

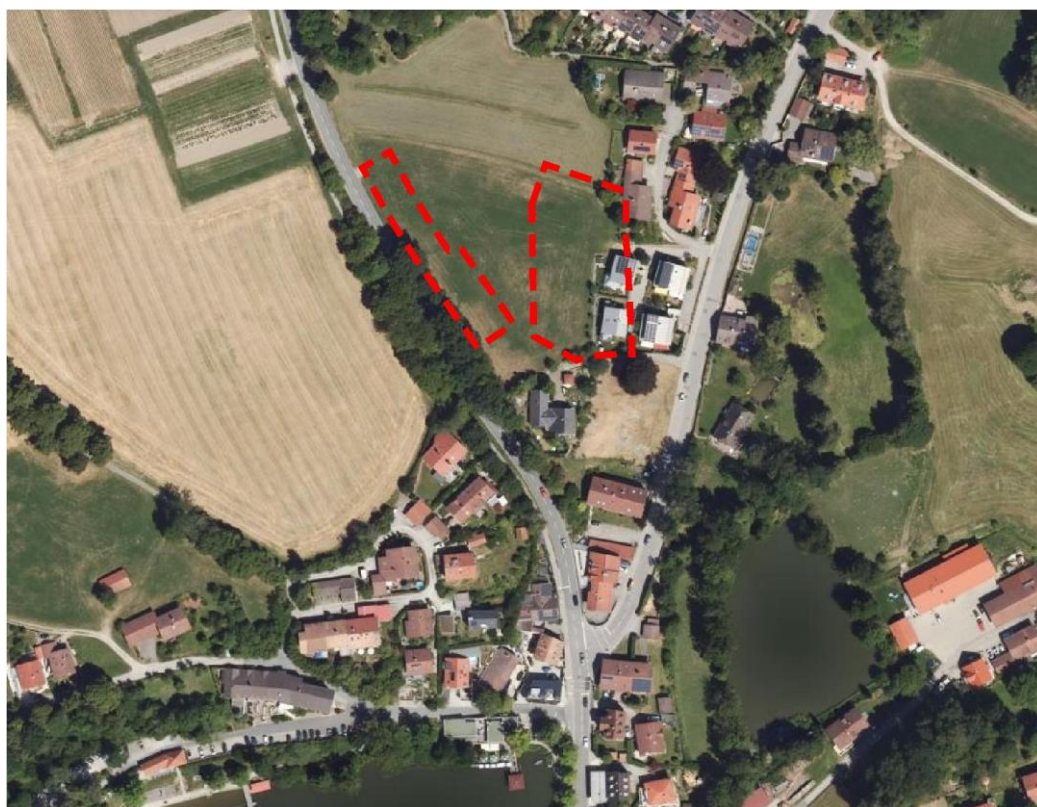
# Stadt Ebersberg



## Bebauungsplan Nr. 211 „westlich der Hohenlindener Straße und östlich der Schwabener Straße“

### Begründung und Umweltbericht

26.02.2024



Plangeber

Stadt Ebersberg

Marienplatz 1  
85560 Ebersberg

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

## Inhalt

<b>I. Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans</b>	<b>3</b>
1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans	3
2. Lage, Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereichs	3
3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	4
4. Städtebauliches Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen	6
5. Grünordnung und besonderer Artenschutz	7
6. Technische Infrastruktur / Wasserhaushalt	10
7. Immissionsschutz	11
8. Flächen mit Bodenbelastungen	12
9. Brandschutz	12
10. Denkmalschutz und Denkmalpflege	12
11. Soziale und kulturelle Belange	13
12. Klimaschutz und energieeffiziente Planung	13
13. Bodenordnung	14
14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	14
15. Städtebauliche Kennzahlen	15
<b>II. Umweltbericht</b>	<b>16</b>
1. Einleitung	16
2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	17
3. Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	19
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	26
5. Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange	30
6. Geprüfte anderweitige Lösungen	30
7. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	31
8. Zusätzliche Angaben	31
9. Allgemein verständliche Zusammenfassung	32
10. Verwendete Unterlagen	34

# I. GRUNDLAGEN, ZIELE UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANS

## 1. Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplans

In der Stadt Ebersberg besteht ein dringender Bedarf an Wohnraum unterschiedlicher Ausprägung und Gebäudetypen, wie z.B. Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Mit der vorliegenden Planung, die eine geringfügige Erweiterung der Siedlungsflächen darstellt, kann in kleinräumigem Umfang diesem Bedarf Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Planung stellt eine geringfügige Ergänzung des Siedlungskörpers dar, die an das bestehende Siedlungsgefüge mit überwiegend Einfamilienhausbebauung anbindet.

Ursprünglich beschloss der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg am 04.06.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 211 im Verfahren nach § 13 b BauGB. Ziel war im Sinne der Anwendungsvoraussetzungen des § 13 b BauGB eine angemessene und standortverträgliche kleinräumige Erweiterung des Siedlungsgefüges. Am 18.07.2023 hat das Bundesverwaltungsgericht entschieden, dass § 13 b BauGB mit der sog. SUP-Richtlinie (RL 2001/42/EG) unvereinbar und somit nicht mehr anwendbar ist. In der Folge wurde durch den Technischen Ausschuss am 23.08.2023 die förmliche Einstellung des Bebauungsplanverfahrens beschlossen.

Um nun die Grundlage für eine rechtssichere Planung zu schaffen, hat der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg am 05.03.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 211 „westlich der Hohenlindener Straße und östlich der Schwabener Straße“ mit dem Ziel beschlossen, den Bereich westlich der bestehenden Siedlung unter dem Aspekt einer städtebaulich geordneten Entwicklung neu zu ordnen und zu arrondieren.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im Parallelverfahren zur 19. Änderung des Flächennutzungsplans.

## 2. Lage, Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereichs

### 2.1 Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebiets



Übersichtsplan

Das zweigeteilte Planungsgebiet liegt im nördlichen Bereich des Stadtgebietes von Ebersberg und umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 0,355 ha.

Im Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das geplante Allgemeine Wohngebiet an, im Süden und Osten Wohnbauflächen.

Die Ausgleichsfläche wird im Westen von der Schwabener Straße begrenzt, im Übrigen schließt Grünland an.

Folgende Flurnummern der Gemarkung Ebersberg sind erfasst:

Fl.Nr. 993 (Teilfläche), 993/3, 993/8, 995 (Teilfläche), 996/1 (Teilfläche), 996/2

## **2.2 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld**

Das Plangebiet weist vom westlichen Rand bis zur Hohenlindener Straße einen Höhenunterschied von ca. 10 Meter auf. Es wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Im Bereich der südlichen Grenze des geplanten Allgemeinen Wohngebietes ist Gehölzbestand vorhanden. Entlang der nördlichen Grenze verläuft ein Böschungssaum, die überwiegend extensiv genutzt ist.

Das Gebiet der geplanten Ausgleichsfläche wird im Westen entlang der Schwabener Straße im südlichen Teil durch einen Gehölzsaum abgegrenzt.

Das städtebauliche Umfeld des Plangebiets ist überwiegend geprägt durch ein- bis zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern. Im südöstlichen Bereich sind auch Wohngebäude mit Pultdächern vorhanden. Als Bauweise ist im unmittelbaren Umfeld Einzel- und Doppelhausbebauung, im weiteren Umfeld Reihenhausbebauung vorzufinden.

## **2.3 Verkehrsstruktur**

Das Plangebiet ist über die Hohenlindener Straße sowie über Flächen mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht erschlossen.

Die Anbindung an der ÖPNV erfolgt über eine Bushaltestelle an der Eberhardstraße in einer Entfernung von ca. 350 m, die von den Buslinien 445, 446 und 469 (jeweils mit Anbindung an S-Bahn) bedient wird.

## **2.4 Technische Infrastruktur**

Die Erschließung des Plangebietes kann durch die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen grundsätzlich gewährleistet werden.

## **2.5 Schutzgebiete, Biotope**

Im Plangebiet sind keine kartierten Biotope (Biotopkartierung Bayern) vorzufinden. Landschaftsschutzgebiete, FFH-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete sind nicht von der Planung betroffen. Am nördliche Rand des Plangebietes verläuft ein Böschungssaum, der nach § 21 Abs. 6 und § 39 Abs. 5 Nr.1 BNatSchG i.V.m. Art. 3 Abs. 4 Nr. 3 BayNatSchG gesetzlich geschützt ist und nicht beeinträchtigt werden darf.

# **3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben**

---

## **3.1 Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch (BauGB) regelt in den §§ 1 bis 4, 8, 9 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 neben dem BauGB folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz BayNatSchG

## **3.2 Landes- und Regionalplanung**

Die Stadt Ebersberg liegt zusammen mit der Stadt Grafing gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum im südöstlichen Randbereich des Verdichtungsraums München.

In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplan ist die Fläche als Wohnbaufläche sowie Hauptsiedlungsbereich bestimmt.

Mit der vorliegenden Planung will die Stadt Ebersberg die Wohnraumversorgung gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes zur Siedlungsentwicklung in Ebersberg verbessern und, wenn auch in kleinem Umfang, Wohnraum bereits stellen.

Die allgemeinen Grundsätze und Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung, wie sie im Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 01.06.2023) und im Regionalplan München dargelegt sind, finden in der vorliegenden Planung Beachtung.

Die aktuelle Fassung des Regionalplans (QUELLE: DIGITALE TEXTFASSUNG, STAND 01.04.2019, RPV) enthält darüber hinaus für den räumlichen Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans keine speziellen Grundsätze und Ziele, die in der vorbereitenden Bauleitplanung zu beachten wären.

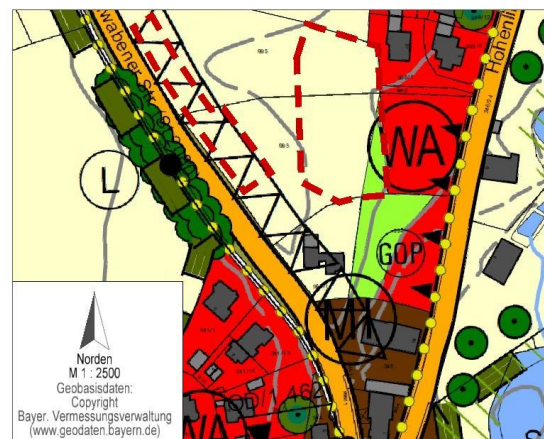
### 3.3 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg von 2014 ist der räumliche Geltungsbereich der 19. Änderung als Fläche für die Landwirtschaft sowie als Grünfläche dargestellt. Im Osten schließt ein Allgemeines Wohngebiet an, im Süden eine Grünfläche sowie Flächen für die Landwirtschaft. Westlich der als Ausgleichsfläche dargestellten Grünfläche verläuft die Schwabener Straße. Im Übrigen schließen Flächen für die Landwirtschaft an.

19. Änderung des FNP (Parallelverfahren)



rechtswirksamer FNP, 2014



rot gestrichelt: 19. Änderung des FNP

Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB ist beachtet. Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der im Parallelverfahren geändert wird.

### 3.4 Bebauungsplanung

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 211 verdrängt und ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs folgende Bebauungspläne:

Bebauungsplan Nr. 45  
i.d.F.v. 16.12.1976,  
bek. gem. am 15.06.1977



Planausschnitt BPL Nr. 45 ohne Maßstab

Bebauungsplan Nr. 68  
i.d.F.v. 22.03.1983,  
bek. gem. am 15.01.1986



Planausschnitt BPL 68 ohne Maßstab

## **4. Städtebauliches Planungskonzept und Erläuterungen zu den Festsetzungen**

---

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung das Siedlungsgebiet westlich der Hohenlindener Straße im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in einem angemessenen und verträglichen Umfang zu erweitern und die Einbindung des neuen Siedlungsteils in die Landschaft zu gewährleisten.

### **4.2 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung**

Das gesamte Baugebiet wird gemäß den Regelungen des Bebauungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) planungsrechtlich gesichert. Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Zudem sind Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig, da sie weder der baulichen Struktur, noch der Nutzungsstruktur angemessen sind.

Der allgemeine Gebietscharakter des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bleibt durch die vorgenommenen Modifikationen erhalten, so dass sie mit Blick auf die städtebauliche Gesamtsituation sachgerecht sind.

### **4.3 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung**

---

#### **4.3.1 Grundfläche**

Nach dem vorliegenden Bebauungsplankonzept wird das Maß der Nutzung durch die Festsetzung von Grundflächen in Verbindung mit der zulässigen Wandhöhe geregelt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO geregelt. Damit ist die Fläche, die durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf eindeutig bestimmt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundfläche um bis zu 50 vom Hundert durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird überschritten werden.

#### **4.3.2 Wandhöhe / Höhenlage**

Auf die Festsetzung einer GFZ oder Geschossfläche sowie der Anzahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Dafür werden Regelungen zur zulässigen Wandhöhe aufgeführt. Als Wandhöhe -  $WH_F$  - gilt das Maß von der Oberkante Fertigfußboden EG bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut (geneigte Dächer) an der Traufseite oder bis zum oberen Abschluss der Wand (Flachdach).

Mit der Regelung zur zulässigen Wandhöhe wird die Errichtung von 2 Vollgeschossen im Sinne des § 20 BauNVO ermöglicht und die Maßstab der vorhandenen Bebauung berücksichtigt und aufgenommen.

### **4.4 Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die im Plan eingetragenen Baugrenzen festgesetzt. Ergänzend sind die durch Terrassen, überdachte Terrassen und Balkone überbaubaren Flächen festgesetzt, um die überbaubaren Flächen zu bestimmen und insbesondere unter Berücksichtigung der Ortsrandlage auf ein verträgliches Maß zu begrenzen.

Zudem ist als Bauweise eine Einzelhausbebauung festgesetzt.

Für die Bestimmung der Abstandsflächen wird im Sinne der Satzung der Stadt Ebersberg über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe angeordnet, dass die

Abstandsfläche 0,8 H, mindestens jedoch 3,0 m beträgt. Vor zwei Außenwänden von nicht mehr als 16 m Länge genügen 0,4 H, mindestens jedoch 3,0 m.

#### **4.5 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen und zu Nebenanlagen**

Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs ist die Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg in der jeweils gültigen Fassung zu Grunde zu legen.

Für Garagen, Carports, Stellplätze und untergeordnete Nebenanlagen, wie z.B. Nebengebäude bis zu einer Grundfläche von 10 m<sup>2</sup>, sind im Bebauungsplan entsprechende Regelungen enthalten. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass die das Erscheinungsbild wesentlich prägenden Gartenflächen erhalten werden.

#### **4.6 Regelungen zur baulichen Gestaltung**

Im Bebauungsplan sind grundsätzliche Regelungen zur Gestaltung, wie z.B. Fassaden- und Dachausbildung enthalten, um ein Einfügen in das Ortsbild zu gewährleisten und ortsuntypische Fassaden- und Dachgestaltungen zu vermeiden.

In geringem Umfang sind zur Herstellung der notwendigen Erschließung und sowie zur Errichtung von Terrassen unmittelbar am Wohngebäude Geländeänderungen zulässig.

### **5. Grünordnung und besonderer Artenschutz**

---

#### **5.1 Konzeption der Grünordnung**

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt die städtebauliche Struktur und Dichte der umliegenden Bebauung in das Plangebiet hinein zu erweitern. Auf diese Weise soll das Grundstück einer funktionsgerechten und geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt und ein dauerhafter Siedlungsabschluss geschaffen werden. Vorrangiges Ziel der Planung ist hierbei, eine optimale Einbindung der künftig möglichen Bebauung in das Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten.

Zur Umsetzung dieses Ziel trägt die Festsetzung zum Erhalt des Gehölzbestandes (Festsetzung A.6.1) bei.

Des Weiteren dienen die Regelungen zur Bepflanzung im neuen Baugebiet (Festsetzung A.6.2 bis A.6.3) einer vielfältigen städtebaulichen, ortsgestalterischen und siedlungsökologischen Zielsetzung. Aus städtebaulicher Sicht steht dabei die Gliederung, Gestaltung und Durchgrünung der Siedlungsfläche und damit die Verbesserung der Erlebnis- und Aufenthaltsqualität im Vordergrund. Mit der Festsetzung von Pflanzflächen, die als grüner Ortsrand gestaltet werden, sind entsprechende Regelungen zur Umsetzung dieser Ziele im Bebauungsplan enthalten. Für Neupflanzungen sind heimische, standortgerechte Sträucher und Bäume zu verwenden. Die Pflanzgebote werden durch Pflanzqualitäten sowie einer Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen. Pflanzgebote, ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung.

Im Vorfeld der Planung wurde ein Geländeaufmaß sowie ein artenschutzrechtliches Gutachten durchgeführt. Demnach befindet sich am nördlichen Randbereich des Plangebietes kleine Anböschung bzw. ein Feldrain oder Böschungssaum, der sich entlang der Grundstücksgrenze zwischen den Grundstücken Fl.Nr. 995 und 996 erstreckt. Aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus dieser Fläche (§ 21 Abs. 6 BNatSchG), welche ein Trittsteinbiotop darstellt, wird in Abstimmung der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Ebersberg eine private Grünfläche (Festsetzung A.6.5) festgesetzt. Damit wird eine Zugehörigkeit zum Baugebiet ausgeschlossen. Die Festsetzung ist ergänzend mit der Festsetzung zur Erhaltung dieses Böschungssaums (Festsetzung A.6.4) überlagert.

In ökologischer Hinsicht setzen die Bestimmungen zur Bepflanzung und zum Erhalt des Grünbestandes in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen

des Bebauungsplans Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Siedlungsbe-  
reich um und unterstützen die Bewältigung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

## 5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Zunächst kann die Standortwahl des Vorhabens unmittelbar an den bestehenden  
Siedlungszusammenhang als grundsätzliche Vermeidungsmaßnahme angesehen  
werden, da auf vorhandene Erschließungsstrukturen zurückgegriffen wird und eine  
unmittelbare Beeinträchtigung von Lebensräumen und Arten durch Isolation, Zer-  
schneidung oder Stoffeinträge im weiteren Außenbereich vermieden wird.

Auf die einzelnen Umweltmedien bezogen ergreift die konzeptionelle Ausgestaltung  
des Bebauungsplans folgende Maßnahmen, um der Grundforderung nach Vermeidung  
bzw. Verminderung der Eingriffsfolgen zu entsprechen:

- grundsätzliche Standortwahl des Planvorhabens im Siedlungszusammenhang
- Festsetzung von Baugrenzen
- Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß
- Festsetzung zum Erhalt des Gehölzbestandes
- Sicherung des gemäß § 21 Abs. 6 BNatSchG geschützten Böschungssaums
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Be-  
pflanzungen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile, wie z.B. Sockelmauern bei  
Zäunen
- Festsetzungen und Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem  
Niederschlagswasser
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

## 5.3 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Übersichtsplan – Eingriffsflächen



Mit der Förderung der städtebaulichen Entwick-  
lung sowie der Berücksichtigung der  
umweltschützenden Belange finden wesentli-  
che Zielvorstellungen Beachtung. Bei der  
Anwendung der Eingriffsregelung werden die  
beiden Ziele in angemessener Weise berück-  
sichtigt und somit ein Beitrag für eine  
nachhaltige städtebauliche Entwicklung ge-  
währleistet.

Während das Verhältnis von naturschutzrechtli-  
cher Eingriffsregelung und Baurecht in § 18  
BNatSchG hinsichtlich der Anwendung der Ein-  
griffsregelung dargelegt ist, sind in § 1a Abs. 3  
Satz 5 BauGB die rechtlichen Anforderungen an  
die planerische Abwägung geregelt.

Ziel der Eingriffsregelung ist es, die zu erwar-  
tenden negativen Folgen von Eingriffen in Natur  
und Landschaft zu vermeiden und unvermeid-  
bare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu  
ersetzen. Da unter Berücksichtigung der Pla-  
nungsziele hinsichtlich der städtebaulichen  
Entwicklung ein Eingriff nicht gänzlich vermei-  
den werden kann, ist der Ausgleichsbedarf  
gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit



Übersichtsplan – Ausgleichsflächen



Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Januar 2003) ermittelt und bestimmt worden (Siehe Umweltbericht, Kap. 4.2).

Die ausgleichspflichtige Eingriffsfläche (rot schraffierte Flächen) umfasst alle Flächen, die bisher unversiegelt waren und künftig mit einer baulichen oder sonstigen Nutzung belegt werden können. Demzufolge beträgt die Eingriffsfläche für das Baugrundstück **A** 1.218 m<sup>2</sup>, für das Baugrundstück **B** 972 m<sup>2</sup>.

In der Planfolge werden ausschließlich Flächen mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt in Anspruch genommen, sodass unter Würdigung der im Planungskonzept enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen ein verbleibender Ausgleichsbedarf in einem Umfang von 609 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche **A**) sowie in

einem Umfang von 486 m<sup>2</sup> (Ausgleichsfläche **B**) als sachgerecht beurteilt wird.

Der verbleibende Ausgleich – Fläche **A** und **B** - wird eingriffsnah gesichert und hergestellt. Die betreffenden Grundstücksteilflächen stehen im Privateigentum. Die Sicherung erfolgt durch Festsetzung im Bebauungsplan. Die Fläche wird derzeit als intensives Wirtschaftsgrünland genutzt. Als Entwicklungsziel für die Ausgleichsfläche **A** wird die Herstellung einer artenreichen Blühwiese sowie für die Ausgleichsfläche **B** die Herstellung einer Hecken-Strauchstruktur formuliert.

Die Maßnahmen zu Herstellung und Pflege der Ausgleichsflächen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

Die Ausgleichsflächen werden dem Ökoflächenkataster des LfU gemeldet.

#### 5.4 Belange des besonderen Artenschutzes

Im Zuge des ursprünglichen Bauleitplanverfahrens gemäß § 13 b BauGB wurde von der Stadt Ebersberg ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben, da der geplante Standort und sein Umfeld grundsätzlich ein Potenzial als Lebensraum geschützter und europarechtlich relevanter Tierarten besitzen. Im Fazit des artenschutzrechtlichen Gutachtens, Bauvorhaben: Erstellung eines Bebauungsplans auf Teilflächen der Flurstücke 993,995, 996 und 998, Gemeinde und Gemarkung Ebersberg, Landschaftsarchitektur Niederlöhner, Wasserburg /Inn, 06.10.2020, wird aufgeführt, dass eine Gefährdung von Vögeln ausgeschlossen werden kann, da kein Eingriff in bestehende Gehölzstrukturen oder Gebäude erfolgt.

Reptilien konnten weder nachgewiesen werden noch ist aufgrund der Lebensraumausstattung mit einem Vorkommen von Reptilien zu rechnen.

Zum Böschungstreifen an der nördlichen Grenze des Plangebietes wird festgestellt, dass dieser aufgrund der extensiven Nutzung einen wertvollen Lebensraum für Blütenpflanzen und somit auch für zahlreiche Insekten wie Heuschrecken, Schmetterlinge etc. darstellt. Aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus und der Bedeutung für die Biodiversität auf der untersuchten Fläche sind die Böschungstreifen zu erhalten. Gemäß dieser Vorgabe ist diese Fläche im Bebauungsplan als private Grünfläche mit extensiver Bewirtschaftung festgesetzt.

Auf den Bauherrenratgeber des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Ebersberg, wird hingewiesen:

[https://www.ebersberg.de/fileadmin/ebersberg/Rathaus\\_Service/Bauleitplanung/Bauherrnratgeber\\_LBV.pdf](https://www.ebersberg.de/fileadmin/ebersberg/Rathaus_Service/Bauleitplanung/Bauherrnratgeber_LBV.pdf)

#### Haftungsausschluss-Mitteilung

Die Erhebungen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung, 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 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.

## 5.5 Ergebnis der Umweltprüfung

Durch den Bebauungsplan Nr. 211 beabsichtigt die Stadt Ebersberg, eine maßvolle und ortsplanerisch verträgliche Weiterentwicklung zu gewährleisten. Alternativen zur Planungsabsicht der Stadt Ebersberg bestehen tatsächlich nicht. In der Planfolge ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten. Auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist dieser hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung beziffert worden. Der Bebauungsplan enthält umfassende Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie zur Sicherung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs. Unter Beachtung dieser Festsetzungen und den Regelungen zum besonderen Artenschutz verbleiben durch das Vorhaben in planungsrechtlicher Hinsicht keine dauerhaften negativen Umweltwirkungen in einem mehr als unerheblichen Umfang.

## 6. Technische Infrastruktur / Wasserhaushalt

---

Das Planungsgebiet kann ausreichend erschlossen werden. 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass unverschmutztes Niederschlagswasser, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern ist.

Im Bebauungsplan sind entsprechende Flächen für die Regelung des Wasserabflusses festgesetzt.

Grundsätzlich soll als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m<sup>2</sup> 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 den TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.

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](http://www.lfu.bayern.de/wasser/fachinformationen/niederschlagswasser_versickerung/index.htm)

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](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)

Wenn Niederschlagswasser nicht in den Untergrund eingeleitet werden kann, ist das Merkblatt DWA-M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" zu beachten.

Es dürfen keine Geländeänderungen (Auffüllungen, Aufkantungen etc.) durchgeführt werden, die wild abfließendes Wasser aufstauen oder schädlich umlenken können (§ 37 WHG).

Hinsichtlich des Objektschutzes wird durch die Regelungen des Bebauungsplans gewährleistet, dass die Oberkante Erdgeschoss Rohfußboden mindestens 25 cm über Gelände angeordnet werden kann oder dass ein barrierefreier Zugang zum Wohngebäude vorgesehen werden kann. Bei der Planung eines barrierefreien Zugangs ist der Schutz durch alternative bautechnische Maßnahmen, wie z.B. Einbau von Dammbalken, sicher zu stellen. Die möglichen Vorsorgemaßnahmen sind vom Bauherrn bzw. Planer eigenverantwortlich zu prüfen.

Beim Einbau einer Regenwassernutzungsanlage sind folgende Punkte zu beachten:

- Dem Verbraucher muss nach der Trinkwasserverordnung 2001 (TrinkwV 2001) für die in § 3 Nr. 1 genannten Zwecke Wasser mit Trinkwasserqualität zur Verfügung stehen.
- Nach § 17 Abs. 2 TrinkwV 2001 dürfen Regenwassernutzungsanlagen nicht mit Trinkwasserleitungen verbunden werden.
- Die Leitungen der unterschiedlichen Versorgungssysteme sind beim Einbau dauerhaft farblich unterschiedlich zu kennzeichnen. Die Entnahmestellen aus Regenwassernutzungsanlagen sind dauerhaft als solche zu kennzeichnen.
- Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

## **7. Immissionsschutz**

### **7.1 Schalltechnische Untersuchung**

Der Bebauungsplan Nr. 211 „westlich der Hohenlindener Straße und östlich der Schwabener Straße“ setzt ein allgemeines Wohngebiet fest und liegt zwischen der Schwabener Straße (St 2080) und der Hohenlindener Straße (ST 2086).

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

Im Bl.1 der DIN 18005 sind entsprechend der schutzbedürftigen Nutzungen (z.B. Bauflächen, Baugebiete, sonstige Flächen) Orientierungswerte für die Beurteilung genannt. Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastung zu erfüllen.

Als wichtiges Indiz für die Notwendigkeit von Schallschutzmaßnahmen durch Verkehrslärmimmissionen können die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (Verkehrslärmschutzverordnung), welche streng genommen ausschließlich für den Neubau und die wesentliche Änderung von Verkehrswegen gelten, herangezogen werden.

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens nach § 13 b BauGB, das mit Beschluss des Technischen Ausschusses vom 23.08.2023 eingestellt worden war, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen aus dem Straßenverkehr berechnet und beurteilt (Projektnummer: 2536-22 V01, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, Stand Juli 2022).

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

Anwendungsbereich	Planung		Verkehr	
Vorschrift	DIN 18005 Teil 1, BL 1, Ausgabe 2002		16.BImSchV Ausgabe 1990/2020	
Nutzung	Orientierungswert (ORW <sub>DIN 18005</sub> )		Immissionsgrenzwert (IGW <sub>16.BImSchV</sub> )	
	Tag	Nacht	Tag	Nacht
Allgemeine Wohngebiete	55	45	59	49

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

## 7.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange

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

Ansonsten sind derzeit im Plangebiet mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. nicht bekannt. In der Planfolge ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu befürchten.

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.

## 8. Flächen mit Bodenbelastungen

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

Sollten dennoch bei Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich das Landratsamt Ebersberg zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gemäß Art. 1 BayBodSchG).

## 9. Brandschutz

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

## 10. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG

unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

## **11. Soziale und kulturelle Belange**

---

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um eine Neuplanung für Wohnbauflächen. Das Erschließungsnetz ist vorhanden bzw. wird hergestellt, 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. Grundsätzlich bedeutet die Planung eine Verbesserung der Wohnraumversorgung für die örtliche Bevölkerung.

## **12. Klimaschutz und energieeffiziente Planung**

---

Mit dem Bebauungsplan setzt die Stadt Ebersberg den Rahmen für eine klimaschonende und energieeffiziente Siedlungsgestaltung.

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.

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

Auf die Möglichkeit der Energieberatung durch die Energieagentur Ebersberg-München gemeinnützige GmbH, Ebersberg ([www.energieagentur-ebe-m.de](http://www.energieagentur-ebe-m.de)) sowie das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Ebersberg wird hingewiesen.

Die Solarstromerzeugung stellt die wichtigste Erneuerbare Energie im Klimaschutzkonzept der Stadt Ebersberg dar. 2021 wurde ein Grundsatzbeschluss der Stadt Ebersberg über eine generelle Solarpflicht in Bebauungsplänen gefasst (vgl. Protokoll Technischer Ausschuss vom 16.03.2021, TOP 4). Der Grundsatzbeschluss wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Friedenseiche VIII erstmals angewendet. Im Sinne der Gleichbehandlung ist eine Anwendung auf den vorliegenden Bebauungsplan angebracht. Das Bauamt stellte bereits fest, dass eine Festsetzung grundsätzlich rechters ist und von § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB gedeckt wird (vgl. Protokoll TA 07.12.2021, TOP 2 inkl. Anlagen).

Die Verfügbarkeit von Flächen für die Erzeugung von Solarstrom im Stadtgebiet ist begrenzt. Die Art und Größe der geplanten Dachfläche kann einer für die lokale Energiewende zuträgliche Fotovoltaik-Leistung Platz bieten. Durch die Nutzung vorhandener und geplanter Dachflächen für die solare Stromerzeugung wird der Bedarf an Freiflächen, wie sie derzeit mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept solare Freiflächen ermittelt werden, reduziert. Es liegen somit städtebauliche Gründe für eine Festsetzung vor.

Die Festsetzung ist auf den Einsatz Erneuerbarer Energien ausgerichtet. Somit entspricht sie den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung i.S.d. § 1 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 Nr. 6 Buchst. f und § 1a Abs. 5 BauGB.

Da eine Solarpflicht einen Eingriff in die Wahlfreiheit des Bauherrn gem. Art. 14 GG darstellt, muss sie den Anforderungen des Abwägungsgebots entsprechen. Sie muss mithin erforderlich, durchführbar, geeignet und verhältnismäßig sein.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus den Zielen des Integrierten Klimaschutzkonzepts, den darin formulierten und beschlossenen Anforderungen des Energiewende-2030-Scenarios und dem aktuellen Ausbaustand der erneuerbaren Energien sowie geltenden Rahmenbedingungen. So ist eine Festsetzung im Verhältnis zu den ohnehin bestehenden energiefachrechtlichen Verpflichtungen erforderlich, da durch diese alleine die Errichtung von Anlagen für die solare Stromerzeugung nicht gesichert wird. Auch das Angebot einer Solar- und Energie-Beratung und die bestehende Förderung von Solaranlagen über die Einspeisevergütung stellen sich bislang als alleine nicht ausreichend heraus um einen adäquaten Ausbau der Solarenergie rechtzeitig (bis 2030) zu bewirken.

Daneben ist die praktische Durchführbarkeit der Pflicht und der daraus folgenden Aufgabenstellungen gegeben, da es sich bei Photovoltaikanlagen um eine Standard-Technologie handelt, die seit vielen Jahren erprobt ist. Anlagen zur solaren Stromerzeugung haben in den vergangenen 10 Jahren einen dramatischen Preisverfall erlebt. Gleichzeitig stiegen die Strompreise kontinuierlich an. Darüber hinaus existieren verschiedene etablierte Wirtschaftsmodelle bei denen Anlagen zur solaren Stromerzeugung von Dritten wirtschaftlich errichtet und betrieben werden können (z.B. bei Finanzierungsbedarf). In der Stadt Ebersberg sind auf diesem Gebiet z.B. die EBERwerk GmbH & Co. KG oder die Bürgerenergie im Landkreis Ebersberg eG aktiv.

Gemäß den Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans sind auf den festgesetzten Flächen Anlagen für die solare Stromerzeugung zu errichten. Auch wenn hiermit nicht die Nutzung dieser Anlagen vorgeschrieben werden kann, erscheint deren anschließende Nutzung sehr wahrscheinlich und die Festsetzung somit geeignet und verhältnismäßig, um das Ziel, den Anteil des Solarstroms im lokalen Stromnetz zu steigern, zu erreichen. Auch weil eine Solarpflicht die Stromerzeugungskapazität aus Solarenergie direkt erhöht, ist sie zudem geeignet die Klimaschutz-Ziele der Stadt zu erreichen.

Für die Prüfung der Verhältnismäßigkeit ist insbesondere die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu berücksichtigen und es sind Ausnahmeregelungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) vorzusehen. Für Gebäudetypen, für die keine Wirtschaftlichkeit nachgewiesen wird, gilt daher eine Ausnahmeregelung von der Errichtungspflicht.

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit wird auf den "Bericht zur Analyse der Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen für zwei Gebäude eines Neubaugebietes der Stadt Ebersberg" vom 21.03.2022, Solare Dienstleistung GbR, Nürnberg, hingewiesen.

### **13. Bodenordnung**

---

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Da die Grundstücke teilweise über private, vorhandene Zufahrten erschlossen werden, erfolgt die Erschließung über Flächen mit entsprechenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

### **14. Sonstige abwägungsbedürftige Belange**

---

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

## 15. Städtebauliche Kennzahlen

---

Größe des Plangebietes	ca. 0,355 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,24 ha
private Grün- / Ausgleichsflächen	ca. 0,115 ha
durchschnittliche GRZ (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	ca. 0,29

## II. UMWELTBERICHT

---

### 1. Einleitung

---

Um die Auswirkungen des gemeindlichen Planvorhabens auf die einzelnen Umweltmedien abschätzen zu können, ist gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB eine Umweltprüfung notwendig. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan Nr. 211 eingeflossen und werden im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammengefasst

Der Umweltbericht bewertet die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB aufgeführten umweltrelevanten Belange und beurteilt sie im Rahmen einer Konfliktanalyse. Die Berücksichtigung des Folgenbewältigungsprogramms der bauleitplanerischen Eingriffsregelung ist inhaltlich in die Umweltprüfung integriert.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans

Die Stadt Ebersberg überplant einen Teilbereich der freien Feldflur westlich der Hohenlindener Straße mit dem Ziel, unter Rückgriff auf bereits vorhandene Erschließungseinrichtungen die Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu sichern.

Die konzeptionelle Ausgestaltung der Planung verfolgt dabei 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 hin schaffen.

#### 1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden / Fläche

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 Bodeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

Der Bebauungsplan Nr. 211 sichert eine Fläche für ein Allgemeines Wohngebiet in einem Umfang von ca. 0,24 ha und Flächen für den naturschutzrechtlichen Ausgleich sowie Grünflächen von 0,115 ha.

Die Verkehrsflächen sind bereits vorhanden und werden insoweit bestandsorientiert gesichert.

Für die Fläche für das Allgemeine Wohngebiet wird nach § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche in Höhe von insgesamt 635 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,29.

Zusätzlich kann die festgesetzte Grundfläche GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Demgemäß ergibt sich eine baulich nutzbare (versiegelte / befestigte) Fläche in einem Umfang von ca. 953 m<sup>2</sup> als Höchstmaß. In der Folge bleiben ca. 57 % der Baugrundstückflächen von jeglicher baulicher Nutzung frei.

#### Bewertung

Das festgelegte Nutzungsmaß bietet einen ausreichenden Spielraum für eine bedarfsgerechte Nutzung der Grundstückflächen und entspricht insoweit der jeweiligen Zweckbestimmung Allgemeines Wohngebiet. Gleichzeitig wurde aufgrund der Ortsrandlage auf die Ausschöpfung der Kappungsgrenze von GRZ 0,8 verzichtet.

Der ermittelte Flächenverbrauch sowie die erstmalige Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen für eine bauliche Nutzung ist unter dem Aspekt einer



städtebaulichen Neuordnung und Verbesserung der Wohnraumversorgung der Stadt Ebersberg angemessen und gerechtfertigt.

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

---

Die örtliche Bauleitplanung ist in das System der raumbezogenen Gesamtplanung eingebunden und kann nicht losgelöst von den Erfordernissen betrachtet werden, die sich aus den besonderen überörtlichen Anforderungen ergeben. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 211 sind demgemäß die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen und Fachplanungen zu berücksichtigen.

### **2.1 Fachgesetze**

Ziele zum Schutz und zur Verbesserung der Umwelt sind in jedem Gesetz, welches Regelungen zur Umwelt oder zu 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 Fortschreibung des Flächennutzungsplans 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 Kulturdenkmälern

Grundsätzlich sind schutzgutübergreifend die Anforderungen des Bundesimmissionschutzgesetzes (BlmSchG) in Verbindung mit den hierzu erlassenen Bundesimmissionsschutzverordnungen (BlmSchV) zu beachten. Die Bestimmungen verfolgen den Zweck, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Umweltschutzziele hinsichtlich der Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft finden sich insbesondere in den Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), des Bayerischen Naturschutzgesetzes (BayNatSchG), 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 Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan Region München**

Die Stadt Ebersberg liegt zusammen mit der Stadt Grafing gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum im südöstlichen Randbereich des Verdichtungsraums München.

In der Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplan ist die Fläche als Wohnbaufläche sowie Hauptsiedlungsbereich bestimmt.

Mit der vorliegenden Planung will die Stadt Ebersberg die Wohnraumversorgung gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes zur Siedlungsentwicklung in Ebersberg verbessern und, wenn auch in kleinem Umfang, Wohnraum bereithalten.

Die allgemeinen Grundsätze und Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung, wie sie im Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 01.06.2023) und im Regionalplan München dargelegt sind, finden in der vorliegenden Planung Beachtung.

Die aktuelle Fassung des Regionalplans (QUELLE: DIGITALE TEXTFASSUNG, STAND 01.04.2019, RPV) enthält darüber hinaus für den räumlichen Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans keine speziellen Grundsätze und Ziele, die in der vorbereitenden Bauleitplanung zu beachten wären.

## **2.4 Berücksichtigung von Zielen der räumlichen Fachplanung**

Planungen der Träger räumlicher Fachplanungen (z.B. Straßenbauverwaltung) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

## **2.5 Berücksichtigung von Fachprogrammen, Verordnungen und informellen Planungen**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden sich weder geschützte Teile von Natur und Landschaft (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete o.ä.), noch amtlich kartierte Biotope.

Wasserschutzgebiete, festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete, Hochwassergefahrenflächen oder wassersensible Bereiche werden durch die Planung nicht berührt.

Konflikte mit sonstigen Bestimmungen des Naturschutz-, Wasser-, Bodenschutz-Waldrechts usw. bestehen nicht.

Aktuelle informelle Planungen liegen für das Plangebiet ebenfalls nicht vor.

## **2.6 Zusammenfassende Bewertung**

Grundsätzlich kann eine Kommune eigenverantwortlich und frei entscheiden, ob und wie sie durch verbindliche Bauleitpläne Baurecht schaffen will. Die gemeindlichen Zielvorstellungen können jederzeit unter dem Aspekt des städtebaulichen Erfordernisses in ein entsprechendes 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.

In der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans schafft die Stadt Ebersberg einen gerechten Ausgleich zwischen diesen Belangen und den Belangen von Natur und Landschaft. Aufgrund der Lage und Ausstattung des Plangebiets bestehen keinerlei Widersprüche zwischen der Planungsabsicht der Stadt Ebersberg und den Zielen des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen. Insoweit steht der einfache Bebauungsplan Nr. 211 in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

## **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 vorhandenen Datengrundlage. Es 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 10 des Umweltberichts genannt sind.

### **3.1 Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario)**

#### **Schutzgut Mensch**

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich westlich der Hohenlindener Straße. Im Nordwesten, Westen und Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Infolge der landwirtschaftlichen Nutzungen können trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis temporär Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten und auf das Plangebiet einwirken. Im Übrigen schließen Flächen mit Wohnbebauung an.

Die das Plangebiet umgebende Landschaft weist ein gewisses Erholungspotential auf. Das Plangebiet selbst dient nicht der wohnortnahen Erholung.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Die reale Vegetation der neu überplanten Flächen für die möglichen Erweiterungsflächen besteht aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Im Norden begrenzt ein Böschungssaum das Plangebiet, der aufgrund der extensiven Nutzung einen

wertvollen Lebensraum für Blütenpflanzen und somit auch für zahlreiche Insekten wie Heuschrecken, Schmetterlinge etc. darstellt. Aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus gemäß § 21 Abs. 6 BNatSchG und der Bedeutung für die Biodiversität auf der untersuchten Fläche ist dieser Böschungstreifen zu erhalten.

### **Schutzgut Boden / Fläche**

In Abhängigkeit von der Geländeform und den anstehenden Ausgangsgesteinen hat sich im Plangebiet ein meist tiefgründiger, schluffig-sandiger bis sandig-toniger Moränenverwitterungsboden in Form einer Parabraunerde gebildet. Das Gelände fällt nach Osten in Richtung Hohenlindener Straße um ca. 10 m ab.

Altlasten oder sonstige Bodenbelastungen sind nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Wasser**

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

Für den Umweltbelang Grundwasser sind vorrangig die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität maßgeblich. Das Plangebiet ist derzeit in großen Teilen unversiegelt und dauerhaft bewachsen. Die Freifläche leistet 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 des Grundwasserkörpers zur Wirkung kommen. Das Plangebiet kann allerdings von wild abfließendem Niederschlagswasser betroffen sein.

Von der Planungsabsicht der Stadt Ebersberg werden weder Wasserschutzgebiete, wassersensible Bereiche noch Überschwemmungsgebiete berührt.

### **Schutzgut Klima / Luft**

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

Das Geländeklima ist aufgrund der Lage, der derzeitigen Nutzung, der strukturellen Ausstattung und des Reliefs des Plangebietes als sog. Freiland-Klimatop anzusprechen, der überwiegend von natürlichen Faktoren bestimmt wird und durch einen ungestörten, stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte sowie einer starken Frisch- / Kaltluftproduktion charakterisiert ist.

### **Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Das charakteristische Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes wird neben dem Gelände relief insbesondere von den Wiesen und der östlich angrenzenden Wohnbebauung geprägt.

### **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 selbst und seine unmittelbare Umgebung zwar keine Eintragungen zu Bodendenkmälern vor, diese können aber dennoch vorhanden sein. Es wird darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde, die bei der Verwirklichung des Vorhabens ggf. zutage treten, Schutzstatus nach Art. 7 DSchG genießen und der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen.

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmäler. 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. 211 ist nach dem augenblicklichen Kenntnisstand davon auszugehen, dass keine besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB entstehen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Derzeit sind in der Planfolge keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Für den räumlichen Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung ist in der Folge des Bebauungsplans Nr. 211 jedoch 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. Durch Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen oder ein Verlust von möglichen Lebensstätten gebäudegebundener Arten erfolgen.

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

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

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

#### **Schutzgut Mensch**

##### Baubedingte Auswirkungen

Baubedingt können Beeinträchtigungen des Plangebietes sowie seiner Umgebung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen durch Baustellenverkehr, Baustellenlärm, Staub, optische Beeinträchtigungen durch Baumaschinen, Krane etc., auftreten. Diese sind jedoch zeitlich beschränkt und insofern als gering erheblich zu bewerten. Gewohnte Wegebeziehungen bleiben uneingeschränkt nutzbar. Ansonsten sind keine Nutzungseinschränkungen im Umfeld zu erwarten.

##### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von künftig zulassungsfähigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind erhebliche negative Auswirkungen weder auf die in der Umgebung bereits wohnenden und arbeitenden Menschen noch auf die künftigen Nutzer des Gebäudes zu erwarten. Gewohnte Wegebeziehungen bleiben ohne Einschränkungen aufrechterhalten.

##### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Abwässer werden ordnungsgemäß entsorgt, Abfälle werden verwertet, wiederaufbereitet oder, sofern dies nicht möglich ist, ebenfalls ordnungsgemäß entsorgt. Bedingt durch die Art der baulichen Nutzung und den Umfang des Baugebietes ist von einer nur geringfügig erhöhten bzw. nicht nachhaltig spürbaren Anzahl an zusätzlichen Fahrzeugbewegungen auf bestehenden Erschließungsstraßen zu rechnen. Schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche

Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft können insofern ausgeschlossen werden. Eine Minderung des Erholungspotentials ist in der Planfolge nicht zu erwarten. Freizeitnutzungen oder gewohnte Wegebeziehungen werden durch die Umsetzung des Bebauungsplans nicht beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Grundsätzlich sind in der Planfolge für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Emissionen durch Abgase, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Licht, Staub und Gerüche, sowie Abfälle in üblichen Umfang zu erwarten und hinnehmbar. Schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft können insofern ausgeschlossen werden. Zusätzliche Festsetzungen im Bebauungsplan sind insofern entbehrlich.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen / biologische Vielfalt**

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt kann ein Verlust bisheriger Lebensräume durch zulässige bauliche Anlagen erfolgen. Da das Plangebiet weitgehend eher strukturarm ist und zudem in der Umgebung gleichartige und gleichwertige Lebensräume in einem ausreichenden Umfang vorhanden sind, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als gering erheblich anzusehen. Trennwirkungen entstehen nicht.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Festsetzung von Baugrenzen (Bauräume)
- Festsetzung von Grundflächen als Höchstmaß
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zur Bereitstellung neuer Lebensräume
- Erhalt von bestehenden Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen
- Regelungen zum Erhalt des Böschungssaumes
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote sowie Ausgleichsmaßnahmen, Schaffung neuer Habitate und Strukturanreicherung des angrenzenden Lebensraums (Ausgleichsfläche)
- Verbot tiergruppenschädigender Anlagen oder Bauteile

### **Schutzgut Boden / Fläche**

Baubedingte Auswirkungen:

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

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens
- Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses
- Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Rückgriff auf eine vorhandene Erschließung
- Anpassung des Baugebietes an den Geländeverlauf

### **Schutzgut Wasser / Grundwasser**

#### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen können sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens durch eine unsachgemäße Handhabung von flüssigen Betriebsstoffen und Baustoffen ergeben, die in den Boden einsickern können.

#### 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.

#### 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:

- Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung der zulässigen Grundfläche
- Festsetzung von wasser- und luftdurchlässigen Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur Regelung des Wasserabflusses
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

## **Schutzgut Luft**

### Baubedingte Auswirkungen:

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

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von den baulichen Anlagen sind keine über das gebietstypische Maß (WA) hinausgehenden Emissionen zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Wesentliche betriebsbedingte Auswirkungen sind aufgrund der zulässigen Nutzungsart nicht zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen für den Erhalt und zum Schutz von Vegetationsbeständen
- Regelungen zum Einsatz von technischen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien

## **Schutzgut Klima**

### Baubedingte Auswirkungen:

Es sind keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Klima zu erwarten.

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

In der Planfolge wird sich der Charakter in den neu überbaubaren Flächen von einem Freilandklima zu einem Siedlungsklima ändern und damit weniger maßgeblich von natürlichen als anthropogenen Faktoren bestimmt sein. Neben der erhöhten Lufttemperatur, einer geringeren Verdunstungsleistung und veränderten Luftströmungen, zählen zum typischen Siedlungsklima auch eine weitere Anreicherung mit Luftschadstoffen.

Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes wird diese Veränderung aber keinen messbaren Einfluss auf die lokalklimatische Situation haben.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Auf die Bestimmungen der Fachgesetzgebung, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz – GEG – wird verwiesen.

Mehr als gering erhebliche, negative betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans nicht zu befürchten.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen für den Erhalt und zum Schutz von Vegetationsbeständen
- Regelungen zum Einsatz von technischen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien
- Hinweise und Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser



## **Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

### Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt es temporär zu Auswirkungen auf das Landschaftsbild, da durch Erdbewegungen, Baustelleneinrichtungen und Baufahrzeuge das gewohnte Erscheinungsbild beeinträchtigt werden kann.

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Das Planungsgebiet und seine weitere Umgebung sind durch eine intensive landwirtschaftliche sowie eine bauliche und verkehrliche Nutzung anthropogen überformt. Durch die baulichen Maßnahmen kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung der Topographie. Durch entsprechende Regelungen zur Bauweise, Höhenentwicklung und Stellung der Gebäude, zur Eingrünung der Grundstücke wird der bestehende Gebietscharakter weitgehend bewahrt und weiterentwickelt. Dadurch erfährt das Landschafts- und Ortsbild zwar eine gewisse Veränderung, aber keine erhebliche Beeinträchtigung.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Planvorhaben berücksichtigt die Topographie und die ortstypischen Landschaftselemente. Die Wahrnehmung und Lesbarkeit der vertrauten Landschaftsstrukturen bleibt weitgehend erhalten, eine unverhältnismäßige Fernwirkung der Vorhaben wird ebenso vermieden wie eine Zerschneidung der Landschaft. Negativen Umweltwirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild / Ortsbild“ sind in der Planfolge somit nicht zu erwarten.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen für den Erhalt und zum Schutz von Vegetationsbeständen
- Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Regelungen zum Erhalt des Böschungssaumes

## **Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter**

Nach dem augenblicklichen Kenntnisstand wird in der Planfolge keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern bewirkt. Kulturdenkmäler, Schutzgebiete oder Schutzobjekte werden nicht beeinträchtigt. Durch die Regelungen des Bebauungsplans wird der Erhalt des Baudenkmals gesichert. 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.

### Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Hinweise auf die Bestimmungen des DSchG

## **Biologische Vielfalt**

Die biologische Vielfalt wird bestimmt durch die vorherrschende Wohnbebauung. Die Freiräume werden als Gartenflächen genutzt. Die biologische Vielfalt ist grundsätzlich empfindlich gegenüber anthropogenen Beeinflussungen. Aufgrund der vorliegenden Planung wird sich grundsätzlich der derzeitige Status der biologischen Vielfalt nicht ändern. Insofern sind die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht erheblich.

### 3.3 Wechselwirkungen

In der schutzgutbezogenen Erfassung und Bewertung, wie sie in den vorangegangenen Abschnitten vorgenommen wurde, sind bereits unterschiedliche Wechselwirkungen dargestellt worden. In der Planfolge sind demnach insbesondere Wechselwirkungen im Beziehungsgefüge der Schutzgüter Boden / Wasser / Klima / Tiere und Pflanzen zu nennen. Wechselwirkungen, die eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern im Planungsgebiet oder darüber hinaus erwarten lassen, 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 Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate.

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

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

Im Umkreis zum Plangebiet ist zudem kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern sind gemäß § 50 BImSchG hervorgerufene Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen im Sinne des Art. 3 Nr. 1 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen auf benachbarte Schutzobjekte gemäß § 3 Abs. 5 BImSchG nicht zu erwarten.

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

Schutzgut	Baubedingte Auswirkungen	Anlagenbedingte Auswirkungen	Betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	gering	nicht betroffen	gering
Arten und Lebensräume	gering	gering	gering
Boden / Fläche	gering	gering	gering
Wasser	gering	gering	gering
Klima und Luft	gering	gering	gering
Ortsbild	gering	gering	nicht betroffen
Kulturgüter	nicht betroffen	gering	nicht betroffen
Biologische Vielfalt	gering	gering	gering

## 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 Vermeidungsmaßnahmen 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.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen sowie der Böschungssaum werden planungsrechtlich gesichert. Die Festsetzungen zur Grünordnung verfolgen außerdem das Ziel, die räumliche Gliederung, die strukturelle Vielfalt und die Einbindung der baulichen Anlagen in die umgebende Landschaft dauerhaft gewährleisten zu können.

Im Einzelnen wird auf die Schutzgut bezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen verwiesen, wie sie unter Abschnitt 3.2 genannt sind.

#### **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 deshalb 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.

##### **Eingriffs- / Ausgleichsermittlung**

Ziel der Eingriffsregelung ist es, die zu erwartenden negativen Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Januar 2003).

##### **4.2.1 Eingriffsfläche**

###### **Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

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 Einzelbewertungen sind Schutzgut bezogen im Abschnitt 2.1 des Umweltberichts dargelegt worden. Aufgrund der gemeinsamen Betrachtung dieser Bewertungen wird die Eingriffsfläche (rot schraffiert) als Fläche mit einer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gesehen und demzufolge nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in die Bewertungskategorie II (Grünland) klassifiziert. Aufgrund der Nutzung, intensiv genutztes Grünland, in einem kleinen Teilbereich ein Böschungssaum, ist bei der Einstufung von einem unteren Wertebereich auszugehen.



Übersichtsplan ohne Maßstab

## Ermittlung der Eingriffsschwere

Die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 211 begründen in der Planfolge einen Eingriff in Natur und Landschaft, da derzeit nicht überbaute oder unversiegelte Flächen künftig einer baulichen Nutzung zugeführt werden können, wodurch insbesondere das Wasserdargebotspotential und die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt und Lebensräume für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt werden. Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in den vorangegangenen Abschnitten ausführlich erläutert worden.

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 zulässigen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Die festgesetzte Grundfläche lässt im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets mit seiner GRZ 0,29 nur einen relativ niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu, weshalb es nach den Vorgaben des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" als „Eingriffsschwere Typ B“ (GRZ < 0,35) bewertet wird.

## Ermittlung der Eingriffsfläche

Die Eingriffsfläche umfasst alle Flächen, die bisher unversiegelt waren und durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung künftig mit einer baulichen oder sonstigen Nutzung versehen werden können, darunter fallen alle neuen Bauflächen. Die ausgleichspflichtige Eingriffsfläche beträgt demnach für das Baugrundstück **A** 1.218 m<sup>2</sup> und für das Baugrundstück **B** 972 m<sup>2</sup>.

## 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, der eine nachvollziehbare Herleitung des Kompensationsumfangs anbietet.

Demgemäß ergibt sich in der Matrix zur Festlegung des Kompensationsfaktors daraus der Kompensationsfaktor 0,5-0,8. Durch die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans wird der Kompensationsfaktor in Abhängigkeit des Umfangs und der Qualität der am Eingriffsort durchgeführten Vermeidungsmaßnahmen auf 0,5 festgelegt. Für die Eingriffsfläche des Plangebiets errechnet sich somit ein verbleibender Kompensationsumfang für die Eingriffsfläche **A** von 1.218 m<sup>2</sup> und für die Eingriffsfläche **B** von 972 m<sup>2</sup>.

## Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs

Für die Eingriffsfläche **A** wird der verbleibende Ausgleich eingriffsnah in einem Umfang von 1.218 m<sup>2</sup> auf der Ausgleichsfläche **A**, Fl.Nr. 993, nachgewiesen.

Für die Eingriffsfläche **B** wird der verbleibende Ausgleich eingriffsnah in einem Umfang von 972 m<sup>2</sup> auf der Ausgleichsfläche **B**, Fl.Nr. 995, nachgewiesen.

Mit der Festsetzung der Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB werden die konkreten Maßnahmen des Folgenbewältigungs-programms der Eingriffsregelung im Bebauungsplan konkret definiert.

Mit der Festsetzung der Ausgleichsfläche als private Grünfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB werden die notwendigen planbedingten Ausgleichsmaßnahmen i.S.v. § 1 a Abs. 3 BauGB festgelegt und geregelt, dass diese Fläche nicht Bestandteil der



Baugebietsausweisung ist und somit auch nicht baulich genutzt werden kann.

Die Ausgleichsflächen sind über eine Zuordnungsfestsetzung des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1a BauGB mit dem Eingriffsgrundstück verbunden.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Die Ausgleichsmaßnahmen sind mit Beginn d. Baumaßnahme auf dem jeweiligen Grundstück, spätestens in der darauffolgenden Pflanzperiode anzulegen. Maßnahmen zur Bodenmelioration bzw. kulturtechnische Maßnahmen zur Werterhöhung des Bodens (z.B. Umbruch, Dränung, Torfzusatz etc.) sind in den gesamten als Ausgleichsflächen festgesetzten Flächen nicht zulässig. Unkrautvernichtungs-, Pflanzenschutz- und Düngemittel dürfen nicht eingesetzt werden.

### **Ausgleichsfläche A, Teilfläche Fl.Nr. 993, Gemarkung Ebersberg:**

Die festgesetzte Ausgleichsfläche A wird der Bauparzelle A zugeordnet.

#### Ausgangszustand:

Die Ausgleichsflächen werden derzeit als Wirtschaftsgrünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### Entwicklungsziel:

Herstellung einer artenreichen Blühwiese

#### Erstgestaltungsmaßnahmen:

Die Erstgestaltungsmaßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Unteren Natur- schutzbehörde im Landratsamt Ebersberg durchzuführen.

Ansaat eines Schmetterlings- und Wildblumensaums 100% Blumen, Ursprungsgebiet 17, z.B. Rieger-Hofmann 08.

Die Ausgleichsflächen sind dauerhaft durch Pflöcke zu markieren.

#### Entwicklungspflege (im 1. Jahr):

Mind. 1 Schröpfschnitt 4-6 Wochen nach Ansaat  
Einschürige Herbstmahd ab September  
ggf. Ausstechen von Unkräutern (z.B. Ampfer, Löwenzahn)

#### Erhaltungspflege nach erfolgreicher Entwicklung:

Stehenlassen über Winter als Überwinterungsquartier f. Insekten  
1 Reinigungsschnitt im Frühjahr

#### Geschätzte Dauer bis Zielerreichung:

ab 15 Jahre

### **Ausgleichsfläche B, Teilfläche Fl.Nr. 995, Gemarkung Ebersberg:**

#### Ausgangszustand:

Die Ausgleichsflächen werden derzeit als Wirtschaftsgrünland intensiv landwirtschaftlich genutzt.

#### Entwicklungsziel:

Herstellung einer Hecken-Strauchstruktur

#### Erstgestaltungsmaßnahmen und Entwicklungspflege (im 1. Jahr):

Die Erstgestaltungsmaßnahmen sind in enger Abstimmung mit der Unteren Natur- schutzbehörde im Landratsamt Ebersberg durchzuführen.

Gehölzpflanzung 10 m Breite, 5 Reihen, Pflanzverband 1,5 x 2,0 Meter  
Salweide zentral (40 Stk.), außen Weißdorn (30 Stk.), Schwarzdorn (30 Stk.), Liguster  
(30 Stk.), Hundsrose (30 Stk.)

Pflanzqualifikation: 100-150 cm, verpflanzte Sträucher, Mindesttriebzahl 5 Triebe, autochthone Herkünfte

Pflanzung artspezifisch in Gruppen zu je ca. 10 Stk.

Markierungsstäbe für Einzelpflanzen zum Schutz vor Beschädigung beim Ausmähen

Errichtung eines Verbisschutzzaunes

Ausmähen d. Konkurrenzvegetation

Ersatz von ausgefallenen Pflanzen

Erhaltungspflege nach erfolgreicher Entwicklung:

Ausmähen d. Konkurrenzvegetation in den ersten drei Jahren

mind. 2x pro Jahr, nach Bedarf ggf. häufiger

Ersatz von ausgefallenen Pflanzen

Stehenlassen über Winter als Überwinterungsquartier f. Insekten

1 Reinigungsschnitt im Frühjahr

Geschätzte Dauer bis Zielerreichung:

ab 15 Jahre

Die Ausgleichsflächen werden dem Ökoflächenkataster des LfU gemeldet.

## **5. Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange**

---

Im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahrens wurde von der Stadt Ebersberg ein artenschutzrechtliches Gutachten in Auftrag gegeben, da der geplante Standort und sein Umfeld grundsätzlich ein Potenzial als Lebensraum geschützter und europarechtlich relevanter Tierarten besitzen. Im Fazit des artenschutzrechtlichen Gutachtens, Bauvorhaben: Erstellung eines Bebauungsplans auf Teilflächen der Flurstücke 993,995, 996 und 998, Gemeinde und Gemarkung Ebersberg, Landschaftsarchitektur Niederlöhner, Wasserburg /Inn, 06.10.2020, wird aufgeführt, dass eine Gefährdung von Vögeln ausgeschlossen werden kann, da kein Eingriff in bestehende Gehölzstrukturen oder Gebäude erfolgt.

Reptilien konnten weder nachgewiesen werden noch ist aufgrund der Lebensraumausstattung mit einem Vorkommen von Reptilien zu rechnen.

Zum Böschungstreifen an der nördlichen Grenze des Plangebietes wird festgestellt, dass dieser aufgrund der extensiven Nutzung einen wertvollen Lebensraum für Blütenpflanzen und somit auch für zahlreiche Insekten wie Heuschrecken, Schmetterlinge etc. darstellt. Aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus und der Bedeutung für die Biodiversität auf der untersuchten Fläche sind die Böschungstreifen zu erhalten.

Gemäß dieser Vorgabe ist diese Fläche im Bebauungsplan als private Grünfläche mit extensiver Bewirtschaftung festgesetzt.

Auf den Bauherrenratgeber des Landesbundes für Vogelschutz in Bayern e.V., Kreisgruppe Ebersberg, wird hingewiesen:

[https://www.ebersberg.de/fileadmin/ebersberg/Rathaus\\_Service/Bauleitplanung/Bauherrnratgeber\\_LBV.pdf](https://www.ebersberg.de/fileadmin/ebersberg/Rathaus_Service/Bauleitplanung/Bauherrnratgeber_LBV.pdf)

## **6. Geprüfte anderweitige Lösungen**

---

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 05.12.2023 ist bei Planungen einer geringfügigen Erweiterung oder Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers regelmäßig keine detaillierte Be-

darfsprüfung erforderlich. Im vorliegenden Fall ist zudem festzustellen, dass es im Bereich Einfamilien- oder Zweifamilienhausbebauung im Stadtgebiet nur noch vereinzelt leerstehende Baugrundstücke, wie z.B. an der Abt-Häfele-Straße oder An der Weinleite gibt; diese Flächen sind aber für das geplante Vorhaben nicht verfügbar. Insofern ist festzustellen, dass tatsächlich für das vorliegende Bauvorhaben keine anderweitigen Flächen, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten, zur Verfügung stehen.

## **7. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

---

### **7.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Durch den vorliegenden Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, dass keine weitere Nachverdichtung im Sinne eines zusätzlichen Flächenerbrauchs erfolgt. Insofern wird durch die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung durch den Bebauungsplan gewährleistet, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden werden. Hierfür trifft der Bebauungsplan umfassende Regelungen.

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

### **7.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte das Planvorhaben nicht weitergeführt werden, würden die Erweiterungsflächen weiterhin landwirtschaftlich intensiv genutzt werden und der Ortsrand seine von grünen Freiflächen geprägte Struktur behalten. Im bestehenden Siedlungsbereich würde sich im Grundsatz keine Veränderung ergeben.

## **8. Zusätzliche Angaben**

---

### **8.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Für die Umweltprüfung wurde auf folgende technischen Verfahren zurückgegriffen:

Verwendete Unterlagen:

- Artenschutzrechtliches Gutachten, Bauvorhaben: Erstellung eines Bebauungsplans auf Teilflächen der Flurstücke 993, 995, 996 und 998; Gemeinde und Gemarkung Ebersberg, 06.10.2010, Projekt-Nr. 5193, Landschaftsarchitektur Niederlöhner, Wasserburg/Inn
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 211, „westlich Hohenlindener Straße und östlich Schwabener Straße“ Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg, Projekt Nr.: 2536-2022 / VA-A, Juli 2022, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising

Als weitere Grundlage diente der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ebersberg,

Eine Ortsbegehung bezüglich des Gehölzbestandes / Landschaftsbildes wurde durchgeführt. Zudem erfolgte ein Geländeaufmaß mit Darstellung des Böschungssaums.

Die Bilanzierung im Rahmen der Eingriffsregelung erfolgte nach dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (ergänzte Fassung: Januar 2003) des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen.

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.

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Insgesamt sind die relevanten Umweltfolgen des Planvorhabens aber in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bebauungsplan-konzept vorliegen.

Eine Liste der verwendeten Quellen und Unterlagen findet sich in Abschnitt 10 dieses Umweltberichts.

### **Haftungsausschluss-Mitteilung**

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen und der in der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans ist sichergestellt, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 211 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 das 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.

## **8.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)**

Unter Beachtung der im Bebauungsplan Nr. 211 enthaltenen Regelungen sind in planungsrechtlicher Hinsicht nachfolgend keine dauerhaften negativen Umweltwirkungen in einem mehr als unerheblichen Umfang zu erwarten. Ziel der Umweltüberwachung ist, demnach vorrangig die unvorhergesehenen Umweltauswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach heutigem Stand der Planung sind nachfolgende Sachverhalte zu überwachen:

### Ausgleichsflächen:

Überprüfung der Funktionsfähigkeit und zielgemäßen Entwicklung der vorgesehenen Ausgleichsflächen erstmalig direkt nach Fertigstellung, 3 Jahre nach Fertigstellung, dann alle 5 Jahre

Im Rahmen des Monitorings ist durch einen Fachplaner oder Sachverständigen eine Pflege- und Funktionskontrolle mit entsprechender Dokumentation durchzuführen.

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.

## **9. 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 kommunalen Gremien.



Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 211 beabsichtigt die Stadt Ebersberg den Bereich westlich der Hohenlindener Straße neu zu ordnen und ein Angebot für Bauflächen zu schaffen, wobei insbesondere die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung im Mittelpunkt steht.

In der Folge des Planvorhabens werden durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden durch bauliche Anlagen auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berührt. Im Rahmen einer Umweltprüfung wurden die relevanten Umweltfolgen deshalb in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für den vorliegenden Bebauungsplan bestehen. Umweltwirkungen liegen vor allem in einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, in einer Veränderung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.

Die durch die städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Mensch und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Die örtliche Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an das bestehende Dorfgebiet sowie die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans unter Rückgriff auf bereits bestehende Infrastruktureinrichtungen orientieren sich am Grundsatz einer vorausschauenden Gesamtplanung und schaffen somit wesentliche Voraussetzungen für eine umweltschonende und flächensparende Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Leitbildes der Stadt Ebersberg. Alternativen zur Planungsabsicht, die in der Folge weniger erhebliche negative Umweltwirkungen entfalten, bestehen nicht.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist sowohl die derzeitige 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. In der Planfolge werden ausschließlich Flächen mit einer eher geringen Bedeutung für den Naturhaushalt in Anspruch genommen, so dass ein Kompensationsfaktor von 0,5 als sachgerecht beurteilt wird. Der zu erwartende Eingriff muss in einem Umfang von insgesamt 2.190 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden. Dieser verbleibende Ausgleich wird in dem entsprechenden Umfang innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans östlich der Schwabener Straße gesichert und hergestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 211 erfolgt im Parallelverfahren zur. 19. Änderung des Flächennutzungsplans Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist somit gewährleistet und das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 211 keine nachteiligen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind. Insoweit sind die möglichen Auswirkungen des vorliegenden Bebauungsplans mit integrierter Grünordnung als umweltverträglich zu bewerten.

## 10. Verwendete Unterlagen

---

- rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg
- Regionalplan München, Regionaler Planungsverband
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2013 / 2018
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz FIN-Web, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Bayerisches Landesamt für Umwelt
- BayernAtlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 211, „westlich Hohenlindener Straße und östlich Schwabener Straße“ Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg, Projekt Nr.: 2536-2022 / VA-A, Juli 2022, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising
- Artenschutzrechtliches Gutachten, Bauvorhaben: Erstellung eines Bebauungsplans auf Teilflächen der Flurstücke 993, 995, 996 und 998; Gemeinde und Gemarkung Ebersberg, 06.10.2010, Projekt-Nr. 5193, Landschaftsarchitektur Niederlöhner, Wasserburg/Inn
- Bericht zur Analyse der Wirtschaftlichkeit von Photovoltaikanlagen für zwei Gebäude eines Neubaugebietes der Stadt Ebersberg, 21.03.2022, Solare Dienstleistungen GbR, Nürnberg
- Satzung zur Änderung der Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe i.d.F.v. 13.12.2021, in Kraft getreten am 01.01.2022