

# Stadt Ebersberg



## Bebauungsplan Nr.151.1 „südlich der Kolpingstraße, östlich der Ringstraße“, 1. Änderung mit integrierter Grünordnung

### Begründung mit Umweltbericht

15.09.2022



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

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>3</b>
1. Lage und Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereiches	3
2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	5
3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben	6
4. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen	7
5. Grünordnung, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz	8
6. Immissionsschutz	14
7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange	16
8. Statistik	19
<b>II. Umweltbericht</b>	<b>20</b>
1. Einleitung	20
2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes	21
3. Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	27
4. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	38
5. Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange	44
6. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	45
7. Zusätzliche Angaben	46
8. Verwendete Unterlagen	50

# I. Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans

## 1. Lage und Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereichs

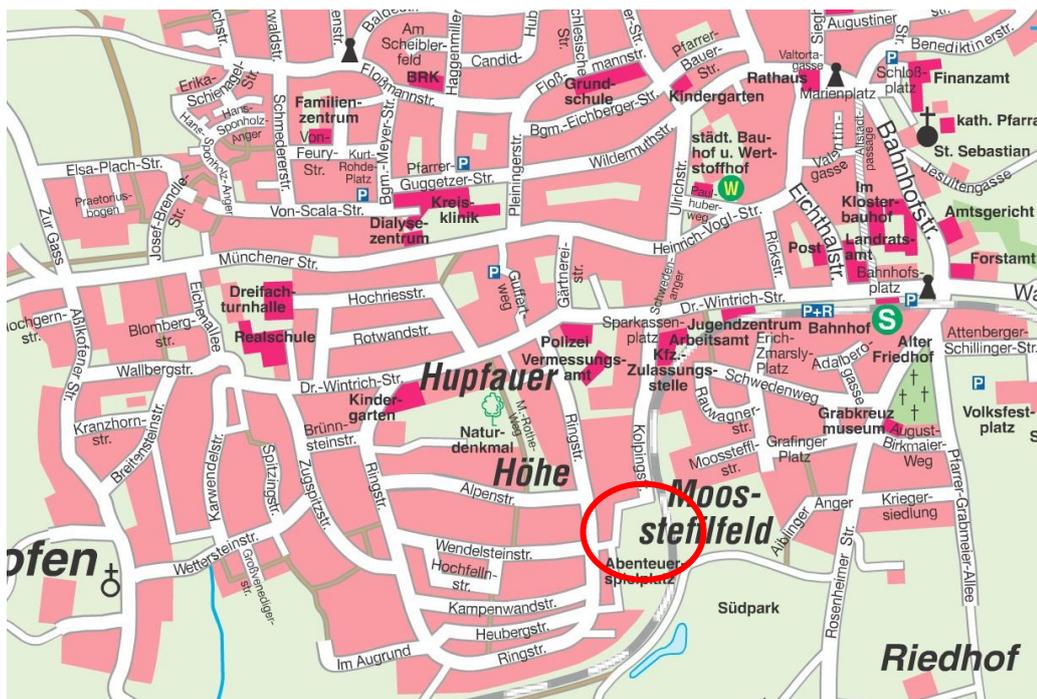
### 1.1 Einleitung

Die Stadt Ebersberg liegt als Mittelzentrum innerhalb des Verdichtungsraums München. Sie kommt demgemäß für eine Siedlungsentwicklung besonders in Betracht. Als Ziele des Regionalplans sind u.a. formuliert, dass die vorhandenen Flächenpotenziale zu aktivieren und eine angemessene Nachverdichtung anzustreben sind.

Für die Umsetzung dieser Ziele werden mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen. Insofern trägt die Planung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei und folgt demgemäß auch den Zielen des integrierten Stadtentwicklungskonzepts der Stadt Ebersberg, das 2011 durch den Stadtrat verabschiedet worden ist, sowie den entsprechenden Grundsätzen und Zielen des Regionalplans München.

### 1.2 Größe, Lage und Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Ebersberg. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha. Im Westen, Südwesten und Norden schließt Wohnbebauung an, im Osten verläuft die Bahnstrecke Grafing – Wasserburg und im Südosten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an.



Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151.1 umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Ebersberg:

Fl. Nr. 632, 632/1, 632/5, 634/5 (Teilfläche), 724/5 (Teilfläche), 747/43

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151.1 liegt am südlichen Stadtrand von Ebersberg. Das Plangebiet fällt von Westen nach Südosten zur Bahnstrecke Grafing-Wasserburg hin um etwa 10 Meter ab. Der von Norden nach Süden verlaufende Trampelpfad weist auf der westlichen Seite eine Böschungskante auf und bildet somit eine räumliche Gliederung des Plangebietes.

Der westliche Bereich des Plangebiets, unmittelbar entlang der Ringstraße, ist bebaut, für die östlich anschließenden Flächen, die durch den Trampelpfad abgegrenzt sind, besteht für einen Teilbereich ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan, der noch nicht umgesetzt ist. Diese Fläche wird derzeit als Wirtschaftsgrünland genutzt. In den westlichen, nördlichen und östlichen Randbereichen konnten sich einzelne Sträucher (Feld-Ahorn, Hasel, Wild-Rose, Spiräen) etablieren.

Das städtebauliche Umfeld ist von einer bis zu viergeschossigen Wohnbebauung im Norden des Plangebiets sowie einer zweigeschossigen Wohnbebauung westlich und südwestlich des Plangebiets geprägt. Die Wohngebäude sind von Hausgärten bzw. Gemeinschaftsgrünflächen umgeben, die zur wohnungsnahen Erholung genutzt werden können. Die Freiflächen sind als Rasenflächen mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Im Bereich des Trampelpfades befindet sich eine Sitzbank als Ruhe- und Aussichtspunkt Richtung Alpen.

Im Süden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an das Plangebiet an, die einen waldartig bestockten Abenteuerkinderspielplatz an drei Seiten umschließt. Die hängige Fläche wird nach Südosten zunehmend feuchter. Hier befindet sich zwischen der Bahnstrecke und dem Gehölzbestand des Spielplatzes ein kleiner, nahezu verlandeter Teich mit Rohrkolben.

Im Osten wird das Plangebiet vom Gleiskörper der Bahnstrecke Grafing-Wasserburg begrenzt. Die eingleisige Strecke verläuft im Süden auf einem Damm, weiter nördlich in einem Einschnitt, auf dessen Böschungskrone eine geschnittene Hainbuchenhecke stockt, welche die Kolpingstraße von der steilen Böschung abschirmt. Im südlichen Abschnitt wird die Bahntrasse westseitig von einem Entwässerungsgraben begleitet. Östlich der Bahnlinie befinden sich parkartige Wiesenflächen mit Laub- und Obstbäumen.

Die Kolpingstraße ist mit Granit-Pflaster belegt und endet in einer Wendeanlage mit randlich angeordneten Pkw-Stellplätzen (insgesamt 9 Stück). An der Wendeanlage befindet sich eine Trafostation. Nach Westen besteht eine asphaltierte Fußwegeverbindung zur Ringstraße. Die Vorgärten der nördlich anliegenden Wohnanlage sind durch geschnittene Hecken vom Fußweg getrennt.

Das Grundstück Fl. Nr. 747/43 liegt im Plangebiet der Bebauungsplanänderung und erweitert den räumlichen Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004. Es ist derzeit mit einem zweigeschossigen Wohn- und einem Garagengebäude bebaut. Die Gebäude liegen eingebettet in einem Hausgarten mit Obstbäumen und Ziersträuchern. Das Grundstück liegt deutlich höher als die südlich und östlich benachbarten Bereiche. Der Höhenunterschied wird durch Böschungen überwunden. Die nach Osten zum Trampelpfad geneigte Böschung ist mit teilweise mächtigen Bäumen bestanden (Birken, Lärche, Linde, Buche).

#### **1.4 Natürliche Grundlagen**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151.1 liegt in der Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes. Die würmeiszeitlichen Jungmoränen werden von schluffreichem Material der Grundmoränen aufgebaut, das sich mit sandig-kiesigen Moränensedimenten (u. a. Schottermoränen) verzahnt. Die Überdeckung ist meistens lehmig-sandig.

Aus den anstehenden Ausgangsgesteinen hat sich im Plangebiet ein meist tiefgründiger, schluffig-sandiger bis sandig-toniger Moränenverwitterungsboden in Form einer Parabraunerde gebildet. Dieser Boden ist meist frisch bis sehr frisch und besitzt eine mittlere Durchlässigkeit, eine mittlere Sorptionskapazität und ein geringes Filtervermögen. Über dem Untergrund aus stark kiesigen, sandig-lehmigen Schluff bis stark schluffigen Kies steht eine ca. 40 cm starke Schicht aus kiesigen, schwach-tonigen bis sandig-tonigen Lehm an, die von einer ca. 20 bis 40 cm mächtigen Lage aus schwach kiesigen, schluffig-sandigen bis sandigen Lehm überlagert wird.

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

Das Plangebiet liegt auf einer Höhe zwischen 559 m bis 569 m ü. NN. Es fällt insgesamt von Nordwesten nach Südosten ab. Der höchste Punkt des Plangebietes befindet sich im Bereich des Grundstücks Fl. Nr. 747/43.

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

In lokalklimatischer Hinsicht ist der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung in seiner Ortsrandlage und mit seinem derzeitigen Dauerbewuchs (Wiesenflächen, Hausgärten mit Baum- und Strauchbestand) sowie der bisherigen Nutzung als Dorf-Klimatop anzusprechen. Der windoffene Bereich der Grünlandfläche ist insbesondere durch einen stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte gekennzeichnet. Auf dem Gelände kann Kaltluft produziert werden, die reliefbedingt nach Südosten entlang der Bahnlinie abfließen, sich im Bereich des Dammes und der Waldfläche aber auch stauen und einen kleinflächigen Kaltluftsee bilden kann.

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

## **2. Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

---

Für einen Teil des räumlichen Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004, der auf der seiner Plangebietsfläche von ca. 0,35 ha ein Allgemeines Wohngebiet WA in einer Größenordnung von ca. 0,08 ha sowie eine Bebauung mit einem Dreispänner festschreibt. Der überwiegende Flächenanteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151 ist als Grün- und Ausgleichsfläche sowie Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Voraussetzungen und des wachsenden Bedarfs an Bauflächen wurden mehrere Anträge auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151 mit dem Ziel gestellt, die festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen in ein Wohngebiet zu ändern, um eine Erweiterung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 632 zu ermöglichen.

Im Zuge der Vorplanungen, die von Seiten der Stadt Ebersberg erfolgten, zeigte sich, dass es sinnvoll ist, auch das südlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 632/5 in diese Planüberlegungen zur Neuordnung mit einzubeziehen. Zudem stellte sich heraus, dass im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 der Nachweis und die Zuordnung der Ausgleichsflächen weder im Rahmen des Bebauungsplans noch durch sonstige vertragliche Regelungen gesichert waren. Deshalb wurde schließlich am 14.03.2017 vom Technischen Ausschuss der Beschluss gefasst, ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 durchzuführen.

Da für das westlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 747/43 nachfolgend ebenfalls eine Bauvoranfrage vorgelegt wurde, beschloss der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 19.09.2017, das Grundstück in das Bebauungsplanverfahren mit einzubeziehen, um insgesamt für den Bereich südlich der Kolpingstraße und östlich der Ringstraße eine städtebaulich geordnete Entwicklung einzuleiten und zu gewährleisten.

Die Bauleitplanung erfolgt mit dem Ziel, ein Wohngebiet unter dem Aspekt einer städtebaulich verträglichen Erweiterung zu entwickeln. Besonderes Augenmerk soll dabei auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und immissionsschutzfachlichen Belange im Siedlungsrandbereich gelegt werden.

### 3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben

---

#### 3.1 Rechtsgrundlagen

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

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

Die grünordnerischen Festsetzungen haben des Weiteren folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG

#### 3.2 Planungsrechtliche Ausgangssituation und Stand der Bauleitplanung



FNP, rechtswirksam seit 08.04.2014

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg vom 08.04.2014 ist das Plangebiet weitgehend als Allgemeines Wohngebiet – WA – dargestellt, nur der östliche Teilbereich ist als Grünfläche dargestellt. Nach der Bebauungsplan-konzeption wird die Grünfläche als Allgemeines Wohngebiet bzw. Verkehrsfläche festgesetzt.

Die Abweichung von der Darstellung des Flächennutzungsplans wird im vorliegenden Fall als zulässig erachtet, da die Grundkonzeption des Flächennut-

zungsplans nicht berührt wird. Unter Berücksichtigung der planerischen Konzeption ist eine Entwicklung der Bebauungsplanänderung aus dem Flächennutzungsplan im Sinne des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB (sog. Entwicklungsgebot) gegeben.

## **4. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen**

---

### **4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept**

Die Stadt Ebersberg beabsichtigt mit der vorliegenden Bauleitplanung bereits überplante Flächen neu zu ordnen und funktionsgerecht weiterzuentwickeln.

Aufbauend auf ihrer raumordnerischen Funktionszuweisung strebt die Stadt Ebersberg mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 eine nachhaltige und ressourcenschonende Siedlungsentwicklung sowie eine Erweiterung und Neuordnung von bereits bebauten bzw. überplanten Siedlungsbereichen an.

In der ursprünglichen Planungskonzeption, die dem Bebauungsplanvorentwurf i.d.F.v. 23.10.2028 zugrunde lag, waren im WA 1 ein Geschosswohnungsbau mit Tiefgarage und im WA 2 und WA 3 Reihenhäuser mit oberirdischen Garagen, Carports und Stellplätzen vorgesehen. Im Zuge des Planungsprozesses wurde die Konzeption dahingehend weiterentwickelt, dass das WA 2 und WA 3 zu einem Baugebiet (WA 2) zusammengefasst wurde. Um mehr Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, wird anstelle der Reihenhausbauweise Geschosswohnungsbau vorgesehen. Zur Deckung des erhöhten Stellplatzbedarfs werden die Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage nachgewiesen. Durch die entfallenden oberirdischen Stellplätze und Garagen profitiert die Freiraumqualität innerhalb des Wohnquartiers und ermöglicht eine Aufwertung des Wohnumfeldes.

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

Das Plangebiet wird bedarfsgerecht als Allgemeines Wohngebiet WA planungsrechtlich gesichert. Aufgrund der Struktur des städtebaulichen Umfeldes werden Ausnahmen im Sinne des § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen. Mit diesen Regelungen werden mögliche Störungen oder Konflikte, die vor allem durch das zu erwartende Verkehrsaufkommen dieser Nutzungen hervorgerufen werden können, vermieden.

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

Die städtebauliche Grundstruktur der westlich und südlich anschließenden Bebauung mit zwei Geschossen sowie einem Dachgeschoss wird im vorliegenden Bebauungsplankonzept übernommen. Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils durch die Festsetzung der zulässigen Grund- und Geschossfläche sowie der zulässigen Wandhöhe geregelt.

Die festgesetzte zulässige Grundfläche gemäß Festsetzung A.3.2 entspricht insgesamt einer GRZ von ca. 0,34, die festgesetzte zulässige Geschossfläche gemäß Festsetzung A.3.4 entspricht einer GFZ von ca. 0,91. Die in § 17 BauNVO aufgeführten Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für Allgemeine Wohngebiete werden eingehalten.

Im Bebauungsplan ist ergänzend geregelt, dass die Grundfläche gemäß Festsetzung A.3.1 ausschließlich für die Errichtung von Terrassen, Balkonen und Vordächern um 18 % überschritten werden kann.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nrn. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu den gemäß Festsetzung A.3.3 festgelegten Grundflächen zulässig. Umgerechnet ergibt sich demnach eine Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO vom 0,78.

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

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

Durch die Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmt. Da die Baugrenzen relativ eng gefasst sind, wird eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zugelassen. Es sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig. Die Abstandsflächen werden durch den Bebauungsplan abschließend geregelt.

#### **4.5 Regelungen zur baulichen Gestaltung**

Im Bebauungsplan sind Regelungen zur Dach- und Fassadengestaltung getroffen, um den Schutz des charakteristischen Ortsbildes in Verbindung mit einer homogenen Dachlandschaft zu gewährleisten.

Aufgrund der Hanglage sind Eingriffe in die Topographie unvermeidlich. Um diese Eingriffe möglichst verträglich zu gestalten, sind im Bebauungsplan Festsetzungen zu den zulässigen Abmessungen von Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern getroffen. Mit den Regelungen wird gewährleistet, dass die charakteristische stadtdlandschaftliche Situation grundsätzlich erhalten bleibt.

#### **4.6 Regelungen zu Garagen, Carports, Stellplätzen, Tiefgaragen und zu Nebenanlagen**

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß der Garagen- und Stellplatzsatzung der Stadt Ebersberg nachzuweisen.

Die Flächen für die Stellplätze, Carports, Garagen und Tiefgaragen sind im Bebauungsplan festgesetzt. Für die Anordnung von Nebenanlagen sind ebenfalls entsprechende Regelungen im Bebauungsplan enthalten.

#### **4.7 Verkehrserschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kolpingstraße und die Ringstraße. Der bestehende Fußweg zwischen der Kolpingstraße und der Ringstraße, der teilweise nur als Trampelpfad vorhanden ist, wird ertüchtigt und als Fuß- und Radweg ausgebaut. Die Erschließung des Bauquartiers WA 2 sowie der Tiefgarage des WA 1 erfolgt über die Kolpingstraße. Die oberirdischen Besucherstellplätze des WA 1 sind entlang der Ringstraße angeordnet.

Die fußläufige Erschließung des WA 1 erfolgt ebenfalls über die Ringstraße.

Die Kolpingstraße wird ausgehend von der bereits bestehenden Wendeanlage nach Süden weitergeführt, um die Anfahrbarkeit der südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen zu gewährleisten und um auf langfristige Sicht die Erschließung der südlich angrenzenden Grundstücke zu ermöglichen.

Über den S-Bahnhof Ebersberg (S 4, S6 RB 48) eine gute Anbindung an das öffentliche Nahverkehrsnetz gewährleistet. Die nächstgelegene Bushaltestelle befindet sich an der Dr.-Wintrich-Straße und wird von den Buslinien 442 (Grafing – Eglharting), 445 (Ebersberg-Erding), 446 (Ebersberg-Poing Nord) und 469 (Ebersberg-Markt Schwaben) bedient.

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

---

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

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ist die Grünordnung das wichtigste Hilfsmittel zur Bewältigung des geschilderten Zielkonfliktes, indem sie sowohl die Sicherung und Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes, als auch die Ordnung und Gestaltung von Freiflächen unterstützt. Im Sinne eines ausgewogenen Planungskonzeptes ist deshalb die Grünordnung in den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 151.1 integriert.

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

## **5.1 Zielsetzung und Konzeption der Grünordnung**

Die vorliegende Planung dient der Neuordnung und Erweiterung eines bereits bebauten bzw. überplanten Siedlungsbereichs und schafft die planungsrechtlichen Grundlagen für die Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Stadt Ebersberg.

In diesem Sinne verfolgt die Planung eine geordnete städtebauliche Entwicklung, die sich insbesondere an den Vorgaben eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden ausrichtet. Der Bebauungsplan trifft hierzu neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung und zu den überbaubaren Grundstücksflächen. Stellplätze und Garagen sind im Rahmen der Bestimmungen der BauNVO und der kommunalen Stellplatzsatzung zulässig.

Um die zulassungsfähigen baulichen Nutzungen auf dem Grundstück Fl. Nr. 747/43 verwirklichen zu können, kann der Baumbestand entlang der östlichen Grundstücksgrenze nicht erhalten bleiben. Der Bebauungsplan trifft sachgerechte Regelungen zur Entfernung dieser Bäume. Um den Verlust auszugleichen werden entsprechende Bindungen zur Neupflanzung von Bäumen festgesetzt.

Die Festsetzungen zur Grünordnung sollen insgesamt helfen, nutzungsgemäße Freiräume sowie Lebensraumstrukturen und Habitate für Flora und Fauna zu schaffen. Zudem überlagern die Regelungen zur Begrünung die Architektur und die Verkehrsflächen und binden das geplante Vorhaben ausgewogen in das Orts- und Landschaftsbild ein. Die Neupflanzung von Bäumen (Großgrün) verleiht im Zusammenwirken mit der Bebauung und der vorherrschenden Nutzung dem Quartier seine charakteristische Identität und schafft die wesentlichen Voraussetzungen für das physische und psychische Wohlbefinden seiner künftigen Bewohner. Es ist raumwirksam und erleichtert die Orientierung in der Siedlung. Zudem entfaltet es vielfältige siedlungsökologische (Wohlfahrts-) Wirkungen und kann den Lebensraum unterschiedlicher Tierarten bilden. Neben städtebaulichen Zielen setzen die getroffenen Regelungen dadurch auch Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege sowie Ziele des Klimaschutzes um und unterstützen auf diese Weise die Bewältigung von möglichen negativen Planfolgen.

Die in der Bebauungsplanänderung enthaltenen Festsetzungen zum Grün sind überwiegend städtebaulicher Natur. Sie legen lediglich einen aus städtebaulich-gestalterischen und siedlungsökologischen Gesichtspunkten wünschenswerten Mindeststandard fest und enthalten keinerlei tiefgreifende Reglementierungen. Für die Grundstückseigentümer werden dadurch keine unverhältnismäßigen Nachteile oder Einschränkungen bei der baulichen Nutzung ihrer Grundstücke geschaffen. Situationsbedingt werden mit Verweis auf Art. 7 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BayBO keine weitergehenden Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen der Baugrundstücke getroffen.

Die Artenauswahl der Bäume ist auf die besonderen Standortverhältnisse abgestimmt. Es sollen zumeist standort-heimische Baumarten Verwendung finden. Auf die Vorschlagsliste unter Ziffer D.13 der Hinweise auf dem Bebauungsplan wird verwiesen.

Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Die Bepflanzung muss im städtebaulichen Kontext dauerhaft gestalterische und siedlungsklimatische Aufgaben erfüllen können. Für die Bäume sind deshalb Bedingungen zu schaffen, die eine ständig ausreichende Wasser-, Luft- und Nährstoffversorgung gewährleisten. Eine Beschädigung der Anpflanzungen und eine Verdichtung der Vegetationsflächen sollen durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.

Bei der Herstellung der Pflanzung sollte auch ein besonderes Augenmerk auf die Güte der Pflanzenware, auf die Qualität der Pflanzarbeiten sowie auf Art und Umfang der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gerichtet werden.

Den Bauantragsunterlagen sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden. Bei der Umsetzung der Maßnahme sollte auf eine sorgfältige und fachgerechte Ausführung der Landschaftsbauarbeiten großer Wert gelegt werden.

## **5.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

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

- grundsätzliche Standortwahl des Planvorhabens am Siedlungsrand, Neuordnung und Erweiterung
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung von Grundflächen GR und Geschoßflächen GF als Höchstmaß
- Festsetzungen zur Begründung von Tiefgaragendecken
- Hinweise zum Artenschutz
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen
- Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

## **5.3 Eingriffsregelung**

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und Landschaft. § 18 Abs. 1 BNatSchG sieht für die Bauleitplanung die Anwendung der Eingriffsregelung vor, wenn aufgrund des Verfahrens nachfolgend Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB legt darüber hinaus fest, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

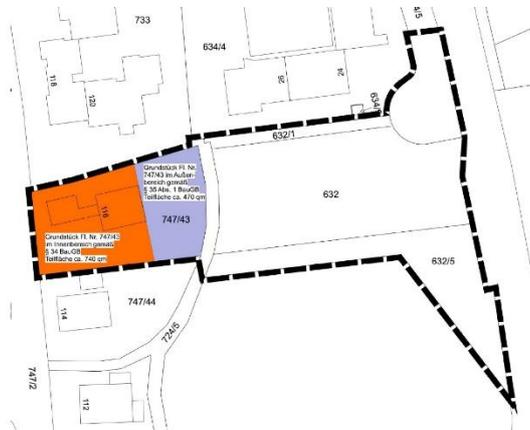
Da die vorliegende Bebauungsplanänderung eine städtebauliche Neuordnung und Erweiterung zum Inhalt hat und u.a. auch bislang als Ausgleichsflächen und private Grünflächen planungsrechtlich gesicherte Bereiche mit einer baulichen Nutzung belegt, ist eine Neuberechnung des Kompensationsbedarfs notwendig. Eine Nachverdichtung im Sinne einer erheblichen Steigerung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Bereich des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 gesicherten allgemeinen Wohngebietes WA erfolgt durch die 1. Änderung des Bebauungsplans allerdings nicht. Gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2004 zur Grundfläche ergibt sich eine GRZ nach § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,345. Die festgesetzten Grundflächenwerte des vorliegenden Bebauungsplans ergeben ebenfalls eine GRZ nach § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,345. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr.

151 lässt eine Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von GRZ 0,59 zu. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 für das allgemeine Wohngebiet WA 2 ermöglicht eine maximale GRZ von 0,78 einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO:



**A.** Der räumliche Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 umfasst eine Fläche von ca. 3.571 qm. In seiner Folge war lt. Begründung ein Eingriff in Natur und Landschaft in einem Umfang von ca. 1.549 qm zu erwarten. Zur Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs wurde damals ein Kompensationsfaktor von 0,3 berücksichtigt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf betrug demnach ca. 485 qm.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 sind insgesamt aber 877 qm als Ausgleichsfläche planungsrechtlich gesichert, so dass ein Überhang an Ausgleichsflächen in einem Umfang von ca. 392 qm besteht, der bislang nicht hergestellt und keinem anderen Bebauungsplan oder einem anderen konkreten Eingriff zum Ausgleich zugeordnet ist. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 planungsrechtlich gesicherten Ausgleichsflächen werden im Zuge der beabsichtigten Bebauungsplanänderung Nr. 151.1 durch die Festsetzung des Wohngebietes WA 2 sowie die Festsetzung von Verkehrsflächen überplant.



**B.** Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 151 beläuft sich insgesamt auf ca. 4.590 qm. Der östliche Teil des Grundstücks Fl. Nr. 747/43 (WA 1), der im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB liegt, umfasst eine Fläche von ca. 470 qm. Für die übrige Fläche des Grundstücks Fl. Nr. 747/43 (ca. 740 qm) besteht bereits ein Baurecht nach § 34 Abs. 1 BauGB, das durch die Bebauungsplanänderung

nicht in einem mehr als gering erheblichen Umfang erweitert werden soll. In der Folge der Bebauungsplanänderung wird für die derzeit im Außenbereich liegende Grundstücksteilfläche der Fl. Nr. 747/43 erstmalig ein Baurecht begründet. Mit dieser Vorgehensweise ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, so dass für diese Grundstücksteilfläche eine Eingriffs- / Ausgleichsermittlung erfolgen muss. Für die westliche Grundstücksteilfläche ergibt sich in der Planfolge hingegen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Kompensationsbedarf.



**C.** Ohne das Grundstück Fl. Nr. 747/43 (WA 1 / 1.210 qm) umfasst der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Bebauungsplanänderung eine Fläche von ca. 3.380 qm. Auf diese Teilfläche entfallen Eingriffsflächen für das Wohngebiet WA 2, einschließlich Spielplatz in einem Umfang von ca. 2.145 qm und für Verkehrsflächen in einem Umfang von ca. 872 qm. Die Gesamteingriffsfläche beträgt somit ca. 3.017 qm.

**D.** Für das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA und die festgesetzten Verkehrsflächen (Eingriffsfläche insgesamt ca. 1.549 qm, davon ca. 718 qm für das Baugebiet WA und ca. 831 qm für die Verkehrsflächen) ist eine Ausgleichsfläche in einem Umfang von 485 qm planungsrechtlich gesichert und dem Eingriff zum Ausgleich zugeordnet worden. Der damals ermittelte Kompensationsumfang von 485 qm wird als sachgerecht beibehalten, da sich in der Folge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 das Maß der baulichen Nutzung für diese Teilflächen nicht in einem erheblichen Ausmaß erhöht.

Durch die Erweiterung der Wohnbaufläche im Rahmen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung entsteht zusätzlich dazu eine Eingriffsflächenmehrung in einem Umfang von ca. 1.468 qm. Für die Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs wird für diesen Eingriffsflächenanteil ein Kompensationsfaktor 0,8 (statt wie bislang 0,3) als sachgerecht erachtet, so dass sich für die Eingriffsfläche von ca. 1.468 qm ein verbleibender Kompensationsbedarf in einem Umfang von ca. 1.174 qm errechnet, der im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung nachzuweisen und zu sichern ist.

**E.** Für die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 ist demzufolge für seinen östlichen Teilbereich ein Kompensationsbedarf in einem Umfang von 1.527 qm (485 qm + 1.042 qm) erforderlich. Der bereits versiegelte Anteil der bestehenden Verkehrsfläche in einem Umfang von ca. 388 qm zählt nicht zur Eingriffsfläche und muss dementsprechend nicht ausgeglichen werden.

**F.** Für das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 planungsrechtlich gesicherte Baugebiet WA sowie die festgesetzten Verkehrsflächen (Eingriffsfläche 1.549 qm) wurde ein verbleibender Kompensationsumfang von 485 qm ermittelt, im räumlichen Geltungsbereich gesichert und dem Eingriff zum Ausgleich zugeordnet. Zusätzlich dazu wurde eine weitere Ausgleichsfläche in einem Umfang von ca. 392 qm festgesetzt, ohne Zuordnung zu einem Bebauungsplan oder konkreten Eingriff (Überhang an Ausgleichsfläche). Die Ausgleichsflächen sind bislang nicht hergestellt.

Da im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 diese festgesetzten Ausgleichsflächen andersnützig durch ein allgemeines Wohngebiet (WA2) und Verkehrsflächen überplant werden, muss zusätzlich zu dem ermittelten Kompensationsbedarf von ca. 1.659 qm (hierin ist der erforderliche Ausgleich für die überplanten Ausgleichsflächen unter Zugrundelegung des Kompensationsfaktors 0,8 bereits enthalten) die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 festgesetzte Ausgleichsfläche in einem Umfang von 485 qm flächengleich ersetzt und gesichert werden (sog. „doppelter Ausgleich“).

Von der Anwendung des "doppelten Ausgleichs" für die Überhangsfläche in einem Umfang von 392 qm wird Abstand genommen, da sie bislang weder einem Eingriff bzw. Bebauungsplan zum Ausgleich zugeordnet, noch hergestellt war. Für die östliche Teilfläche (WA 2) der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 errechnet sich somit insgesamt ein verbleibender Ausgleichsbedarf in einem Umfang von ca. 2.144 qm.

**G.**

Die östliche Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 747/43 (WA 1) in einem Umfang von ca. 470 qm liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Im Zuge der beabsichtigten Bebauungsplanänderung soll für diesen Grundstücksteil erstmalig ein Baurecht geschaffen werden. In der Folge der Bebauungsplanänderung ist ein Eingriff in einem Umfang von ca. 470 qm zu erwarten. Bei der Bewertung der betreffenden Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht wird auf den derzeitigen Zustand Bezug genommen. Da es sich um einen strukturreichen Garten mit teilweise altem Baumbestand handelt ist das Grundstück nach dem Leitfaden der Kategorie II zuzuordnen.

Die Regelungen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung zum Maß der baulichen Nutzung lassen auch hier einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu, so dass auch in diesem Fall der Kompensationsfaktor 0,8 als sachgerecht festgelegt wird. Der verbleibende Ausgleichsbedarf beläuft sich auf einen Umfang von ca. 376 qm.

**H.**

**Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs:**

Ersatz der Ausgleichsfläche aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 vom 20.07.2004:	485 qm
notwendige Ausgleichsfläche durch die Erweiterung der Bauflächen: einschl. „doppelten Ausgleich“ für die überplante, notwendige Ausgleichsfläche; kein doppelter Ausgleich für den Überhang an Ausgleichsfläche	
1.174 qm x 0,8 + 485 qm	1.659 qm
Ausgleichsfläche für Fl. Nr. 747/43: 470 qm x 0,8	376 qm

**Summe Kompensationsbedarf: 2.520 qm**



Da der Bebauungsplan Nr. 151.1 innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs keine Ausgleichsflächen planungsrechtlich sichern kann, muss der verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Gesamtumfang von ca. 2.520 qm (ca. 2.144 qm für WA 2 sowie ca. 376 qm für WA 1) extern erfolgen. Er wird vom Öko-konto der Stadt Ebersberg, Fl. Nr. 1757, Gemarkung Oberndorf, abgebucht und dem Bebauungsplan Nr. 151 zum Ausgleich zugeordnet.

**5.4 Belange des besonderen Artenschutzes**

Zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten vor Beeinträchtigung durch den Menschen sind auf gemeinschaftsrechtlicher und nationaler Ebene umfangreiche Vorschriften erlassen worden. Um Konflikte mit dem besonderen Artenschutzrecht ausschließen zu können, wurde eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

durch das Büro für Landschaftsökologie Hartmut Schmid, Donaustauf, durchgeführt. Untersucht wurde die Betroffenheit von prüfungsrelevanten Tierarten, die in der Planfolge ihren bisherigen Lebensraum ggf. verlieren können. Zusammenfassend kann folgendes festgehalten werden:

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele Artengruppen die spezifischen Lebensraumstrukturen fehlen, sind Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen. Zu prüfen waren demnach lediglich die Artengruppen Reptilien (4 Begehungen) und Vögel (Beibeobachtungen bei den Geländebegehungen).

Auf dem Gelände konnten keine prüfungsrelevanten Reptilienarten gefunden werden. Auf dem östlich angrenzenden Bahngelände konnten Zauneidechsen nachgewiesen werden. Durch die geplante Bebauung wird der Erhaltungszustand der lokalen Population der Zauneidechse auf dem Bahngelände jedoch nicht signifikant verschlechtert.

Bei den Vögeln konnten acht (wahrscheinliche) Brutvögel nachgewiesen werden. Sie zählen zu den kommunen Arten (sog. Allerweltsarten), bei denen davon auszugehen ist, dass sich die geplante Bebauung nicht negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirkt.

Bei der Baumaßnahme ist daher lediglich zu berücksichtigen, dass eine Entfernung von Gehölsen und am besten auch der Abbruch des Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 747/43 außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen muss.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erbrachte zwar hinreichende Erkenntnisse für eine sachgerechte Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes, trotzdem entbindet die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen künftige Bauherrn und Planer weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen von einer Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich geändert haben können.

## 6. Immissionsschutz

---

### 6.1 Schallemissionen aus dem Schienenverkehr

Der Bebauungsplan 151.1 „Südlich der Kolpingstraße östlich Ringstraße“ setzt ein Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Das Plangebiet steht im Einfluss der östlich verlaufenden Bahnstrecke Grafing – Ebersberg.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt und die Lärmemissionen und -immissionen (CHC-Pr.Nr. 1635 - 2021 Bebauungsplan 151.1 "Südlich der Kolpingstraße östlich Ringstraße" Stadt Ebersberg, Stand 24.09.2021) beurteilt. Die Erschütterungsimmissionen aus dem Schienenverkehr auf dem Planungsgebiet wurden 2017 messtechnisch erfasst und in Hinblick auf die geplante Bebauung beurteilt (Anhang B der o.g. Schalltechnischen Untersuchung).

Die **schalltechnische Untersuchung** kam zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005:2002 „Schallschutz im Städtebau“ für ein Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) tagsüber und 45 dB(A) nachts bei freier Schallausbreitung auf dem gesamten Plangebiet überschritten wird. Die Immissionsbelastung liegt im kritischsten Fall am östlichen Gebäude bei bis zu 66 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts. Die Ausbreitungsrechnung erfolgte gemäß Schall03:2014, ein Schienenbonus wurde gem. dem Elften Gesetz zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes nicht angewandt.

Mit Berücksichtigung der Gebäude entstehen abgeschirmte Westfassaden und somit auch ruhige Außenbereiche, an denen tagsüber der Orientierungswert der DIN 18005 bzw. zumindest der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV, maßgebliche Beurteilungsvorschrift für den Neubau oder die wesentliche Änderung von öffentlichen Verkehrswegen, eingehalten werden kann. Nachts kann mit Berücksichtigung der Bebauung auch der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV nicht an allen Gebäuden erreicht werden.

Das Abrücken der Bebauung ist bei der geplanten Baudichte nicht zielführend. Aktive Maßnahmen an der Bahn, für die im Hang liegende II-geschossige Bebauung, sind städtebaulich nicht vertretbar.

Zum Schutz der Schlaf- und Kinderzimmer wird an den Gebäuden im WA 2 eine 4 m lange Abschirmung mit einer Höhe zwischen 5,0 m und 5,5 m über Fußbodenoberkante festgesetzt. Damit wird erreicht, dass mit Ausnahme des Dachgeschosses im WA 2 an jedem Gebäude zumindest an einer Fassade auch nachts der Immissionsgrenzwert der 16.BImSchV eingehalten wird, worüber die Schlafräume ohne zusätzliche Maßnahmen belüftet werden können. Für das Dachgeschoss müssen zusätzliche bauliche Maßnahmen vorgesehen werden.

Im Bereich des geplanten Spielplatzes wird zur Schaffung einer angemessenen Aufenthaltsqualität auf einer Länge von 14 m eine Schallschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m über Geländeoberkante festgesetzt.

Durch die geplanten Festsetzungen wird sichergestellt, dass den schallimmissionschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung, zur Erzielung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Räumen, Rechnung getragen wird.

Die **Erschütterungsuntersuchung** vom 22.10.2017 ergab auf Grundlage der durchgeführten Messungen vor Ort, dass der untere Anhaltswert Au nach DIN 4150/2 für den kritischeren Nachtzeitraum in den geplanten Gebäuden eingehalten wird und die Richtwerte bezüglich der Immissionen aus dem sekundären Schall wesentlich unterschritten werden. Es sind somit keine Schutzmaßnahmen gegen Erschütterungseinwirkungen aus dem Bahnbetrieb für die geplanten Wohnhäuser vorzusehen.

#### Ergebnis der planerischen Abwägung:

Die planerische Abwägung der Vor- und Nachteile einer Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse unter zusätzlicher Berücksichtigung der städtebaulichen und wirtschaftlichen Belange führte zu dem Ergebnis, dass es im vorliegenden Fall sachgerecht ist, auf eine Lärmschutzwand entlang der Bahntrasse zu verzichten und eine Kombination von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet selbst in Erwägung zu ziehen.

## **6.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange**

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

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

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

## **7. Sonstige abwägungsbedürftige Belange**

---

### **7.1 Brandschutz**

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

### **7.2 Flächen mit Bodenbelastungen / Abfallwirtschaft**

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

### **7.3 Ver- und Entsorgung**

Im Umfeld sind Ver- und Entsorgungseinrichtungen mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden, die bedarfsgerecht erweitert werden können.

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

Grundsätzlich ist das unverschmutzte Niederschlagswasser nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Dabei ist als primäre Lösung eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht anzustreben. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 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.

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)“

Die Grundstücksentwässerungsanlage ist nach den anerkannten Regeln der Technik herzustellen. Die Anlagen zur Niederschlagswasserversickerung sind gemäß den Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und dem Merkblatt DWA-A 138 (April 2005) "Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" zu bemessen und zu errichten.

Für die Eingriffe der Kellergeschosse in das Grundwasserregime sind in jedem Fall die erforderlichen Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Es dürfen keine grundwasser-schützenden Deckschichten durchstoßen werden. Eine ständig andauernde Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig.

Befristete Grundwasserabsenkungen für die Errichtung der Gebäude sind zulässig, bedürfen aber einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind mindestens einen Monat vor Baubeginn zu beantragen. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt Ebersberg unverzüglich zu benachrichtigen.

Es wird darauf hingewiesen, dass grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen ist. Keller sowie Lichtschächte und Kellerfenster und alle Sparteneinführungen sind wasserdicht gegen Grund- und Oberflächenwasser auszuführen.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für

Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen. „[http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)“

Grundsätzlich sollte auf einen nachhaltigen Umgang mit Regenwasser hingewirkt werden. Möglichkeiten hierfür bieten sich durch Regenwasserrückhaltung und Regenwassernutzung. Derartige Maßnahmen können einen wichtigen Beitrag zur Entlastung von Kanalisation, Kläranlage und Gewässern leisten.

Wenn Regenwassernutzungsanlagen eingebaut werden, sind folgende Punkte zu beachten:

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

Die Inbetriebnahme einer Regenwassernutzungsanlage ist nach § 13 Abs. 4 TrinkwV 2001 dem Gesundheitsamt Ebersberg anzuzeigen.

Sämtliche Bauvorhaben müssen mit Fertigstellung an die zentrale Wasserversorgung angeschlossen sein.

Sämtliche Bauvorhaben sind an die örtliche Abwasserbeseitigungsanlage vor Fertigstellung anzuschließen.

Außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans befindet sich an der Wendeanlage der Kolpingstraße eine Trafostation, von der aus, die neue Bebauung mit Elektrizität versorgt werden kann.

#### **7.4 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.

#### **7.5 Bodenordnung, sonstige Maßnahmen**

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

Diese bodenordnenden Maßnahmen werden im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen geregelt.

#### **7.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

Bei dem vorliegenden Verfahren handelt es sich um einen Bebauungsplan im Anschluss an bestehende Siedlungsflächen. Das Erschließungsnetz ist grundsätzlich vorhanden. Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung von attraktivem Wohnraum und somit die Verbesserung der Wohnraumversorgung in der Stadt Ebersberg.

#### **7.7 Energieeffiziente Planung und Klimaschutz**

Mit dem vorliegenden 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 entgegenzutreten 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 rechtmäßig 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.

### **7.8 Hinweise zu Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie Nr. 5710 (Grafring-Wasserburg)**

Aufgrund der Nähe des Bauvorhabens zur Bahnlinie Nr. 5710 Grafring-Wasserburg sind bei der Planung und Baudurchführung folgende Auflagen zu berücksichtigen:

1)

Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch das Bauvorhaben der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs nicht gefährdet werden darf.

2)

Insbesondere beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahn eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Bahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

3)

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

4)

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. der Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

### **7.9 Sonstige Belange**

Sonstige mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind nicht ersichtlich.

## **8. Statistik**

räumlicher Geltungsbereich	ca. 0,459 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,322 ha
GRZ	ca.0,34
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,123 ha
private Grünfläche	ca. 0,014 ha
verbleibender Ausgleichsbedarf (extern)	ca. 0,25 ha

## **II. Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

---

Um die Auswirkungen des städtischen Planvorhabens auf die einzelnen Umweltmedien abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB notwendig. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan Nr. 151.1 eingeflossen und werden im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammengefasst.

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

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

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand der Stadt Ebersberg. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,46 ha. Im Norden und Nordwesten schließt Wohnbebauung an, im Süden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Osten wird das Plangebiet vom Gleiskörper der Bahnstrecke Grafing - Wasserburg begrenzt.

Die vorliegende Bauleitplanung dient dazu ein Wohngebiet neu zu ordnen und städtebaulich verträglichen zu erweitern, um die Wohnraumversorgung in der Stadt Ebersberg zu verbessern. Im Mittelpunkt der Planung stehen die Belange der Wohnbevölkerung, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. Besonderes Augenmerk soll insbesondere auch auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und immissionsschutzfachlichen Belange gelegt werden. Um das beabsichtigte Planziel erreichen zu können, ist es erforderlich den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 zu ändern und seinen räumlichen Geltungsbereich zu erweitern.

#### **1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden bzw. 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 Flächeninanspruchnahme sowie deren Notwendigkeit.

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 151.1 wird die bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet WA gegenüber den Bestimmungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 zulasten von planungsrechtlich gesicherten Grün- und Ausgleichsflächen von ca. 0,08 ha auf ca. 0,34 ha deutlich erhöht.

Zudem wird das Grundstück Fl. Nr. 747/43 in den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einbezogen und für die östliche Grundstücksteilfläche, die bislang im planungsrechtlichen Außenbereich lag, erstmalig ein Baurecht geschaffen.

Einschließlich der zulässigen Überschreitung der Grundfläche durch die Flächen der in § 19 Abs. 4 Nrn. 1 bis 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird) lässt der Bebauungsplan Nr. 151.1 einen hohen Nutzungs- und

Versiegelungsgrad der Baugrundstücke bis zu einer GRZ von ca. 0,78 (WA 1 und WA 2) zu.

Unter Rückgriff auf bereits vorhandene Erschließungseinrichtungen dient die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung und Erweiterung einer funktionsgerechten Fortentwicklung des bestehenden Siedlungsteils und der Verbesserung der Wohnraumsituation für die Bevölkerung. Da durch die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung weder Konflikt- noch Ausschlussflächen überplant werden, trägt die Arrondierung des Siedlungskörpers sowohl dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft als auch dem Optimierungsgebot der Bodenschutzklausel nach § 1 a Abs. 2 BauGB Rechnung.

Der Anteil des allgemeinen Wohngebietes WA (ca. 3.400 m<sup>2</sup>) beträgt ca. 73,9 %, am räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 betrug dieser Anteil lediglich 23,9 %.

Die öffentliche Verkehrsfläche in einem Umfang von ca. 1.230 m<sup>2</sup> ist teilweise bereits vorhanden (Wendeanlage der Kolpingstraße mit Stellplätzen, Fußweg zur Ringstraße) bzw. durch die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151 entsprechend planungsrechtlich gesichert. Sie ist in der vorliegenden Bebauungsplanänderung flächenmäßig etwas geringer als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 (ca. 1.269 m<sup>2</sup>). Die Verkehrsfläche macht einen Anteil von 26,7 % des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung aus, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 beträgt ihr Anteil hingegen 35,6 %. Öffentliche Grünflächen und Ausgleichsflächen werden in der Bebauungsplanänderung nicht festgesetzt. Im südlichen Bereich ist eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz neu angeordnet.

Mit Blick auf das Planziel ist die in der Folge der vorliegenden Bebauungsplanänderung zu erwartende Boden-, bzw. Flächeninanspruchnahme sachgerecht.

## **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. 151.1 sind demgemäß die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen und Fachplanungen zu berücksichtigen.

### **2.1 Fachgesetze**

Ziele zum Schutz und zur Verbesserung der Umwelt sind in jedem Gesetz, welches Regelungen zur Umwelt oder einzelnen Umweltmedien (Schutzgütern) enthält, verankert. Die Umweltschutzziele der Fachgesetze finden ihren Niederschlag in den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung (BayLplG, Art. 5 und Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP) und der Bauleitplanung. Ziele des Umweltschutzes, die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151.1 „südlich der Kolpingstraße“ 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 Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) in Verbindung mit den hierzu erlassenen Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV) zu beachten. Die Bestimmungen verfolgen den Zweck, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

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

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

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

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

## 2.2 Konkret in Bezug genommene Regelungen

Neben den erwähnten gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151.1 insbesondere folgende Bestimmungen beachtet:

- Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg
- DIN 18005:2002-07 „Schallschutz im Städtebau“
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG)
- DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau, Teil 1, Mindestanforderungen
- DIN 4109-1:2018-01, Schallschutz im Hochbau, Teil 2, Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen
- DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, 1989
- Schall 03 "Richtlinie zur Berechnung des Beurteilungspegels von Schienenwegen", Anlage 2 (zu § 4) Verordnung zur Änderung der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-Verordnung) vom 18.12.2014
- 16.BImSchV, 16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 12.06.1990, (BGBl. I S. 1036), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert
- Regelungen des BNatSchG und des BayNatSchG zur Eingriffsregelung und zum speziellen Artenschutz
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ebersberg

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

## 2.3 Fachpläne

### 2.3.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

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

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 01.09.2013 in Verbindung mit der Änderung vom 01.03.2018 ist das landesplanerische Gesamtkonzept der Bayerischen Staatsregierung für die räumliche Entwicklung und Ordnung Bayerns. Es enthält Ziele, die fachübergreifend die raumbedeutsamen öffentlichen Planungen und Maßnahmen koordinieren. Sie werden auf der Ebene der einzelnen Regionen weiter konkretisiert.

#### Zentralörtliche Bedeutung

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

### **Ziele und Grundsätze**

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

#### Raumstrukturelle Erfordernisse

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

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

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

#### Natur und Landschaft

- 7.1.1 (G): Natur und Landschaft sollen als unverzichtbare Lebensgrundlage und Erholungsraum des Menschen erhalten und entwickelt werden.
- 7.1.2 (Z): Gebiete mit besonderer Bedeutung für Naturschutz und Landschaftspflege sind in den Regionalplänen als landschaftliche Vorbehaltsgebiete festzulegen.
- 7.1.4 (Z): In den Regionalplänen sind regionale Grünzüge zur Gliederung der Siedlungsräume, zur Verbesserung des Bioklimas oder zur Erholungsvorsorge festzulegen. In diesen Grünzügen sind Planungen und Maßnahmen, die die jeweiligen Funktionen beeinträchtigen, unzulässig.
- 7.1.6 (G): Lebensräume für wildlebende Arten sollen gesichert und entwickelt werden. Die Wanderkorridore wildlebender Arten zu Land, zu Wasser und in der Luft sollen erhalten und wiederhergestellt werden.
- 7.1.6 (Z): Ein zusammenhängendes Netz von Biotopen ist zu schaffen und zu verdichten.

#### Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze des LEP

Das Plangebiet bindet städtebaulich unmittelbar an den Siedlungskörper an. Art und Maß der baulichen Nutzungen sind weitgehend bereits durch die Bestimmungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 bauplanungsrechtlich gesichert. Lediglich für die östliche Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 747/43 wird eine bauliche Nutzung erstmalig zugelassen, ansonsten hat die Bebauungsplanänderung eine Erweiterung von Wohnraum zum Inhalt und greift auf bereits vorhandene bzw. planungsrechtlich gesicherte Erschließungsflächen zurück, wodurch diese wirtschaftlicher ausgenutzt werden können.

Das Plangebiet liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, noch in einem regionalen Grünzug. Wanderkorridore und Biotopverbundstrukturen für wildlebende Arten werden nicht berührt, zusammenhängende Lebensräume nicht zerschnitten.

Die Planungsabsicht der Stadt Ebersberg steht damit im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung, wie sie im Bayerischen Landesplanungsgesetz (BayLplG) und im Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) festgelegt sind.

### 2.3.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung

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

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

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

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

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

#### Natur und Landschaft

- *G 1.1.1: Es ist von besonderer Bedeutung, Natur und Landschaft in allen Teilräumen der Region für die Lebensqualität der Menschen, zur Bewahrung des kulturellen Erbes und zum Schutz der Naturgüter zu sichern und zu entwickeln.*

*In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild, die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmärmer Erholungsgebiete, die Bedeutung der landschaftlichen Werte und die klimafunktionalen Zusammenhänge zu berücksichtigen.*

*Hierzu sollen in allen Regionsteilen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche*

*biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden.*

*Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden.*

- *Z 1.1.2: Kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsräume sind ebenso wie historisch bedeutsame Sakral- und Profanbauten, Garten-, Park- und Schlossanlagen zu erhalten.*
- *G 1.1.3: Alleen und Kanalsysteme sowie überörtliche Sichtachsensysteme der historisch bedeutenden Sakralbauten und Schlossanlagen sollen erhalten und wo möglich wiederhergestellt werden.*
- *G 1.1.4: Bei der räumlichen Entwicklung sollen die klimatischen Gebietseigenschaften berücksichtigt werden.*
- *G 1.2.1: In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts gesichert oder wiederhergestellt werden, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden.*

### **Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Regionalplanung**

Mit der angebundenen Lage des beabsichtigten Wohngebietes und der bereits weitgehend vorhandenen bzw. planungsrechtlich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 gesicherten, verkehrsmäßigen Erschließung erfolgt eine organische Siedlungsentwicklung, welche die maßgeblichen Grundsätze und Ziele der Regionalplanung berücksichtigt.

Das Plangebiet liegt weder in einem landschaftlichen Vorbehaltsgebiet, noch werden kulturhistorisch bedeutsame Landschaftsräume berührt. Trennwirkungen oder Beeinträchtigungen von Sichtachsen erfolgen ebenfalls nicht. Für den Naturhaushalt bedeutsame Flächen werden nicht in Anspruch genommen, berührt oder beeinträchtigt. Im Bereich des WA 1 (Grundstück Fl. Nr. 747/43) müssen zur Umsetzung von zulassungsfähigen Vorhaben ggf. Bäume entfernt werden. Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans garantiert aber eine dauerhafte Aufrechterhaltung der siedlungsökologischen Funktionen. Das gewohnte Orts- und Landschaftsbild wird nicht beeinträchtigt, so dass das Planvorhaben insgesamt in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung steht.

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

Planungen der Träger räumlicher Fachplanungen (z.B. Straßenbauverwaltung, Deutsche Bahn) sind von der Planungsabsicht der Stadt Ebersberg nicht betroffen.

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

Als beachtenswertes Fachkonzept für den Naturschutz ist das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) zu erwähnen. Es analysiert und bewertet auf der Grundlage der Biotopkartierung und der Artenschutzkartierung alle Flächen, die für den Naturschutz wichtig und erhaltenswert sind und leitet aus den Ergebnissen Ziele und Maßnahmenvorschläge ab, die in Karten und einer Beschreibung niedergelegt sind. Das Arten- und Biotopschutzprogramm bietet der Kommune als Fachkonzept fachliche Entscheidungsgrundlagen für eine nachhaltige Entwicklung, greift aber nicht in ihre Planungshoheit ein, da es nicht rechtsverbindlich ist.

Für den Landkreis Ebersberg liegt das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) in der Fassung vom Juni 2001 vor. Es stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar und ermöglicht somit eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes.

Für das Plangebiet sind im ABSP keine Maßnahmenziele hinterlegt.

Weitere Fachprogramme (z.B. Waldfunktionskarte usw.) sind für das Plangebiet nicht beachtenswert.

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 151.1 befinden sich weder geschützte Teile von Natur und Landschaft (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete o.ä.), noch amtlich kartierte Biotope oder tatsächlich gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. In der Artenschutzkartierung sind für den räumlichen Geltungsbereich keine Nachweise besonders geschützter Arten genannt.

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

Im Mittelpunkt der vorliegenden Planung stehen die Belange der Wohnbevölkerung, die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse, die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile. In der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans schafft die Stadt Ebersberg einen gerechten Ausgleich zwischen diesen Belangen und den Belangen von Natur und Landschaft. Zusammenfassend kann deshalb festgehalten werden, dass Widersprüche zwischen der Planungsabsicht der Stadt Ebersberg und den Zielen des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und räumlichen Fachplänen nicht bestehen.

## **3. Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

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

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

Zusätzlich werden die im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beachtlichen Schutzgüter auf der Grundlage des Leitfadens „*Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft*“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen hinsichtlich ihrer Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

analysiert und einer Kategorie einer dreistufigen Bewertungsskala zugeordnet (Kategorie I geringe Bedeutung, Kategorie II mittlere Bedeutung, Kategorie III hohe Bedeutung). Analyse und Bewertung erfolgen ebenfalls verbal-argumentativ.

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

#### **Schutzgut Mensch**

Die Bestandssituation ist in der Begründung ausführlich dargestellt. Zusammenfassend besitzt das Plangebiet selbst keine Bedeutung für die wohnortnahe Erholungsnutzung. Es ist aber randlich durch Fußwege (Trampelpfad) erschlossen und hält einen Sitzplatz mit Ausblick nach Süden Richtung Alpen bereit. Südlich des Plangebietes befindet sich ein Abenteuerspielplatz.

Das Plangebiet und seine bereits bebaute Umgebung unterliegen sowohl tags als auch nachts einer Vorbelastung durch Schienenverkehrslärm und Erschütterungen, die von der Bahnstrecke Grafing - Wasserburg ausgehen. Eine darüberhinausgehende, als erheblich zu beurteilende Vorbelastung durch Immissionen jeglicher Art, z.B. Licht-, Staub, Gerüche usw. besteht nicht. Lediglich durch die landwirtschaftliche Nutzung der südlich angrenzenden Grundstücke können trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis temporär Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten und auf das Plangebiet einwirken.

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

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

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

Die landwirtschaftlich genutzte Fläche kann aufgrund ihrer Nutzung und der damit verbundenen Strukturarmut keine geeigneten Lebensräume für spezialisierte Arten bieten. (Bewertungskategorie I, oberer Wert).

Im Gegensatz dazu kann aber insbesondere der Baumbestand am Ostrand des Grundstückes Fl. Nr. 747/43 unterschiedliche Habitate bereitstellen, die auch von spezialisierten Arten, beispielsweise Vertretern der Avifauna, genutzt werden können. Für den allgemeinen und den besonderen Artenschutz spielen diese Lebensraumstrukturen eine wichtige Rolle als Nahrungs- und Deckungsraum, ggf. auch als Fortpflanzungs- und Ruhestätten. (Bewertungskategorie II, unterer Wert).

#### **Schutzgut Boden**

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

Das Plangebiet wird bislang als landwirtschaftliche Fläche bzw. Gartengrundstück mit Wohngebäude genutzt. Die Flächen der Kolpingstraße und des Fußweges zur Ringstraße sind gepflastert bzw. asphaltiert.

Aus den anstehenden Ausgangsgesteinen hat sich im Plangebiet ein meist frischer bis sehr frischer Parabraunerdeboden mit einer mittleren Durchlässigkeit, einer mittleren Sorptionskapazität und einem geringen Filtervermögen gebildet. Bereiche mit einer besonderen Bedeutung für das Schutzgut Boden, wie naturnahe und / oder seltene

Böden sowie natürliche und kulturhistorische Boden- und Oberflächenformen oder Geotope sind nicht vorhanden. Altlastenverdachtsstandorte sind im Planungsgebiet nicht bekannt.

Die derzeit unversiegelten und dauerhaft bewachsenen Flächen besitzen allgemein eine besondere klimaökologische Ausgleichsfunktion, eine besondere Funktion hinsichtlich der Abflussregulation, Grundwasserneubildung und Retention sowie als Standort für Vegetation (Bewertungskategorie II, unterer Wert).

### **Schutzgut Wasser**

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

Die Lage des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. Das Auftreten von Stauhorizonten kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

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

### **Schutzgut Klima / Luft**

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

Das Plangebiet liegt auf einer geneigten Anhöhe. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten zur Bahnstrecke hin ab. Das Geländeklima ist aufgrund der Lage, der bisherigen Nutzung, der strukturellen Ausstattung und des Reliefs als Dorf-Klimatop anzusprechen, der im Übergang zum Freilandklima überwiegend von natürlichen Faktoren bestimmt wird. Insbesondere auf der landwirtschaftlich genutzten Freifläche kann Kaltluft entstehen und aufgrund der natürlichen Geländeneigung Richtung Südosten abfließen. Wegen der vergleichsweise geringen Dimension der Fläche liegt allerdings keine besondere geländeklimatische Bedeutung vor. (Bewertungskategorie II, unterer Wert).

### **Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

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

Das Landschaftsbild umfasst alle wesentlichen Strukturen der Landschaft ungeachtet dessen, ob sie historisch oder aktuell, natur- oder kulturbedingt sind. Gleiches gilt auch für das Ortsbild, wenngleich der kulturelle Eintrag hierbei überwiegt. Dadurch, dass das Landschafts- und Ortsbild subjektiv wahrgenommen wird, sind nicht nur die Strukturen, sondern auch deren Bedeutungsgehalte wesentlich. Neben den

Einzelementen des Landschafts- und Ortsbildes spielt ihre Zusammenschau eine wichtige Rolle (Ensemblewirkung, Raumqualitäten).

Das charakteristische Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes wird vom Zusammenspiel des Reliefs, der derzeitigen Nutzung, der westlich und nördlich angrenzenden Bebauung sowie dem räumlich wirksamen Vegetationsbestand der Umgebung geprägt. Das vorhandene Wegenetz führt in die freie Feldflur, erschließt den Abenteuerspielplatz und lädt zum Natur- und Landschaftsgenuss ein. Es hält einen Sitzplatz mit Ausblick nach Süden Richtung Alpen bereit. (Bewertungskategorie II, unterer Wert).

### **Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter**

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

Nach Angabe des Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) liegen für das Planungsgebiet 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 der Bebauungsplanänderung befinden sich keine Kultur- oder Baudenkmäler.

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

### **Biologische Vielfalt**

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

## **3.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Grundsätzlich gilt, dass der Umweltbericht die Angaben der Anlage 1 lediglich in einer der jeweils durchgeführten Umweltprüfung angemessenen Detailschärfe beinhalten muss. Nicht jeder denkbare Prüf- und Ermittlungsaufwand ist zur Darlegung im Umweltbericht zu leisten. Nach der Begründung zur BauGB-Novelle 2017 werden nach wie vor nur solche Auswirkungen geprüft, die durch Planinhalte hinreichend absehbar sind.

Die Untersuchungstiefe der vorliegenden Umweltprüfung orientiert sich demnach in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung, die als sog. Angebotsplanung durchgeführt wird. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen in der weiteren Planfolge auf die Umweltbelange entstehen können und welche erheblichen Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen im Geltungsbereich aus der Umgebung zu erwarten sind. Hierzu werden vernünftigerweise regelmäßig anzunehmende Einwirkungen geprüft, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Aussagen zu den projektabhängigen Auswirkungen wie

- zu Art und Menge an Emissionen von Wärme und Strahlung,
- zu Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

- zum Ausmaß der Treibhausgasemissionen und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- zu den eingesetzten Techniken und Stoffen
- zu Bereitschafts- und Bekämpfungsmaßnahmen der Auswirkungen bei Krisenfällen

können derzeit nicht gemacht werden. In der Folge des Bebauungsplans Nr. 151.1 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, Natura2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Derzeit sind in der weiteren 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. 151.1 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.

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

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

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

## **Schutzgut Mensch**

### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingt kann es vor allem zu einer optischen und akustischen Beeinträchtigung (Baustellenlärm, Staub, Baugruben, Baumaschinen, Krane) des Plangebietes und seiner Umgebung kommen, die jedoch zeitlich beschränkt und insoweit lediglich gering erheblich ist. Der notwendige Baustellenverkehr kann während der Bauphase zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf den Erschließungsstraßen führen, wodurch die ungestörte Erholungsnutzung in den anliegenden Hausgärten zeitweise eingeschränkt werden kann. Aufgrund des Umfangs möglicher Baumaßnahmen ist eine Belastung von Wohngebieten in einem erheblichen Ausmaß aber nicht zu befürchten. Baumaschinen, Krane, nicht fertiggestellte Gebäudeteile und zwischengelagerte Baumaterialien o.ä. können das Ort- und Landschaftsbildes während der Bauphase zeitweise beeinträchtigen. Gewohnte Wegebeziehungen bleiben aber uneingeschränkt nutzbar, der Natur- und Landschaftsgenuss wird nicht geschmälert.

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von künftig zulassungsfähigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind erhebliche negative Auswirkungen weder auf die in der Umgebung bereits wohnenden Menschen noch auf die künftigen Bewohner zu erwarten. Das vertraute Orts- und Landschaftsbild bleibt weitgehend erhalten, da sich die Gebäude in den städtebaulichen Kontext einfügen und insbesondere durch Baumpflanzungen eingegrünt werden. Gewohnte Wegebeziehungen, Freizeit- und Erholungsnutzungen (Spaziergehen, Abenteuerspielplatz in der Nachbarschaft) bleiben ohne Einschränkungen aufrecht erhalten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Das Plangebiet ist durch erhebliche Lärm- und Erschütterungsemissionen, die von der Bahnstrecke Grafing - Wasserburg ausgehen, vorbelastet. Immissionen durch Staub, Gerüche, elektromagnetische Felder (EMF) und Licht in einem mehr als unerheblichen Umfang bestehen hingegen nicht und sind auch künftig nicht zu erwarten.

Bedingt durch die Art der baulichen Nutzung und den Umfang des Baugebietes ist von einer nur geringfügig erhöhten bzw. nicht nachhaltig spürbaren Anzahl an zusätzlichen Fahrzeugbewegungen auf bestehenden Erschließungsstraßen zu rechnen. Betriebsbedingte schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft können insofern sicher ausgeschlossen werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

Für das Plangebiet besteht eine Vorbelastung durch Geräusche und Erschütterungen, die von der östlich benachbarten Bahnstrecke Grafing - Wasserburg ausgehen. Zur Erfassung und Beurteilung dieser Lärmeinwirkungen auf das allgemeine Wohngebiet wurde die C. Hentschel Consult, Oberer Graben 3a, 85354 Freising, mit der Erstellung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, die mit Datum vom 14.08.2018 vorliegt.

Auf der Grundlage des Fachgutachtens wurden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum Immissionsschutz getroffen (siehe hierzu auch Abschnitt 6 der Begründung).

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

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt kann ein Verlust bisheriger Lebensräume durch zulässige bauliche Anlagen erfolgen. Da bis auf die östliche Teilfläche des WA 1 das Plangebiet recht 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 einzuschätzen. Trennwirkungen entstehen nicht.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

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

### Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzung von überbaubaren Grundstückflächen
- Festsetzung von Grundflächen GR und Geschoßflächen GF als Höchstmaß
- Hinweise zum Artenschutz
- Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragendecken
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen

### Bautechnische Maßnahmen (Vorschläge):

- Den Bauantragsunterlagen sollte ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden. Bei der Umsetzung der Maßnahme sollte auf eine sorgfältige und fachgerechte Ausführung der Landschaftsbauarbeiten großer Wert gelegt werden.
- Im Plangebiet sind bei Bauarbeiten Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen gemäß der DIN 18920:2014-07 "Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sowie der RAS-LP 4, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: "Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen" vor Beeinträchtigungen oder Beschädigungen zu schützen.
- Die Bepflanzung muss im städtebaulichen Kontext dauerhaft gestalterische und siedlungsklimatische Aufgaben erfüllen können. Für die Bäume sind deshalb Bedingungen zu schaffen, die eine ständig ausreichende Wasser-, Luft- und Nährstoffversorgung gewährleisten. Eine Beschädigung der Anpflanzungen und eine Verdichtung der Vegetationsflächen sollen durch geeignete Maßnahmen verhindert werden.
- Bei der Herstellung der Pflanzung sollte auch ein besonderes Augenmerk auf die Güte der Pflanzenware, auf die Qualität der Pflanzarbeiten sowie auf Art und Umfang der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege gerichtet werden.

## **Schutzgut Boden / Fläche**

### Baubedingte Auswirkungen:

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

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

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

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Rückgriff auf vorhandene Erschließungsstraßen
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens
- Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser

Bautechnische Maßnahmen (Vorschläge):

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

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

## **Schutzgut Wasser / Grundwasser**

### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen können sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens durch eine unsachgemäße Handhabung von flüssigen Betriebs- und Baustoffen ergeben, die in den Boden einsickern können. Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser ist nicht abschätzbar, da der Flurabstand zum Grundwasserspiegel nicht bekannt ist.

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die künftig zulässige, bauliche Nutzung können Grundflächen versiegelt werden, was in der Folge eine Verschiebung des Wasserdargebotspotenzials weg von der Grundwasserneubildung, hin zum Oberflächenabfluss bewirken wird. Zur Aufrechterhaltung des lokalen Wasserhaushaltes soll deshalb unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Inwieweit die Untergrundverhältnisse dies zulassen, muss durch entsprechende Absinkversuche ermittelt werden. Generell stehen im Untergrund aber durchlässige Bodenschichten an. Bei einer hydraulischen Verbindung mit diesen Bodenschichten kann davon ausgegangen werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den einzelnen Baugrundstücken flächenhaft zur Versickerung gebracht werden kann. Die Bemessung der Versickerungsanlage hat nach bau- und planungstechnischen Gesichtspunkten gemäß DWA-A 138 und DWA-M 153 zu erfolgen. Die Gefahr, dass in der Planfolge Bauteile in den Grundwasserhorizont eingreifen werden, kann derzeit nicht abgeschätzt 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 zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragendecken
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Bautechnische Maßnahmen (Vorschläge):

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

## **Schutzgut Luft**

### Baubedingte Auswirkungen:

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

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von den baulichen Anlagen sind keine negativen Umweltwirkungen zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

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

Im Bebauungsplan sind keine weitergehenden Regelungen erforderlich.

## **Schutzgut Klima**

### Baubedingte Auswirkungen:

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

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die in der Planfolge zulässigen baulichen Nutzungen kann das Schutzgut Klima / (Luft) auf unterschiedliche Weise berührt werden. Der lokalklimatische Charakter der Neuordnungs- und Erweiterungsfläche wird sich durch Versiegelung und Überbauung leicht wandeln und damit künftig in einem größeren Umfang von anthropogenen Faktoren bestimmt sein. Wegen der geringen Flächengröße des Plangebietes wird diese Veränderung aber keinen messbaren Einfluss auf die lokalklimatische Situation haben. Die typischen Eigenschaften eines Dorf-Klimatops werden weiterhin bestehen bleiben. Das Entstehen von gravierenden lufthygienischen oder human-bioklimatisch belastenden Bedingungen, wie eine erhöhte sommerliche Wärmebelastung, eine verminderte nächtliche Abkühlung oder eine erhöhte Luftbelastung kann sicher ausgeschlossen werden.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es ist von einer nur geringfügig steigenden Anzahl von Fahrzeugbewegungen auf den umgebenden Erschließungsstraßen zu rechnen. Hinsichtlich der Reduzierung klimaschädlicher Abgase stehen im Plangebiet verschiedene Möglichkeiten zur Minderung

des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zur Verfügung: Grundsätzlich besteht die Möglichkeit eines Anschlusses an das vorhandene Gasversorgungsnetz. Im Übrigen wird auf die Bestimmungen der Fachgesetzgebung, insbesondere das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) und die Energieeinsparverordnung (EnEV) verwiesen.

Mehr als gering erhebliche, negative betriebsbedingte Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 151.1 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 zur Begrünung von Tiefgaragendecken
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen
- Festsetzungen zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Energie
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

Bautechnische Maßnahmen (Vorschläge):

- Effiziente Gebäudedämmung und Nutzung der Möglichkeiten passiver Wärme- gewinnung zur Verringerung des Primärenergiebedarfs

### **Schutzgut Landschaft (Landschaftsbild / Ortsbild / Erholung)**

#### Baubedingte Auswirkungen:

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

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

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

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

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

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen
- Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragendecken
- Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen

### **Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter**

Nach dem augenblicklichen Kenntnisstand wird in der Planfolge keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern bewirkt. Kulturdenkmäler, Schutzgebiete oder Schutzobjekte werden nicht beeinträchtigt.

Das Auffinden von Bodendenkmälern im Planungsgebiet ist zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird deshalb auf die

Bestimmungen der Abschnitte II und III des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.

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

### **Biologische Vielfalt**

Aufgrund seiner Lage, Nutzung und Lebensraumausstattung spielt das Plangebiet für die Biodiversität keine gewichtige Rolle. Erhebliche Beeinträchtigungen sind in der Planfolge nicht zu erwarten.

## **3.3 Wechselwirkungen**

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

Im Bestand (Realnutzung) ist das Plangebiet überwiegend durch eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, teilweise durch einen strukturreichen Hausgarten (Grundstück Fl. Nr. 747/43) geprägt und im Westen und Norden von Wohnbebauung umgeben. Der derzeit unversiegelte Boden steht als Pflanzenstandort zur Verfügung, lässt die Versickerung von Niederschlagswasser zu und fungiert als Kaltluftentstehungsgebiet und Kaltluftbahn. Die Artenausstattung ist durch Arten der intensiv genutzten Offenlandschaft und des Siedlungsgrüns geprägt. Es herrschen typische Agrar- und Siedlungsbiotope vor. Vorkommen spezialisierter und seltener Arten gibt es nicht.

In der Folge der vorliegenden Bebauungsplanänderung kann eine Überbauung bzw. Versiegelung der landwirtschaftlich genutzten Fläche und des Hausgartens und damit der Verlust von Boden erfolgen. Bodenverluste bedingen den Verlust von Pflanzenstandorten bzw. Lebensräumen. Aufgrund der Versiegelung kann es außerdem zu einer Erhöhung des Oberflächenabflusses und einer Verringerung der Grundwasserneubildung kommen. Die Veränderung des Wasserhaushaltes kann zur Wandlung der Standortverhältnisse führen und nimmt dadurch Einfluss auf die Besiedlung durch Pflanzen. Außerdem kann die Überbauung in einem geringen Umfang zu einer stärkeren Aufheizung, zum Verlust des Kaltluftentstehungsgebietes und zur Behinderung und Veränderung von Luftaustauschbewegungen führen. Die geländeklimatischen Veränderungen können sich wiederum auf die Standortbedingungen für Pflanzen und Tiere auswirken.

Wechselwirkungen, die darüber hinausgehen und eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern im Plangebiet erwarten lassen, insofern also entscheidungserheblich sind, sind derzeit nicht erkennbar. Kumulative Wirkungen von Planungen in einem engen räumlichen Zusammenhang bestehen ebenfalls nicht.

Wechselwirkungen mit einer Bedeutung für die Erhaltungsziele und die Schutzzwecke von Natura2000-Gebieten im Sinne des BNatSchG bestehen ebenfalls nicht.

## **3.4 Zusammengefasste Umweltwirkungen**

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

geringen Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und in einer geringen Veränderung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate.

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

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

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

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

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

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

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

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

sollten dabei insbesondere die am stärksten beeinträchtigten Umweltmedien bzw. Schutzgüter betreffen.

#### **4.1 Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen**

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

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der baulichen Entwicklung durch Maßstab und Stellung der Baukörper;

Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 151.1 berücksichtigt diese Anforderungen hinreichend. Schutzgut bezogen trifft der Bebauungsplan folgende Vermeidungsmaßnahmen:

##### **Umweltmedien Tiere und Pflanzen**

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

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

##### **Umweltmedium Boden / Fläche**

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragendecken
- Rückgriff auf vorhandene Verkehrsflächen
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

Die Regelungen des Bebauungsplans erlauben in der Planfolge eine Erweiterung mit Wohnnutzungen im WA 2 und WA 3 bzw. die erstmalige Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Grundflächen für bauliche Nutzungen im WA 1. Für diese Flächen werden die natürlichen Bodenfunktionen eingeschränkt oder gehen gänzlich verloren. Bei Schachtungs- und anderen Bodenarbeiten sind deshalb unbedingt Maßnahmen des Bodenschutzes zu ergreifen. Besonders zu beachten ist der Schutz des Mutterbodens (§ 202 BauGB). Baubedingte Belastungen des Bodens, z.B. solche, die durch Verdichtung oder Durchmischung von Boden mit Fremdstoffen entstehen, sind auf das notwendige Maß zu beschränken und nach Abschluss der Baumaßnahmen zu beseitigen. Die negativen Auswirkungen des Vorhabens auf das Schutzgut Boden lassen sich nur in einem geringen Maß ausgleichen.

##### **Umweltmedium Wasser / Grundwasser**

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen

- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

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

#### **Umweltmedium Klima und Luft**

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Hinweise auf die Fachgesetzgebung und zum Einsatz von technischen Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien

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

#### **Umweltmedium Landschafts- / Ortsbild**

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen
- Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

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

## **4.2**

### **Eingriffsregelung**

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

#### **Standortwahl und anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für den östlichen Teil des Plangebietes besteht der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004, der auf einer Grundstücksfläche von ca. 0,35 ha ein Allgemeines Wohngebiet WA in einer Größe von ca. 0,08 ha sowie eine Bebauung mit einem Dreispänner vorsieht. Der überwiegende Flächenanteil ist als Grün- und Ausgleichsfläche sowie Verkehrsfläche planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der zwischenzeitlich geänderten Voraussetzungen und des wachsenden Bedarfs an Bauflächen wurden mehrere Anträge auf Änderung des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151 mit dem Ziel gestellt, die festgesetzten Grün- und Ausgleichsflächen in ein Wohngebiet zu ändern, um eine Erweiterung der baulichen Nutzung auf dem Grundstück Fl. Nr. 632 zu ermöglichen.

Im Zuge der Vorplanungen, die von Seiten der Stadt Ebersberg erfolgten, zeigte sich, dass es sinnvoll ist, auch das südlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 632/5 in diese Planüberlegungen zur Neuordnung mit einzubeziehen. Vom Technischen Ausschuss wurde deshalb am 14.03.2017 der Beschluss gefasst, ein Bauleitplanverfahren zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 durchzuführen.

Da für das westlich angrenzende Grundstück Fl. Nr. 747/43 nachfolgend ebenfalls eine Bauvoranfrage vorgelegt wurde, beschloss der Technische Ausschuss in seiner Sitzung am 19.09.2017, das Grundstück in das Bebauungsplanverfahren mit einzubeziehen, um insgesamt für den Bereich südlich der Kolpingstraße und östlich der Ringstraße eine städtebaulich geordnete Entwicklung einzuleiten und zu gewährleisten.

Die Bauleitplanung erfolgt mit dem Ziel, ein Wohngebiet unter dem Aspekt einer städtebaulich verträglichen Erweiterung zu entwickeln. Besonderes Augenmerk soll dabei auf die Berücksichtigung der naturschutzfachlichen und immissionsschutzfachlichen Belange im Siedlungsrandbereich gelegt werden.

Als typische Angebotsplanung schafft der Bebauungsplan Nr. 151.1 den bauplanungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit von Wohngebäuden in Form von Einzelhäusern und Hausgruppen. Lage und Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen reagieren im Zusammenwirken mit der Art und dem zulässigen Maß der baulichen Nutzung auf die Forderung der städtischen Gremien nach einer sensiblen Einbindung der baulichen Anlagen in das vertraute Orts- und Landschaftsbild und decken sich mit den privaten Nutzerwünschen und -vorstellungen.

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

## **Eingriffs- / Ausgleichsermittlung**

### **Ausgleichserfordernis**

Durch die planungsrechtliche Sicherung der allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und der Straßenverkehrsfläche können in der Planfolge grundsätzlich Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bewirkt werden. Gem. § 18 Absatz 1 BNatSchG ist bei Eingriffen in Natur und Landschaft in der Folge eines Bebauungsplans über die Vermeidung und den Ausgleich nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches zu entscheiden.

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

### **Ermittlung der Eingriffsschwere**

Die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die Ausgestaltung der künftig möglichen Bebauung, insbesondere ihrer Anordnung und Dichte, beeinflusst. Sie kann aus dem maximal möglichen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. In den planungsrechtlich gesicherten, allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist einschließlich der zulässigen Überschreitung der Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ein hoher Versiegelungs- und Nutzungsgrad (WA 1 und WA 2 gesamt bis ca. 0,78) zulässig. Nach den Vorgaben des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" stellt das Baugebiet hinsichtlich der Eingriffsschwere demnach einen „Typ A“ dar.

### **Bestandsbewertung und Ermittlung des Kompensationsfaktors**

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

Das Plangebiet weist eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild auf. Gleichzeitig lässt der Bebauungsplan einen mittleren bis hohen Nutzungs- und Versiegelungsgrad zu, so dass ein Kompensationsfaktor von 0,8 als sachgerecht festgelegt wird. Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zur Verringerung des Kompensationsfaktors werden nicht in Ansatz gebracht.

### **Ermittlung der Eingriffsfläche des verbleibenden Ausgleichsbedarfs**

Da die vorliegende Bebauungsplanänderung eine städtebauliche Neuordnung und Erweiterung zum Inhalt hat und u.a. auch bislang als Ausgleichsflächen und private Grünflächen planungsrechtlich gesicherte Bereiche mit einer baulichen Nutzung belegt, ist eine Neuberechnung des Kompensationsbedarfs notwendig.

Eine Nachverdichtung im Sinne einer erheblichen Steigerung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung im Bereich des im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 festgesetzten allgemeinen Wohngebietes WA erfolgt durch die 1. Änderung des Bebauungsplans allerdings nicht. Gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans in der Fassung vom 20.07.2004 zur Grundfläche ergibt sich eine GRZ nach § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,345. Die festgesetzten Grundflächenwerte des vorliegenden Bebauungsplans ergeben ebenfalls eine GRZ nach § 19 Abs. 1 BauNVO von 0,345. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 151 lässt eine Grundflächenzahl einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO von GRZ 0,59 zu. Die vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 für das allgemeine Wohngebiet WA 2 ermöglicht eine maximale GRZ von 0,78 einschließlich der zulässigen Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO:

A.

Der räumliche Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 umfasst eine Fläche von ca. 3.571 qm. In seiner Folge war lt. Begründung ein Eingriff in Natur und Landschaft in einem Umfang von ca. 1.549 qm zu erwarten. Zur Ermittlung des verbleibenden Ausgleichsbedarfs wurde damals ein Kompensationsfaktor von 0,3 berücksichtigt. Der verbleibende Ausgleichsbedarf betrug demnach ca. 485 qm.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 sind insgesamt aber 877 qm als Ausgleichsfläche planungsrechtlich gesichert, so dass ein Überhang an Ausgleichsflächen in einem Umfang von ca. 392 qm besteht, der bislang nicht hergestellt und keinem anderen Bebauungsplan oder einem anderen konkreten Eingriff zum Ausgleich zugeordnet ist. Die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 planungsrechtlich gesicherten Ausgleichsflächen werden im Zuge der beabsichtigten Bebauungsplanänderung Nr. 151.1 durch die Festsetzung des Wohngebietes WA 2, einschließlich Kinderspielplatz, sowie die Festsetzung von Verkehrsflächen überplant.

B.

Der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 beläuft sich insgesamt auf ca. 4.590 qm. Der östliche Teil des Grundstücks Fl. Nr. 747/43 (WA 1), der im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB liegt, umfasst eine Fläche von ca. 470 qm. Für die übrige Fläche des Grundstücks Fl. Nr. 747/43 (ca. 740 qm) besteht bereits ein Baurecht nach § 34 Abs. 1 BauGB, das durch die Bebauungsplanänderung nicht in einem mehr als gering erheblichen Umfang erweitert werden soll. In der Folge der Bebauungsplanänderung wird für die derzeit im Außenbereich liegende Grundstücksteilfläche der Fl. Nr. 747/43 erstmalig ein Baurecht begründet. Mit dieser Vorgehensweise ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, so dass für diese Grundstücksteilfläche eine Eingriffs- / Ausgleichsermittlung erfolgen muss. Für die westliche Grundstücksteilfläche ergibt sich in der Planfolge hingegen gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB kein Kompensationsbedarf.

C.

Ohne das Grundstück Fl. Nr. 747/43 (WA 1 / ca. 1.210 qm) umfasst der räumliche Geltungsbereich der beabsichtigten Bebauungsplanänderung eine Fläche von ca. 3.380 qm. Auf diese Teilfläche entfallen Eingriffsflächen für das Wohngebiet WA 2, einschließlich Kinderspielplatz, in einem Umfang von ca. 2.145 qm und für Verkehrsflächen in einem Umfang von ca. 872 qm. Die Gesamteingriffsfläche beträgt somit ca. 3.017 qm.

D.

Für das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA und die festgesetzten Verkehrsflächen (Eingriffsfläche insgesamt ca. 1.549 qm, davon ca. 718 qm für das Baugebiet WA und ca. 831 qm für die Verkehrsflächen) ist eine Ausgleichsfläche in einem Umfang von 485 qm planungsrechtlich gesichert und dem Eingriff zum Ausgleich zugeordnet worden. Der damals ermittelte Kompensationsumfang von 485 qm wird als sachgerecht beibehalten, da sich in der Folge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 das Maß der baulichen Nutzung für diese Teilflächen nicht in einem erheblichen Ausmaß erhöht.

Durch die Erweiterung der Wohnbaufläche im Rahmen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung entsteht zusätzlich dazu eine Eingriffsflächenmehrung in einem Umfang von ca. 1.468 qm. Für die Ermittlung des verbleibenden Kompensationsbedarfs wird für diesen Eingriffsflächenanteil ein Kompensationsfaktor 0,8 (statt wie bislang 0,3) als sachgerecht erachtet, so dass sich für die Eingriffsfläche von ca. 1.468 qm ein verbleibender Kompensationsbedarf in einem Umfang von ca. 1.174 qm errechnet, der im Zuge der vorliegenden Bebauungsplanänderung nachzuweisen und zu sichern ist.

E.

Für die beabsichtigte 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 ist demzufolge für seinen östlichen Teilbereich ein Kompensationsbedarf in einem Umfang von 1.659 qm (485 qm + 1.174 qm) erforderlich. Der bereits versiegelte Anteil der bestehenden Verkehrsfläche in einem Umfang von ca. 363 qm zählt nicht zur Eingriffsfläche und muss dementsprechend nicht ausgeglichen werden.

F.

Für das im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 planungsrechtlich gesicherte Baugebiet WA sowie die festgesetzten Verkehrsflächen (Eingriffsfläche 1.549 qm) wurde ein verbleibender Kompensationsumfang von 485 qm ermittelt, im räumlichen Geltungsbereich gesichert und dem Eingriff zum Ausgleich zugeordnet. Zusätzlich dazu wurde eine weitere Ausgleichsfläche in einem Umfang von ca. 392 qm festgesetzt, ohne Zuordnung zu einem Bebauungsplan oder konkreten Eingriff (Überhang an Ausgleichsfläche). Die Ausgleichsflächen sind bislang nicht hergestellt.

Da im Zuge der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 diese festgesetzten Ausgleichsflächen andersnützig durch ein allgemeines Wohngebiet (WA2) und Verkehrsflächen überplant werden, muss zusätzlich zu dem ermittelten Kompensationsbedarf von ca. 1.659 qm (hierin ist der erforderliche Ausgleich für die überplanten Ausgleichsflächen unter Zugrundelegung des Kompensationsfaktors 0,8 bereits enthalten) die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 festgesetzte Ausgleichsfläche in einem Umfang von 485 qm flächengleich ersetzt und gesichert werden (sog. „doppelter Ausgleich“).

Von der Anwendung des "doppelten Ausgleichs" für die Überhangsfläche in einem Umfang von 392 qm wird Abstand genommen, da sie bislang weder einem Eingriff bzw. Bebauungsplan zum Ausgleich zugeordnet, noch hergestellt war. Für die östliche Teilfläche (WA 2) der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplans Nr. 151 errechnet sich somit insgesamt ein verbleibender Ausgleichsbedarf in einem Umfang von ca. 2.144 qm.

G.

Die östliche Teilfläche des Grundstücks Fl. Nr. 747/43 (WA 1) in einem Umfang von ca. 470 qm liegt derzeit im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 Abs. 1 BauGB. Im Zuge der beabsichtigten Bebauungsplanänderung soll für diesen Grundstücksteil erstmalig ein Baurecht geschaffen werden. In der Folge der Bebauungsplanänderung ist ein Eingriff in einem Umfang von ca. 470 qm zu erwarten.

Bei der Bewertung der betreffenden Flächen aus naturschutzfachlicher Sicht wird auf den derzeitigen Zustand Bezug genommen. Da es sich um einen strukturreichen Garten mit teilweise altem Baumbestand handelt ist das Grundstück nach dem Leitfaden der Kategorie II zuzuordnen.

Die Regelungen der beabsichtigten Bebauungsplanänderung zum Maß der baulichen Nutzung lassen auch hier einen hohen Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu, so dass auch in diesem Fall der Kompensationsfaktor 0,8 als sachgerecht festgelegt wird. Der verbleibende Ausgleichsbedarf beläuft sich auf einen Umfang von ca. 376 qm.

## H.

### Zusammenstellung des Kompensationsbedarfs:

Ersatz der Ausgleichsfläche aus dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 vom 20.07.2004:	485 qm
notwendige Ausgleichsfläche durch die Erweiterung der Bauflächen: einschl. „doppelten Ausgleich“ für die überplante, notwendige Ausgleichsfläche; kein doppelter Ausgleich für den Überhang an Ausgleichsfläche 1.174 qm x 0,8 + 485 qm	1.659 qm
Ausgleichsfläche für Fl. Nr. 747/43: 470 qm x 0,8	376 qm
<hr/>	
Summe Kompensationsbedarf:	2.520 qm

### Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs

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

Da der Bebauungsplan Nr. 151.1 innerhalb seines räumlichen Geltungsbereichs keine Ausgleichsflächen planungsrechtlich sichern kann, muss der verbleibende Ausgleichsbedarf in einem Gesamtumfang von ca. 2.520 qm (ca. 2.144 qm für WA 2 sowie ca. 376 qm für WA 1) extern erfolgen. Er wird vom Ökokonto der Stadt Ebersberg, Fl. Nr. 1757, Gemarkung Oberndorf, abgebucht und dem Bebauungsplan Nr. 151 zum Ausgleich zugeordnet.

## 5. Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange

---

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

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

ein eigenes Prüfprogramm absolviert werden muss. Im Ergebnis dieser Prüfung muss nachgewiesen werden, dass sich aus den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG für die Umsetzung des Bebauungsplans keine dauerhaften zwingenden Vollzugshindernisse ergeben, da das Planvorhaben sonst seine Rechtfertigung gemäß § 1 Abs. 3 BauGB verliert. Ein solches Vollzugshindernis ist aber grundsätzlich erst dann anzunehmen, wenn für die innerhalb des Bebauungsplangebietes zulässigen Bauvorhaben Ausnahmegenehmigungen gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG oder Befreiungen gemäß § 67 BNatSchG voraussichtlich nicht erlangt werden können.

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

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele Artengruppen die spezifischen Lebensraumstrukturen fehlen, sind Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen. Zu prüfen waren demnach lediglich die Artengruppen Reptilien (4 Begehungen) und Vögel (Beibeobachtungen bei den Geländebegehungen).

Auf dem Gelände konnten keine prüfungsrelevanten Reptilienarten gefunden werden. Auf dem östlich angrenzenden Bahngelände konnten Zauneidechsen nachgewiesen werden. Durch die geplante Bebauung wird der Erhaltungszustand der lokalen Population der Zauneidechse auf dem Bahngelände jedoch nicht signifikant verschlechtert.

Bei den Vögeln konnten acht (wahrscheinliche) Brutvögel nachgewiesen werden. Sie zählen zu den kommunen Arten (sog. Allerweltsarten), bei denen davon auszugehen ist, dass sich die geplante Bebauung nicht negativ auf den Erhaltungszustand der lokalen Population auswirkt.

Bei der Baumaßnahme ist daher lediglich zu berücksichtigen, dass eine Entfernung von Gehölzen und am besten auch der Abbruch des Gebäudes auf dem Grundstück Fl. Nr. 747/43 außerhalb der Brutzeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar erfolgen muss.

Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erbrachte zwar hinreichende Erkenntnisse für eine sachgerechte Beurteilung der Belange des besonderen Artenschutzes, trotzdem entbindet die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen künftige Bauherrn und Planer weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen von einer Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich geändert haben können.

## **6. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

---

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

Der Bebauungsplan Nr. 151.1 schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuordnung und funktionsgerechte Erweiterung eines teilweise bereits überplanten Bereichs am südlichen Ortsrand der Stadt Ebersberg. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans ist insoweit für einen Teilbereich ein raumgreifender Prozess verbunden, der durch die Inanspruchnahme von Grund und Boden auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in der dargestellten, vielfältigen Weise berührt.

Die infolge der städtebaulichen Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass

nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermeiden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert 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 Bewohner und der in der Umgebung wohnenden Menschen in der Planfolge sicher auszuschließen. Insgesamt ist mit keiner erheblichen Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen.

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

Sollte das Bauleitplanverfahren nicht zu Ende geführt werden, würde der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 weiterhin Gültigkeit besitzen. Wohnraum könnte dann nur in dem darin zulässigen Umfang geschaffen werden. Insbesondere für die Erweiterung der Wohnnutzung in den planungsrechtlichen Außenbereich des Grundstücks Fl. Nr. 747/43 bestünde keine rechtliche Grundlage.

## **7. Zusätzliche Angaben**

---

### **7.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine der Planungsstufe angemessene Bestandserhebung zur Beurteilung des Umweltzustandes durchgeführt. Für einzelne Schutzgüter erfolgte hierzu eine Bestandsaufnahme vor Ort. Die Ergebnisse flossen in die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans ein.

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

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

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

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

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

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

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben, wie zum Beispiel die Beeinträchtigung der geländeklimatischen Verhältnisse auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Insgesamt sind die relevanten Umweltfolgen des Planvorhabens aber in

einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichende Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bebauungsplankonzept vorliegen.

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

### **Haftungsausschluss-Mitteilung**

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen wird davon ausgegangen, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 151.1 voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

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

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

Nach § 4c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) ermittelt werden können. Die in der Folge des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden in einem der Planungsebene angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad untersucht und es wurden geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen. Bei Beachtung der im Bebauungsplan Nr. 151.1 enthaltenen Regelungen und Hinweise sind demgemäß in planungsrechtlicher Hinsicht nachfolgend keine dauerhaften negativen Umweltwirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten.

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

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

Nach heutigem Stand der Planung sind nachfolgende Sachverhalte zu überwachen:

### Begrünung der privaten Flächen:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Grundstücksbegrünung wird erstmalig 3 Jahre nach Nutzungsaufnahme geprüft und in einem Turnus von 3 Jahren wiederholt.

### Immissionsschutz:

In einem regelmäßigen, 3-jährigen Turnus werden Lärmmessungen hinsichtlich der Schienenverkehrslärmeinwirkungen durchgeführt. Sollten sich aus den Ergebnissen unvorhergesehene, erhebliche Beeinträchtigungen ableiten lassen, werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden notwendige Maßnahmen zur Abhilfe

festgelegt und durchgeführt. Erstmals sind die Messungen 2 Jahre nach der Fertigstellung Wohngebäude und deren Nutzungsaufnahme vorzunehmen.

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

### **7.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

Das Plangebiet ist in einem besonderen Maße durch seine Lage am Siedlungsrand geprägt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 151.1 „südlich der Kolpingstraße, östlich der Ringstraße“ reagiert die Stadt Ebersberg auf die hohe Nachfrage nach Wohnraum. Ziel der Planung ist die Neuordnung und Erweiterung des durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 bauplanungsrechtlich gesicherten Wohngebietes. Unter Rückgriff auf bereits vorhandene Erschließungseinrichtungen dient die Planung einer funktionsgerechten Fortentwicklung des bestehenden Siedlungsteils und der Verbesserung der Wohnraumsituation für die Bevölkerung.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg vom 08.04.2014 ist das Plangebiet weitgehend als Allgemeines Wohngebiet – WA – dargestellt, nur der östliche Teilbereich ist als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan Nr. 151.1 entwickelt sich aber dennoch aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan, da er der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

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

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 151.1 wird die bauliche Nutzung als allgemeines Wohngebiet gegenüber den Bestimmungen des bislang rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151 in der Fassung vom 20.07.2004 zulasten von planungsrechtlich gesicherten Grün- und Ausgleichsflächen von 0,08 ha auf 0,34 ha deutlich erhöht. Die planungsrechtliche Sicherung von privaten Grünflächen sowie Ausgleichsflächen ist nicht mehr Gegenstand der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 151. Zudem wird das Grundstück Fl. Nr. 747/43 in den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung mit einbezogen und für die östliche Grundstücksteilfläche, die bislang im planungsrechtlichen Außenbereich lag, erstmalig ein Baurecht geschaffen.

Der Anteil des allgemeinen Wohngebietes WA (ca. 3.400 m<sup>2</sup>) beträgt ca. 73,9 %, am räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 in der Fassung vom 20.04.2007 betrug dieser Anteil lediglich 23,9 %. Die öffentliche Verkehrsfläche in einem Umfang von ca. 1.200 m<sup>2</sup> ist teilweise bereits vorhanden (Wendeanlage der Kolpingstraße mit Stellplätzen, Fußweg zur Ringstraße) bzw. durch die Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 151 entsprechend planungsrechtlich gesichert. Sie ist in der Bebauungsplanänderung

flächenmäßig etwas geringer als im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 (ca. 1.269 m<sup>2</sup>). Die Verkehrsfläche macht einen Anteil von 26,1 % des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung aus, im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 151 beträgt ihr Anteil hingegen 35,6 %.

Da durch die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung weder Konflikt- noch Ausschlussflächen überplant werden, trägt die Arrondierung des Siedlungskörpers sowohl dem Integritätsinteresse von Natur und Landschaft als auch dem Optimierungsgebot der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Mit Blick auf das Planziel ist die zu erwartende Boden-, bzw. Flächeninanspruchnahme sachgerecht. Geeignete Alternativstandorte oder anderweitige Planungsmöglichkeiten, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten würden, bestehen tatsächlich nicht.

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

Die Nachbarschaft ist von der Überplanung und Erweiterung des Siedlungsbereichs nur in einem gering erheblichen Umfang betroffen. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sind durch die Regelungen zu Art und Umfang der baulichen Nutzung angemessen gewahrt.

Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrsgeräusche und Erschütterungen, die von der Bahnstrecke Grafing - Wasserburg ausgehen, vorbelastet. Unter Berücksichtigung der in der Bebauungsplanänderung getroffenen Festsetzungen zum Immissionsschutz sowie der maßgeblichen technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtliche Konflikte sachgerecht gelöst sind.

In Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange ist in der Planfolge insgesamt keine Verschlechterung der derzeit herrschenden Bestandssituation zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch weiterhin dauerhaft gewährleistet.

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

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

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

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

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 151.1 keine nachteiligen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des

UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die im weiteren Planungsumfeld bestehenden Nutzungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind. Insoweit sind die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 151.1 mit integrierter Grünordnung als umweltverträglich zu bewerten.

## 8. Verwendete Unterlagen

---

- Stadt Ebersberg, rechtswirksamer Flächennutzungsplan, 08.04.2014
- Stadt Ebersberg  
Bebauungsplan Nr. 151 „südlich der Kolpingstraße“ vom 20.07.2004, in Kraft getreten am 28.12.2004
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2018
- Regionalplan München  
Regionaler Planungsverband, 01.11.2014
- Bebauungsplan 151.1 "Südlich der Kolpingstraße östlich Ringstraße" Stadt Ebersberg, CHC-Pr.Nr. 1635 – 2021, Stand 24.09.2021, C. Hentschel Consult Ing.-GmbH für Immissionsschutz und Bauphysik, Freising
- Naturschutzrechtliche Angaben zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) mit Datum vom 10.01.2019  
Büro für Landschaftsökologie, Dipl.-Ing. (FH) Hartmut Schmid, Donaustauf
- Standortkundliche Bodenkarte von Bayern M 1:50000
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., München
- Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz Fin-web, Bayerisches Landesamt für Umwelt
- Bodeninformationssystem Bayern (BIS), Bayerisches Landesamt für Umwelt
- BayernAtlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Ebersberg, München, Juni 2001
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, München 2003
- Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München 2007
- Die neue Umweltprüfung in der Bauleitplanung  
Busse, Dirnberger, Pröbstl, Schmid, München, 2005

Stadt Ebersberg

Ebersberg, den .....

.....  
Ulrich Proske, Erster Bürgermeister