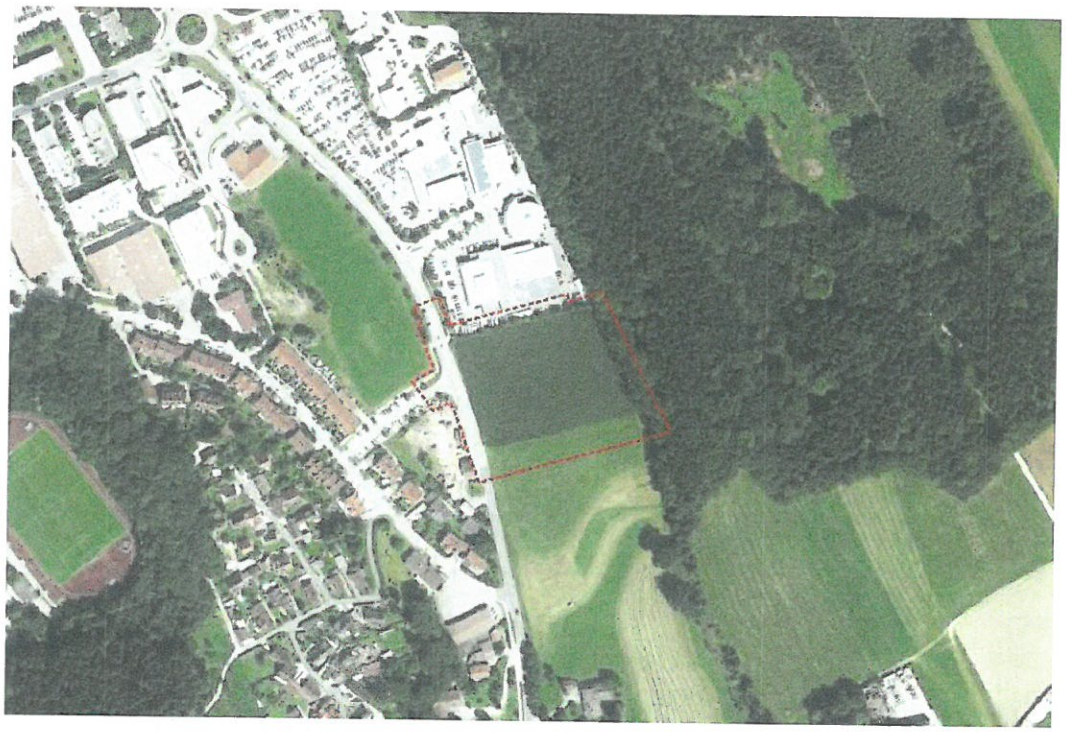
Stadt Ebersberg

Bebauungsplan Nr. 198 „SO Schwabener Straße; Autostadt Ebersberg-Erweiterung Süd“
mit integrierter Grünordnung

Begründung mit Umweltbericht
12.12.2017



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

Inhalt

		Seite
I.	**Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes**	**3**
1.	Lage und Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2.	Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	6
3.	Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	6
4.	Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen	7
5.	Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz	9
6.	Immissionsschutz	14
7.	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	16
8.	Statistik	19
II.	**Umweltbericht**	20
1.	Einleitung	20
2.	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	22
3.	Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	26
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	37
5.	Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange	42
6.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	43
7.	Zusätzliche Angaben	44
8.	Verwendete Unterlagen	48

I. Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

1. Lage und Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereichs

1.1 Einleitung

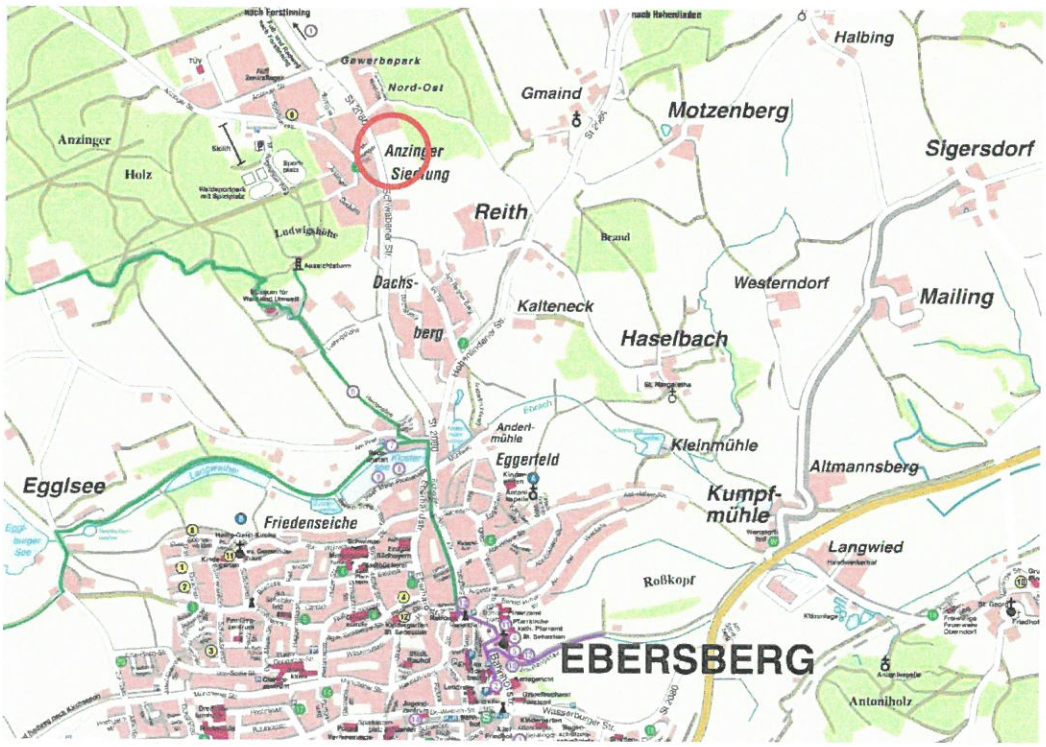
Die Stadt Ebersberg liegt als Mittelzentrum in der äußeren Verdichtungszone im Verdichtungsraum München und an der Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung München - Ebersberg / Grafing - Wasserburg.

Aus regionalplanerischer Sicht soll eine ausgewogene gewerbliche Siedlungstätigkeit die räumlichen Voraussetzungen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung gewährleisten. Dabei soll berücksichtigt werden, dass durch notwendige Anpassungsprozesse zusätzlicher Flächenbedarf entstehen kann. Ziel sollte sein, die bestehenden Betriebe an ihrem Standort zu erhalten und Erweiterungs- und Entwicklungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen Raumentwicklung des Regionalplans München. Somit werden die Standortvoraussetzungen und –potentiale der Stadt Ebersberg für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung optimiert und die Wirtschaftskraft der Stadt Ebersberg gestärkt. Insofern trägt die Planung hinsichtlich der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

1.2 Größe, Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Ortsrand des Gewerbeparks Nord-Ost der Stadt Ebersberg. Es umfasst eine Fläche von ca. 1,7 ha. Im Westen begrenzt die Schwabener Straße das Plangebiet, nördlich schließen gewerbliche Flächen an; im Osten grenzen Waldflächen und im Süden landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 198 umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Ebersberg:
Fl. Nr. 990/1, 990/4, 1048/1, 1048/2, 1077, 1077/1, 1077/3, 1081, 1430/7, 1430/23

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 198 liegt am südlichen Rand des Gewerbeparks „Nord-Ost" der Stadt Ebersberg. Die Fläche ist unbebaut und wurde bislang überwiegend, ackerbaulich intensiv genutzt. Das Plangebiet wird im Westen von der Schwabener Straße begrenzt und kann über diese auch erschlossen werden. Im Osten schließen Waldflächen an, die der Bannwaldverordnung unterliegen. Die südlich benachbarten Flächen werden landwirtschaftlich intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzt. Die Kronentraufen der Waldbäume ragen teilweise weit in die landwirtschaftliche Nutzfläche herein, so dass hier ein relativ breiter, regelmäßig gemähter Krautsaum besteht.

Im Norden grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Betriebsflächen der sogenannten „Ebersberger Autostadt" an. Westlich der Schwabener Straße befinden sich gewerbliche Flächen, wie z.B. das TÜV Süd Service-Center Ebersberg, und Mischgebietsflächen, z.B. mit dem Business Class Hotel. Ergänzt wird diese gemischte bauliche Nutzung durch Wohnbauflächen mit Reihen- und Doppelhausbebauung entlang der Sportparkstraße.

Entsprechend den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 143 ist das Betriebsgelände der „Ebersberger Autostadt" entlang der südlichen Grundstücksgrenze durch eine Hecke, bestehend aus vorwiegend einheimischen Sträuchern und Bäumen, eingegrünt. Die Bäume befinden sich überwiegend in ihrer Jugendphase. Da der Bebauungsplan eine funktionsgerechte Erweiterung des Autohauses nach Süden zulassen soll, kann diese Grundstückseingrünung nicht erhalten werden. Entlang der Schwabener Straße erstreckt sich ein schmaler, krautiger Verkehrsgrünstreifen (Saumstreifen, Altgras) auf einer leicht geneigten Böschung.

Im Plangebiet herrschen kleinflächig Siedlungsbiotope in Form einer Grundstückeingrünung, weit überwiegend aber typische Agrarlebensräume vor.

1.4 Natürliche Grundlagen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 198 liegt in der Übergangszone von der Münchner Schotterebene zur Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes. Die Nahtstelle zwischen diesen beiden geologischen Einheiten wird von einem würmeiszeitlichen Endmoränenkranz bildet, der im Wesentlichen die geologischen Standortfaktoren des Plangebietes mitbestimmt und gleichzeitig den Südostrand des Ebersberger Forstes markiert.

Die würmeiszeitlichen Jungmoränen werden von schluffreichem Material der Grundmoränen aufgebaut, das sich mit sandig-kiesigen Moränensedimenten (u. a. Schottermoränen) verzahnt. Die Überdeckung ist meistens lehmig-sandig. Die würmeiszeitlichen Niederterrassenschotter der Münchner Ebene werden hingegen von geringmächtigen, lehmig-sandigen oder kiesigen Deckschichten überdeckt. Aus den anstehenden Ausgangsgesteinen hat sich im Plangebiet ein meist frischer bis sehr frischer Parabraunerdeboden mit einer mittleren Durchlässigkeit, einer mittleren Sorptionskapazität und einem geringen Filtervermögen gebildet.

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

Um genauere Erkenntnisse zu den geologischen Verhältnissen zu erlangen, wurde durch das IB Crystal Geotechnik GmbH, Wasserburg, eine Erkundung des Untergrundes durchgeführt. Hierzu wurden 3 Rammkernbohrungen bis zu

einer Aufschlusstiefe von 8,0 m abgeteuft sowie drei schwere Rammsondierungen durchgeführt. In den Aufschlüssen wurde kein Grundwasser festgestellt, so dass der Grundwasserhorizont tiefer als 8,0 m unter Geländeoberkante liegt.

Die Profile des nordwestlichen und zentralen Bohrpunktes zeigen eine geringmächtige Mutterbodenschicht aus schwach kiesigem, schluffig-sandigem bis sandigem Lehm, der auf einer Verwitterungsdecke aus schwach sandigem Schluff aufliegt. Darunter steht bis zu einer Tiefe von 8,0 m eine Schicht aus sandigem, schwach steinigem Kies an. Im südöstlichen Bohrpunkt wurde unter einer 40 cm starken Mutterbodenschicht bis in eine Tiefe von ca. 3,60 m überwiegend schluffiger, schwach kiesiger und schwach sandiger, teilweise toniger Lehm bzw. kiesiger, schwachtoniger Sand aufgeschlossen. Darunter liegt eine Schicht aus sandigem, schwach schluffigem und schwach steinigem Kies.

Zur Ermittlung der Sickerfähigkeit der erkundeten Untergrundschichten wurden in der zentral im Plangebiet gelegenen Rammkernbohrung B2 drei Absinkversuche durchgeführt. Als versickerungsfähiger Boden kommen die unterhalb der bindigen Verwitterungsböden anstehenden, gut durchlässigen Vorstoßschotter in Frage. Bei der Ausführung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Böden der Verwitterungsdecke durchstoßen werden müssen, um eine hydraulische Verbindung mit den gut durchlässigen Vorstoßschottern zu schaffen. Diese kiesigen Horizonte liegen im nordwestlichen und zentralen Bereich des Plangebietes ab einer Tiefe von ca. 0,4 m unter der Geländeoberkante (GOK) an. In der leichten Geländesenke im Südosten des Plangebietes wird Kies hingegen erst ab einer Tiefe von 3,10 m angetroffen.

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 577,0 m ü. NN. und 579,0 m ü. NN. Es ist weitgehend eben und weist eine flache Neigung von Nordwest nach Südost auf. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine schwach ausgeprägte Geländemulde.

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

In lokalklimatischer Hinsicht ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit seiner derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als Freiland-Klimatop anzusprechen. Der relativ windoffene Bereich ist durch einen stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte gekennzeichnet, der allerdings durch die umgebenden baulichen Nutzungen und die östlich benachbarten, zusammenhängenden Waldflächen abgemildert wird. Auf dem Gelände kann Kaltluft produziert werden, die reliefbedingt nach Süden / Südosten abfließen kann.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich intensiv genutzt. Als potentielle natürliche Vegetation würde sich ein Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit einem Hainsimsen-Tannen-Buchenwald bzw. ein Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit einem Waldmeister-Buchenwald ein-

stellen. Unter der potentiellen natürlichen Vegetation versteht man diejenige Vegetation, die sich unter den gegenwärtigen Umweltbedingungen ausbilden würde, wenn der Mensch nicht mehr eingreifen würde und die Vegetation Zeit fände, sich bis zu ihrem Endzustand zu entwickeln. Sie kann als Richtschnur für Bepflanzungsmaßnahmen herangezogen werden.

2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung

Der bestehende Standort der sogenannten Ebersberger Autostadt im Gewerbegebiet Nord-Ost ist derzeit planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 143 gesichert. Auf dem bestehenden Betriebsgelände sind die erforderlichen Erweiterungen und Investitionen nicht umsetzbar. Zur Standortsicherung des ortsansässigen Autohauses ist deshalb eine bauliche Entwicklung unmittelbar südlich im Anschluss an das bestehende Autohaus vorgesehen.

Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg hat deshalb am 09.12.2014 den Beschluss gefasst, ein Bauleitplanverfahren für das südlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 1048/1 durchzuführen und den Bebauungsplan Nr. 143 zu ändern.

Im Zuge der weiteren Projektplanung, die nach den Vorgaben der Herstellerrichtlinien erfolgte, um den Betrieb weiterführen zu können, wurde ein Planungskonzept entwickelt, in das auch das südlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 1048/2 mit einbezogen wurde.

Am 20.10.2015 wurde die Erweiterung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 198 durch den technischen Ausschuss beschlossen. Schließlich wurde am 04.04.2017 der überarbeitete Entwurf von Seiten des Technischen Ausschusses gebilligt und der Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gefasst.

Die Bauleitplanung erfolgt mit dem Ziel, den bestehenden Betriebsstandort weiter zu entwickeln und die Erweiterung unter Berücksichtigung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich zu sichern. Besonderes Augenmerk soll dabei auf die Lösung der immissionsschutzfachlichen Konflikte, der naturschutzfachlichen Belange sowie der Freihaltung der Sichtachse zum Alpenpanorama gelegt werden.
Durch die Planung wird ein wichtiger Beitrag zur Verbesserung der Wirtschaftsstruktur sowie zur Schaffung neuer wohnortnaher Arbeitsplätze geleistet.

3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

3.1 Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8 und 10 die Grundsätze und das Verfahren zur Aufstellung von Bebauungsplänen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch - BauGB
- Baunutzungsverordnung – BauNVO
- Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO
- Planzeichenverordnung – PlanzV

Die grünordnerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG

3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung

In der rechtswirksamen Fassung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ebersberg ist der östliche Bereich des Plangebietes als Sondergebiet „Autohaus“ dargestellt. Mit der Darstellung Sondergebiet „Ausstellung / KFZ / Stellplätze sowie Grünfläche im westlichen Bereich des Plangebietes wird die Freihaltung der Sichtachse zum Alpenpanorama berücksichtigt.

Der vorliegende Bebauungsplan ist aus den Vorgaben des rechtswirksamen Flächennutzungsplans entwickelt und stimmt mit den städtebaulichen Zielen des Flächennutzungsplans überein. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet und das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

Der räumliche Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 198 greift in die Randbereiche der aufgeführten Bebauungspläne ein und ersetzt diese innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs.
- Bebauungsplan Nr. 143 i.d.F.v. Dezember 2000, bek.gem. am 20.06.2001
- Bebauungsplan Nr. 143.1 i.d.F.v. August 2001, bek.gem. am 26.09.2001
- Bebauungsplan Nr. 122 i.d.F.v. Juli 1999, bek.gem. am 07.07.1999
- Bebauungsplan Nr. 122.2 i.d.F.v. 08.05.2012, bek.gem. am 03.07.2012
- Bebauungsplan Nr. 122.3 i.d.F.v. 19.02.2013, bek.gem. am 12.03.2013
- Bebauungsplan Nr. 122.4 i.d.F.v. 09.04.2013, bek.gem. am 28.01. 2014

4. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen

4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung, die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für eine funktions- und bedarfsgerechte Erweiterung eines am Standort ansässigen Gewerbebetriebes zu schaffen. Die Erweiterung erfolgt im unmittelbaren Anschluss an den bestehenden Siedlungszusammenhang und kann über bereits vorhandene Infrastruktureinrichtungen erschlossen werden. Der Bebauungsplan Nr. 198 dient demzufolge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Er schafft den rechtlichen Rahmen für einen dauerhaften baulichen Siedlungsabschluss und bindet die künftig zulässigen baulichen Nutzungen in das Orts- und Landschaftsbild ein.

4.2 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird bedarfsgerecht als Sonstiges Sondergebiet planungsrechtlich gesichert, wobei gemäß der Darstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans eine Aufteilung in ein Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Autohaus“ und ein Sonstiges Sondergebiet SO 2 "Ausstellung / KFZ / Stellplätze" erfolgt.

<u>Sonstiges Sondergebiet SO 1 "Autohaus":</u>

Im SO 1 "Autohaus" sind Flächen für folgende Nutzungen zulässig:
- Autohaus zum Verkauf von Autos, Autoteilen und Autozubehör
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen für Autos
- Verwaltungs- und Büroräume
- Lagerräume

- Eigenbedarfstankstelle
- Autowerkstatt für Reparaturen, Metallverarbeitung, Lackiererei
- Stellplätze

Da aufgrund der neuen Vertriebsstrategien für den Automobilhandel zusätzliche über den üblichen Autohandel hinausgehende Dienstleistungen von Seiten des Autoherstellers gefordert werden, sind unter Berücksichtigung der Herstellerrichtlinien folgende Nutzungen bis zu einer Fläche von insgesamt höchstens 500 m² Geschossfläche zulässig:

- Autovermietung
- Reisebüro
- Finanzdienstleistungen
- Boutique: Bekleidung, Lederwaren, Sportartikel, Uhren, Schmuck
- EDV-Dienstleistung

Mit diesen zusätzlich zulässigen Nutzungen sollen neue Kundensegmente erschlossen werden bzw. die Kundenbindung verbessert werden. Der Einzelhandelsbereich – Boutique - nimmt hier nur einen untergeordneten Anteil an dem Gesamtflächenangebot von 500 m² für die zusätzlichen Nutzungen ein, sodass davon auszugehen ist, dass keine unzulässigen Einzelhandelsagglomerationen entstehen.

Ausnahmsweise können Wohnungen für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber, Betriebsleiter und Mitarbeiter zugelassen werden.

Sonstiges Sondergebiet SO 2 "Ausstellung / KFZ / Stellplätze":
Im Sondergebiet SO 2 "Ausstellung / KFZ / Stellplätze" sind ausschließlich folgende zum SO 1 "Autohaus" gehörigen Nutzungen zulässig:
Flächen für Stellplätze für Neu- und Gebrauchtwagen, Kunden- und Mitarbeiter, einschließlich der erforderlichen Zufahrten.
Im Übrigen sind keine oberirdischen baulichen Anlagen zulässig, um die Freihaltung der Sichtachse zum Alpenpanorama zu gewährleisten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils durch die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche sowie der zulässigen Wandhöhe geregelt.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche von 5.300 m² entspricht einer GRZ von 0,49, die festgesetzte zulässige Geschossfläche von 16.500 m² entspricht einer GFZ von 1,51.

Die zulässige Wandhöhe beträgt 13,0 m. Für das zurückgesetzte Dachterrassengeschoss ist eine Wandhöhe von 16,0 m zulässig.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von maximal 0,8 überschritten werden.
Eine Überschreitung bis zu einer GRZ von maximal 0,9 gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist zulässig, wenn befestigte Oberflächen wie z.B. Stellplätze oder Wege dauerhaft luft- und wasserdurchlässig ausgeführt werden und mindestens einen Flächenanteil von 15% der Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen aufweisen.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt.

Unter Berücksichtigung der geplanten baulichen Entwicklung wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Die Abstandsflächen werden durch den Bebauungsplan abschließend geregelt. Grundsätzlich ist das Baugrenzengefüge so angeordnet, dass die sonst nach Art. 6 BayBO einzuhaltenden Abstandsflächen für ein Gewerbegebiet nachgewiesen werden und somit die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sowie eine ausreichende Belichtung und Belüftung sichergestellt sind.

4.5 Äußere Gestaltung und Ortsbild

Unter Berücksichtigung des Ortsbildes und der besonderen Lage am Ortsrand sind grellfarbige Fassadenflächen, Verfliesungen oder Dacheindeckungsmaterialien unzulässig.
Der Flächenanteil der Dachaufbauten darf nur bis zu 10 % der Dachfläche betragen, wobei die Dachaufbauten um mindestens 3,0 m gegenüber den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen müssen, um eine Beeinträchtigung der Fassaden zu vermeiden. Um das Orts- bzw. Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind oberirdische Versorgungs- oder Freileitungen nicht zulässig.

Im Bebauungsplan sind differenzierte Festsetzungen und Regelungen zur Errichtung und zum Anbringen von gewerblichen Werbeanlagen getroffen, um unter Abwägung wirtschaftlicher und stadtplanerischer Aspekte eine weitgehende Verträglichkeit mit dem Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und Störungen vor allem durch Leuchtreklame oder Lichtsignale zu vermeiden.

4.6 Verkehrserschließung und ruhender Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den neu geplanten Anschluss an die Schwabener Straße sowie über das nördlich angrenzende, bestehende Betriebsgelände. Die Straßenplanung wird in der Planfolge mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt. Ebenso werden die erforderlichen vertraglichen Regelungen hinsichtlich des Straßenumbaus mit dem Staatlichen Bauamt vereinbart.

Die Ausstellungsfahrzeuge werden im Bereich des SO 2 „Ausstellung/KFZ/Stellplätze“ angeordnet, die Stellplätze für Kunden, Besucher und Beschäftigte sind überwiegend im östlichen Bereich des Betriebsgeländes sowie in der Tiefgarage vorgesehen.

5. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz

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

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grünordnung das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist deshalb die Grünordnung in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 198 integriert.

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

5.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung

Im Bereich östlich der Schwabener Straße befindet sich ein Autohaus, das auf der Grundlage des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sowie auf der Grundlage des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 143 errichtet wurde. Zur Standortsicherung des Betriebs sind Investitionen und Erweiterungen geplant. Flächenpotentiale für eine funktionsgerechte Betriebserweiterung sind südlich im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände auf bislang landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen vorhanden.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebserweiterung zu schaffen wurde die 5. Änderung des Flächennutzungsplans für den maßgeblichen Teilbereich durchgeführt. Darauf aufbauend beabsichtigt die Stadt Ebersberg nunmehr durch die planungsrechtliche Sicherung eines Sondergebietes „Autohaus" sowie eines Sondergebietes „Ausstellung / Kfz / Stellplätze" die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit für das Vorhaben zu schaffen. Hierfür wird der rechtsverbindliche Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung Nr. 198 „SO Schwabener Straße; Autostadt Ebersberg – Erweiterung Süd" aufgestellt.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 1077 befindet sich der Kfz-Handelsbetrieb mit Werkstatt, Ausstellungs- und Stellplatzflächen. Da der Bestandsbetrieb und die Erweiterungsflächen zu einer funktionalen Einheit verschmolzen werden sollen, wurde die südliche Grundstückseingrünung, die sich auf dem Grundstück Fl. Nr. 1077 befindet, in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 198 mit einbezogen.

Der Bebauungsplan verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung und trifft neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche GR und Geschoßfläche GF), zur Höhenentwicklung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Wesentlicher Planinhalt ist dabei die Freihaltung der Blickbeziehung Richtung Süden zum Alpenpanorama. Ergänzt wird der Regelungsumfang u.a. durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sowie zur Begrünung. Die Regelungen zur Grünordnung dienen insgesamt einer funktionsgerechten Eingrünung der Betriebserweiterung sowie einer verträglichen Einbindung der künftigen Baukörper in das gewohnte Stadt- und Landschaftsbild.

Die randständigen Waldbäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze ragen mit ihren Kronentraufen in das Plangebiet hinein. Die in diesem Bereich planungsrechtlich gesicherte Fläche für Anpflanzungen ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten, um die Gesundheit und Standfestigkeit der Bäume dauerhaft gewährleisten zu können. Die Fläche dient sowohl der Stärkung des Waldrandes als auch der Abwehr von Gefahren, die von den künftig zulässigen Nutzungen auf den Wald ausgehen können, aber auch von Gefahren, die von den Bäumen auf die künftigen Nutzungen ausgehen können.

Die als private Grünfläche planungsrechtlich gesicherten Teilflächen der Grundstücke Fl. Nrn. 1048/1 und 1048/2 dienen dazu, die gewohnte Sichtbeziehung nach Süden auf die Bergkette der Alpen dauerhaft freizuhalten und eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbeseitigung zu gewährleisten. Die Flächen sollen nach dem Willen der Stadt auch weiterhin im privaten Eigentum verbleiben. Es ist nicht beabsichtigt, diese Flächen der Öffentlichkeit, d.h. einer Nutzung durch die Allgemeinheit, zur Verfügung zu stellen. Durch die getroffene Regelung ist eine dauerhafte Freihaltung der Flächen von baulichen Nutzungen und insoweit ein Erhalt der wichtigen Sichtbeziehung gewährleistet. Zum Schutz und zur Entwicklung der Grünfläche und um beispielsweise ein Befah-

ren der Fläche oder eine missbräuchliche Nutzung zu erschweren, ist an der Nord- und Ostgrenze der Grünfläche eine Einzäunung anzubringen, die durch einen Gehölzstreifen hinterpflanzt wird. Hierzu trifft der Bebauungsplan entsprechende, verbindliche Regelungen. Bei der künftigen Bewirtschaftung der privaten Grünfläche soll auf den Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln verzichtet werden. Der Bebauungsplan gibt hierzu entsprechende Hinweise.

In ökologischer Hinsicht setzen damit die Regelungen der Grünordnung in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Randbereich der Siedlung um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen.

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

Um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans umsetzen zu können, sollte den Anträgen im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, der die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert.

5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

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

- Nutzung bereits erschlossener Grundstücke zur bedarfs- und funktionsgerechten Erweiterung eines ansässigen Gewerbebetriebes
- grundsätzliche Standortwahl des Planvorhabens im unmittelbaren Anschluss an den Siedlungszusammenhang
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen GR und Geschoßflächen GF als Höchstmaß
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- planungsrechtliche Sicherung einer privaten öffentlichen Grünfläche als offene Sichtachse und zur Niederschlagswasserbeseitigung
- Freihalten eines Streifens von baulichen Anlagen zum Schutz der Baumwurzeln der benachbarten Waldbäume
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

5.3 Eingriffsregelung

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die

Anwendung der Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele kann ein Eingriff in Natur und Landschaft in der Planfolge nicht vermieden werden. Die Eingriffsfläche umfasst alle Flächen, die bisher unversiegelt waren und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 198 erstmalig mit einer baulichen oder sonstigen Nutzung versehen werden können. Nicht zur Eingriffsfläche zählen die bereits vorhandenen Verkehrsflächen der Schwabener Straße und der Forstinniger Straße sowie die planungsrechtlich gesicherte, private Grünfläche.

Die Eingriffsfläche des Bebauungsplans Nr. 198 beläuft sich auf 13.160 m^2. In der Planfolge werden Flächen mit einer (geringen bis) mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in Anspruch genommen, so dass unter Würdigung der im Planungskonzept enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,8 als sachgerecht beurteilt wird. Der zu erwartende Eingriff muss demnach in einem Umfang von ca. 10.528 m^2 ausgeglichen werden.

Da der Bebauungsplan Nr. 198 innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs keine Ausgleichsflächen planungsrechtlich sichern kann, muss der verbleibende Ausgleichsbedarf extern erfolgen.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 991, Gemarkung Nettelkofen, Stadt Grafing b. München, mit einer Fläche von 9.770 m^2 sowie auf dem Grundstück Fl. Nr. 1059, Gemarkung Nettelkofen, Stadt Grafing b. München, mit einer Fläche von 5.567 m^2 nachgewiesen, vertraglich gesichert und dem Bebauungsplan Nr. 198 zum Ausgleich zugeordnet. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum des Planbegünstigten.

Das Grundstück Fl. Nr. 1059, Gemarkung Nettelkofen, ist bereits als Ausgleichsfläche mit dem Maßnahmenziel „Streuobstwiese“ hergestellt. Ein Ausgleichsumfang von 4.950 m^2 ist dem Eingriff, der durch das Bauvorhaben „Herstellung, Asphaltierung und Erweiterung der Gebrauchtwagenausstellungsfläche in der Autostadt Ebersberg“ verursacht wurde, zugeordnet, so dass sich eine verbleibende Ausgleichsfläche in einem Umfang von ca. 617 m^2 ergibt, die für Eingriffe, welche in der Folge des Bebauungsplans Nr. 198 bewirkt werden können, zur Verfügung steht. Diese verbleibende Fläche in einem Umfang von 617 m^2 wird dem Bebauungsplan Nr. 198 zum Ausgleich zugordnet und vertraglich per Grunddienstbarkeit und Reallast gesichert.

Das Grundstück Fl. Nr. 991, Gemarkung Nettelkofen, grenzt nach Norden und Westen an einen Laub-Mischwaldbestand an und wird derzeit als Wirtschaftsgrünland (gedüngte Futterwiese) intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden ist eine lineare Hochstaudenflur bzw. eine Wirtschaftsgrünlandfläche benachbart. Im Untergrund steht ein lehmiger, kalkgründiger Grundwasserboden (Gley) an, der durch eine Dränage entwässert ist. Entlang der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft jeweils ein Graben mit zeitweiser Wasserführung.

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche werden folgende Entwicklungsziele und -maßnahmen festgelegt, die vertraglich gesichert und mit Hilfe eines landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) konkretisiert und umgesetzt werden müssen:

<u>1. Verbesserung des Waldrands:</u>
Als naturschutzfachliche Aufwertung soll der Waldrand des nördlich und west-

lich angrenzenden Laub-Mischwaldes durch die Herstellung eines naturnahen Strauchgürtels und Krautsaums verbessert werden. Die Schaffung eines artenreichen und gut strukturierten Waldrandes ist von großer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Zudem besitzen strukturreiche Waldränder eine große ästhetische Bedeutung für das Landschaftsbild und erhöhen den Erholungswert des Waldes.

Die Wahl der Straucharten für den Waldrand ist in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutz- und Forstbehörde vorzunehmen. Es sollte ausschließlich autochthones Saat- und Pflanzgut Verwendung finden. Um Raum für natürliche Sukzessionsabläufe zu belassen, sollten die Straucharten truppweise in einem weitmaschigen, unregelmäßigen Gerüst gepflanzt werden, das mit der Zeit durch verschiedene, natürlich ankommende Arten ergänzt wird. Für die Pflanzabfolge sind in jedem Fall unschematische, gebuchtete und dem Geländeprofil angepasste Formen zu wählen. Zur Entwicklung eines krautigen Saums sollte vorgelagert ein Streifen von ca. 5 m frei gehalten werden.

2. Herstellung einer extensiv genutzten Feuchtwiese:
Zur naturschutzfachlichen Aufwertung der übrigen Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 991, soll diese als artenreiche Feuchtwiese entwickelt werden. Es soll keine Hochstaudenflur entstehen. Die Befahrbarkeit der Fläche für Mahd- und Pflegearbeiten soll weiterhin gewährleistet bleiben. Die Entwicklung soll durch eine Initialansaat und gelenkte Sukzession erfolgen. Zur Aushagerung der Fläche sind in den ersten 3 bis 5 Jahren 3 Schnittmaßnahmen mit Abtransport des Mähguts durchzuführen. Später sollen 2 Schnitte, 1. Mahd Mitte Juli, 2. Mahd Ende September, jeweils mit Abtransport des Mähguts erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Zur Strukturanreicherung und funktionalen Ergänzung des Waldrandes soll die Fläche mit 10 Eichen (Quercus robur, Hochstamm 3xv. mB., StU 18-20 cm) bepflanzt werden. Der Abstand der Bäume ist so zu bemessen, dass die Wiesenfläche unter Maschineneinsatz gemäht werden kann.

Vorhandene Kleinstrukturen (z.B. Graben) sollen in das Ausgleichsflächenkonzept integriert werden. Insgesamt können durch die gewählten Entwicklungsziele und -maßnahmen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter, Arten- und Lebensräume, Boden, (Grund-) Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild / Ortsbild in einer sachgerechten Weise ausgeglichen werden.

Die vertragliche Sicherung von Ausgleichsflächen in einem Umfang von insgesamt 10.387 m² (9.770 m² auf Fl. Nr. 991 und 617 m² auf Fl. Nr. 1059) ist sachgerecht, um den rechnerisch ermittelten, verbleibenden Kompensationsbedarf (10.528 m²) nachzuweisen.

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

5.4 Belange des besonderen Artenschutzes

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigung durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht auszuschließen, wurde eine artenschutzrechtliche Beurteilung in Form einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung durchgeführt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Tierarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum ggf. verlieren können. Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Säugetiere insbesondere

Fledermäuse, Insekten) die spezifischen Lebensraumstrukturen fehlen, sind Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen.

Aber auch für die potentiell vorkommenden Arten, insbesondere Vogelarten, die an Gehölzen brüten, bleibt festzuhalten, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 198 nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist, soweit die Gehölze außerhalb der Brutzeit entfernt werden.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung erbrachte hinreichende Erkenntnisse für eine sachgerechte Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass auf eine weitergehende Bestandserfassung und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden kann. Trotzdem entbindet die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen den Bauherrn und seinen Planer weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen von einer Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich geändert haben können.

6. Immissionsschutz

6.1 Gewerbe- und Verkehrslärm

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Ermittlung und Beurteilung der gewerblichen und verkehrlichen Lärmimmissionen ist das Ingenieurbüro C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising, mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt worden.
Mit dem Bebauungsplan Nr. 198 soll das bestehende Sondergebiet „Autohaus" nach Süden erweitert werden. Die Flächen sind im Bebauungsplan gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans als Grünflächen und Sondergebietsflächen ohne Festlegung eines konkreten Betriebs festgesetzt und umfassen die Grundstücke Fl.Nr. 1048/1 und 1048/2 der Gemarkung Ebersberg. Die Gesamtfläche des räumlichen Geltungsbereichs beträgt ca. 1,7 ha.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt (C.Hentschel Consult, Pr.Nr. 1134-2017 V03, Juli 2017) und die einwirkenden Lärmimmissionen aus dem öffentlichen Verkehr und den benachbarten Gewerbeflächen ermittelt und beurteilt.

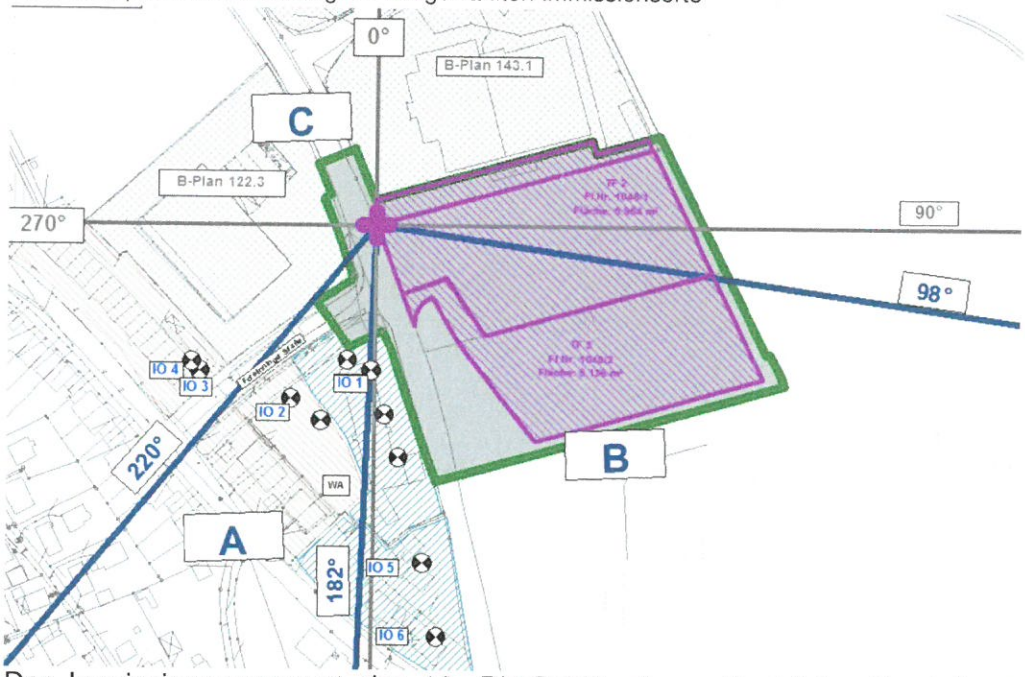
Des Weiteren wurde zum Schutz des angrenzenden Wohn- und Mischgebiets ein Geräuschkontingent unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung gemäß DIN 45961:2006-12 „Geräuschkontingentierung" für die drei Teilflächen ermittelt. Dieses gibt an, wie viel Schall pro Quadratmeter Gewerbefläche emittiert werden darf. Für Gewerbebetriebe, die sich zukünftig in diesem Gebiet ansiedeln wollen, oder bei Betriebsänderungen muss der Nachweis erbracht werden, dass das festgesetzte Emissionskontingent vom Betrieb eingehalten wird.

Maßgebliche Beurteilungsgrundlage für das Bauleitplanverfahren stellen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau" dar. In 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. Auf Grund der gewerblichen Nutzung wurde für das Sondergebiet zur Beurteilung der einwirkenden Immissionsbelastung, die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Gewerbegebiet herangezogen und in Ergänzung zur DIN 18005 die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA Lärm, August 1998) angewendet.

Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Gewerbegebiet Tag und Nacht mit Ausnahme eines kleinen Teilbereichs im Nordwesten auf der Teilfläche TF 2 nahezu eingehalten wird. Hier ist durch den Straßenverkehr mit einer Überschreitung von bis zu 2 dB (A) zur Nachtzeit zu rechnen.

Übersichtsplan mit Darstellung der ausgewählten Immissionsorte



Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV, die maßgebliche Beurteilungsgrundlage für den Neubau oder die wesentliche Änderung von Verkehrswegen, kann eingehalten werden. Zum Schutz der Betriebswohnungen ist gemäß der Regelungen des Bebauungsplans planerisch dafür zu sorgen ist, dass Schlaf- und Kinderzimmer über eine der St 2080 abgewandten Fassadenseite belüftet werden können, wenn diese schutzbedürftigen Räume in einem geringeren Abstand von als 65 m zur Fahrbahnmitte der Schwabener Straße entfernt liegen.

Die DIN 4109-1:2016-07 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Bauausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenwirken mit seinem zuständigen Architekten umzusetzen und zu beachten.

6.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

Es liegen keinerlei Informationen über derzeitige Beeinträchtigungen durch Licht, Luft/Feinstaub- oder Geruchsemissionen vor. Solche sind auch in der Planfolge nicht zu erwarten. Weitere Untersuchungen sind deshalb nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.
Auf § 3 BImSchG sowie die Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Länderausschuss für Immissionsschutz) wird hingewiesen.

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte

Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

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

7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange

7.1 Brandschutz

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

7.2 Flächen mit Bodenbelastungen / Abfallwirtschaft

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

Aus abfallwirtschaftlicher Sicht sind unter Berücksichtigung der Abfallwirtschaftsatzung des Landkreises Ebersberg in der Planfolge folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Die Vorgaben der Gewerbeabfallverordnung zur Abfalltrennung sind zu beachten.
- Bei der Erfassung der Abfälle (Wertstoffe und Restmüll) aus Gewerbebetrieben muss darauf geachtet werden, dass die Container für Dritte nicht zugänglich sind, damit Verunreinigungen ausgeschlossen werden. Dies kann durch eine geeignete Einzäunung bzw. durch Abschließen der Container erfolgen.
- Abfälle, die bei Baumaßnahmen anfallen, müssen nach § 14 Abs.2 der Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg nach folgenden Fraktionen getrennt entsorgt bzw. verwertet werden:
  - Inertes Material:
  - Ablagerung in einer dafür zugelassenen Kiesgrube oder Wiederverwertung
  - Baustellenmischabfälle:
  - (inertes Material vermischt mit sonstigen Altstoffen, wie z.B. Holz, Metall, Baufolien, Kartonagen etc.): Sortierung auf einer Bauschuttsortieranlage im Landkreis Ebersberg.
  - Baustellenrestmüll:
  - (Reststoffe, die kein inertes Material und keine Wertstoffe enthalten): Anlieferung am Entsorgungszentrum "An der Schafweide".

7.3 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

Auf die Einhaltung der Mindestabstände von Baumpflanzungen zu vorhandenen oder geplanten unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen wird in der Satzung hingewiesen. Anfallendes Abwasser muss satzungsgemäß entsorgt werden. Auf die Bestimmungen der Satzung für die öffentliche Entwässerungsanlage der Stadt Ebersberg zur Abwasserbeseitigung wird verwiesen.

Nach der geotechnischen Stellungnahme, die im Zuge der Baugrunderkundung

erfolgte, wurde in den einzelnen Aufschlüssen kein Grundwasser festgestellt. Es wird empfohlen, nicht verunreinigte Oberflächenwässer in den anstehenden Untergrund zu versickern. Als versickerungsfähige Böden kommen die unterhalb der bindigen Verwitterungsböden anstehenden gut durchlässigen Vorstoßschotter in Frage.

In der Planfolge sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltung, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei sollte als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung angestrebt über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m² befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
- Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser „ (TRENGW) einzuhalten. Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt zu beantragen.
- Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.
- Nähere Hinweise zum erlaubnisfreien Versickern von Niederschlagswasser und ein kostenloses Programm des Bayerischen Landesamtes für Umwelt gibt es unter: „http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/ niederschlagswasser_versickerung/index:htm“
- Die Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers ist insbesondere für die Verkehrs- und Manipulationsflächen nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser „ empfohlen.
- Verkehrsflächen oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe angeliefert, gelagert oder abgefüllt werden oder auf denen mit diesen Stoffen in nicht unerheblichen Mengen umgegangen wird, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen.

„http;//www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm". Grundsätzlich sollte auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser hingewirkt werden. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern leisten.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist die Versorgung ohne eine zusätzliche Transformatorenstation möglich. Falls ein höherer Strombedarf eintreten sollte, kann diese nach einer Vorabstimmung zwischen der Bayernwerk Netz GmbH auf dem Betriebsgelände errichtet werden. Die entsprechenden Regelungen sind im Bebauungsplan enthalten.

7.4 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

7.5 Bodenordnung, sonstige Maßnahmen

Aufgrund der neu geplanten Betriebsgeländezufahrt gegenüber der Einmündung Forstinninger Straße ist ein Rückbau der bestehenden Fußgängerquerung und eine Verlegung nach Norden erforderlich. Im Zuge dieser Verlegung wird eine kleine Teilfläche des Grundstücks Fl.Nr. 1430/7 von ca. 45 m² als öffentliche Verkehrsfläche in Anspruch genommen.
Diese bodenordnenden Maßnahmen werden im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen geregelt.

7.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Neuplanung für Sondergebietsflächen. Das Erschließungsnetz ist vorhanden, die öffentlichen Räume und Flächen sind vorgegeben. Für die Belange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB, z.B. Bedürfnisse der Familien, der jungen, alten und behinderten Menschen, unterschiedliche Auswirkungen auf Frauen und Männer, ergeben sich durch die Planung keine wesentlich neuen oder in irgendeiner Form negativen Auswirkungen.

7.7 Energieeffiziente Planung und Klimaschutz

Mit dem Bebauungsplan Nr. 198 setzt die Stadt Ebersberg auch einen Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsentwicklung.

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

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

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

Weitergehende Regelungen werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung nicht erwogen. Die durch die sog. Klimaschutznovelle 2011 des BauGB

geschaffenen, neuen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 Nr. 23 b werden nicht genutzt, da hierfür keine situationsbezogene, städtebauliche Rechtfertigung gesehen wird. Allerdings soll beim Bauvollzug und im Rahmen von Bauberatungen auf die Möglichkeiten energieeffizienter Bauweisen hingewiesen und auf deren Umsetzung hingewirkt werden.

7.8 Sonstige Belange

Sonstige mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind nicht ersichtlich.

8. Statistik

räumlicher Geltungsbereich	ca. 1,70 ha
Sondergebiet Autohaus	ca. 1,09 ha
Sondergebiet Ausstellung/KFZ/Stellplätze	ca. 0,22 ha
private Grünfläche	ca. 0,15 ha
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,24 ha
verbleibender Ausgleichsbedarf (extern)	ca. 1,04 ha

II. Umweltbericht

1. Einleitung

Um die Auswirkungen des städtischen Planvorhabens auf die einzelnen Umweltmedien abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB notwendig. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan Nr. 198 eingeflossen und werden im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammengefasst. Der Umweltbericht bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belange und beurteilt sie im Rahmen einer Konfliktanalyse. Die Berücksichtigung des Folgenbewältigungsprogramms der bauleitplanerischen Eingriffsregelung ist inhaltlich ebenfalls in die Umweltprüfung integriert.

1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 198 liegt östlich der Schwabener Straße (St 2080) unmittelbar südlich angrenzend an den Gewerbepark „Nord-Ost". Das Plangebiet kann von der Schwabener Straße aus erschlossen werden. Im Osten schließen Waldflächen an, im Süden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Die Kronentraufen der Waldbäume ragen teilweise weit in die landwirtschaftliche Nutzfläche herein, so dass hier ein relativ breiter, regelmäßig gemähter Krautsaum besteht.

Entsprechend den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 143 ist das Betriebsgelände des Autohauses entlang der südlichen Grundstücksgrenze durch eine Hecke, bestehend aus vorwiegend einheimischen Sträuchern und Bäumen, eingegrünt. Die Bäume befinden sich in ihrer Jugendphase. Da der Bebauungsplan eine funktionsgerechte Erweiterung des Autohauses nach Süden zulassen soll, kann diese Grundstückseingrünung nicht erhalten werden.

Entlang der Schwabener Straße erstreckt sich ein schmaler, krautiger Verkehrsgrünstreifen (Saumstreifen, Altgras) auf einer leicht geneigten Böschung. Im Südosten des Plangebietes befindet sich eine Geländesenke. Die Bebauung westlich der Schwabener Straße weist eine vielgestaltige Nutzung auf. Sie besteht aus einer Mischung von gewerblichen Nutzungen und Wohnnutzungen.

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt das bestehende Gewerbegebiet durch die Neuausweisung einer gewerblich nutzbaren Fläche in einem Umfang von ca. 13.160 m² zur Deckung eines aktuellen örtlichen Bedarfs zu erweitern. Den konkreten Anlass für das Planvorhaben bildet der Erweiterungswunsch des unmittelbar nördlich an das Plangebebiet angrenzenden Autohauses.

Die Standortanalyse für eine mögliche Betriebserweiterung gelangte zu dem Ergebnis, dass diese nur im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände sinnvoll möglich ist. Um die funktions- und bedarfsgerechte Erweiterung des Betriebes bauplanungsrechtlich vorzubereiten, wurde der Flächennutzungsplan für den maßgeblichen Teilbereich geändert (5. Änderung des Flächennutzungsplans). Die Flächennutzungsplanänderung ist rechtswirksam. Die Standortentscheidung wurde insoweit im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung bereits getroffen.

Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans verfolgt eine geordnete

städtebauliche Entwicklung, die sich insbesondere an den Vorgaben eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausrichtet. Sie möchte den Siedlungsbereich arrondieren und einen harmonischen Übergang zur offenen Agrarlandschaft / Kulturlandschaft hin schaffen.

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

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

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 198 können zwar bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen in einem Umfang von ca. 13.160 m² erstmalig für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden, trotzdem trägt die beabsichtigte Erweiterung des Gewerbeparks „Nord-Ost" sowohl dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft als auch dem Optimierungsgebot der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung, da durch die städtebauliche Entwicklung weder Konflikt- noch Ausschlussflächen überplant werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächen sowie einer zulässigen Überschreitung dieser Grundflächen bis zu einer Grundflächenzahl GRZ 0,8 als Höchstmaß bestimmt. Die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 198 lassen demgemäß für die beiden Sondergebietsflächen eine Grundfläche GR von ca. 10.528 m² zu. Ein Anteil von ca. 2.632 m² des Baugrundstückes wird von baulichen Anlagen freigehalten werden. Das auf diese Weise festgelegte Nutzungsmaß bietet einen ausreichenden Spielraum für eine bedarfsgerechte Nutzung des Grundstückes und entspricht dem an die Betriebserweiterung gestellten Anforderungsprofil, berücksichtigt aber auch die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in einem hinreichenden Umfang.

Die beabsichtigte Siedlungsentwicklung steht in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des bereits bestehenden Gewerbegebietes. Der zu erwartende Flächenverbrauch sowie die erstmalige Inanspruchnahme von bislang landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine bauliche Nutzung ist unter den Aspekten einer städtebaulichen Arrondierung, einer wirtschaftlichen Ausnutzung bereits vorhandener Erschließungseinrichtungen und der Schaffung einer ausgewogenen kommunalen Wirtschafts- und Sozialstruktur angemessen und gerechtfertigt.

Der Anteil der Sondergebietsflächen beträgt ca. 77,4 % am räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans. Die öffentlichen Straßenverkehrsflächen in einem Umfang von ca. 2.340 m² (ca. 13,8 % des räumlichen Geltungsbereichs) sind bereits vorhanden und werden insoweit bestandsorientiert gesichert. Hier ist in der Planfolge lediglich eine bescheidene funktionale Umorganisation aufgrund einer zusätzlichen Grundstückszufahrt, die von der Schwabener Straße genau gegenüber der Forstinninger Straße abzweigt, erforderlich. Die planungsrechtlich gesicherte, private Grünfläche weitet sich nach Süden auf und hält die gewohnte Blickbeziehung zum Alpenpanorama frei. Die Grünfläche umfasst mit ihrer Fläche von ca. 1.500 m² ca. 8,8 % des räumlichen Geltungsbereichs.

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

2.1 Fachgesetze

Ziele zum Schutz und zur Verbesserung der Umwelt sind in jedem Gesetz, welches Regelungen zur Umwelt oder einzelnen Umweltmedien (Schutzgütern) enthält, verankert. Die Umweltschutzziele der Fachgesetze finden ihren Niederschlag in den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung (BayLplG, Art. 5 und Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP) und der Bauleitplanung. Ziele des Umweltschutzes, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 von Belang sind, lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

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

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

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

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

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

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

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

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

Umweltschutzziele hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische

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

Bezogen auf das Schutzgut Boden haben sowohl das Baugesetzbuch (BauGB) für bauliche Maßnahmen als auch das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) und die Bodenschutzverordnung (BBodSchV) den Zweck, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen. Hierzu sind u.a. Vorsorgemaßnahmen gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.

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

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

2.3 Konkret in Bezug genommene fachgesetzliche Regelungen

Neben den erwähnten gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 198 insbesondre folgende fachgesetzliche Bestimmungen beachtet:

- DIN 18005:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, August 1998)
- DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“
- DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)
- Regelungen des BayNatSchG bzw. BNatSchG zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ebersberg,
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz – BBodSchG)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
- Waldgesetz für Bayern (BayWaldG)

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

2.2 Fachpläne

2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Nach § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) soll durch die Instrumente der Raumordnung eine nachhaltige Raumentwicklung bewirkt werden, die die sozialen und wirtschaftlichen Ansprüche an den Raum mit seinen ökologischen Funktio-

nen in Einklang bringt und zu einer dauerhaften, großräumig ausgewogenen Ordnung mit gleichwertigen Lebensverhältnissen in den Teilräumen führt. Nach § 8 ROG sind in den Bundesländern ein landesweiter Raumordnungsplan sowie Regionalpläne für Teilräume der Länder aufzustellen.

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Sie werden auf der Ebene der einzelnen Regionen weiter konkretisiert.

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

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

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

Zur Verminderung der Abwanderung sollen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die Möglichkeiten zur Schaffung und zum Erhalt von dauerhaften und qualifizierten Arbeitsplätzen [...] geschaffen werden. (LEP 1.2.2 (G)

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

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

Zur Wirtschaftsstruktur legt das LEP folgenden Grundsatz fest.

- *5.1 (G): Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des LEP
Das Plangebiet bindet städtebaulich unmittelbar an die bereits bestehende Gewerbebebauung des Gewerbeparks „Nord-Ost" an und führt zu einer geordneten und funktionsgerechten Weiterentwicklung dieser Gewerbeflächen. Durch die Bebauung werden vorhandene Erschließungspotentiale wirtschaftlich

ausgenutzt. Die Entwicklung trägt zu einer breit gefächerten und stabilen Wirtschaftsstruktur im Stadtgebiet bei und sichert den Fortbestand und die Weiterentwicklungsmöglichkeiten eines am Standort bereits ansässigen Betriebes. Zweckmäßig geeignete Potentiale der Innenentwicklung stehen hierfür nicht zur Verfügung, so dass die Planungsabsicht der Stadt Ebersberg im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, wie sie im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) und im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) festgelegt sind, im Einklang steht.

2.2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

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

Nach den Plansätzen RP 2.1.11 (G) und RP 2.1.1.2 soll der Stadt- und Umlandbereich München so entwickelt werden, dass er seine Funktionen als zentraler Wohnstandort und Arbeitsmarkt, als Wirtschaftsschwerpunkt, als Bildungs- und Ausbildungszentrum und als Verkehrsverflechtungsraum unter Berücksichtigung der ökologischen Belange und der Belange der Erholungsvorsorge auch künftig nachhaltig erfüllen kann. Die Mittelzentren und Siedlungsschwerpunkte im Stadt- und Umlandbereich München sollen gestärkt werden und auch Aufgaben höherer Zentralitätsstufen erhalten können.

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

Nach diesen Grundsätzen der Siedlungsentwicklung sind Siedlung und Freiraum keine trennenden Gegensätze, sondern prägen durch ihr räumliches Zusammenspiel und ihre gegenseitigen Bezüge das Orts- und Landschaftsbild. Die Erhaltung und Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes ist eine wichtige Aufgabe der Bauleitplanung. Um eine Beeinträchtigung durch neue Siedlungen möglichst gering zu halten, ist es wichtig, die Spezifika und Maßstäblichkeit der Landschafts- und Siedlungsstrukturen zu berücksichtigen.

Für die Standortsicherung und -weiterentwicklung von Industrie und Handwerk ist eine bedarfsgerechte Versorgung mit Gewerbe- und Industriegebieten von besonderer Bedeutung. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung sind daher vorausschauend und bedarfsorientiert Industrie- und Gewerbegebiete an geeigneten Standorten zur Verfügung zu stellen.

Die Region weist gute infrastrukturelle Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender oder die Ansiedelung neuer Industrie- und Gewerbebetriebe auf. Es ist daher von besonderer Bedeutung, dass industriell-gewerbliche Vorhaben dorthin gelenkt werden, wo diese Voraussetzungen erfüllt sind. Hierbei bieten sich insbesondere Standorte an, die gut an die Bandinfrastrukturnetze (Straße, Schiene, Leitungen) angebunden sind und für solche Vorhaben auch hinsichtlich anderer fachlicher Belange (z. B. Natur und Landschaft, Siedlungswesen) geeignete Flächen zur Verfügung stehen.

Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

Mit der angebundenen Lage und der guten verkehrsmäßigen Erschließung erfolgt eine städtebaulich geordnete Entwicklung, welche die maßgeblichen Grundsätze und Ziele der Regionalplanung berücksichtigt. Mit der Entwicklung

des Baugebietes wird ein geeignetes Flächenpotential mit enger Anbindung an das überregionale Verkehrsnetz entwickelt, das zur Stärkung der zentralörtlichen Bedeutung der Stadt Ebersberg beitragen kann. Für den Naturhaushalt bedeutsame Flächen werden in der Planfolge weder in Anspruch genommen, noch berührt oder gar beeinträchtigt. Gewohnte Sichtbeziehungen werden aufrechterhalten, die benachbarten Waldflächen werden durch ein entsprechendes Abrücken der baulichen Anlagen nicht beeinträchtigt. Durch die Regelungen zur Grünordnung, die im Bebauungsplan getroffen werden, ist eine angemessene landschaftliche Einbindung des Baugebietes sowie eine sachgerechte Begrünung gewährleistet, so dass das Planvorhaben auch insoweit in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.

2.3 Berücksichtigung von Zielen der räumlichen Fachplanung und informeller Planungen

Planungen der Träger räumlicher Fachplanungen (Straßenbauverwaltung) sind von der Planungsabsicht der Stadt Ebersberg nicht betroffen. Aktuelle informelle Planungen liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor.

2.4. Zusammenfassende Bewertung

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

3. Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

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

Bedeutung, Kategorie III hohe Bedeutung).

Analyse und Bewertung erfolgen ebenfalls verbal-argumentativ.

3.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)

Schutzgut Mensch

Die Bestandssituation ist in der Begründung ausführlich dargestellt. Zusammenfassend besitzt das Plangebiet selbst keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Hinsichtlich einer primär naturschutzbezogenen Erholungsnutzung bietet sich im näheren Umfeld die unmittelbar östlich benachbarte Waldfläche, die der Bannwaldverordnung unterliegt, an. Diese Waldfläche ist von der Planungsabsicht der Stadt aber weder betroffen noch wird sie in der Planfolge beeinträchtigt. Die Wohlfahrtswirkungen bleiben weiterhin gewährleistet.

Das Plangebiet unterliegt sowohl tags als auch nachts einer Vorbelastung durch Verkehrslärm, der von der Schwabener Straße (St 2080) mit einer Verkehrsmenge DTV von ca. 8.900 Kfz pro Tag (Schwerverkehrsanteil ca. 650 Kfz) (Angaben: Bayerisches Straßeninformationssystem BAYSIS, Straßenverkehrszählung 2010) ausgeht und auf das Plangebiet einwirkt. Zudem gehen relevante Anlagenlärmvorbelastungen von den nördlich des Plangebiets und westlich der Schwabener Straße bestehenden gewerblichen Nutzungen aus. Detaillierte Angaben hierzu finden sich in der Schalltechnischen Untersuchung der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH mit Datum vom 21.07.2017.

Im Umkreis zum Plangebiet ist aber kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 d BImSchG nicht zu erwarten.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

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

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) oder im Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) aufgeführte gesetzliche Schutzgebiete, wie Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete oder Naturdenkmale sind für das Planungsgebiet ebenfalls nicht anzuzeigen.

Das Plangebiet mit seiner derzeitigen intensiven ackerbaulichen Nutzung kann aufgrund seiner Größe und Lage sowie den vielfältigen Störeinflüssen aus dem Umfeld (unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzungen, stark befahrene Straße usw.) keine geeigneten Lebensräume für die spezialisierte Avifauna der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Schafstelze, Wachtel, Kiebitz usw.) bieten. Für den allgemeinen Artenschutz spielen die vorherrschenden Lebensraumstrukturen aber eine Rolle als Nahrungs- und Deckungsraum für unterschiedliche Tierarten, vornehmlich für Ubiquisten und Kulturfolger. (Bewertungskategorie I, oberer Wert).

Schutzgut Boden

Im Zusammenhang mit dem Schutzgut Boden / Geologie werden insbesondere

die Bodenfunktionen natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe und Sonderstandort für naturnahe Vegetation erfasst und bewertet.

Das Plangebiet wird bislang ackerbaulich genutzt. Aus den anstehenden Ausgangsgesteinen hat sich im Plangebiet ein meist frischer bis sehr frischer Parabraunerdeboden mit einer mittleren Durchlässigkeit, einer mittleren Sorptionskapazität und einem geringen Filtervermögen gebildet. Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden keine sensorisch auffälligen Böden festgestellt. Nähere Angaben finden sich in der Baugrunderkundung des IB CRYSTAL GEOTECHNIK, Wasserburg, mit Datum vom 19.07.2017.

Die derzeit unversiegelte Fläche besitzt allgemein eine besondere klimaökologische Ausgleichsfunktion, eine besondere Funktion hinsichtlich der Abflussregulation, Grundwasserneubildung und Retention sowie als Standort für Vegetation. Als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist sie von einer mittleren Bedeutung. Als Standort für Kulturpflanzen besitzt sie aufgrund ihrer natürlichen Ertragskraft eine mittlere bis hohe Bedeutung, als Sonderstandorte für eine naturnahe Vegetation spielt sie hingegen keine Rolle. (Bewertungskategorie II, unterer Wert).

Schutzgut Wasser

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

Die genaue Lage des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. Im Zuge der Baugrunduntersuchung wurden Bohrungen bis zu einer Tiefe von 8,0 m abgeteuft, wobei kein Grundwasser aufgeschlossen wurde. Der Grundwasserspiegel liegt demnach tiefer als 8,0 m unter Gelände.

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

Schutzgut Klima / Luft

Als Vorbelastung können die Verkehrsimmissionen der stark frequentierten Schwabener Straße angesehen werden. Generell ist im Planungsgebiet aber von durchschnittlichen lufthygienischen Verhältnissen auszugehen. Aufgrund der bestehenden Durchlüftung ist nicht mit lufthygienischen Belastungssituationen zu rechnen.

Das Plangebiet liegt in einem schwach geneigten Gelände, das von Nordwesten nach Südosten zu einer Geländesenke hin abfällt. Kleinräumig betrachtet,

ist das Geländeklima des Plangebietes aufgrund seiner Ortsrandlage, seiner bisherigen Nutzung und seines Reliefs als Freilandklima anzusprechen, das überwiegend von natürlichen Faktoren bestimmt ist. Auf den landwirtschaftlich genutzten Freiflächen kann Kaltluft entstehen und aufgrund der natürlichen Geländeneigung Richtung Süden abfließen. Das Plangebiet stellt demnach eine kleinklimatische Ausgleichsfläche für die angrenzenden Siedlungsbereiche dar. (Bewertungskategorie II, unterer Wert)

Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

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

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

Das Plangebiet liegt am Südrand des Gewerbeparks „Nord-Ost" und ist weitgehend eben. Die östlich benachbarte Waldfläche bildet eine klar erkennbare Raumkante. Weiter nach Süden fällt das Gelände ab und geht in die wellige Moränenlandschaft über, so dass sich insbesondere von der Schwabener Straße aus eine weite Sichtachse ins Voralpenland hinein öffnet (Bewertungskategorie II, oberer Wert).

Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

Nach Angabe des Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) liegen für das Planungsgebiet keine Eintragungen zu Boden- oder Baudenkmäler vor.

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

3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 198 ist für den räumlichen Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung mit den nachfolgenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen differenzieren lassen:

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

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

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

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

Schutzgut Mensch

Baubedingte Auswirkungen:
Der notwendige Baustellenverkehr kann während der Bauzeit zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führen. Der Baustellenverkehr kann aber weitgehend über eine überregionale Straße abgewickelt werden. Eine Belastung von Wohngebieten in einem erheblichen Ausmaß ist nicht zu befürchten.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Von künftig zulassungsfähigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind erhebliche negative Auswirkungen weder auf die in der Umgebung bereits wohnenden und arbeitenden Menschen noch auf die künftigen Betriebsangehörigen und Kunden zu erwarten. Die gewohnte Sichtbeziehung zum Alpenpanorama bleibt erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Als betriebsbedingte Auswirkungen sind Lärmemissionen aus der Betriebserweiterung zu nennen, die auf die nächstgelegen Immissionsorte, insbesondere die Wohngebiete westlich der Schwabener Straße, einwirken können.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:
Die C. Hentschel Consult GmbH, Oberer Graben 3, 85354 Freising, wurde mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, die mit Datum vom 21.07.2017 vorliegt. Im Rahmen des Fachgutachtens wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Immissionsbelastungen ermittelt und beurteilt, sowie unter Berücksichtigung der Vorbelastung ein Geräuschkontingent für die gewerblich genutzten Sondergebietsflächen berechnet und zugeordnet.

Hinsichtlich der Verkehrslärmeinwirkungen gelangte die Untersuchung zu dem Ergebnis, dass an den im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen die Orientierungswerte der DIN 18005:2002-07 „Schallschutz im Städtebau" für ein Gewerbegebiet am Tag eingehalten werden können. Nachts kann der maßgebliche Orientierungswert bis auf einen kleinen Teilbereich im Norden der Flurnummer 1048/2 ebenfalls eingehalten werden. Das Plangebiet liegt in der Lärmzone I bis II nach DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau".

Der maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV kann eingehalten werden. Zum Schutz der zulassungsfähigen Betriebswohnungen enthält der Bebauungsplan allerdings eine Regelung, nach der planerisch dafür zu sorgen ist, dass Schlaf- und Kinderzimmer über eine der Schwabener Straße (St 2080) abgewandten Fassadenseite belüftet werden können.

Bezüglich des einwirkenden Gewerbelärms kommt die schalltechnische Unter-

suchung zu dem Schluss, dass mit den innerhalb der umliegenden Gewerbegebiete zugelassenen immissionswirksamen, flächenbezogenen Schallleistungspegeln (IFSP) die maßgeblichen Immissionsrichtwerte für ein Gewerbegebiet im Tag- und Nachtzeitraum eingehalten werden können.

Außerdem wurde zum Schutz der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der Vorbelastung für die Sondergebietsflächen Emissionskontingente (L_{EK} in dB(A)/m²) festgesetzt, deren Einhaltung sicherstellt, dass die maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Der Bebauungsplan enthält entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz.

Schutzgut Tiere / Pflanzen

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Anlagenbedingt erfolgt ein Verlust bisheriger Lebensräume (offene Feldflur, Hecke). Da in der Umgebung aber eine Vielzahl gleichartiger und gleichwertiger Strukturelemente vorhanden sind, und auch im Plangebiet neue Habitate geschaffen werden, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als gering erheblich anzusehen. Trennwirkungen entstehen nicht.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzung zur Grundstückseingrünung, insbesondere auch zur Schonung des Wurzelbereichs der angrenzenden Waldbäume
- Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Festsetzung zur Flachdachbegrünung
- Festsetzung zur Überpflanzung von Stellplatzflächen
- Hinweis zu baulichen Maßnahmen um sog. Vogelschlag zu vermeiden

Schutzgut Boden / Fläche

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:
In der Planfolge können erstmalig baulichen Anlagen mit einer gewerblichen Nutzung errichtet werden, was zu einer Versiegelung der Fläche in dem unter Abschnitt 1.2 erläuterten Ausmaß führen kann. Damit werden die natürlichen

Bodenfunktionen insbesondere als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe, eingeschränkt bzw. gehen gänzlich verloren. Zudem wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen bis guten Erzeugungsbedingungen aus der Produktion genommen.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung, Versiegelung beschränkt auf 80 % des Baugrundstücks
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen für Hof-, Lager- und Stellplätze
- Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Rückgriff auf eine vorhandene Erschließungsstraße
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Bautechnische Maßnahmen (Vorschläge):

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

Schutzgut Wasser / Grundwasser

Baubedingte Auswirkungen:
Baubedingte Auswirkungen können sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens durch eine unsachgemäße Handhabung von flüssigen Betriebs- und Baustoffen ergeben, die in den Boden einsickern können. Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser ist allerdings gering, da der Grundwasserhorizont tiefer als 8,0 m unter der Geländeoberkante liegt.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Durch die künftig zulässige, bauliche Nutzung können Grundflächen versiegelt werden, was in der Folge eine Verschiebung des Wasserdargebotspotentials weg von der Grundwasserneubildung, hin zum Oberflächenabfluss bewirken wird. Zur Aufrechterhaltung des lokalen Wasserhaushaltes soll deshalb unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Die Untergrundverhältnisse lassen dies zu. Die Bemessung der Versickerungsanlage hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A138 und DWA-M 153 zu erfolgen. Dabei soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Die planungsrechtlich gesicherte private Grünfläche ist hierfür geeignet und demgemäß überlagernd als Fläche für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt. Die Gefahr, dass in der Planfolge Bauteile in den Grundwasserhorizont eingreifen werden, besteht nicht.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Lager-, Hof und Stellplatzflächen
- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung Versiegelung beschränkt auf 80 % des Baugrundstücks in Verbindung mit der
- Festsetzung zur Flachdachbegrünung
- Festsetzung einer privaten Grünfläche in Überlagerung mit einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses

Bautechnische Maßnahmen (Vorschläge):

- Bei der Ausführung von Versickerungsanlagen ist zu beachten, dass die Böden der Verwitterungsdecke durchstoßen werden müssen, um eine hydraulische Verbindung mit den gut durchlässigen Vorstoßschottern zu schaffen. Diese kiesigen Horizonte liegen im nordwestlichen und zentralen Bereich des Plangebietes ab einer Tiefe von ca. 0,4 m unter der Geländeoberkante (GOK) an. In der leichten Geländesenke im Südosten des Plangebietes wird Kies hingegen erst ab einer Tiefe von 3,10 m angetroffen.

Schutzgut Luft

Baubedingte Auswirkungen:
Luftbelastungen entstehen zeitlich begrenzt durch den Baustellenverkehr (Abgase und Stäube) sowie teilweise durch die Bautätigkeiten selbst. Der Umfang wird aufgrund der Vorbelastung durch den Verkehr auf der benachbarten Hauptverkehrsstraße als verhältnismäßig gering eingestuft. Wesentliche sonstige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Betriebsbedingte Auswirkungen hängen von der Art des Betriebes ab. Es darf angenommen werden, dass der ansässige und genehmigte Betrieb die einschlägigen gesetzlichen Anforderungen, Auflagen und Normen erfüllt, soweit es sich um umweltrelevante Luftschadstoffe handelt und dies auch für die beabsichtigte Betriebserweiterung gelten wird.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Im Bebauungsplan sind keine weitergehenden Regelungen erforderlich.

Schutzgut Klima

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:
Durch die in der Planfolge für das Plangebiet erstmalig zulässigen baulichen

Nutzungen kann das Schutzgut Klima / (Luft) auf unterschiedliche Weise berührt werden. Mit der Erweiterung der gewerblichen Nutzungen in Form eines Sondergebietes werden vornehmlich die Eigenschaften der Geländes hinsichtlich Bewuchs und Bebauung verändert, wodurch sich für das lokale Wetter und Klima wichtige Kenngrößen, wie Wärmekapazität, Wärmeleitfähigkeit, Versiegelungsgrad, Strahlungseigenschaften des Untergrundes bzw. Erdbodens sowie Relief und Rauigkeit der Erdoberfläche ändern können, mit möglichen Folgen für die Windgeschwindigkeit, die Windrichtung und die Durchlüftung. Durch die Art der Flächennutzung wird auch die unterschiedliche Aufheizung und Abkühlung einzelner Oberflächen und der darüber liegenden Luftschicht bestimmt und damit die Abmilderung bzw. Verstärkung der sommerlichen Aufheizung und die nächtliche Kaltluftproduktion. Daneben führen die mit einer baulichen Nutzung und Versiegelung verbundenen Eigenschaften des Geländes zu einer verringerten Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser, was wiederum einen Einfluss auf die Luftfeuchtigkeit und die Grundwasserneubildung hat. Der lokalklimatische Charakter der Erweiterungsfläche wird sich durch Versiegelung und Überbauung grundlegend wandeln und damit künftig weniger maßgeblich von natürlichen als vielmehr anthropogenen Faktoren bestimmt sein. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes wird diese Veränderung aber keinen messbaren Einfluss auf die lokalklimatische Situation haben.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
In Abhängigkeit der Art der vorgesehenen Wärmeerzeugung für betriebliche Zwecke und Heizzwecke ist mit der Freisetzung klimaschädlicher Gase zu rechnen. Insbesondere die Nutzung fossiler Energieträger fördert diese Entwicklung.

Da sich der Kfz-Verkehr durch die Erweiterung des Gewerbeparks „Nord-Ost" voraussichtlich nicht in einem erheblichen Umfang erhöhen wird und die hinzutretenden gewerblichen Nutzungen ein geringes Ausmaß aufweisen, kann das Entstehen von gravierenden lufthygienischen oder human-bioklimatisch belastenden Bedingungen, wie eine erhöhte sommerliche Wärmebelastung, eine verminderte nächtliche Abkühlung oder eine erhöhte Luftbelastung ausgeschlossen werden. Mehr als gering erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch den Bebauungsplan Nr. 198 insoweit nicht zu befürchten.

Hinsichtlich der Reduzierung klimaschädlicher Abgase stehen im Plangebiet verschiedene Möglichkeiten zur Minderung des CO_2-Ausstoßes zur Verfügung: Grundsätzlich besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das vorhandene Gasversorgungsnetz. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen der Fachgesetzgebung, insbesondere das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und die Energieeinsparverordnung EnEV) verwiesen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung Versiegelung beschränkt auf 80 % des Baugrundstücks in Verbindung mit der
- Festsetzung zur Grundstückseingrünung
- Festsetzung einer privaten Grünfläche in Überlagerung mit einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- Festsetzung zur Flachdachbegrünung

Bautechnische Maßnahmen (Vorschläge):

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

Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung)

Baubedingte Auswirkungen:
Während der Bauphase kommt es zu keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung.

Anlagenbedingte Auswirkungen:
In der Planfolge können früher landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine gewerbliche Nutzung in Anspruch genommen werden, die aber aufgrund ihrer Strukturarmut und Lage bisher nicht zur wohnungsnahen Erholung aufgesucht wurden. Da sich das Plangebiet unmittelbar an einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße und im unmittelbaren Anschluss an ein Gewerbegebiet befindet, ist eine Minderung des Erholungspotentials der umgebenden Kulturlandschaft in einem mehr als gering erheblichen Ausmaß nicht zu erwarten. Freizeitnutzungen oder gewohnte Wege- und Sichtbeziehungen werden durch die Planungsabsicht der Stadt Ebersberg nicht beeinträchtigt.

Durch die künftig mögliche Bebauung des Grundstücks ändert sich das gewohnte Ort- / Landschaftsbild, da der Wahrnehmungsaspekt von der offenen Kulturlandschaft zu einer gebauten Siedlungsstruktur verschoben wird. Durch die Bebauung und die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen werden dem Orts- / Landschaftsbild neue Strukturelemente hinzugefügt. Mehr als gering erhebliche Auswirkungen auf die in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen sind damit allerdings nicht verbunden. Die gewohnte Blickachse nach Süden auf das Alpenpanorama bleibt erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:
Es sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Landschaftsbild und die Erholungseignung der Landschaft zu erwarten, die vom laufenden Betrieb abzuleiten wären.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung einer randlichen Grundstückseingrünung
- Festsetzung einer privaten Grünfläche, um die gewohnte Sichtbeziehung zum Alpenpanorama zu gewährleisten
- Festsetzungen hinsichtlich Art und Umfang zulässiger Werbeanlagen

Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter
Nach dem augenblicklichen Kenntnisstand wird in der Planfolge keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern bewirkt. Bau- oder Kulturdenkmäler, Schutzgebiete oder Schutzobjekte werden nicht beeinträchtigt. Das Auffinden von Bodendenkmälern im Planungsgebiet ist zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird auf die Bestimmungen der Abschnitte II und III des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. In der Planfolge sind somit keine negativen Umweltwirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu

erwarten. Die natürliche Ertragsfähigkeit der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche geht allerdings bei einer Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen verloren.

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

Als typischer Agrarlebensraum spielt das Plangebiet für die Biodiversität eine untergeordnete Rolle.

3.3 Wechselwirkungen

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

3.4 Zusammengefasste Umweltwirkungen

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

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

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

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

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

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

4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen

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

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen)
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der baulichen Entwicklung durch Maßstab und Stellung der Baukörper; Freihaltung der gewohnten Sichtbeziehungen; Ortsrandeingrünung

Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 198 berücksichtigt diese Anforderungen hinreichend. Schutzgut bezogen trifft der Bebauungsplan

folgende Vermeidungsmaßnahmen:

Umweltmedien Tiere und Pflanzen

- Bereitstellung neuer Lebensräume innerhalb des Planungsgebietes durch Pflanzgebote, Ortsrandeingrünung, Flachdach- und Fassadenbegrünung
- Festsetzung einer privaten Grünfläche
- Hinweise zum allgemeinen und besonderen Artenschutz
- Hinweise zum Schutz von Vegetationsbeständen vor Beschädigungen und Beeinträchtigungen

Die in der Folge mögliche bauliche Nutzung und Versieglung des Planungsgebietes hat zunächst einen Funktionsverlust der Fläche als Lebens- und Teillebensraum für Tiere und Pflanzen zur Folge. Durch entsprechende Festsetzungen und Maßnahmen in der konzeptionellen Ausgestaltung der Planung können diese Verluste kompensiert und neue Habitate geschaffen werden, welche helfen die Strukturvielfalt des Planungsgebietes aufrecht zu erhalten und zu entwickeln.

Umweltmedium Boden / Fläche

- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Rückgriff auf vorhandene Verkehrsflächen
- Festsetzung einer privaten Grünfläche in Überlagerung mit einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

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

Umweltmedium Wasser / Grundwasser

- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z.B. Begrünung von Flachdächern)
- Festsetzung einer privaten Grünfläche in Überlagerung mit einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

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

Umweltmedium Klima und Luft

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (z.B. Begrünung von Flachdächern)

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung einer privaten Grünfläche in Überlagerung mit einer Fläche für die Regelung des Wasserabflusses
- Hinweise auf die Fachgesetzgebung und zum Einsatz von technischen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien

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

Umweltmedium Landschafts- / Ortsbild

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung zur Ortsrandeingrünung
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zur Freihaltung einer Sichtachse

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

4.2 Eingriffsregelung

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

Standortwahl und anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Standortanalyse für eine mögliche Betriebserweiterung gelangte zu dem Ergebnis, dass diese nur im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Betriebsgelände sinnvoll möglich ist. Um die funktions- und bedarfsgerechte Erweiterung des Betriebes bauplanungsrechtlich vorzubereiten, wurde der Flächennutzungsplan für den maßgeblichen Teilbereich geändert (5. Änderung des Flächennutzungsplans). Die Flächennutzungsplanänderung ist rechtswirksam. Die Standortentscheidung wurde insoweit im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung bereits getroffen.

Der Standort liegt verkehrsgünstig und zeichnet sich durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu einem bereits bestehenden Gewerbegebiet aus. Geeignete Potentiale der Innenentwicklung stehen demgegenüber nicht zur Verfügung. Auch im sonstigen Stadtgebiet sind Alternativstandorte, die für eine zweckmäßige und funktionsgerechte Erweiterung des Betriebes geeignet wären, nicht vorhanden.

Als typische Angebotsplanung schafft der Bebauungsplan Nr. 198 den bauplanungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens. Art und Maß der baulichen Nutzung bilden den erforderlichen Bedarf für die Betriebserweiterung ab. Lage und Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen reagieren im Zusammenwirken mit der in der Folge des Bebauungsplans möglichen, funktionalen Organisation der Betriebsflächen auf die besonderen

Anforderungen zur Freihaltung der Sichtbeziehung nach Süden und der Schonung der östlich benachbarten Waldbäume. Insoweit schafft der Bebauungsplan mit seinen Regelungen die Voraussetzungen für eine optimierte Zuordnung der betriebsnotwendigen Flächen bei einer gleichzeitigen hinreichenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Alternative Lösungen, die unter Beachtung des Anforderungskataloges geringer erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand haben, bestehen indes nicht.

Infolge der Standortwahl können Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bewirkt werden. Gem. § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

Eingriffs- / Ausgleichsermittlung

Ausgleichserfordernis

In der weiteren Planfolge können Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG verursacht werden.

Die Voraussetzungen für das vereinfachte Verfahren sind wegen des Gebietscharakters nicht gegeben, so dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Regelverfahren anzuwenden ist. Die Eingriffsbewertung und Ausgleichsberechnung erfolgt auf der Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", ergänzte Fassung, Januar 2003.

Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die Ausgestaltung der künftig möglichen Bebauung, insbesondere ihrer Anordnung und Dichte, beeinflusst. Sie kann aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Die beiden planungsrechtlich gesicherten Sondergebiete lassen, einschließlich der zulässigen Überschreitung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu (GRZ 0,8). Nach den Vorgaben des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" stellen sie demnach hinsichtlich der Eingriffsschwere einen „Typ A" dar.

Ermittlung der Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche umfasst alle Flächen, die bisher unversiegelt waren und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 198 erstmalig mit einer baulichen oder sonstigen Nutzung versehen werden können. Die Eingriffsfläche des Bebauungsplans Nr. 198 beträgt demnach insgesamt ca. 13.160 m^2. Nicht zur Eingriffsfläche zählen die Straßenverkehrsfläche, die bereits besteht und insoweit lediglich bestandsorientiert im Bebauungsplan gesichert wird, und die private Grünfläche, die in der Planfolge weiterhin unversiegelt und frei von baulichen Anlagen bleibt.

Bestandsbewertung und Ermittlung des Kompensationsfaktors

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

Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im

Einklang mit Natur und Landschaft" des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen, München 2003, der eine nachvollziehbare Herleitung des Kompensationsumfangs anbietet.

Für die bestehenden Freiflächen mit ihrer (geringen bis) mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild (Kategorie II) ist in der Planfolge ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu erwarten.

In der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors (A II) ergibt sich daraus eine Spanne des Kompensationsfaktors von 0,8 bis 1,0. In Verbindung mit den im Bebauungsplan getroffenen Vermeidungsmaßnahmen wird für den konkreten Planungsfall der untere Wert der Spanne von 0,8 als sachgerecht angesehen. Für die Eingriffsfläche von ca. 13.160 m² errechnet sich somit ein verbleibender Kompensationsumfang von ca. 10.528 m².

Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs

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

Da der Bebauungsplan Nr. 198 innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs keine Ausgleichsflächen planungsrechtlich sichern kann, muss der verbleibende Ausgleichsbedarf extern erfolgen.

Der verbleibende Kompensationsbedarf wird auf dem Grundstück Fl. Nr. 991, Gemarkung Nettelkofen, Stadt Grafing b. München, mit einer Fläche von 9.770 m² sowie auf dem Grundstück Fl. Nr. 1059, Gemarkung Nettelkofen, Stadt Grafing b. München, mit einer Fläche von 5.567 m² nachgewiesen, vertraglich gesichert und dem Bebauungsplan Nr. 198 zum Ausgleich zugeordnet. Beide Grundstücke befinden sich im Eigentum des Planbegünstigten.

Das Grundstück Fl. Nr. 1059, Gemarkung Nettelkofen, ist bereits als Ausgleichsfläche mit dem Maßnahmenziel „Streuobstwiese" hergestellt. Ein Ausgleichsumfang von 4.950 m² ist dem Eingriff, der durch das Bauvorhaben „Herstellung, Asphaltierung und Erweiterung der Gebrauchtwagenausstellungsfläche in der Autostadt Ebersberg" verursacht wurde, zugeordnet, so dass sich eine verbleibende Ausgleichsfläche in einem Umfang von ca. 617 m² ergibt, die für Eingriffe, welche in der Folge des Bebauungsplans Nr. 198 bewirkt werden können, zur Verfügung steht. Diese verbleibende Fläche in einem Umfang von 617 m² wird dem Bebauungsplan Nr. 198 zum Ausgleich zugordnet und vertraglich per Grunddienstbarkeit und Reallast gesichert.

Das Grundstück Fl. Nr. 991, Gemarkung Nettelkofen, grenzt nach Norden und Westen an einen Laub-Mischwaldbestand an und wird derzeit als Wirtschaftsgrünland (gedüngte Futterwiese) intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Süden ist eine lineare Hochstaudenflur bzw. eine Wirtschaftsgrünlandfläche benachbart. Im Untergrund steht ein lehmiger, kalkgründiger Grundwasserboden (Gley) an, der durch eine Dränage entwässert ist. Entlang der südlichen und südwestlichen Grundstücksgrenze verläuft jeweils ein Graben mit zeitweiser Wasserführung.

Zur naturschutzfachlichen Aufwertung der Fläche werden folgende Entwicklungsziele und -maßnahmen festgelegt, die vertraglich gesichert und mit Hilfe eines landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) konkretisiert und umgesetzt werden müssen:

1. Verbesserung des Waldrands:
Als naturschutzfachliche Aufwertung soll der Waldrand des nördlich und westlich angrenzenden Laub-Mischwaldes durch die Herstellung eines naturnahen Strauchgürtels und Krautsaums verbessert werden. Die Schaffung eines artenreichen und gut strukturierten Waldrandes ist von großer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Zudem besitzen strukturreiche Waldränder eine große ästhetische Bedeutung für das Landschaftsbild und erhöhen den Erholungswert des Waldes.

Die Wahl der Straucharten für den Waldrand ist in enger Abstimmung mit der zuständigen Naturschutz- und Forstbehörde vorzunehmen. Es sollte ausschließlich autochthones Saat- und Pflanzgut Verwendung finden. Um Raum für natürliche Sukzessionsabläufe zu belassen, sollten die Straucharten truppweise in einem weitmaschigen, unregelmäßigen Gerüst gepflanzt werden, das mit der Zeit durch verschiedene, natürlich ankommende Arten ergänzt wird. Für die Pflanzabfolge sind in jedem Fall unschematische, gebuchtete und dem Geländeprofil angepasste Formen zu wählen. Zur Entwicklung eines krautigen Saums sollte vorgelagert ein Streifen von ca. 5 m frei gehalten werden.

2. Herstellung einer extensiv genutzten Feuchtwiese:
Zur naturschutzfachlichen Aufwertung der übrigen Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 991, soll diese als artenreiche Feuchtwiese entwickelt werden. Es soll keine Hochstaudenflur entstehen. Die Befahrbarkeit der Fläche für Mahd- und Pflegearbeiten soll weiterhin gewährleistet bleiben. Die Entwicklung soll durch eine Initialansaat und gelenkte Sukzession erfolgen. Zur Aushagerung der Fläche sind in den ersten 3 bis 5 Jahren 3 Schnittmaßnahmen mit Abtransport des Mähguts durchzuführen. Später sollen 2 Schnitte, 1. Mahd Mitte Juli, 2. Mahd Ende September, jeweils mit Abtransport des Mähguts erfolgen. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist verboten. Zur Strukturanreicherung und funktionalen Ergänzung des Waldrandes soll die Fläche mit 10 Eichen (Quercus robur, Hochstamm 3xv. mB., StU 18-20 cm) bepflanzt werden. Der Abstand der Bäume ist so zu bemessen, dass die Wiesenfläche unter Maschineneinsatz gemäht werden kann.

Vorhandene Kleinstrukturen (z.B. Graben) sollen in das Ausgleichsflächenkonzept integriert werden. Insgesamt können durch die gewählten Entwicklungsziele und -maßnahmen die Beeinträchtigungen der Schutzgüter, Arten- und Lebensräume, Boden, (Grund-) Wasser, Klima und Luft sowie Landschaftsbild / Ortsbild in einer sachgerechten Weise ausgeglichen werden.

Die vertragliche Sicherung von Ausgleichsflächen in einem Umfang von insgesamt 10.387 m² (9.770 m² auf Fl. Nr. 991 und 617 m² auf Fl. Nr. 1059) ist sachgerecht, um den rechnerisch ermittelten, verbleibenden Kompensationsbedarf (10.528 m²) nachzuweisen.

5. Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) unterscheidet zwischen dem allgemeinen und dem besonderen Artenschutz für Tiere und Pflanzen, wobei der allgemeine Artenschutz (§ 39 BNatSchG, Allgemeiner Schutz wildlebender Tiere und Pflanzen) als Bestandteil des Naturhaushaltes im Zuge der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans sowie der Eingriffsregelung in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist. Aufgrund der systematischen Gliederung des Artenschutzes erfolgt durch den Vollzug dieses Prüfablaufs aber noch keine Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes, so dass hierfür im Planaufstellungsverfahren ein eigenes Prüfprogramm absolviert werden muss. Im Ergebnis dieser Prüfung muss

nachgewiesen werden, dass sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG für die Umsetzung des Bebauungsplans keine dauerhaften zwingenden Vollzugshindernisse ergeben, da das Planvorhaben sonst seine Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verliert.

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

Um die mit dem Planvorhaben verbundenen Auswirkungen auf besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten beurteilen zu können, wurde eine Vorprüfung der Belange des besonderen Artenschutzes durchgeführt.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Säugetiere insbesondere Fledermäuse, Insekten) die spezifischen Lebensraumstrukturen fehlen, sind Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen.

Aber auch für die potentiell vorkommenden Arten, insbesondere Vogelarten, die an Gehölzen brüten, bleibt festzuhalten, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 198 nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist, soweit die Gehölze außerhalb der Brutzeit entfernt werden. Aufgrund der Lage, Ausstattung und bisherigen Nutzung des Plangebietes in Verbindung mit den vielfältigen Störeinwirkungen aus dem Umfeld (unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzungen, aufragende Gebäude mit Kulissenwirkung, stark befahrene Straße usw.) fehlen auch für die maßgeblichen Arten der Agrarlandschaft (insbesondere Avifauna, wie Feldlerche, Schafstelze, Wachtel, Kiebitz usw.) geeignete Lebensraumbedingungen, so das nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich sind, die zu durchgreifenden Hindernissen im Bebauungsplanvollzug führen könnten.

Es wird darauf hingewiesen, dass die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen zum Bebauungsplanverfahren grundsätzlich weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen von der Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote durch den Bauherrn und seinen Planer entbindet, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Plans wesentlich geändert haben können.

6. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes

6.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 198 ist ein raumgreifender Prozess verbunden, der durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in der dargestellten, vielfältigen Weise berührt.

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

Das Bebauungsplankonzept berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass eine Fläche in Anspruch genommen wird, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper angrenzt und durch vorhandene Infrastruktureinrichtungen bereits erschlossen ist. Sog. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Stadt Ebersberg nicht berührt. Soweit die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungs- sowie zu den Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist im planungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen. Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes bestehen nicht.

Das bestehende Verkehrsnetz ist leistungsfähig. Umbauten sind nur in einem geringen Umfang zur Herstellung einer neuen Grundstückszufahrt erforderlich. Die zu erwartende Verkehrsmengenzunahme wird sich unterhalb des täglichen Schwankungsbereichs von 5 % bewegen. Haltestellen des ÖPNV (Buslinie 446) liegen ca. 250 m entfernt.

Die turnusgemäß anfallenden, nutzungsspezifischen Gewerbeabfälle werden auch für die Betriebserweiterung wie bisher ordnungsgemäß entsorgt oder der Wiederverwertung zugeführt. Art, Umfang und Zusammensetzung der erzeugten Abfälle sowie des Schmutzwassers werden sich in der Folge der Bebauungsplanänderung nicht wesentlich verändern. Eine Gefährdung der Umgebung durch die Lagerung von oder den Umgang mit gefährlichen Stoffen sowie ein erhöhtes Unfallrisiko sind durch die beabsichtigte Erweiterung des bestehenden Betriebes ebenfalls auszuschließen.

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

6.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich. Sollte die Planung nicht zu Ende geführt werden, würden die Ortseingangssituation und der Landschaftscharakter in der heutigen Form weiterbestehen und die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Eine bauliche Nutzung wäre dann ggf. im Rahmen des Zulässigkeitsmaßstabes des § 35 BauGB möglich.

Eine bedarfs- und funktionsgerechte Erweiterung des bestehenden Betriebes (Autohaus) wäre am ansässigen Standort nicht möglich. Damit bestünde die Gefahr, dass der Betrieb den Standort verlässt und an einer anderen Stelle Flächen in Anspruch genommen werden.

7. Zusätzliche Angaben

7.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine der Planungsstufe angemessene Bestandserhebung zur Beurteilung des Umweltzustandes durchgeführt. Für einzelne Schutzgüter erfolgte hierzu eine Bestandsaufnahme vor Ort. Darüber hinaus stützen sich die Darstellungen und

Beurteilungen der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Unterlagen und Daten. Sachverhalte, die den Themenbereiche Lärm betreffen, basieren auf dem entsprechenden Fachgutachten der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH. Genauere Aussagen zu den angewandten Untersuchungsmethoden können diesem Gutachten entnommen werden. Aussagen zu den Bodenverhältnissen sind u.a. der Baugrunduntersuchung entnommen. Für detailliertere Angaben und Angaben zur methodischen Vorgehensweise bei den Untersuchungen darf auf das Fachgutachten verwiesen werden.

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

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

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

Die Untersuchungsergebnisse der artenschutzrechtlichen Vorprüfung erbrachten hinreichende Erkenntnisse für die sachgerechte Beurteilung der Anforderungen an den besonderen Artenschutz, so dass auf eine weitergehende Bestandserfassung und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände verzichtet werden konnte.

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

Eine Liste der verwendeten Quellen und Unterlagen findet sich unter Ordnungsnummer 8 des Umweltberichts.

Haftungsausschluss-Mittteilung

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 198 voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Lücken ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen. Weder die Stadt Ebersberg, noch die mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans einschließlich der zugehörigen, besonderen Leistungen beauftragten Planungsbüros können für überraschend bei der Realisierung oder während des späteren Betriebs auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

7.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

Nach § 4 c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) ermittelt werden können. Die in der Folge des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden in einem der Planungsebene angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad untersucht und es wurden geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen. Bei Beachtung der im Bebauungsplan Nr. 198 enthaltenen Regelungen und Hinweise sind demgemäß in planungsrechtlicher Hinsicht nachfolgend keine dauerhaften negativen Umweltwirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten.

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

Nach heutigem Stand der Planung sind nachfolgende Sachverhalte zu überwachen:

Begrünung privater Flächen:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Grundstückseingrünung sowie der Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen sind 5 Jahre nach Nutzungsaufnahme erstmals zu prüfen.

Ausgleichsflächen:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung von Bepflanzungen ist erstmalig 2 Jahre nach Abschluss der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege und dann in einem 3-jährigen Turnus zu prüfen. Die zielgemäße Entwicklung der Feuchtwiese ist erstmalig 5 Jahre nach Umstellung der Bewirtschaftungsweise zu prüfen.

Immissionsschutz:

Besondere Maßnahmen der Überwachung sind hier nur bei unerwarteten Überschreitungen des Emissionskontingentes angezeigt, die trotz der erforderlichen Genehmigung von Vorhaben oder Nutzungsänderungen außerhalb der Genehmigungsfreistellung auftreten.

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

7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 198 beabsichtigt die Stadt Ebersberg ein Sondergebiet „Autohaus“ und „Ausstellung Kfz“ planungsrechtlich zu sichern, um einem bereits am Standort ansässigen, mittelständischen Unternehmen eine funktions- und bedarfsgerechte Erweiterungsmöglichkeit mit einer

guten infrastrukturellen Anbindung zur Verfügung stellen zu können. Auf diese Weise soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Verbindung mit einer langfristigen und ausgewogenen kommunalen Wirtschafts- und Sozialstruktur geschaffen werden.

Die Tatsache, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 198 unmittelbar an Gewerbepark „Nord-Ost" anschließt, sowie die Tatsache, dass in der Planfolge keine Konflikt- oder Ausschlussflächen in Anspruch genommen werden, tragen dem Grundsatz nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Der ermittelte Flächenverbrauch für eine erstmalige Inanspruchnahme von Bodenflächen für bauliche Anlagen ist mit Blick auf das gewünschte Planungsziel insoweit angemessen und städtebaulich gerechtfertigt. Geeignete Alternativstandorte oder anderweitige Planungsmöglichkeiten, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten würden, bestehen tatsächlich nicht.

Die konzeptionelle Ausgestaltung der Planung verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Sie zielt darauf ab, den Siedlungsbereich zu arrondieren und einen harmonischen Übergang zur offenen Agrarlandschaft / Kulturlandschaft zu schaffen. Die gewerbliche Siedlungsentwicklung steht dabei in einem angemessenen Verhältnis zur Größe des bereits bestehenden Gewerbegebietes. Gewohnte Sichtbeziehungen bleiben weiterhin erhalten.

Das Plangebiet ist durch Emissionen vorbelastet, die durch die angrenzenden Gewerbebetriebe und den Straßenverkehr bewirkt werden.

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

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" ist sowohl die gegenwärtige ökologische Bedeutung des Geländes als auch der in der Planfolge zu erwartende Eingriff hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung beziffert worden. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes an anderer Stelle (Grundstück Fl. Nr. 991 und Fl. Nr. 1059, beide Gemarkung Nettelkofen) ausgeglichen, vertraglich gesichert und dem Bebauungsplan Nr. 198 zum Ausgleich zugordnet.

Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung fanden die Belange des besonderen Artenschutzes eine hinreichende Prüfung und Berücksichtigung. Artenschutzrechtliche Konflikte, die zu durchgreifenden Hindernissen für den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten, sind nach derzeitiger Kenntnis auszuschließen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 198 insgesamt eine überwiegend geringe

Empfindlichkeit aufweist. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets und des betroffenen Wirkraumes sind in der Planfolge keine nachteiligen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst und im weiteren Planungsumfeld in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten. Insoweit sind die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 198 mit integrierter Grünordnung als umweltverträglich zu werten.

8. Verwendete Unterlagen

- Stadt Ebersberg,
  rechtswirksamer Flächennutzungsplan, 08.04.2014
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan München
  Regionaler Planungsverband, 01.11.2014
- Bebauungsplan Nr. 198 „SO Schwabener Straße; Autostadt Ebersberg-Erweiterung Süd", Schalltechnische Untersuchung, Vorabzug, 19.06.2015, überarbeitet 21.07.2017, Projekt-Nr. 1134-2015/V03, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising
- Baugrunderkundung, geotechnische Stellungnahme, Aufstellung des Bebauungsplans, Fl. Nr. 1048/1 u. 2 Ebersberg, für den Neubau eines Autohauses, 19.07.2017, Projekt-Nr. B 175139, Crystal Geotechnik Beratende Ingenieure und Geologen GmbH, Wasserburg
- Belange des besonderen Artenschutzes, Vorprüfung, 10.04.2017
  Bauräume | Netzwerk Stadtplanung & Landschaftsarchitektur, München
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
  Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Ebersberg, München, Juni 2001
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, München 2003
- Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München 2007
- Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung
  Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid, München, 2005
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Ausgabe Juli 2002, Beuth-Verlag, Berlin
- DIN 18920, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen, Ausgabe Juli 2014, Beuth-Verlag, Berlin
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV)
- Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm, August 1998)
- DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung"

- DIN 4109:1989-11 „Schallschutz im Hochbau“
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Fin-web, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Bayerisches Landesamt für Umwelt
- BayernAtlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Stadt Ebersberg

Ebersberg, den 18. DEZ. 2017

Brilmayer
1. Bürgermeister

Walter Brilmayer, Erster Bürgermeister