Nachverdichtung in zweiter Reihe für das westliche Plangebiet auf:



Abb. 5: Bebauungsvorschlag Westliches Plangebiet

Auf dem östlichen Teil der Fläche mit den Fl.St.-Nrn. 847, 142 und 142/2 soll zum einen der Bestand an der Ulrichstraße für Wohnraum gesichert und gestärkt werden. Zudem soll der Bau einer Hackschnitzelheizung rechtlich ermöglicht werden und damit klimafreundliche Energieerzeugungsformen aktiv von städtischer Seite unterstützt werden. Auf der bisher unbebauten Freifläche soll zukünftig eine Innenentwicklung für Wohnnutzung realisiert werden. Die Planung sieht hierbei eine Bebauung in erster, zweiter und dritter Reihe vor, deren Erschließung über die Wildermuthstraße und Ulrichstraße gewährleistet wird. Die notwendigen Stellplatzflächen sind ebenso auf dem Grundstück zu realisieren. Die Baukörper

sollen in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern realisiert werden. Die entstehenden Freiflächen sind so zu planen, dass bestehende wie auch neue Gehölz- und Grünstrukturen geschützt wachsen können sowie Retentionsmulden Platz finden. Der bestehende Grünstreifen im Süden soll dauerhaft gesichert werden.



Abb. 6: Städtebaulicher Konzeptionsvorschlag für die Flurstücke Nrn. 847, 142, 142/2

Die nachfolgenden zwei Abbildungen zeigen die Grundflächenzahl I und II der Bestandsbebauung und des Bebauungsvorschlags auf, unter Berücksichtigung der festgesetzten Grünflächen. Dabei wird ersichtlich, dass die primären Ziele der Planung in den Festsetzungen des Bebauungsplans verankert wurden: den Grünzug mit schützenswerten Grünstrukturen im Süden des Plangebietes zu sichern und gleichzeitig eine qualitative Nachverdichtung in zweiter Reihe zu ermöglichen.



Abb. 7: Skizze zur GRZ für die Bestandsbebauung im westlichen Teil des Plangebietes



Abb. 8: Skizze zur GRZ für den Bebauungsvorschlag im westlichen Teil des Plangebietes

A.6.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“ beinhaltet die Grundstücke Fl.Nrn. 142, 142/2, 847, 847/4, 845/27, 845/26, 845/24, 845/23, 845/22, 845/21, 845/20, 845/19, 845/18, 845/17, 845/16 und 845/15 der Gemarkung Ebersberg. Insgesamt umfasst das Plangebiet eine Fläche von etwa 1,6 ha.

Das Plangebiet befindet sich südlich der Wildermuthstraße sowie zwischen der Pleiningerstraße im Westen und der Ulrichstraße im Osten. Im Süden wird das Plangebiet vom Grünstreifen begrenzt.

A.6.3 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird entsprechen der städtebaulichen Zielsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Innerhalb eines Allgemeinen Wohngebiets sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, wie auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Für die Teilfläche WA1 werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen – als unzulässig festgesetzt.

Für die Teilfläche WA2 werden sonstige nicht störende Gewerbebetriebe nach § 4 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt. Weitere Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO werden im WA2 ausgeschlossen.

Somit werden sowohl die im Plangebiet bestehende Wohnnutzung ermöglicht als auch die geplante Erweiterung der Wohnnutzung sowie eine Hackschnitzelanlage, die ausschließlich der Versorgung des Gebietes dienen soll, ermöglicht und der Gebietscharakter gewahrt.

A.6.4 Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige Grundflächenzahl wird für die Allgemeinen Wohngebiete mit 40 vom 100 (GRZ 0,4) festgesetzt. Dies entspricht dem Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen gemäß des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Durch diese Anlagen darf die zulässige Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden.

Für Wintergärten und Terrassen darf die zulässige Grundfläche um maximal 20 m² überschritten werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten darf die Oberkante des fertigen Fußbodens von Hauptgebäuden im Erdgeschoss die jeweils festgesetzte Höhe (OK FFB über NHN) in den Baufeldern nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur Höhe des FFB der Gebäude orientieren sich an dem natürlichen Gelände. Um Gebäude vor Schichtenwasser bzw. eindringendem Wasser schützen zu können, wird die maximale Höhe des FFB ca. ½ Meter über dem natürlichen Gelände festgesetzt. In südöstliche Richtung orientieren sich die Höhenfestsetzungen an dem ansteigenden Gelände. Das neu geplante Gebäude im WA2 soll in topografisch bewegtem Gelände errichtet werden mit einem Höhenunterschied von ca.

2 Metern. Das Gebäude soll von der Ulrichstraße aus in 2. Reihe erschlossen werden und ist in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Bestandsgebäude im Osten des WA2 zu sehen. Daher orientiert sich die max. Höhe der OK FFB hier an dem natürlichen Gelände im Osten der geplanten Bebauung. Die Festgesetzte max. Höhe der OK FFB wird als verträglich mit dem Bestand erachtet und die einzuhaltenden Abstandsflächen gemäß BayBO sichern darüber hinaus geeignete Wohnverhältnisse, auch für angrenzende Grundstücke.

Die Wandhöhe von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf die im Baufeld festgesetzte Höhe, gemessen an der Außenkante der Umfassungswand (Roh), von der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis Schnittpunkt Dachhaut, nicht überschreiten. Die Firsthöhe von Hauptgebäuden in den Allgemeinen Wohngebieten darf die im Baufeld festgesetzte Höhe, bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten. Nebenanlagen haben gemäß § 14 BauNVO dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes zu dienen und dürfen diesem in seiner Eigenart nicht widersprechen. Sie haben sich der Hauptnutzung unterzuordnen. Somit wird die Höhe der Nebenanlagen durch die Festsetzungen zu den Hauptgebäuden reguliert.

Durch die differenzierte Festsetzung der Höhen nach Baufeldern, wird der Topografie des Geländes Rechnung getragen und eine gestaffelte und an das Gelände angepasste Höhenentwicklung der Bebauung festgeschrieben, die sich an die natürliche und bebaute Umgebung anpasst. Die Bestandsbebauung südlich der Wildermuthstraße ist gemeinsam mit der Bebauung nördlich der Wildermuthstraße Bestandteil einer historisch gewachsenen VDK-Siedlung. Der einheitliche Charakter der Wohnsiedlung soll weiterhin gewahrt werden. Die festgesetzten Wand- und Firsthöhen orientieren sich im westlichen Plangebiet daher an der Bestandsbebauung und den Festsetzungen des nördlich gelegenen Bebauungsplans Nr. 51.1 „Westlich der Ulrichstraße II“. Damit wird eine geordnete Höhenentwicklung der Gebäude entlang der Wildermuthstraße gesichert und gleichzeitig werden Möglichkeiten zur Nachverdichtung offen gehalten.

Für das Flurstück Nr. 142/2 ist der Planungswille der Gemeinde gegeben, die vorgesehene Entwicklung mit einer Wandhöhe von bis zu 9,0 m zu ermöglichen. Städtebaulich fügt sich die Neuplanung in die nähere Umgebung ein. Die neu geplante Bebauung auf dem Flurstück Nr. 142/2 ist historisch nicht Bestandteil der VDK-Siedlung. Vielmehr bildet sie einen Übergang zwischen der historisch gewachsenen VDK-Siedlung im Westen und der Bestandsbebauung im Osten, die sich durch höhere und größere Bestandsgebäude auszeichnet. Die östlich angrenzenden Wandhöhen überschreiten die 9,0 m nicht, liegen jedoch topografisch höher als die geplante Neubebauung. Die Festsetzung von Wandhöhen bis zu 9,0 m für die Neubebauung des Flurstücks Nr. 142/2 dient somit der Sicherung einer geordneten Höhenentwicklung im Plangebiet.

Die Wand- und Firsthöhen entlang der Ulrichstraße orientieren sich ebenfalls an der Bestandsbebauung und lassen dabei einen gewissen Gestaltungsspielraum offen für mögliche zukünftige Entwicklungen.

A.6.5 Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen nach § 23 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Ein Übertreten der Baugrenzen um bis zu 1,5 m durch untergeordnete Bauteile wird nach § 23 Abs. 3 BauNVO als zulässig festgesetzt.

Die Baugrenzen ermöglichen eine Umsetzung des städtebaulichen Konzepts. Darüber hinaus schließen die Baugrenzen die Bestandsgebäude mit ein und ermöglichen eine zukünftige Nachverdichtung der bestehenden Strukturen.

Abstandsflächen sind einzuhalten. Dabei ist die Satzung der Stadt Ebersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe (Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO) in der derzeit gültigen Fassung zu beachten.

In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Damit erfolgt ein Einfügen in das Ortsbild des Plangebietes und der näheren Umgebung.

A.6.6 Örtliche Bauvorschriften

Im Bebauungsplan werden Gestaltungsvorschriften nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO festgesetzt.

Als Dachformen für Hauptgebäude sind ausschließlich Satteldächer zulässig. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Dächer an Hauptgebäuden, z.B. Terrassenüberdachungen, sowie für verbindende Dächer zwischen Haupt- und Nebengebäude sind Satteldächer, Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, zulässig. Dachflächen von Satteldächern sind mit einer Dachneigung von 18° bis 30° auszubilden.

Des Weiteren sind Dachaufbauten in Form von Gauben, Zwerchgiebeln und Zwerchhäusern sowie Dacheinschnitte ausschließlich als untergeordnete Elemente des Hauptdaches auf der von der Straße abgewandten Dachseite zulässig. Dabei darf die Breite der Dachaufbauten und Dacheinschnitte insgesamt ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten sind mit einem Sattel-, Schlepp- oder Flachdach auszuführen.

Grellfarbige oder glänzende Materialien zur Fassadengestaltung sind hingegen nicht zulässig.

Die örtlichen Bauvorschriften zu den Dächern und Dachaufbauten sowie der Fassadengestaltung sichern ein Einfügen der Bebauung in das Ortsbild.

Abgrabungen, Aufschüttungen sowie Stützmauern sind jeweils bis zu einer Höhe von 1,0 m zulässig. Dies schließt einen übermäßigen Eingriff in das natürliche Gelände aus. Abgrabungen und Aufschüttungen sind künstliche (menschengemachte) Erhöhungen bzw. Vertiefungen der Erdoberfläche (z.B. Hügel, Senken). Die Festsetzung betrifft nur Veränderungen, die selbstständig sind, die also nicht Folge einer anderen, vorrangigen Nutzung sind.

Um den Ausbau erneuerbarer Energien zu stärken und somit einen weiteren Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, werden folgende Festsetzungen getroffen:

Die nutzbaren Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebengebäuden mit Satteldächern sind zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestflächen). Dies gilt sowohl für neu zu errichtende Gebäude als auch Bestandsgebäude, bei denen eine vollständige Erneuerung der Dachhaut erfolgt. Nebengebäude ohne Satteldach sind nach Festsetzung Nr. 7.3 zu begrünen. Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

Die wirtschaftliche Zumutbarkeit zur Festsetzung 4.5.1 (Solarmindestfläche zur Nutzung von Dachflächen für Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren) wird durch ein Wirtschaftlichkeitsgutachten geprüft. Für Gebäude, für welche die wirtschaftliche Zumutbarkeit nicht nachgewiesen werden kann, entfällt die Pflicht zur Errichtung einer Solaranlage. Gleichwohl sind Solaranlagen entsprechend den bereits im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen weiterhin zulässig.

Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren auf Dächern sind zulässig, wenn sie ohne Aufständigung errichtet werden. Die Ausführung von Solarenergieanlagen und Sonnenkollektoren hat dachparallel zu erfolgen.

A.6.7 Garagen, Stellplätze und Nebengebäude

Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen, Tiefgaragen, Carports und Müllsammelanlagen ist in den gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Nebengebäuden ist bis zu einer Grundfläche von 10 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig, jedoch nicht in der 3 m breiten Vorgartenzone entlang der Straßen. Je Baugrundstück darf die Summe der Grundflächen von Nebengebäuden außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen insgesamt nicht mehr als 30 m² betragen.

Für die Errichtung der erforderlichen Stellplätze wird auf die Satzung über die Zahl, die Gestaltung und die Ablöse von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.

A.6.8 Grünordnung

A.6.8.1 Grünordnerische Konzeption

Die grünordnerische Konzeption ist in erster Linie auf den weitgehenden Erhalt der ortsbildprägenden Gehölzbestände ausgerichtet.

Durch die Anpflanzung von Gehölzen sollen negative Effekte auf den Naturhaushalt und die Landschaft verringert werden. Dank der Gehölzvegetation können in Siedlungsbereichen bodennahe Temperaturextreme durch das schattenspendende Laubdach gemildert und Luftschadstoffe durch die Filterfunktion der Blätter gebunden werden. Durch die Gehölze

werden Strukturen geschaffen, die sich nicht nur positiv auf das Ortsbild auswirken, sondern auch als Vernetzungselemente und Lebensräume für Pflanzen und Tiere dienen. Gehölzpflanzungen sind daher als Maßnahme zur Verminderung von Eingriffsfolgen besonders geeignet.

A.6.8.2 Grünordnerische Festsetzungen

Stellplätze, Zufahrten, Wege / Zuwege und befestigte Flächen auf den Baugrundstücken sind mit einem Endabflussbeiwert von $\leq 0,6$ auszubilden (z. B. Natursteinpflaster, Kies- o. Schotterflächen, Rasengittersteine o. Pflaster mit Rasenfuge).

Die Versiegelung öffentlicher und privater Flächen ist auf ein Mindestmaß zu beschränken. Die Anlage von Schotter- oder Kiesflächen zur Gartengestaltung ist unzulässig. Freiflächen die nicht als Zufahrten, Wege oder Terrassen befestigt sind, sind als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Dachflächen von Nebengebäuden mit Flachdächern sowie flach geneigten Dächern mit einer Neigung von weniger als 5°, bezogen auf die Horizontale, sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Für die Dachbegrünung ist ein Substrataufbau von mind. 10 cm vorzusehen, der mit einer standortgerechten Gräser-, Sedum- oder Kräutermischung anzulegen ist. Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können zugelassen werden.

Die Festsetzungen zu Materialien bzw. Bepflanzungen von Bodenoberflächen und Dachflächen dienen einer möglichst geringen Versiegelung des Plangebietes und stellen wichtige Maßnahmen der Klimaanpassung im Plangebiet dar.

A.6.8.3 Erhalt Gehölze

Der als zu erhalten festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, während der Baumaßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und ggf. bei Ausfall zu ersetzen. Alle nicht zwingend zu fällende Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

Baumschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs der Planung wurde ein älterer Walnussbaum aufgrund seiner ökologischen Funktion (Lebensraum, Nahrungsangebot, Landschaftsbild) zum Erhalt festgesetzt.

Zur Erhaltung des vorhandenen, festgesetzten Baumes ist die Bodenfläche unter dem Kronentraufbereich nach Möglichkeit zuzüglich eines Abstands von 1,50 m von jeglicher Beeinträchtigung zu schützen.

In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer Fachperson festzulegen.

Folgende Maßnahmen sollten umgesetzt werden, um das Gehölz während der Baumaßnahmen zu schützen:

- Kappungen der Baumkronen sind unzulässig.
- Bei Grabungen im Umfeld des Baumes ist auf den Wurzelerhalt zu achten. Gegebenenfalls müssen vor Beginn der Grabungsarbeiten Wurzeln von einer Fachfirma sauber durchtrennt und fachgerecht versorgt werden.
- Zum Schutz der Wurzeln ist ein Wurzelvorhang zu errichten. Dieser ist so auszubilden, dass sämtliche eingebrachte Materialien nach Abschluss der Baumaßnahmen im Boden verbleiben können. Fundamente im Wurzelbereich sind unzulässig.
- Während der Baumaßnahmen ist um den Baum ein fester, mindestens 2,0 m hoher Baumschutzzaun mit einem Abstand von mindestens 1,5 m von der Kronentraufe aufzustellen. Der Kronentraufbereich ist der Bodenbereich, der durch die Krone des Baumes überschattet wird.
- Der Schutzbereich innerhalb des Zaunes ist von jeglichem Lagern von Baumaterialien, Befahren und Abgrabungen etc. freizuhalten. Es dürfen keine Abgrabungen im Kronentraufbereich der Bäume vorgenommen werden.

A.6.8.4 Neupflanzungen

Entlang der Wildermuthstraße auf der Flurnummer 142/2 befinden sich aktuell elf Bestandsbäume als Alleepflanzung. Dabei handelt es sich um Linden, Kirschen, Kastanien und Spitzahorn. Der Erhalt der Bestandsgehölze wurde geprüft und abgewogen. Nachdem der Erhalt der Bestandsgehölze zu erheblichen Einschränkungen in der Bebaubarkeit des Grundstücks führen würde, wurden die Gehölze zur Rodung festgesetzt.

Jedoch werden mittels Festsetzung Maßnahmen getroffen, um den Verlust der Bestandsbäume zu kompensieren und das hochwertige Straßenbild an der „Wildermuthstraße“ zu erhalten.

Innerhalb des Bebauungsplans wurden entlang der Wildermuthstraße „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt. Innerhalb der drei festgesetzten Teilflächen mit einer Gesamtgröße von ca. 187 m² sind dauerhaft Gehölze zu etablieren und zu erhalten.

Entsprechend gilt für die festgesetzten Flächen:

Innerhalb der „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind zum Erhalt des Straßenbilds der „Wildermuthstraße“ sowie zur Kompensation der zur Rodung festgesetzten Bäume, Neupflanzungen zu etablieren. Innerhalb der festgesetzten Fläche sind mind. 16 Bäume oder 32 Sträucher neu zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen, in Ihrem Wuchs zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Eine Kombination aus Baumpflanzungen und Strauchpflanzungen ist dabei ebenfalls möglich. Hierbei entsprechen zwei Strauchpflanzungen einer Baumpflanzung. Jedoch sind zwingend mind. 8 Bäume auf der Gesamtfläche zu pflanzen. Es sind vorwiegend Arten der Pflanzliste/Artenliste A, B und C der Begründung zu verwenden.

Innerhalb der festgesetzten Flächen ist die Anlage einer Zuwegung zu Gebäuden zulässig.

A.6.8.5 Pflanzmaßnahmen

Durchgrünung

In den neu entstehenden Wohngebieten ist je volle 500 m² überbaubare Grundstücksfläche ein Laubbaum oder Obstgehölz entsprechend der Pflanzliste A in der Begründung zu pflanzen, zu erhalten und fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen. Zwischen Baumstandorten ist ein Abstand von 8-12 m einzuhalten. Dementsprechend sind 8 Bäume innerhalb des Geltungsbereichs zu etablieren. Die Standorte sind frei wählbar.

Eingrünung

Im Süden des Geltungsbereichs wurden private Grünflächen ausgewiesen. Darüber hinaus wurde der besonders wertgebende Bestand aus älteren Einzelbäumen sowie Gebüschstrukturen auf einer Breite von 5 m, an den Grundstücksgrenzen Richtung Süden, mittels der Festsetzung für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzt.

Innerhalb der als „für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Fläche mit einer Breite von 5 m sind alle vorhandenen Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten und in Ihrem Wuchs zu fördern. Eingriffe in diese Bestände sind insofern zulässig, wenn diese dem Erhalt und der Förderung des Vegetationsbestands dienen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind mit einem Abstand von mind. 15 cm zur Geländeoberfläche anzulegen, um die Wanderung von Kleintieren zu ermöglichen.

A.6.8.6 Grünordnerische Hinweise

Allgemein

Die grünordnerischen Maßnahmen sind spätestens in der nächsten Pflanzperiode nach Fertigstellung der Bauvorhaben umzusetzen, sodass die Beeinträchtigungen für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglichst zeitnah minimiert und ausgeglichen werden.

Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke sind bis auf Erschließungs- und Stellplatzflächen als Wiesen-, Rasen- oder Bodendeckerflächen mit Einsaat von Gräsern und Kräutern oder mit standortgerechten Stauden oder Gehölzen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Stein oder Kiesgärten sind nicht zulässig.

Zwischen Baumstandorten und Versorgungsleitungen ist gemäß DVGW Regelwerk Arbeitsblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ ein Abstand von 2,5 m einzuhalten.

Bei Baumpflanzungen im Näherungsbereich von Telekommunikationslinien ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßenbau und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Bodenschutz

Für notwendige Verfüllungsmaßnahmen und Geländemodellierungen ist ausschließlich unbelastetes Bodenmaterial zu verwenden. Der Einsatz von Recyclingbaustoffen und belastetem Bodenaushub ist vorher mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde abzustimmen. Mutterboden, der bei Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten, vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen und wieder zu verwerten.

A.6.8.7 Pflanzliste/Artenliste

Die hier festgesetzten Arten wurden unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Anlage „Klimabäume – welche Arten können in Zukunft gepflanzt werden?“ der bayerischen Landesanstalt für Weinbau und Gartenbau aus dem Jahr 2019 ausgewählt.

A) Bäume

(Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3x verpflanzt; Stammumfang: 14-18 cm),
Züchtungen sind mit „“ gekennzeichnet

<i>Acer monspessulanum</i>	Französischer Ahorn
<i>Acer platanoides</i> „Faiview“	Spitzahorn
<i>Alnus x spaethii</i>	Purpurerle
<i>Celtis australis</i>	Südlicher Zürgelbaum
<i>Fraxinus americana</i> „Autumn Purple“	Weiß-Esche
<i>Fraxinus ornus</i>	Blumenesche
<i>Ginkgo biloba</i>	Ginkgo
<i>Gleditsia triacanthos</i> „Skyline“	Amerikanische Gelditschie
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Blasenlesche
<i>Liquidambar styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Malus tschonoskii</i>	Wollapfel
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus padus</i> „Schloss Tiefurt“	Traubenkirsche
<i>Quercus cerris</i>	Zerreiche
<i>Quercus robur ssp. robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus robur ssp. petraea</i>	Traubeneiche
<i>Sophora japonica</i> „Regent“	Japanischer Schnurrbaum
<i>Tilia cordata</i> „Greenspire“ „Erecta“	Winterlinde
<i>Tilia x euchlora</i>	Sommerlinde
<i>Tilia tomentosa</i> „Brabant“	Silberlinde
<i>Zelkova serrata</i> und „Green Vase“	Zelkove

Optional: Regionaltypische Obstsorten

B) Kleinbäume

(Mindestpflanzqualität: 2-3 x verpflanzt; Höhe 100-150 cm oder Stammumfang 12-14
Züchtungen sind mit „“ gekennzeichnet

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus polygyna</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Catalpa bignonioides</i> „Nana“	Kugeltrompetenbaum

Stadt Ebersberg

Bebauungsplan Nr. 229 „Südlich der Wildermuthstraße“, Endfassung vom 23.09.2025

Begründung

<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Malus sylvestris</i>	Wildapfel
<i>Sorbus aria</i>	Gewöhnliche Mehlbeere
<i>Sorbus aria</i> "Fastigiata"	Säulenmehlbeere
<i>Sorbus aucuparia</i> "Fastigiata"	Säuleneberesche
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere
<i>Quercus robur</i> "Fastigiata Koster"	Säuleneiche
<i>Sophora japonica</i> „Columnaris“	Säulen-Schnurrbaum

C) Sträucher

(Mindestpflanzqualität: 2-3 x verpflanzt; Höhe 100-150 cm oder Heister 3-5 Leittriebe)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Amelanchier ovalis</i>	Felsenbirne
<i>Berberis vulgaris</i>	Gemeine Berberitze
<i>Berberis thunbergii</i>	Thunberg-Berberitze
<i>Cornus sanguinea</i>	Bluthartriegel
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus kousa</i>	Blumenhartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus polygyna</i>	Zweiggrifflicher Weißdorn
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus cathartica</i>	Kreuzdorn
<i>Rosa gallica</i>	Essigrose
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Rosa glauca</i>	Rotblättrige Rose
<i>Viburnum lantana</i>	Wolliger Schneeball
<i>Viburnum rhytidophyllum</i>	Lederblättriger Schneeball

A.6.9 Naturschutzrechtliche Kompensation der Eingriffe

Das vorliegende Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Es handelt sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung, der entsprechend die Voraussetzungen eines § 13a BauGB Verfahrens besitzt.

Entsprechend § 13a BauGB Abs. 4 „gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nummer 1 Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Folglich ist für das vorliegende Bauleitverfahren nach § 13a BauGB kein Eingriff zu ermitteln. Es ergibt sich keine Notwendigkeit zur Durchführung eines naturschutzfachlichen Ausgleichs.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass innerhalb des Vorhabens Festsetzungen getroffen wurden, um höherwertige Vegetationsbestände dauerhaft zu erhalten. Darüber hinaus wurden grünordnerischen Festsetzungen getroffen, um zu garantieren, dass das Plangebiet gut durchgrünt wird.

A.6.10 Immissionsschutz

Da die Baufenster im Plangebiet ein Heranrücken der Bebauung an das bestehende Gewerbe im Nordosten des Plangebietes (Heiz-Lüftung-Sanitär Wohermaier) und im Südwesten des Plangebietes (Autohaus Eichhorn) sowie an den städtischen Bauhof im Osten des Plangebietes zulassen, wurde für die betroffenen Bereiche eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. In der Schalltechnischen Untersuchung wurden darüber hinaus mögliche Immissionsschutzkonflikte durch die geplante Hackschnitzelanlage sowie die vorhandenen Straßenverkehrsflächen (insb. die Münchner Straße) untersucht und beurteilt (vgl. Anlage) (Projektnummer: 3019-2025 C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand Juni 2025).

Nach § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Der Schallschutz wird dabei für die Praxis durch die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" konkretisiert.

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen. Für Gewerbelärm wird in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm:1998) als fachlich fundierte Erkenntnisquelle zur Bewertung herangezogen.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden. Dies wird zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse als ausreichend erachtet, da es sich um ein Projekt zur Nachverdichtung in zentraler innerörtlicher Lage der Stadt Ebersberg handelt und bereits Bebauung und Verkehrswege im Bestand nebeneinander bestehen.

Tabelle 1: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr		Gewerbe	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2023		16.BImSchV Ausgabe 1990/2020		TA Lärm Ausgabe 1998	
Nutzung	Orientierungswert (ORW _{DIN 18005})		Immissionsgrenzwert (IGW _{16.BImSchV})		Immissionsrichtwert (IRW _{TA-Lärm})	
	Tag	Nacht*	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete (WA)	55	45 (40)	59	49	55	40

* in Klammern: gilt für Gewerbe

A.6.10.1 Einwirkender Verkehrslärm

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert nach Bl.1 der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts nicht durchgehend eingehalten werden kann.

Die Immissionsbelastung durch die Münchner Straße liegt bei bis zu 62 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts. In den drei westlichsten Bauräumen wird auch der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV Tag und Nacht überschritten.

In der schalltechnischen Untersuchung wurde die Wirkung von aktiven Schallschutzmaßnahmen aufgezeigt. Das Abrücken der Bebauung ist bei der gewünschten Baudichte nicht möglich. Eine Schallschutzwand in der notwendigen Höhe ist städtebaulich nicht vertretbar. Eine Geschwindigkeitsreduzierung im Rahmen des Bebauungsplanes ist nicht realistisch. Die Stadt Ebersberg beabsichtigt hierzu weitergehende Untersuchungen in einem gesonderten Verfahren anzustellen.

Zum Schutz der Aufenthaltsräume werden bauliche Schallschutzmaßnahmen „architektonische Selbsthilfe“ in Kombination mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile festgesetzt. Mit den vorgeschlagenen Festsetzungen sind aus schalltechnischer Sicht gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen gewährleistet.

Festsetzungen

Die nachfolgenden Festsetzungen betreffen nur Neu- und Anbauten.

Grundrissorientierung: Zum Belüften notwendige Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 sind innerhalb der gekennzeichneten Bereiche an der Südfassade nicht zulässig.

Alternativ besteht die Möglichkeit, dass:

- a. der schutzbedürftige Aufenthaltsraum ein zum Lüften geeignetes Fenster im Schallschatten von eigenen Gebäudeteilen (z.B. eingezogener Balkon, teilumbauter Balkon, vorspringendes Gebäudeteil) erhält oder
- b. vor dem zu öffnenden Fenster des schutzbedürftigen Aufenthaltsraums bauliche Schallschutzmaßnahmen wie Vorbauten (Prallscheiben, verglaste Loggien, Laubengänge, Schiebeläden für Schlaf- und Kinderzimmer, kalte Wintergärten) oder besondere Fensterkonstruktionen für schutzbedürftige Aufenthaltsräume vorgesehen werden oder
- c. dass der Raum mit einer schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtung (zentral oder dezentral) ausgestattet wird. In Schlaf- und Kinderzimmern muss unter Gewährleistung des erforderlichen Luftaustausches ein Innenraumpegel von $L_{p,In} = 30$ dB(A) eingehalten werden.

Bauschalldämm-Maß: Außenflächen von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen müssen abhängig von der Nutzung mindestens folgendes bewertetes gesamtes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109 erreichen.

	schutzbedürftige Aufenthaltsräume	Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden
Südfassade	36	38
Westfassade	32	34
Ostfassade	32	34
Nordfassade	30	30

Hinweise

Mit dem Bauantrag ist der Stadt Ebersberg unaufgefordert ein Nachweis der Festsetzungen zum Immissionsschutz vorzulegen. Ausnahmsweise kann von den Festsetzungen abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantrags damit verminderte Anforderungen durch eine schalltechnische Untersuchung nachgewiesen werden.

Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten in der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

Der maßgebliche Außenlärmpegel für die Ableitung des notwendigen Gesamtschalldämm-Maßes nach DIN 4109-1:2018-01 basiert auf der Straßenverkehr Prognose 2040 und dem Immissionsrichtwert der TA Lärm für die Gebietseinstufung Allgemeines Wohngebiet.

Im Rahmen der Harmonisierung der europäischen Normen gibt es neben der Einzahlangabe für das bewertete Schalldämm-Maß so genannte Spektrum-Anpassungswerte „C“. Beispielsweise: $R_w (C; C_{tr}) = 37 (-1; -3)$. Der Korrekturwert „C_{tr}“ berücksichtigt den städtischen Straßenverkehr mit den tieffrequenten Geräuschanteilen. Im obigen Beispiel ergibt sich eine Schalldämmung für den Straßenverkehrslärm, der um 3 dB geringer ausfällt als das Schalldämm-Maß R_w . Aufgrund dessen empfehlen wir, bei der Auswahl der Bauteile darauf zu achten, dass die Anforderung mit Berücksichtigung des Korrekturwerts C_{tr} erreicht wird.

A.6.10.2 Bestehende Betriebe

Die schalltechnische Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass an der östlichen Baugrenze mit einer Überschreitung von 1 dB(A) zu rechnen ist, wenn mehr als 3 Lkw's innerhalb einer Stunde zwischen 22 bis 06 Uhr vom Bauhof abfahren. In der vorhandenen gewachsenen Struktur wird auf die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen in Anlehnung an TA Lärm, Abschnitt 6.7 (Gemengelage) und Abschnitt 3.2.1 (Überschreitung Gesamtbelastung max. 1 dB(A)) verzichtet.

A.6.10.3 Geplante Heizanlage

Konkrete Planungen liegen nicht vor. In Kapitel 7.2 b) der schalltechnischen Untersuchung wurde aufgezeigt unter welcher Voraussetzung der Betrieb möglich ist. Der Nachweis der schalltechnischen Verträglichkeit nach TA Lärm wird mit dem Bauantrag gefordert.

Es wird auf mögliche Lärmimmissionen bei der Verwendung von Luft-Wärmepumpen hingewiesen. Beim Einbau von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) sind die gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Vorschriften einzuhalten. Es wird empfohlen, auf den Einbau lärm-arter Geräte zu achten, die den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 db(A) unterschreiten und am Immissionsort nicht tonhaltig sind. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten. Zur Auswahl der Geräte und zu wichtigen Gesichtspunkten bei der Aufstellung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ und den Schallrechner des Landesamtes für Umweltschutz Sachsen-Anhalt (LAU) sowie die Broschüre „Lärmschutz bei Luft-Wärmepumpen – Für eine ruhige Nachbarschaft“ des Bayerischen Landesamtes für Umwelt hingewiesen. Alle Veröffentlichungen sind im Internet eingestellt. *(Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde, LRA Ebersberg)*

A.6.11 Erschließung, Ver- und Entsorgung

A.6.11.1 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Pleiningerstraße, die Wildermuthstraße sowie die Ulrichstraße erschlossen. Die Erschließung des bisher unbebauten Gebiets (Fl.St. 142 und 142/2) soll zukünftig teilweise über die Wildermuthstraße sowie teilweise über die Ulrichstraße erfolgen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zwischen den Punkten A und B sowie C und D (im Uhrzeigersinn) zugleich Straßenbegrenzungslinie. Um eine Überlagerung in der Planzeichnung von der Umgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs mit der Umgrenzung der Straßenbegrenzungslinie nach Planzeichenverordnung zu vermeiden, wurde die alternative Zeichnerische und Textliche Festsetzung gewählt.

Zufahrten und Rampen, die der Erschließung dienen, sind auch außerhalb der Baugrenzen und der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen zulässig.

A.6.11.2 Strom-, Gas-, Wasserversorgung

Die Versorgung mit Gas, Strom und Wasser im Plangebiet ist durch Anschlüsse an das städtische Leitungsnetz über die Pleiningerstraße, Wildermuthstraße und Ulrichstraße sichergestellt.

Das Plangebiet ist grundsätzlich mit Trink- und Löschwasser erschlossen, sowohl über die Pleiningerstraße mit einer Versorgungsleitung DN 80 GG bzw. DN 150 GG, als auch die Wildermuthstraße mit einer Versorgungsleitung DN 80 GG sowie die Ulrichstraße mit einer Versorgungsleitung DN 100 GG.

Für den Anschluss an das öffentliche Wasserleitungsnetz ist der Stadt Ebersberg eine Bewässerungsplanung (folgend BWP) entsprechend den Vorgaben der Wasserabgabesatzung (folgend WAS) vorzulegen. Die BWP ist vom Bauwerber möglichst mit den jeweiligen Bauanträgen der einzelnen Gebäude einzureichen. Die Bauausführung darf nur gemäß genehmigter BWP und in enger Abstimmung mit der Wasserabteilung erfolgen. Sollten für ein Grundstück mehr als eine Grundstücksanschlussleitung benötigt werden, hat der Bauwerber die hierfür anfallenden Kosten zu tragen. Ein etwaiger Baugrubenverbau ist auf die Spartenverläufe abzustimmen sowie schonend zu erstellen, um Beschädigungen vorzubeugen. Sollte zukünftig eine Grundstücksteilung vorgesehen sein, ist darauf zu achten, dass die Erschließung auch danach noch gesichert ist. Dies könnte dadurch gelöst werden, dass die Grundstücksteilung so erfolgt, dass Leitungen nach der Grundstücksteilung keine anderen privaten Grundstücke queren. Alternativ ist die Eintragung von entsprechenden Leitungsrechten im Grundbuch notwendig. Gemäß Art. 62 Abs. 1 BayBO ist der baulich vorbeugende Brandschutz, somit ggf. auch die Löschwasserversorgung sowie die ausreichende Anzahl der Löschwasserhydranten, nachzuweisen. Der Nachweis ist vom jeweiligen Bauantragssteller des einzelnen Gebäudes einzureichen. *(Stellungnahme des Tiefbauamts, Stadt Ebersberg)*

Im Plangebiet befinden sich mehrere Versorgungskabel und -leitungen. Der Schutzzonenbereich für Kabel und Leitungen beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse. Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden.

A.6.11.3 Abwasserbeseitigung, Entwässerung

Für die Entwässerung der Baugrundstücke wird auf die Satzung für die öffentliche Entwässerungseinrichtung der Stadt Ebersberg (Entwässerungssatzung – EWS) in der derzeit gültigen Fassung verwiesen.

Das von den Dachflächen oder befestigten Oberflächen abfließende, unverschmutzte Niederschlagswasser ist, soweit möglich, auf dem Grundstück oberflächlich und möglichst breitflächig über eine belebte Bodenschicht zu versickern, zurückzuhalten oder in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen. Dabei wird insbesondere auf eine Wassersensible Siedlungsentwicklung im Rahmen des Klimawandels hingewiesen, u.a. zur Verbesserung des Lokalklimas. Niederschlagswasser, das nicht vor Ort versickern kann, kann in den Kanal eingeleitet werden. Es wird auf den Leitfadens „Wassersensible Siedlungsentwicklung in Bayern – Empfehlungen für ein zukunftsfähiges und klimaangepasstes Regenwassermanagement in Bayern“ vom Bayerischen Staatsministerium für Umwelt und Verbraucherschutz hingewiesen.

Das Plangebiet ist bezüglich der Entsorgung von Schmutz- und Regenwasser grundsätzlich erschlossen, sowohl über die Pleiningerstraße mit einem Mischwasserkanal DN 250 STZ bzw. DN 300 B, als auch die Wildermuthstraße mit einem Mischwasserkanal DN 400 B bzw. ab Schacht 132KM030 mit DN 500 B sowie die Ulrichstraße mit einem Mischwasserkanal DN 300 STZ. Allerdings sind die dort vorhandenen Mischwasserkanäle entsprechend den Feststellungen im Generalentwässerungsplan (folgend GEP) nur zum Teil ausreichend dimensioniert und punktuell bereits jetzt an der Belastungsgrenze angelangt. Dadurch, dass

die vorhandenen Mischwasserkanäle punktuell bereits an der Belastungsgrenze angelangt sind, ist im Bereich des Plangebietes verstärkt darauf zu achten, dass das anfallende Regenwasser aus befestigten Flächen entsprechend der Entwässerungssatzung (folgend EWS) vor Ort auf dem Grundstück versickert wird. Die Regenwasserversickerung vor Ort soll auch dafür sorgen, dass der Grundwasserspiegel sowie der natürliche Wasserkreislauf erhalten bleiben. Falls eine Versickerung nicht umsetzbar sein sollte, sollten entsprechende Rückhalteräume geschaffen werden, um das Regenwasser gedrosselt in den Mischwasserkanal einzuleiten und das Kanalsystem weitestgehend zu entlasten. Die Menge der gedrosselten Einleitung wird im Zuge der Entwässerungsplanung (folgend EWP) vom Tiefbauamt vorgegeben. Zukünftig ist unter anderem angedacht, den Kanal in der Wildermuthstraße beginnend bei der Pleiningerstraße auf DN 600 und im weiteren Verlauf auf DN 700 aufzuweiten. Für den Anschluss an das öffentliche Kanalnetz ist der Stadt Ebersberg eine EWP entsprechend den Vorgaben der EWS vorzulegen. Die EWP ist vom Bauwerber möglichst mit den jeweiligen Bauanträgen der einzelnen Gebäude einzureichen. Die jeweilige Bauausführung darf nur gemäß genehmigter EWP und in enger Abstimmung mit der Kanalabteilung erfolgen. Sollten für ein Grundstück mehr als eine Grundstücksanschlussleitung benötigt werden, hat der Bauwerber die hierfür anfallenden Kosten zu tragen. Ein etwaiger Baugrubenverbau ist auf die Spartenverläufe abzustimmen sowie schonend zu erstellen, um Beschädigungen vorzubeugen. Sollte zukünftig eine Grundstücksteilung vorgesehen sein, ist darauf zu achten, dass die Erschließung auch danach noch gesichert ist. Dies könnte dadurch gelöst werden, dass die Grundstücksteilung so erfolgt, dass Leitungen nach der Grundstücksteilung keine anderen privaten Grundstücke queren. Alternativ ist die Eintragung von entsprechenden Leitungsrechten im Grundbuch notwendig. *(Stellungnahme des Tiefbauamts, Stadt Ebersberg)*

Das Plangebiet liegt im Bereich einer würmzeitlichen End- oder Seitenmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Gletschers. Es wird daher von einer eingeschränkten Versickerungsfähigkeit des Bodens im Plangebiet ausgegangen. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist daher zu prüfen und ggf. sind Maßnahmen zur Versickerung des Oberflächenwassers zu treffen. Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln.

Auf das mögliche Auftreten von Hang- und Schichtwasser sowie Starkregenereignisse und in Folge dessen wild abfließendes Oberflächenwasser wird hingewiesen und eine dem Risiko angepasst Bauweise empfohlen. Nachfolgende Abbildung zeigt potentielle Fließwege bei Starkregen sowie potenzielle Aufstaubereiche für das Plangebiet und daran angrenzende Flächen. Dabei lässt sich das höchste Risiko für Überschwemmungen innerhalb der dargestellten Flächen entlang der Wildermuthstraße erkennen.

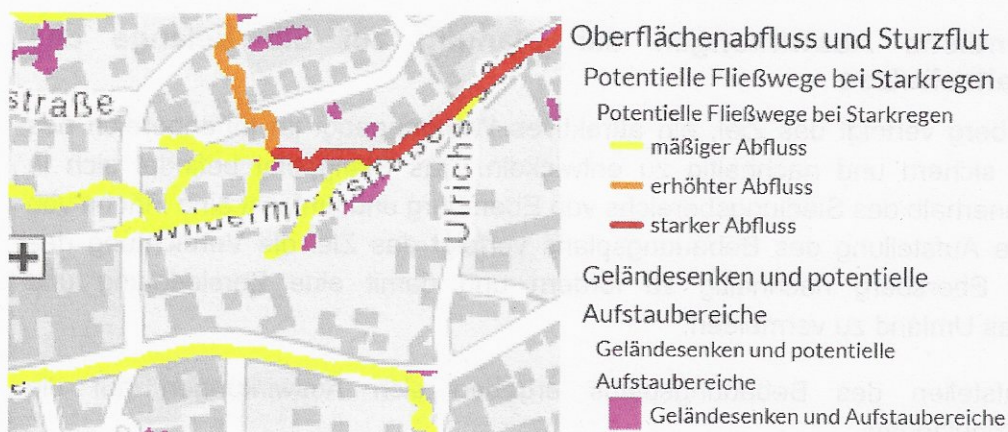


Abb. 9: Überschwemmungsgefahren, Bayerisches Landesamt für Umwelt (Stand: 2024)

Mögliche Objektschutzmaßnahmen zur Minimierung der Risiken durch Wasser sind:

- Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses mind. 25 cm über der höchsten Geländeoberkante unmittelbar am Bauvorhaben
- Wasserdichte Errichtung der Gebäude bis zu dieser Kote (auch Kelleröffnungen, Lichtschächte, Zugänge, Installationsdurchführungen)

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser sind Herkunft und möglicher Verschmutzungsgrad zu berücksichtigen. Eine erlaubnisfreie Niederschlagsversickerung ist möglich, wenn die Vorgaben der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) i.V.m. der TRENGW (Technische Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) eingehalten werden.

A.6.12 Flächenbilanz

Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich

Flächennutzung	Fläche	Anteil
Allgemeines Wohngebiet	14.535 m²	89,3 %
Öffentliche Grünfläche	232 m²	1,4 %
Private Grünfläche	1.502 m²	9,3 %
Fläche gesamt	16.269 m²	100 %

A.7 Wesentliche Auswirkungen der Planung auf die Belange des Umweltschutzes

Die Stadt Ebersberg verfolgt das Ziel, ein attraktives Wohnangebot im Innenbereich des Stadtgebiets zu sichern und nachhaltig zu entwickeln. Das Plangebiet befindet sich in zentraler Lage innerhalb des Siedlungsbereichs von Ebersberg und umfasst eine Fläche von etwa 1,6 ha. Die Aufstellung des Bebauungsplans verfolgt das Ziel die Verdichtung des Siedlungsraums Ebersberg nachhaltig zu fördern und damit eine Zersiedelung und Ausweitung in das Umland zu vermeiden.

Durch das Aufstellen des Bebauungsplans ergeben sich Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter.

Die betroffenen Bereiche befinden sich innerhalb des besiedelten Stadtgebietes Ebersbergs. Aktuell werden die innerhalb des Geltungsbereichs der Planung liegenden Flächen unterschiedlich genutzt. Der Großteil der Flächen wird aktuell bereits wohnbaulich genutzt. Entsprechend der Planung ist es das Ziel eine Nachverdichtung im Plangebiet zu ermöglichen. Hierzu sollen die aktuell noch als Grünland/Gartenflächen genutzten Bereiche der Flurnummer 142/2 mittels Wohnbebauung überplant werden. Darüber hinaus soll in anderen bereits baulich genutzten Flächen eine Nachverdichtung ermöglicht werden. Zudem wird die Errichtung einer Hackschnitzelanlage auf der Flurnummer 142 angedacht.

Wertgebende Gehölzbestände befinden sich im Süden (Gebüschstreifen mit Sträuchern und älteren Einzelbäume) sowie ein älterer Walnussbaum auf der Flurnummer 142. Diese werden mittels Festsetzungen zum Erhalt festgesetzt. Jedoch kommt es zur Rodung von 11 Alleebäumen entlang der „Wildermuthstraße“. Der Verlust der Bestandsbäume wird jedoch durch Neupflanzungen kompensiert. Folglich kommt es im Zuge der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans nur zu einer Überplanung von wenig wertgebenden Flächen im städtischen Raum.

Es sind keine Natura-2000-Gebiete, Schutzgebiete gem. §§23-29 BNatSchG oder Wasserschutzgebiete von der Planung betroffen.

Aufgrund der in Siedlungsgebieten eingebetteten Lage ist vorwiegend mit dem Vorkommen von Ubiquisten und Kulturfolgern zu rechnen. Innerhalb der Begründung zum Bebauungsplan wurde eine Artenabschätzung für relevante Arten durchgeführt. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass ein Eintreffen von Verbotstatbestände entsprechend § 44 BNatSchG unter Berücksichtigung von drei festgesetzten Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden können.

Mittels der Festsetzung zur Verpflichtung zur Durchgrünung werden die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt reduziert. Darüber hinaus wurden wertgebende Vegetationsstrukturen zum Erhalt festgesetzt.

Der Vorhabenbereich ist teilweise bereits durch Bebauungen versiegelt bzw. teilversiegelt. Der Boden- und Wasserhaushalt ist durch die bestehende anthropogene Überplanung bereits als belastet zu betrachten. Beim Bodentyp handelt es sich um „997b: Besiedelte Flächen mit anthropogen überprägten Bodenformen und einem Versiegelungsgrad < 70 %; bodenkundlich nicht differenziert.

Innerhalb des Vorhabenraumes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Durch die Realisierung der Planung und der damit einhergehenden Errichtung von Gebäuden kommt es zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung. In einem ca. 0,3 ha großen Bereich können neue Wohngebäude entstehen.

Im Zuge der Versiegelung ergeben sich Beeinträchtigungen auf den Boden, da dieser in den versiegelten Bereichen seine Funktionen als Puffer-, Speicher-, Transport- und Filtermedium nicht mehr erfüllt.

Außerdem führt die Bodenversiegelung zu Auswirkungen auf den Wasserhaushalt, da es zu einer Reduzierung der Niederschlagsversickerung und der Grundwasserneubildung kommt.

Es handelt sich jedoch um eine kleinflächige zusätzliche Flächeninanspruchnahme auf einer anthropogen vorbelasteten Fläche. Daher kann von Auswirkungen mit geringer Erheblichkeit auf den Boden- und Wasserhaushalt ausgegangen werden.

Die Luftqualität wird derzeit temporär durch die innerörtliche Lage beeinträchtigt (z.B. Verkehr auf den umliegenden Straßen). Innerhalb des geplanten Baugebietes werden durch den An- und Abfahrtsverkehr von/zu den neu entstehenden Gebäuden die Emission von Luftschadstoffen, CO₂ und Staub geringfügig erhöht. Über den künftig versiegelten Flächen kommt es außerdem zu einer Erhöhung der Lufttemperatur und infolgedessen zu geringfügigen Einflüssen auf das Mikroklima.

Eine geringfügige Erhöhung der Schadstoffemissionen durch Abgase des An- und Abfahrtsverkehrs ist nicht vermeidbar.

Eine Vorgabe der Stadt Ebersberg für die Planung war vor allem der Erhalt und die Sicherung der vorhandenen Grünbestände, die sich aktuell positiv auf das lokale Klima auswirken. Dieser Vorgabe wurde durch diverse Festsetzungen Rechnung getragen (Flächiger Erhalt von hochwertigen Grünstrukturen, Erhalt eines wertgebenden Einzelgehölzes).

Der Erhalt von qualitativ hochwertigen Grünflächen mittels Festsetzung im Bebauungsplan führt zu positiven Auswirkungen auf das lokale Klima. Da Vegetationsbestände Schadstoffe binden, durch Ihre Transpiration einen lokalen Kühlungseffekt erzeugen und zur lokalen Frischlufterneuerung beitragen.

Der Geltungsbereich stellt eine Lücke zwischen den vorhandenen Siedlungsgebieten dar. Für das Landschaftsbild ergeben sich kaum negative Auswirkungen, da sich innerhalb des Geltungsbereichs der Planung bereits bebaute Bereiche befinden und die Einsehbarkeit von der freien Landschaft nicht möglich ist.

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmäler vorhanden.

Infolge einer Bebauung im Plangebiet kann es zu einer Steigerung des Verkehrsaufkommens und damit zu erhöhten Immissionen kommen. Die langfristigen Auswirkungen durch Verkehr und Lärm können jedoch aufgrund der geringen Anzahl an potenziellen Neubauten im Plangebiet als geringfügig eingeschätzt werden.

Durch die Versickerung von Niederschlagswasser vor Ort, die innere Durchgrünung des Wohngebietes, die Begrünung von Flachdächern und den Erhalt von wertgebenden Vegetationsbeständen wird der Eingriff in die Schutzgüter reduziert.

Da es sich um eine innerörtliche, bereits vorbelastete Fläche handelt, sind die Auswirkungen auf die den Naturhaushalt und das Landschaftsbild einschließlich derer Wechselwirkungen als gering bzw. nicht erheblich zu bewerten. Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um eine Nachverdichtung innerhalb des Stadtgebietes. Eine flächengleiche Ausweisung von Wohngebieten im Außenraum würde zu erheblicheren Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter führen.

B Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und über die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189)
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch §§ 4 und 5 des Gesetzes am 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der Fassung vom 23.02.2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), zuletzt geändert durch § 10 des Gesetzes vom 25.07.2025 (GVBl. S. 254)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. d. F. vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23.10. 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323)
- Gemeindeordnung (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, 797, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573)
- Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2242-1-WK) veröffentlichten bereinigten Fassung, zuletzt geändert durch § 13 Abs. 3 des Gesetzes vom 23. Dezember 2024 (GVBl. S. 619)

C Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Bestandsbebauungsplan Plangebiet	7
Abb. 2: Auszug aus dem LEP (Stand: Nov. 2022)	10
Abb. 3: Auszug aus dem Regionalplan, Raumstruktur (Stand: Feb. 2019)	12
Abb. 4: Ausschnitt aus dem derzeit rechtsgültigen Flächennutzungsplan (Stand: 2014).....	13
Abb. 5: Bebauungsvorschlag Westliches Plangebiet	27
Abb. 6: Städtebaulicher Konzeptionsvorschlag für die Flurstücke Nrn. 847, 142, 142/2	28
Abb. 7: Skizze zur GRZ für die Bestandsbebauung im westlichen Teil des Plangebietes ...	29
Abb. 8: Skizze zur GRZ für den Bebauungsvorschlag im westlichen Teil des Plangebietes	29

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Beurteilungsgrundlagen (Angaben in dB(A))	39
Tabelle 2: Flächenbilanz Geltungsbereich	45

D Verzeichnis der Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand Juni 2025.