

Stadt Ebersberg



Bebauungsplan Nr. 215 „nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zur Heldenallee

mit integrierter Grünordnung

auf den Fl.Nrn. 971 T., 973 T., 335 T., 336 T., 338/2, 338/3 und 339 T., 339/1
Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg

Umweltbericht



Quelle: Google Earth

Fassung vom 18.01.2023

Plangeber

Stadt Ebersberg
Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Verfasser

Bauer Landschaftsarchitekten
Pfarrer-Ostermayr-Straße 3
85457 Wörth

Inhaltsverzeichnis

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	3
2. Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz	4
<i>Rechtliche Grundlagen</i>	4
<i>Landschaftsschutzgebiet</i>	5
<i>Übergeordnete Planungen</i>	6
- <i>LEP</i>	6
- <i>Regionalplan</i>	6
- <i>Flächennutzungsplan (FNP)</i>	8
<i>Fachplanungen</i>	9
- <i>Arten- und Biotopschutzprogramm (Stand 2001)</i>	9
3. Darstellung des derzeitigen Umweltzustands sowie Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt.....	10
3.1 Räumliche Einordnung und Beschreibung des Plangebiets	10
3.2 Relief und Boden.....	10
3.3 Klima und Luft	12
- <i>Angaben zum Klimaschutz</i>	12
3.4 Wasser	13
3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume.....	14
3.6 Landschaftsbild und Erholung	17
3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter	19
4. Artenschutz / Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	20
5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen	22
6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen).....	24
7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten einschl. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung	28
8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)	28
9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 a BauGB.....	29
Quellenverzeichnis.....	31

1. Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg beabsichtigt eine maßvolle Schaffung bzw. Erweiterung von Wohnbauflächen im Wege der Nachverdichtung für ortsansässige Bürger und deren Nachkommen unter Berücksichtigung einer organischen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung am nördlichen Stadtrand von Ebersberg.

Der Gebietsumgriff umfasst die Fl.Nr. 971 T., 973 T. (Feldweg), 335, T., 336 T., 338/2, 338/3, 339 T. und 339/1 (T.=Teilfläche), Gemarkung Ebersberg und weist eine Größe von ca. 1,5 ha auf.

Das Areal befindet sich in landschaftlich reizvoller Lage und wird vom Landschaftsschutzgebiet ‚Ebersberger Weiherkette‘ gerahmt.

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan in diesem Bereich dargestellte Mischgebiet soll in diesem Zuge der bestehenden Siedlungsstruktur angepasst und in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO umgewandelt werden. Am westlichen Rand ist auf Fl.Nr. 971 T. eine Erweiterung der Wohnbaufläche geplant, um die gewünschte Bebauung des Grundstücks realisieren zu können. Diese befindet sich mit einer Fläche von ca. 600 m² im Landschaftsschutzgebiet.

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zur Heldenallee“ (Aufstellungsbeschluss am 21.07.2020) befindet sich, um dem Entwicklungsgebot Rechnung zu tragen als vorbereitende Bauleitplanung derzeit im Verfahren.

Bezüglich einer möglichen Bebauung von Fl.Nr. 971, wurden mit dem Landratsamt Vorgespräche geführt. Es existiert u.a. eine Aussage des Ausschusses für Landesentwicklung und Umweltfragen (23.06.1994), welche darlegt, dass ‚eine flurstücksbezogene Freistellung vereinbart werden (soll), nach der die Untere Naturschutzbehörde jeweils einem Neubauvorhaben für ein Wohnhaus (auf den Fl.Nrn. 971 und 336) zustimmt‘. Die Dimensionierung und Anordnung des Baukörpers auf Fl.Nr. 971 wurde in mehreren Terminen mit dem Landratsamt Ebersberg abgestimmt und orientiert sich an der im Osten anschließenden, regional typischen Hofstelle, wobei ein Vermerk existiert nach dem die Untere Naturschutzbehörde eine Überbauung des LSG (d.h. Fläche der Hauptanlage) von ca. 125 m² mittragen könnte.

Durchgeführt wurde ebenfalls eine „Vorstudie für eine bauliche Entwicklung“ mit Datum von 29.01.2020, die die Grundlage der vorliegenden Planung darstellt.

Die Erschließung des Gebiets erfolgt von der Straße Am Priel.

Die im Bebauungsplan dargestellten Bauräume umfassen die Bestandsbebauung und zusätzliche Bauräume auf den Freiflächen der Fl.Nrn. 971, 336 und 339, die im südlichen Grundstücksteil nahe der Erschließungsstraße platziert wurden, um analog dazu eine möglichst große Grundstücksfläche im Norden -in Richtung des Landschaftsschutzgebietes- frei von Bebauung halten zu können. Hier werden umfangreiche Flächen als private Grünflächen festgesetzt.

Die zulässige Versiegelung des Bodens wird durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche (zulässige Grundfläche nur für die Hauptanlagen, als GR_H / zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 2 BauNVO, als GR / zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO, als GR_{19/4}) als Höchstmaß geregelt.

Das Plangebiet liegt in einem landschaftlich reizvollen Bereich mit naturschutzfachlich wertvollen Flächen / Schutzgebieten im Umfeld. Dadurch wird ein Ausgleichsbedarf erzeugt, der über das übliche Maß hinausgeht.

Die Ausgleichsflächen auf den Fl.Nrn. 971, 336 und 339 sind den jeweiligen Eingriffen auf diesen Flurstücken zugeordnet und werden erst im Zuge einer stattfindenden baulichen Entwicklung realisiert. Sie befinden sich überwiegend im Landschaftsschutzgebiet und fassen die Wohnbauflächen im Norden und Westen ein. Dies dient der Gewährleistung einer dauerhaften Gestaltung und Sicherung des Ortsrandes. Die Ausgleichsflächen sind als Streuobstwiese anzulegen und ergänzen dadurch zum einen die bereits bestehende Obstwiese (Fl.Nr. 336) und die anderen Bepflanzungen auf sinnvolle Weise und entsprechen zum anderen den Vorgaben des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes (Obstwiesen am Ortsrand). Die Vielfalt und Eigenart der Landschaft erfährt hierdurch eine nachhaltige Förderung.

Die Ortsrandbereiche, die nicht durch die Ausgleichsflächen gefasst werden, werden durch eine Fläche mit Pflanzbindung begrenzt, die ebenfalls mit Obstgehölzen bepflanzt werden wird.

Zur Durchgrünung der Grundstücke wird die Pflanzung von Bäumen in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße sowie die Pflanzung heimischer Sträucher festgelegt.

Nördlich der Straße ‚Am Priel‘ werden auf den Fl.Nrn. 971 und 336 Vorbehaltsfläche für einen Gehweg in die Planung aufgenommen. Da der Straßenverlauf im Geltungsbereich in Teilen von der Darstellung der Flurkarte abweicht, werden auf den jeweiligen Flurstücken Bereiche in unterschiedlicher Breite vorgehalten.

2. Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

Rechtliche Grundlagen

Aufgrund der am 20.07.2004 in Kraft getretenen Änderung des Baugesetzbuches sind für den vorliegenden Bebauungsplan die Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten. Die Umweltprüfung wird auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage 1 zu § 2 (4) und § 2a und § 4c BauGB. Grundlagen des Umweltberichts sind zudem des Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sowie das Bayerische Naturschutzgesetz (BayNatSchG) in der jeweils gültigen Fassung.

Der Umweltbericht wird gemäß dem Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung "Der

Umweltbericht in der Praxis", der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern aus dem Jahr 2005 (ergänzte Fassung, 2. Auflage 2007) erstellt.

Landschaftsschutzgebiet

Nach § 26 BNatSchG sind Landschaftsschutzgebiete rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, in denen ein besonderer Schutz von Natur und Landschaft erforderlich ist.

Die bauliche Entwicklung wird im Norden, Westen und Süden vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) ‚Schutz der Ebersberger Weiherkette in der Stadt Ebersberg als LSG‘ (LSG-00515.01) begrenzt.

Schutzzweck des LSG ist:

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts durch die Erhaltung der typischen Lebensraumelemente des Bachtals und seiner Nebentäler im voralpinen Moränenhügelland, insbesondere durch die Bewahrung der verschiedenen Wiesentypen, Hangquellaustritte, Verlandungszonen mit Röhricht- und Seggenbeständen, Wiesengräben und Hangwälder, zu sichern;
2. die typischen, eiszeitlich bedingten Reliefformen zu schützen;
3. die Eigenart und Schönheit des Naherholungsraums mit seinem hohen, aus der vorhandenen speziellen Flora und Fauna und den reizvollen Landschaftsformen sich ergebenden Naturerlebniswert zu bewahren (§ 2 der LSG-VO vom 22.12.1997).

Es ist verboten, ‚Veränderungen vorzunehmen, die geeignet sind, dem Schutzzweck ... zuwiderzulaufen, insbesondere die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts zu vermindern, den Naturgenuss zu beeinträchtigen oder das Landschaftsbild zu verunstalten oder die diese Folgen mit Sicherheit erwarten lassen‘ (§ 3).‘

‚Der vorherigen schriftlichen Erlaubnis ... bedarf es, ... bauliche Anlagen aller Art gemäß Art. 2 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung zu errichten ...‘

‚Die Erlaubnis ist, unbeschadet anderer Rechtsvorschriften, zu erteilen, wenn die beabsichtigte Maßnahme nicht geeignet ist, eine der ... genannten Wirkungen hervorzurufen oder diese Wirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können.‘

‚Von den Verboten nach § 3 kann ... im Einzelfall Befreiung erteilt werden, wenn ... überwiegende Gründe des allgemeinen Wohls die Befreiung erfordern oder ... die Befolgung des Verbotes zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen im Sinne des Bayer. Naturschutzgesetzes, insbesondere mit den Zwecken des Landschaftsschutzgebietes „Ebersberger Weiherkette“ (§ 2), vereinbar ist ...‘ (Auszug aus der Verordnung zum Schutz der Weiherkette in der Stadt Ebersberg als Landschaftsschutzgebiet, in der Fassung der Änderungsverordnung vom 22.12.1997)

- Bewertung:

Die vorliegende Planung setzt sich intensiv mit der bestehenden landschaftlichen Situation auseinander, platziert die Bauräume im südlichen Grundstücksbereich nahe der Straße und setzt umfangreiche private Grünflächen im Norden, Westen und Osten des Geltungsbereiches, eine Erhaltung von Bestandsgehölzen sowie Pflanzmaßnahmen fest. Die

Festsetzung von Obstwiesen als Ausgleichsflächen auf intensivem Wirtschaftsgrün stellt eine erhebliche Aufwertung der derzeitigen Situation dar. Durch die Förderung der Eigenart und Schönheit des Naherholungsraumes wird dem Schutzzweck des LSG in diesem Sinne entsprochen.

Aus Sicht der Stadt Ebersberg ist auch eine Befreiung nach § 67 BNatSchG i.V.m. Art. 56 BayNatSchG begründet, da aufgrund des sehr hohen Nachfragedrucks nach Bauflächen, insbesondere für die Schaffung von Wohnraum, ein überwiegend öffentliches Interesse insofern vorliegt als hier Wohnbauland für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden kann.

Übergeordnete Planungen

- *LEP*

Im LEP wird die Stadt Ebersberg zusammen mit der Stadt Grafing als Mittelzentrum in den Verdichtungsraum 14 München eingeordnet (Strukturkarte, Anhang 2, Stand 01.03.2018).

Laut LEP (Stand 2020) sind in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. (Z 3.2)

- *Regionalplan*

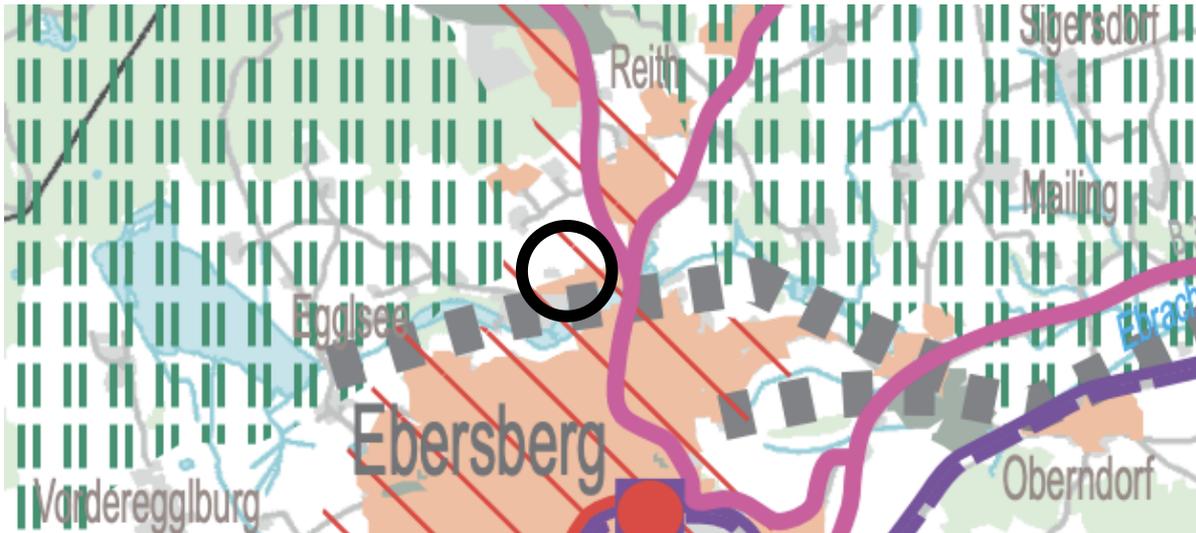
Die Stadt Ebersberg liegt im Landschaftsraum 10 ‚Inn-Chiemsee-Hügelland‘ und im Erholungsraum 11 ‚Östliches Inn-Chiemsee-Hügelland mit Atteltal‘.

Laut Regionalplan ist das Plangebiet Bestandteil eines Bereiches, der für die Siedlungsentwicklung besonders in Frage kommt (Hauptsiedlungsbereiche der Region 14, Karte 2 Siedlung und Versorgung, B II) und liegt an dessen nordwestlichem Rand.

Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig (Z 2.2).

Im Westen grenzt der Regionale Grünzug Nr. 14 ‚Ebersberger Forst / Messestadt Riem‘ (Karte 2 Siedlung und Versorgung) an den Siedlungsbereich.

Die Ebersberger Weiherkette im Süden ist als Biotopverbundachse in die Darstellung integriert.



Auszug Karte 2: Siedlung und Versorgung (25.02.2019; senkrechte, dunkelgrüne Schraffur = regionaler Grünzug; graue Stichlinie = überörtliches und regionales Biotopverbundsystem; rote Schraffur = Hauptsiedlungsbereich, schwarze Markierung = Geltungsbereich)

Als regionalplanerisch relevante, fachlich hinreichend gesicherte Fläche des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist das Landschaftsschutzgebiet ‚Ebersberger Weiherkette‘ Bestandteil des Regionalplans (Karte 3 Landschaft und Erholung).



Auszug Karte 3: Landschaft und Erholung (25.02.2019; senkrechte, hellgrüne Schraffur = Landschaftsschutzgebiet; Kreuzschraffur = landschaftliches Vorbehaltsgebiet)

- *Flächennutzungsplan (FNP)*

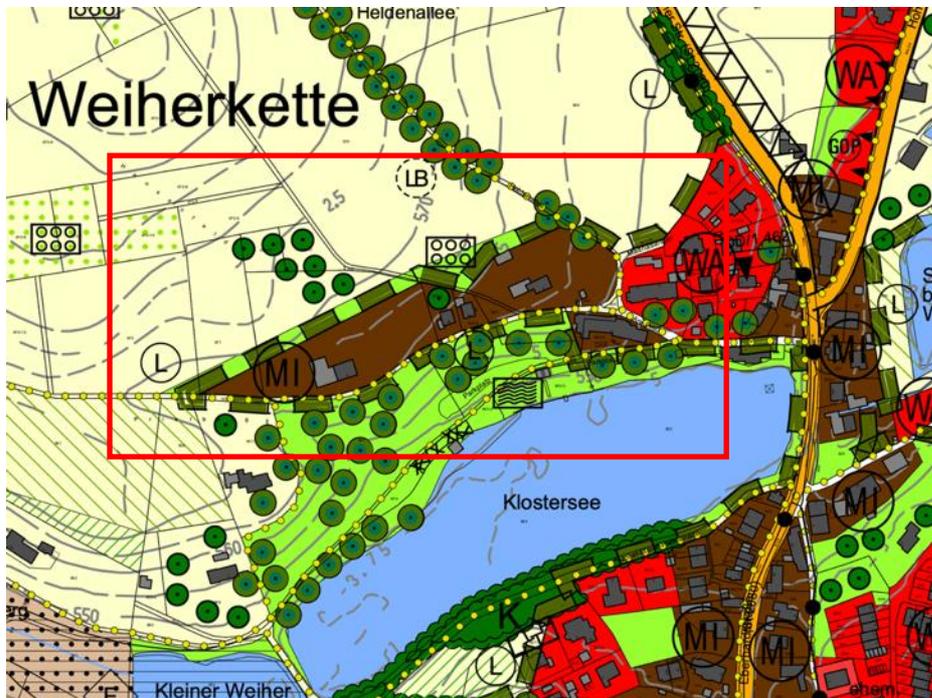
Die Stadt Ebersberg verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 23.07.2013.

Der überwiegende Teil des Plangebiets ist als Mischgebiet ausgewiesen. Als landschaftsplanerisches Ziel soll eine Obstwiese an der nördlichen Grenze angelegt werden.

Die Flächen zum Klostersee im Süden des Plangebietes sind als Grünfläche beschrieben. Die Heldenallee im Nordosten wird als geplanter Landschaftsbestandteil dargestellt.

Die Straße ‚Am Priel‘ ist eine wichtige Fuß- und Radwegverbindung.

Die im Südwesten befindlichen Bereiche sind als ‚Flächen für die Landwirtschaft, zusätzlich geeignet für die Förderung von Maßnahmen der Landschaftspflege und Erholungsvorsorge, von Erstaufforstungen freihalten‘ gekennzeichnet.



Auszug aus dem FNP (grüne Balkenlinie = Grenzen des Landschaftsschutzgebiets; Punktlinie, gelb = wichtige Fuß- und Radwegeverbindung)

Die 13. Änderung des FNP -zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für diesen Bebauungsplan- befindet sich im Verfahren. Diese weist den Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet aus.



13. Änderung des Flächennutzungsplans i.d.F.v. 08.12.2020 (grüne Balkenlinie = Grenzen des Landschaftsschutzgebiets; grüne Punktlinie im Norden = Ortsrandeingrünung, grün hinterlegte Fläche = Grünfläche / Obstwiese, T-Linie = Ausgleichsfläche)

Fachplanungen

- *Arten- und Biotopschutzprogramm (Stand 2001)*

Das Plangebiet liegt **nicht** in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes.

Im Norden und Westen im Bereich des Egglburgersees ist das Schwerpunktgebiet „Eiszerfallslandschaft des Endmoränenbogens“ (B) vorhanden.

Weitere Fachplanungen stellen die Artenschutzkartierung sowie die Biotopkartierung (FIN-Web) dar, die in Kapitel 3.5 bzw. 4 abgehandelt werden.

- Bewertung

Das Plangebiet liegt in einem Hauptsiedlungsbereich und ist weder Teil eines landschaftlichen Vorbehaltsgebietes noch eines regionalen Grünzugs, bzw. eines Schwerpunktgebietes des Naturschutzes, d.h. die Planung steht diesbezüglich in keinem Widerspruch zu den übergeordneten Planungen.

Das Plangebiet ist zum großen Teil bereits im FNP als Siedlungsgebiet dargestellt.

Die Erweiterungsfläche liegt im Landschaftsschutzgebiet. Bei Realisierung der kleinflächigen Erweiterungsfläche werden geeignete Maßnahmen ergriffen, um die Fläche dauerhaft in die Landschaft einzubinden und das Landschaftsbild aufzuwerten.

3. Darstellung des derzeitigen Umweltzustands sowie Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umwelt

3.1 Räumliche Einordnung und Beschreibung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Ebersberg.

Im Norden und Westen befindet sich landwirtschaftlich intensiv genutztes Grünland.

Im Süden liegt die Straße ‚Am Priel‘ mit daran anschließenden, steil abfallenden Hangbereichen mit Gehölzbestand, die sich bis zum Klostersee erstrecken. Bebauung ist südlich der Fl.Nr. 339 (Ausflugsgaststätte auf Fl.Nr. 954/3) und der Fl.Nr. 971 (Wohnhaus auf Fl.Nr. 957/4) vorhanden, wobei die Bebauung auf Fl.Nr. 957/4 im Landschaftsschutzgebiet liegt.

Im Osten schließt Wohnbebauung an.

Im Nordosten befindet sich der Beginn einer Lindenallee, der sog. ‚Heldenallee‘, welche sich bis zur Ludwigshöhe erstreckt.

Fl.Nr. 971 stellt sich als intensiv genutztes Grünland dar.

Die ehemalige Hofstelle auf Fl.Nr. 336 wird im Westen und Norden ebenfalls von intensivem Grünland gerahmt. Im Osten ist ein Obstgarten mit zum Teil altem Baumbestand vorhanden, welcher sich insbesondere im nördlichen Bereich befindet. Im mittleren und südlichen Bereich sind schwerpunktmäßig Nachpflanzungen Bestand sowie auch einige größere Obstbäume, die z.T. geschädigt sind.

Die Fl.Nrn. 338/2 und /3 sind mit Einfamilienhäusern jüngerer Datums bebaut und weisen die dafür typischen Gartenbereiche auf.

Auf Fl.Nr. 339 befindet sich ebenfalls eine ehemalige Hofstelle. Im Osten sind auf steilen Böschungsbereichen, die sich zu den Straßen ‚Am Priel‘ bzw. ‚Matthäsanger‘ neigen, Flächen mit überwiegend standortgerechten Gehölzen vorhanden. Laubgehölze und Obstbäume finden sich auch im Gartenbereich, insbesondere östlich des Wohnhauses. Im Norden befindet sich intensiv genutztes Grünland.

3.2 Relief und Boden

- Derzeitiger Umweltzustand

Die Stadt Ebersberg ist Teil des Naturraums 038-A „Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellands“ (Arten- und Biotopschutzprogramm), der durch eine bewegte Topographie geprägt ist.

Die Oberfläche des nördlichen Teils der Endmoräne des Inn-Chiemsee-Hügellands im Landkreis Ebersberg ist durch einen besonders reichen Wechsel von Hügel- und Hohlformen gekennzeichnet. Das landschaftliche Gefüge wird bestimmt durch einen raschen Wechsel von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, naturnahen Landschaftsteilen und nicht genutzten Biotopflächen. Die Weiherkette liegt in einem landschaftlich reizvollen kleinen

Schmelzwasserrandtal der Ebersberger Rückzugsmoräne. Dieser Teil des Naturraums ist dem Ebersberger Forst im Osten und Südosten vorgelagert. Er ist gekennzeichnet durch kleinflächige Trockentäler, Toteiskessel und stärkeren Gefällanstieg zu den Gletscherschuttwällen.

Das Gelände ist im Bereich des künftigen Allgemeinen Wohngebiets moderat bis stärker geneigt und fällt von Nordwesten nach Südosten um ca. 7 m ab (570 m üNN - 563 m üNN). Im Südosten auf Fl.Nr. 339 ist die künftige Baufläche relativ eben, es ist jedoch eine steile Böschung mit ca. 2 m Höhe zu den Straßenbereichen vorhanden.

Im Süden schließen sich Hangbereiche zum steil abfallenden Kerbtal der Ebersberger Weiherkette an.

Der Boden im Plangebiet stellt sich im Norden als vorherrschend Braunerde, gering verbreitet Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehmkies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) dar (30 b) (Übersichtsbodenkarte von Bayern M 1: 25.000). Diese Bodenbildung geht im Hangbereich in einen Bodenkomplex (Syrosem-Rendzina, Regosol, (Para-) Rendzina, Braunerde, Fels, Gley-Braunerde an steilen Talhängen und deren Hangfußlagen, 56 a) über.

Im Bereich der Weiher herrschen grundwasserbeeinflusste Böden vor (Gleye, Talsedimente, verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig, 71).

Eine Baugrunduntersuchung sowie Hinweise auf Bodenbelastungen liegen nicht vor.

- Auswirkungen des Vorhabens /Bewertung

Grundsätzlich liegt in den, durch bauliche Strukturen sowie Erschließungsmaßnahmen, versiegelten Bereichen ein Verlust der Bodenfunktionen vor (Retentionsvermögen, Filter-, Puffer-, Lebensraum- und Transformationsfunktion, Funktion als Archiv der Kultur- und Naturgeschichte).

Es handelt sich jedoch um einen in großen Teilen bereits bebauten Bereich, in dem durch Nachverdichtung in begrenztem Maße neuer Wohnraum geschaffen werden soll. Landwirtschaftliche Nutzflächen (Grünland auf Fl.Nr. 971) werden nur zu einem geringen Anteil in die Planung einbezogen. Die Vorgaben des § 1 a Abs. 2 BauGB (Bodenschutzklausel) werden hierdurch berücksichtigt.

Die zulässige Grundfläche wird als Höchstmaß festgesetzt. Es sind adäquate Maßnahmen zur Minderung (z.B. wasserdurchlässige Beläge, Durchgrünung, private Grünflächen) vorgesehen.

Da sich die zusätzlichen Bauflächen in den moderat geneigten Bereichen der jeweiligen Grundstücke befinden, sind die Eingriffe in das Relief begrenzt. Abgraben und Aufschüttungen einschl. Stützmauern sind für die notwendige Erschließung sowie für Terrassen unmittelbar am Gebäude erforderlich und zulässig.

Aufgrund der moderaten Nachverdichtung und der insgesamt verbleibenden großzügigen Siedlungsstruktur am Ortsrand sind mittlere Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu erwarten.

3.3 Klima und Luft

- Derzeitiger Umweltzustand

Das Klima ist als naturraum- und landkreistypisch zu bezeichnen. Die Niederschläge betragen durchschnittlich ca. 1000 mm im Jahr.

Die Temperatur liegt im Jahresmittel bei 8 °C (Arten- und Biotopschutzprogramm 2001).

Die großflächigen Waldgebiete im Norden (Ebersberger Forst) weisen eine ausgleichende klimatische Wirkung (Luftfilter, Sauerstoffproduktion, Windberuhigung) auf und sind in der Waldfunktionskartierung als Wald mit Funktion für den regionalen Klimaschutz dargestellt.

Auf den Offenlandflächen besteht eine Funktion als Kaltluftentstehungsgebiet.

- Auswirkungen des Vorhabens /Bewertung

Durch die Überbauung geht die Kaltluftproduktion bislang un bebauter Flächen verloren, aufgrund des Reliefs besteht jedoch keine Klimaausgleichsfunktion für besiedelte Bereiche.

Durch die kleinflächige Baugebietsausweisung und die begrenzten zusätzlichen Bauflächen sind keinen wesentlichen Auswirkungen auf das Kleinklima (Erwärmung) zu erwarten.

Insgesamt sind die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Klima / Luft von geringer Bedeutung.

- Angaben zum Klimaschutz

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

In diesem Sinn sind folgende Maßnahmen festgesetzt, bzw. empfohlen:

- keine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen/Luftaustauschbahnen
- großflächige Erhaltung der Bodenfunktionen durch Festsetzung umfangreicher privater Grün- und Ausgleichsflächen
- Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen
- Wasserrückhaltung im Plangebiet
- Durchgrünung mit heimischen Gehölzen, Berücksichtigung vorhandener Grünstrukturen sowie Entwicklung großzügigen Obstwiesen zur Eingrünung mit klimatisch ausgleichender Wirkung
- Entwicklung und Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur im Sinne einer Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche
- Nutzung vorhandener Infrastruktur und Verkehrswege für die Erschließung

- günstige Orientierung der geplanten Baukörper für Solarthermie bzw. Photovoltaik
- Festsetzung zur Ausstattung von mind. 50 % der nutzbaren Dachflächen mit Photovoltaikmodulen bzw. Solarwärmekollektoren gem. des Grundsatzbeschlusses der Stadt Ebersberg über eine generelle Solarpflicht in Bebauungsplänen vom 16.03.2021
- Empfehlung zur Ausrüstung der Stellplätze mit einer Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität, möglichst so, dass eine auf dem Gebäude befindliche Solaranlage die Stellplätze mit Strom versorgen kann
- Empfehlung bei der Planung des Einsatzes erneuerbarer Energien Technologien mit möglichst geringen CO₂-Emissionen zu bevorzugen
- Zulässigkeit von Wallboxen für das private Laden von Elektrofahrzeugen
- Möglichkeit einer Energieberatung durch die Energieagentur Ebersberg-München

3.4 Wasser

- Derzeitiger Umweltzustand

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es keine Oberflächengewässer. In einer Entfernung von ca. 90 m im Süden befindet sich der Klostersee, im westlichen Anschluss folgt der Kleine Weiher.

Der Grundwasserstand ist nicht bekannt. Aufgrund des Reliefs und der Gegebenheiten im Planungsgebiet ist mit einem oberflächennahen, durchgehenden Grundwasserspiegel nicht zu rechnen. Da das Inn-Chiemsee-Hügelland durch einen kleinräumigen Wechsel von Kiesen, Sanden, Schluffen bis Tonen gekennzeichnet ist, können Schichtwässer in den durchlässigeren Moränenablagerungen jederzeit, auch kleinräumig, auftreten. Die anstehenden Böden weisen eine Schutzfunktion für das Grundwasser auf

An den Steilhängen zur Ebersberger Weiherkette (Ebrachtal) treten bedingt durch stellenweise undurchlässige Mergelschichten im Moränenmaterial Hangquellen auf (Begründung FNP).



Wassersensible Bereiche (grün hinterlegt), rot gekennzeichnet = Plangebiet
(Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete)

Wassersensible Bereiche sind durch den Einfluss von Wasser geprägt und werden anhand der entsprechenden Bodenbildungen abgegrenzt. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich.

Trinkwasserschutzgebiete sind in der näheren und weiteren Umgebung nicht vorhanden.

Das Plangebiet ist derzeit in großen Teilen unversiegelt und dauerhaft bewachsen. Die Freifläche leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Abflussreduzierung.

- Auswirkungen des Vorhabens /Bewertung

Das unverschmutzte Niederschlagswasser ist grundsätzlich nach den anerkannten Regeln der Technik zu versickern, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben. Falls eine Flächenversickerung nicht möglich ist, ist einer linienförmigen Versickerung über Rigolen der Vorzug gegenüber einer punktuellen Versickerung zu geben. Die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung ist somit gegeben.

Die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) sowie die technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) und das Merkblatt DWA-A 138 sind zu beachten.

Der Aufschluss von Grundwasser ist grundsätzlich wasserrechtlich zu behandeln.

Die neuen Gebäude werden an die Abwasserbeseitigungsanlage der Stadt Ebersberg angeschlossen, daher sind keine erheblichen betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten.

Von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser ist auszugehen.

3.5 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

- Derzeitiger Umweltzustand

Geltungsbereich

Im räumlichen Geltungsbereich befinden sich keine amtlich kartierten oder gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG.

Fl.Nr. 971 ist durch intensive Grünlandnutzung gekennzeichnet.

Die ehemalige Hofstelle auf Fl.Nr. 336 wird im Westen und Norden ebenfalls durch Grünland geprägt. Im Osten ist ein ökologisch wertvoller Obstgarten mit zum Teil altem Baumbestand vorhanden, welcher sich insbesondere im nördlichen Bereich befindet. Im mittleren und südlichen Bereich sind schwerpunktmäßig Nachpflanzungen sowie auch einige größere Obstbäume vorhanden.

Die Fl.Nrn. 338/2 und /3 sind mit Einfamilienhäusern jüngerer Datums bebaut und weisen die dafür typischen Gartenbereiche mit geringer ökologischer Wertigkeit auf.

Auf Fl.Nr. 339 befindet sich ebenfalls eine ehemalige Hofstelle. Im Osten sind auf steilen Böschungsbereichen, die sich zu den Straßen ‚Am Priel‘ bzw. ‚Matthäsanger‘ neigen, Flächen mit überwiegend standortgerechten Gehölzen vorhanden. Laubgehölze und ökologisch

wertvolle Obstbäume finden sich auch im Gartenbereich, insbesondere östlich des Wohnhauses.



Fl.Nr. 336 / Blick in den Obstgarten von der Straße Am Priel



Fl.Nr. 339 / Blick vom Matthäsanger auf die künftige Baufläche

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht, FFH-Gebiete und amtlich kartierte Biotope im Umfeld des Plangebiets

Im Süden befindet sich in ca. 80 m Entfernung der Klostersee, als Teil der Weiherkette. Dazwischen liegt ein steiler, gehölzbewachsener Hang. Die eutrophen Weiher der Ebersberger Weiherkette erstrecken sich von West nach Ost in einem Taleinschnitt vom Eggelburger See bis nordöstlich Ebersberg (Biotopkartierung). Die aufgestauten Weiher sind durch den verbauten, begradigten Bachlauf der Ebrach verbunden.

Die bauliche Entwicklung der vorliegenden Planung wird im Norden, Westen und Süden vom Landschaftsschutzgebiet (LSG) ‚Schutz der Ebersberger Weiherkette in der Stadt Ebersberg als LSG‘ (LSG-00515.01) begrenzt.

Genanntes Schutzgebiet erstreckt sich nach Westen bis zum 1,1 km entfernten LSG ‚Schutz des Eggelburger Sees und Umgebung‘ (LSG-00514.01), welches unmittelbar anschließt. Den Kernbereich dieses Landschaftsschutzgebiets bildet das Naturschutzgebiet ‚Vogelfreistätte Eggelburger See‘ (NSG-00098.01).

Im Norden gehen beide Landschaftsschutzgebiete in ein weiteres Landschaftsschutzgebiet über; das LSG 00339.01 (EBE-04) ‚Schutz des Endmoränenzugs zwischen der Stadt Ebersberg und dem Markt Kichseeon‘. Daran schließt sich das LSG ‚Schutz des Ebersberger Forstes im Landkreis Ebersberg als LSG‘ (00354.01) an.

Teilbereiche der beschriebenen Landschaftsschutzgebiete sind als europäisches Schutzgebiet mit dem FFH-Gebiet 7837-371 ‚Ebersberger und Großhaager Forst‘ naturschutzrechtlich gesichert, welches ca. 1 km nördlich des Plangebiets liegt.

Der südliche Rand des Ebersberger Forstes und die daran anschließenden Strukturen liegen zudem im Schwerpunktgebiet des Naturschutzes ‚Eiszerfallandschaft des Endmoränenbogens‘ (ABSP).



Auszug aus dem FIN-Web (grün hinterlegt = Landschaftsschutzgebiet, rot hinterlegt = Biotope der amtlichen Biotopkartierung, rot markiert = Plangebiet)

In ca. 170 m bzw. 230 m Entfernung befinden sich die nächstgelegenen Biotop (7937-0009-005 / Feuchtfächen zwischen Seeweberweiher und Klostersee; 7939-0010-001 / Eschenreicher Laubmischwald nördlich Langweiher). Diese wertvollen Lebensbereiche werden von der Planung nicht berührt.

Auswirkungen des Vorhabens /Bewertung

Fl.Nr. 971 wird als intensives Grünland genutzt. Die Bedeutung für den Naturhaushalt ist gering. Auf negative Auswirkungen durch die Inanspruchnahme als Baugrund und folglich Verlust an Lebensraum für die Tierwelt wird hingewiesen.

Auf Fl.Nr. 336 ist ein Obstgarten betroffen. Die bauliche Entwicklung soll im südlichen Bereich, welcher schwerpunktmäßig Nachpflanzungen aufweist, stattfinden. Diese Fläche besitzt eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auf Fl.Nr. 339 sind voraussichtlich Laubgehölze östlich des Bestandsgebäudes betroffen, die ebenfalls mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft werden.

Die Bebauung auf Fl.Nr. 971 liegt zu einem Teil im Landschaftsschutzgebiet. Es werden daher geeignete Maßnahmen zum Erhalt der Vielfalt und Eigenart der Landschaft festgesetzt, um eine Vereinbarkeit der Planung mit dem Schutzzweck des LSG zu ermöglichen.

Durch die Art der Ausweisung sind keine Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets zu erwarten.

Die Biotop der amtlichen Biotopkartierung sowie die weiter entfernten Schutzgebiete werden von der Planung nicht berührt.

Eine geringe bzw. mittlere Erheblichkeit ist daher zu erwarten.

3.6 Landschaftsbild und Erholung

- Derzeitiger Umweltzustand

Das Umfeld des Plangebiets weist ein reizvolles Landschaftsbild mit einem bewegten Relief, Gehölzstrukturen sowie Gewässern auf.

Der Geltungsbereich ist in großen Teilen bereits bebaut. Durch bestehende Gehölze ist das Plangebiet von Norden teilweise in die Landschaft eingebunden. Die künftigen Bauräume auf den Fl.Nrn. 336 und 339 befinden sich in den jeweiligen Gartenbereichen und werden durch Bestandsgehölze in die Umgebung integriert werden.

Deutlich wahrnehmbar wird die Bebauung auf Fl.Nr. 971 sein, als künftigen westlichen Ortsrand. Das geplante Gebäude nimmt die Kubatur einer Hofstelle als landschaftstypische Bauform auf. Eine Relativierung ist zudem durch die Anlagerung an einen Ortsrand ohne Eingrünung gegeben.

Die Weiherkette ist nicht nur aus ökologischer Sicht, sondern auch ihrer landschaftlichen Attraktivität wegen als stadtnahes Erholungsgebiet von hoher Bedeutung (Biotopkartierung). Das Gebiet mit Ausflugsgaststätten, Freibad, Eissportmöglichkeiten und Fußwegenetz gilt als Erholungsschwerpunkt (Begründung FNP). Der Klostersee wird als Badesee genutzt.

Die Straße am Priel sowie auch die Heldenallee, als Verbindung zur Ludwigshöhe (Aussichtsturm, Museum) werden in erheblichem Umfang durch Spaziergänger und Fahrradfahrer zum Zwecke der Erholung frequentiert.



Blick vom südwestlichen Rand auf Fl.Nr. 971 sowie auf die Hofstelle auf Fl.Nr. 336

Auswirkungen des Vorhabens /Bewertung

Die Erholungsfunktion der nahegelegenen Weiherkette wird durch die geplante, moderate Bebauung nicht berührt.

Im Bebauungsplan werden Flächen für einen Gehweg vorgehalten, so dass der Sicherheit der Fußgänger Rechnung getragen wird.

Die vorgelagerte Bebauung auf Fl.Nr. 971 wird auf intensivem Grünland an einen Ortsrand ohne Begrünung angelagert. Sie wird landschaftstypisch ausgebildet, dennoch ist durch die Lage in einer kleinteiligen Landschaft mit wichtiger Erholungsfunktion von einer -zumindest temporären- Beeinträchtigung des Landschaftsbilds auszugehen.

Im zeitlichen Verlauf ist durch die direkt angelagerten, umfangreichen Ausgleichsflächen, den Erhalt von Bestandsgehölzen und die zusätzlichen Maßnahmen zur Eingrünung eine Einbindung des Plangebiets in die Landschaft und zudem ein Aufwerten des Landschaftsbilds möglich und gegeben.

Bezüglich des Schutzgutes Landschaftsbild und Erholung ist -wie oben beschrieben- von einer hohen Erheblichkeit auszugehen.

3.7 Mensch, Kultur- und Sachgüter

- Derzeitiger Umweltzustand

Es ist mit den üblichen Immissionen (Gerüche, Lärm) durch die Landwirtschaft zu rechnen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die schalltechnische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 215 „nördlich am Priel“, Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg, 27.01.2023, Projekt-Nr. 2666-23 V01, C.Hentschel Consult GmbH, Freising, erstellt und die Immissionsbelastung aus den südlich angrenzenden gewerblichen Anlagen, Sportanlagen sowie Verkehrsanlagen berechnet und beurteilt.

Als Baudenkmal (D-1-75-115-7, Am Priel 4) wird die Heldenallee in der Denkmalliste verzeichnet (Allee zum Aussichtsturm, Gedenkstätte für Gefallene des Ersten Weltkriegs, Linden- bzw. Buchenbäume mit Gedenktafeln, um 1929-37). Das Denkmal beginnt nördlich der Straße Matthäsanger.



Auszug aus dem Denkmalatlas (Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege)

Die Ebersberger Weiherkette im Süden wurde im 11. und 12. Jahrhundert durch die Benediktiner im z.T. steilwandigen Schmelzwasserrandtal der Ebrach geschaffen. Die Teiche (Seeweber Weiher, Langweiher, Kleiner Weiher und Klostersee) wurden ursprünglich für den Betrieb zahlreicher Mühlen ausgebaut und reguliert. Die Ebersberger Weiherkette mit ihren geschichtlich verankerten Mühlen zählt zu den hoch bedeutsamen, historischen Kulturlandschaftsteilräumen (Begründung FNP).

- Auswirkungen des Vorhabens /Bewertung

Für das Schutzgut Mensch bestehen gewisse Beeinträchtigungen während der Bauzeit.

Mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs ist nicht zu rechnen.

Die o.g. schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die jeweils zulässigen Richtwerte für Gewerbeanlagen, Sportanlagen und Verkehrsanlagen eingehalten werden. Insofern sind weder aktive noch passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

Ansonsten sind derzeit im Plangebiet mehr als unerhebliche Beeinträchtigungen durch elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. nicht bekannt und bei Realisierung der Planung auch nicht zu erwarten.

Die Gehölze im Bereich der Heldenallee liegen in einer privaten Grünfläche und werden im Bebauungsplan als zu erhalten sowie bei Ausfall als zu ersetzen festgesetzt. Gedenktafel gibt es, aufgrund der dichten Bepflanzung, in diesem Bereich nicht.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Insgesamt ist daher eine mittlere Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter abzusehen.

4. Artenschutz / Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Laut § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu fangen oder zu töten sowie auch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie wild lebende Tiere der streng geschützten Arten erheblich zu stören, bzw. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Standorte zu zerstören.

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Es wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt (niederlöhner landschaftsarchitektur, 29.10.2020), dessen Ergebnisse im Folgenden zusammengefasst werden.

Mit einer Beeinträchtigung kartierter Biotope und der in der Artenschutzkartierung erfassten Punkte und Flächen ist aufgrund der Entfernung nicht zu rechnen.

Da aufgrund der Lebensraumausstattung das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Amphibien, Weichtieren, Libellen, Käfern und Gefäßpflanzen nicht wahrscheinlich ist, wurden die Artengruppen der Vögel, Reptilien, Schmetterlinge und Säugetiere geprüft.

Das Vorkommen von Schmetterlingen, Reptilien und der Haselmaus kann mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden.

Bezüglich der Artengruppe der Vögel und den Fledermäusen wurde festgestellt, dass auf Fl.Nr. 336 die älteren Obstbäume eine Vielzahl von Nist- bzw. Quartiermöglichkeiten für höhlenbrütende Vögel und baumbewohnende Fledermäuse bieten. Da zum derzeitigen Planungsstand nicht exakt beurteilt werden kann, welche Bäume gefällt werden müssen, kann eine abschließende Bewertung erst erfolgen, wenn der genaue Platzbedarf im Gelände ersichtlich ist. Von einer Betroffenheit von Bäumen mit Höhlenstrukturen muss ausgegangen werden.

Auf Fl.Nr. 339 müsste mindestens das zentrale Gehölz dem Neubau weichen. Ein Obstbaum mit Höhlenstruktur wurde gefunden, eine Betroffenheit kann derzeit nicht beurteilt werden.

Der mit den Fällungen einhergehende Verlust von Lebensraum kann kurzfristig durch benachbarte Gehölze aufgefangen werden und wird langfristig durch die geplante Gehölzpflanzung kompensiert.

Um keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszulösen, sind folgende Maßnahmen umzusetzen:

M1: Erhalt von Höhlenbäumen

Bäume, die Höhlenstrukturen aufweisen, sind zu erhalten und bei den Bauarbeiten entsprechend DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ fachgerecht zu schützen. Sollte die Fällung von Höhlenbäumen notwendig sein, ist diese aus artenschutzrechtlichen Gründen vorher mit der uNB abzusprechen

M2: Reusenverschluss von Baumhöhlen

Ist eine Fällung von Höhlenbäumen unumgänglich, so sind eventuell vorhandene Fledermäuse vor dem Eingriff zu vergrämen. Hierfür sind jegliche klar ersichtlichen Baumhöhlen und -löcher auf unten beschriebene Weise mit einem Stück Stoff („Reuse“) zu verschließen. Das Anbringen der Reusen ist ab Anfang Oktober (Vogelbrutzeit ist beendet, Fledermäuse sind noch mobil) durchzuführen. Die Reusen sind mindestens eine Woche vor Beginn der Fällarbeiten anzubringen und in jedem Fall bis zur Fällung zu belassen.

Die Öffnung wird so mit einem Stück Stoff passender Größe überdeckt, dass der Stoff die Öffnung unten um ca. 10 cm überlappt. Dann wird der Stoff oben und an den Seiten fixiert und nicht zu straff gespannt, sodass von innen kommende Tiere weiterhin nach unten hinausgelangen können, von außen anfliegende Tiere jedoch nicht mehr nach innen kommen (Reusenprinzip).

M3: Eingriff in Gehölze

Alle Eingriffe in Gehölzstrukturen sind außerhalb der Vogelbrutzeit, also zwischen 1. Oktober und 28. Februar, durchzuführen. Um zu verhindern, dass Fledermäuse durch die Fällung und Rodung zu Schaden kommen, ist die Fällung von Höhlenbäumen nach Reusenverschluss der Öffnungen (vgl. M2) im Oktober durchzuführen. Evtl. in Baumhöhlen befindliche Fledermäuse haben dann die Jungenaufzucht beendet, aber noch nicht ihre Winterquartiere besiedelt. In dieser „Übergangsphase“ ist eine eventuelle Störung am wenigsten kritisch.

Für Bäume ohne Höhlenstrukturen gilt die Fällzeitbeschränkung auf den Oktober nicht, hier ist lediglich die allgemeine Vogelbrutzeit (s.o.) zu beachten.

Sollten bei den Fällarbeiten bis dahin unentdeckte Baumhöhlen gefunden werden, so sind die entsprechenden Teile des Baumes mit der Öffnung nach oben für 2 Tage auf der Fläche zu belassen, bevor sie entfernt werden. Dies gibt eventuell versteckten Fledermäusen Zeit, die Baumhöhlen zu verlassen.

M4: Ausgleich von gefälltten Höhlenbäumen

Durch die Baumfällungen werden potenzielle Brut- und Quartierbäume entnommen. Zur Sicherung der Lebensraumausstattung für Vögel und Fledermäuse ist die Anzahl der zu fällenden Bäume, welche Höhlenstrukturen aufweisen, mindestens in gleicher Anzahl auszugleichen. Dafür ist im räumlichen Umgriff mindestens die gleiche Zahl an Bäumen aus der Nutzung zu nehmen und bis einschließlich der Zerfallsphase zu erhalten. Dabei ist darauf zu achten, dass durch den Zerfall keine Gefahr für Leib und Leben für den Menschen besteht. Die entsprechenden Bäume sind dauerhaft kenntlich zu machen. Diese aus der Nutzung genommenen Bäume sollten zudem entweder bereits über Baumhöhlen verfügen, oder ein gutes „Höhlenpotenzial“ aufweisen.

Bei Einhaltung der Maßnahmen und ggf. Absprache mit der uNB kann ein Auslösen von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG mit aller Wahrscheinlichkeit ausgeschlossen werden.

In die Hinweise aufgenommen wurde die Empfehlung ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen, um die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen durch entsprechende Auflagen im Genehmigungsbescheid sicherstellen zu können.

5. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen

Um die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen zu reduzieren, wurden in der Planung folgende Maßnahmen durchgeführt und festgesetzt, bzw. empfohlen:

Relief und Boden

- maßvoller, kleinflächiger Erweiterungsbereich mit großen, verbleibenden Freiflächen
- Festsetzung der zulässigen Grundfläche als Höchstmaß
- die Zulässigkeit von Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauer und Treppen ist auf die Herstellung der notwendigen Erschließung und auf Terrassen unmittelbar am Gebäude beschränkt
- Lichtgräben sind nicht zulässig
- Schutz des Oberbodens bei allen Baumaßnahmen gemäß der gesetzlichen Verpflichtung

Klima

- keine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen/Luftaustauschbahnen
- Entwicklung einer kompakten Siedlungsstruktur und Nutzung vorhandener Infrastruktur und Verkehrswege für die Erschließung
- günstige Orientierung der geplanten Baukörper für Solarthermie bzw. Photovoltaik und Festsetzung zur Ausstattung von mind. 50 % der nutzbaren Dachflächen mit

- Photovoltaikmodulen bzw. Solarwärmekollektoren gem. dem Grundsatzbeschluss der Stadt Ebersberg über eine generelle Solarpflicht in Bebauungsplänen vom 16.03.2021
- Empfehlung zur Ausrüstung der Stellplätze mit einer Leitungsinfrastruktur für Elektromobilität, möglichst so, dass eine auf dem Gebäude befindliche Solaranlage die Stellplätze mit Strom versorgen kann
 - Empfehlung bei der Planung des Einsatzes erneuerbarer Energien Technologien mit möglichst geringen CO₂-Emissionen zu bevorzugen sowie Hinweis zu Informationsmöglichkeiten für nachhaltiges Bauen
 - Hinweis auf vermittelte Beratungsmöglichkeiten durch den Klimamanager der Stadt Ebersberg im Bereich Erneuerbare Energien

Wasser

- Versickerung des unverschmutzten Niederschlagswassers auf den Grundstücken, soweit die Untergrundverhältnisse dies erlauben
- Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
- Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der privaten Geh- und Fahrflächen sowie der Stellplätze

Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

- Festsetzungen zur Durchgrünung des Planungsareals mit heimischen, standortgerechten Gehölzen in angemessenen Pflanzqualitäten
- Festsetzung einer Fläche mit Pflanzbindung, die mit Obstgehölzen zu begrünen ist
- Festsetzung umfangreicher privater Grünflächen
- Erhalt wertvoller Bestandsgehölze und Festsetzungen zu deren Nachpflanzung
- Einfriedungen ohne durchlaufenden Sockel und einem Bodenabstand von mind. 10 cm; tiergruppenschädigende Trennwirkungen für Kleinlebewesen werden dadurch vermieden
- großflächige Schottergärten sind nicht zulässig
- Hinweis zum Schutz von Bepflanzungen bei Bauarbeiten
- Hinweis zum Einsatz insektenfreundlicher Lichtquellen und fledermausfreundlicher Beleuchtung

Landschaftsbild

- Festsetzungen zur landschaftsgerechten Gestaltung der Baukörper
- Begrenzung von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen durch entsprechende Festsetzungen
- Platzierung der Baukörper in die jeweiligen südlichen Grundstücksflächen nahe der Erschließungsstraße und weitgehendes Freihalten der Flächen zur freien Landschaft
- Festsetzung großzügig bemessener Ausgleichsfläche an den Rändern des Allgemeinen Wohngebiets, dadurch Ausbildung eines klaren Abschlusses der baulichen Entwicklung in Richtung auf das Landschaftsschutzgebiet. (Ausgleichsflächen stellen grundsätzlich keine Maßnahme zur Minderung der Planungsauswirkungen dar. In diesem Falle wird die Ausgleichsfläche jedoch bewusst an den Grenzen der Fläche für eine bauliche Entwicklung platziert, um eine dauerhafte Festlegung des Ortsrandes zu gewährleisten.)

Im Zuge der Eingabeplanung wird ein Einreichen eines Freiflächengestaltungsplanes zur Sicherung der Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplans empfohlen.

6. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (Ausgleichsbedarf und Maßnahmen)

Die in Bayern seit dem 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der vorliegenden Bauleitplanung anzuwenden.

Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (StMLU, ergänzte Fassung vom Januar 2003).

Im Dezember 2021 wurde eine Fortschreibung des Leitfadens eingeführt, bei der Bewertungselemente der BayKomV vom 07.08.2013 in den Leitfaden integriert wurden, ohne die bisherige Struktur grundsätzlich zu verändern. An die Stelle der bisherigen reinen Flächenbetrachtung tritt eine Wertbetrachtung des naturräumlichen Bestandes.

Mit Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zur Einführung des neuen Leitfadens vom 15.12.2021 wurde ausgeführt, dass der Leitfaden keine Verbindlichkeit besitzt. Es steht den Gemeinden frei, andere sachgerechte und nachvollziehbare Methoden anzuwenden, so etwa auch den Leitfaden aus dem Jahr 2003. Die Gemeinden können im Rahmen der kommunalen Planungshoheit in eigener Verantwortung auch im Einzelnen von den Empfehlungen des Leitfadens abweichen. Ein gesetzlich vorgeschriebenes Bewertungsverfahren fehlt im Rahmen der Bauleitplanung, denn die Regelungen der BayKomV gelten mangels Regelungskompetenz des Freistaats für die bauplanungsrechtliche Eingriffsregelung nicht.

Der bezüglich der Auswirkungen einer möglichen Bebauung erstellten Vorstudie (29.01.2020, vgl. Punkt 1) wurde der Leitfaden aus dem Jahr 2003 zu Grunde gelegt. Der Technische Ausschuss der Stadt Ebersberg sprach sich im Folgenden für eine bevorzugte Variante aus, die die Grundlage der vorliegenden Planung bildet. Die Ergebnisse der Studie wurden der Unteren Naturschutzbehörde vorgelegt.

Bei der folgenden Abarbeitung der Eingriffsregelung wird daher der Leitfaden aus dem Jahr 2003 beibehalten.

Bei der geplanten Nutzungsdichte ist das Planungsareal Typ B (niedriger - mittlerer Versiegelungs- bzw. Nutzungsgrad) der Matrix zur Festlegung der Kompensationsfaktoren zuzuordnen (Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, 2003).

Das Plangebiet liegt in einem landschaftlich reizvollen Bereich mit naturschutzfachlich wertvollen Flächen / Schutzgebieten im Umfeld sowie einer besonderen Bedeutung für die Naherholung. Dadurch wird ein Ausgleichsbedarf erzeugt, der über das übliche Maß hinausgeht.

Die gewünschte Bebauung auf Fl.Nr. 971 stellt den künftigen Ortsrand dar und erfolgt auf intensiv genutztem Grünland, also auf Flächen mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt.

Im Bereich der Fl.Nr. 336 sind intensives Grünland mit geringer Bedeutung für den Naturhaushalt und ein Obstgarten östlich der Bestandsbebauung betroffen. Die bauliche

Entwicklung soll im südlichen Bereich, welcher schwerpunktmäßig Jungpflanzungen aufweist, stattfinden. Diese Fläche besitzt eine mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt.

Auf Fl.Nr. 339 sollen die prägenden Gehölzbereiche auf der östlichen Böschung im Wesentlichen erhalten werden. Von der Bebauung betroffen sind Laubgehölze im Gartenbereich sowie ein Teil der Hecke (Sträucher) für den Einfahrtsbereich. Diese Flächen werden mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt eingestuft.

Bewertung der Planungsauswirkungen auf die Schutzgüter:

Schutzgüter		Bewertung
Schutzgut Boden	anthropogen stark beeinflusster, landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzter Boden, moderate Nachverdichtung	mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Luft / Klima	Gebiet ohne klimatische Bedeutung für den besiedelten Bereich	geringe Erheblichkeit
Schutzgut Wasser	keine Oberflächengewässer, voraussichtlich kein Eingriff in einen zusammenhängenden Grundwasserspiegel	geringe Erheblichkeit
Schutzgut Arten und Lebensräume	intensiv genutztes Grünland auf Fl.Nr. 971 bzw. Fl.Nr. 336 (Westen), bebaute Flächen mit Gartenbereichen und Gehölzbeständen bzw. Obstgehölzen	geringe bzw. mittlere Erheblichkeit
Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	Lage am bzw. im Landschaftsschutzgebiet, Platzierung der Baukörper nahe der Südgrenze, Eingrünung der Nordgrenze, größtenteils bereits ausgewiesenes Mischgebiet	hohe Erheblichkeit
Schutzgut Mensch/ Kultur und Sachgüter	Lage an der Heldenallee	mittlere Erheblichkeit
Gesamtbewertung		hohe Erheblichkeit Kategorie III

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an ein flächenhaftes Schutzgebiet bzw. bezieht dieses im Westen mit ein. Das Schutzgut Landschaftsbild ist deshalb mit einer hohen Bedeutung einzuwerten (vgl. Liste 1 c, Leitfaden ‚Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft‘). Dem Leitfaden ist ein Kompensationsfaktor von 1,0 – 3,0 zu entnehmen. Da die bauliche Entwicklung in Bereichen geringer bis mittlerer Bedeutung für den Naturhaushalt stattfindet, eine maßvolle Bebauung festgesetzt wird und umfangreiche Maßnahmen zur Minderung und optischen Einbindung sowie auch zur dauerhaften Festlegung des Ortsrandes festgesetzt werden, wird der Faktor 1,0 für angemessen gehalten.

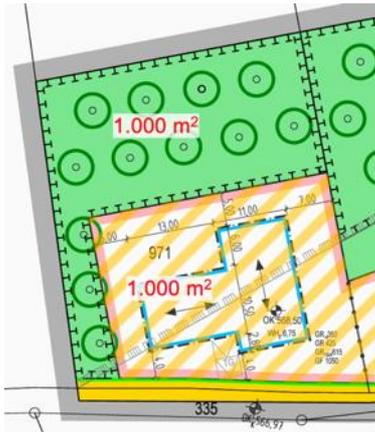
Berechnung des Ausgleichsbedarfs

Die Vorbehaltsfläche für den Gehweg wurde nicht in die Berechnung des Ausgleichsbedarfs einbezogen. Dieser wird im Rahmen einer späteren Realisierung ermittelt werden.

Fl.Nr. 971

Als Eingriffsfläche wird das Baugrundstück (außerhalb der Ausgleichsfläche) angesetzt.

ca. $1.000 \text{ m}^2 \times 1,0 = \text{ca. } 1.000 \text{ m}^2$



Eingriffsfläche auf Fl.Nr. 971 (gelb schraffiert), ca. 1.000 m^2
Ausgleichfläche (grün hinterlegt), ca. 1.000 m^2

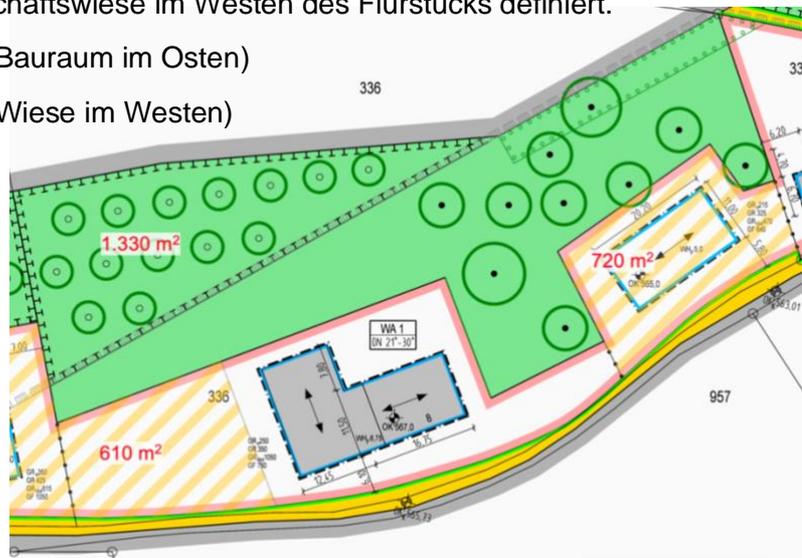
Fl.Nr. 336

Als Eingriffsfläche werden der zusätzliche Bauraum im östlichen Grundstücksbereich und dessen Umgriff sowie die Wirtschaftswiese im Westen des Flurstücks definiert.

ca. $720 \text{ m}^2 \times 1,0 = \text{ca. } 720 \text{ m}^2$ (Bauraum im Osten)

ca. $610 \text{ m}^2 \times 1,0 = \text{ca. } 610 \text{ m}^2$ (Wiese im Westen)

= insgesamt ca. 1.330 m^2



Eingriffsfläche auf Fl.Nr. 336 (gelb schraffiert), ca. 1.330 m^2
Ausgleichfläche (grün hinterlegt), ca. 1.330 m^2

Fl.Nr. 339

Als Eingriffsfläche werden der zusätzliche Bauraum im Osten, dessen Umgriff sowie die erforderliche Zufahrt definiert.

ca. $760 \text{ m}^2 \times 1,0 = \text{ca. } 760 \text{ m}^2$



Eingriffsfläche auf Fl.Nr. 339 (gelb schraffiert), ca. 760 m^2
Ausgleichsfläche (grün hinterlegt), ca. 760 m^2

Ausgleichsfläche gesamt

ca. $1.000 \text{ m}^2 + \text{ca. } 1.330 \text{ m}^2 + \text{ca. } 760 \text{ m}^2 = \text{ca. } 3.100 \text{ m}^2$

Die Ausgleichsflächen werden auf dem Grundstück erbracht (d.h. der betreffenden Flurnummer zum Zeitpunkt, an dem der Bebauungsplan in Kraft tritt), auf dem der jeweilige Eingriff erfolgt. Der Ausgleich ist erst dann im beanspruchten Umfang zu erbringen, wenn eine bauliche Entwicklung auf den betreffenden Grundstücken vorgenommen wird.

Die Ausgleichsflächen mit dem Entwicklungsziel Streuobstwiese sind mit Obstbaumhochstämmen in regional typischen Sorten zu bepflanzen und fachgerecht zu pflegen. Der Entwicklungszeitraum beträgt 10 – 25 Jahre (Entwicklungszeiträume von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2007).

Die Wiese ist als extensives Grünland zu pflegen (2-malige, jährliche Mahd nach dem 01.07. und nach dem 01.09., Abtransport des Mähgutes, kein Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln).

Die Ausgleichsflächen dürfen nicht eingefriedet werden.

7. Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten einschl. Prognose der Entwicklung des Umweltbestandes bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung der Planung

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt. Die Bedeutung der Flächen für den Naturhaushalt ist -je nach betroffenem Bereich- als gering bzw. mittel einzustufen. Es erfolgt ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet. Die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Beeinträchtigung. Die visuellen Auswirkungen können durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude sowie durch Eingrünungsmaßnahmen gemindert werden, dennoch wird der Landschaftscharakter kleinräumig verändert. Im zeitlichen Verlauf ist durch die direkt angelagerten, umfangreichen Ausgleichsflächen, den Erhalt von Bestandsgehölzen und die zusätzlichen Maßnahmen zur Eingrünung eine Einbindung des Plangebiets in die Landschaft und zudem ein Aufwerten des Landschaftsbilds möglich und gegeben.

Eine Nichtdurchführung der Planung verhindert Beeinträchtigungen von Umweltbelangen. Eine Arrondierung des Ortsrandes im Westen und damit die Schaffung von Wohnraum für die einheimische Bevölkerung bliebe der Stadt Ebersberg allerdings verwehrt.

Da es sich bei der vorliegenden Planung um eine Nachverdichtung des Bestandes und eine kleinflächige Erweiterung handelt, entfällt die Prüfung alternativer Planungsmöglichkeiten.

8. Zusätzliche Angaben (Technische Verfahren, Monitoring)

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Bezüglich des Artenschutzes wurde ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt (niederlöhner landschaftsarchitektur, 29.10.2020).

Zudem wurde eine schalltechnische Untersuchung (C.Hentschel Consult GmbH, 27.01.2023) erstellt.

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Gemäß § 2 Abs. 4 S.1 HS 2 BauGB i. V. m. Nr. 2 c S. 1, Nr. 3 b der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB hat die Gemeinde die Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Plans entstehen, vorzubereiten und ein Konzept der geplanten Überwachungsmaßnahmen darzustellen.

Die Bebauung ist nach bauordnungsrechtlichen Anforderungen und Verfahren vorzunehmen.

Im Sinne des Monitorings sind hierzu keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

Nach heutigem Stand der Planung sind nachfolgende Sachverhalte zu überwachen:

Maßnahmen zur Minderung / Ein- und Durchgrünung privater Flächen

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen sind 5 Jahre nach der Nutzungsaufnahme erstmals zu prüfen.

Ausgleichsflächen

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird ein Monitoring-Konzept erstellt.

Die erforderliche Zeitdauer der Überwachung ist in diesem Rahmen festzulegen. Sinnvoll ist eine 2-malige Kontrolle in den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung und dann eine nochmalige Sichtkontrolle zwischen dem 8. und dem 10. Jahr.

Darüberhinausgehende unvorhersehbare Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

9. Allgemeinverständliche Zusammenfassung nach § 10 a BauGB

Die Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg beabsichtigt eine maßvolle Schaffung bzw. Erweiterung von Wohnbauflächen im Wege der Nachverdichtung für ortsansässige Bürger und deren Nachkommen unter Berücksichtigung einer organischen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung am nördlichen Stadtrand von Ebersberg.

Der Gebietsumgriff umfasst die Fl.Nr. 971 T., 973 T. (Feldweg), 335 T., 336 T., 338/2, 338/3, 339 T. und 339/1 (T.=Teilfläche), Gemarkung Ebersberg und weist eine Größe von ca. 1,5 ha auf.

Das Areal befindet sich in landschaftlich reizvoller Lage und wird vom Landschaftsschutzgebiet ‚Ebersberger Weiherkette‘ gerahmt.

Das im rechtswirksamen Flächennutzungsplan, in diesem Bereich, dargestellte Mischgebiet soll in diesem Zuge der bestehenden Siedlungsstruktur angepasst und in ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO umgewandelt werden. Am westlichen Rand ist auf Fl.Nr. 971 T. eine Erweiterung geplant, um die gewünschte Bebauung des Grundstücks realisieren zu können. Diese befindet sich mit einer Fläche von ca. 600 m² im Landschaftsschutzgebiet.

Die im Bebauungsplan dargestellten Bauräume umfassen die Bestandsbebauung und zusätzliche Bauräume auf den Freiflächen der Fl.Nrn. 971, 336 und 339.

Die vorliegende Planung setzt sich intensiv mit der bestehenden landschaftlichen Situation auseinander, platziert die Bauräume im südlichen Grundstücksbereich und setzt umfangreiche private Grünflächen im Norden, Westen und Osten des Geltungsbereiches, eine Erhaltung von Bestandsgehölzen sowie Pflanzmaßnahmen fest.

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist als gering bzw. mittel einzustufen. Die

Schutzgüter Wasser und Klima/Luft unterliegen keiner erheblichen Beeinträchtigung. Die visuellen Auswirkungen können durch Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung der Gebäude sowie durch Eingrünungsmaßnahmen gemindert werden, dennoch wird der Landschaftscharakter kleinräumig verändert. Da das Plangebiet unmittelbar an ein flächenhaftes Schutzgebiet grenzt, bzw. dieses im Bereich der Erweiterungsfläche miteinbezieht, ist das Schutzgut Landschaftsbild mit einer hohen Bedeutung einzuwerten.

Es ergeben sich dadurch umfangreiche Ausgleichsflächen in einer Größe von insgesamt ca. 3.100 m².

Die Ausgleichsflächen sind als Streuobstwiesen anzulegen und ergänzen so die bereits bestehende Obstwiese (Fl.Nr. 336) sowie die anderen Bepflanzungen auf sinnvolle Weise. Die Festsetzung auf intensivem Wirtschaftsgrün stellt eine erhebliche Aufwertung der derzeitigen Situation dar. Zur Gestaltung, Aufwertung und dauerhaften Sicherung des Ortsrandes werden die Ausgleichsflächen im nördlichen und westlichen Anschluss an das Allgemeine Wohngebiet platziert. Durch die dadurch stattfindende Förderung der Eigenart und Schönheit des Naherholungsraumes wird dem Schutzzweck des LSG in diesem Sinne entsprochen.

Die Planung wird unter diesen Voraussetzungen mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für vereinbar gehalten.

Ebersberg, den

.....
Ulrich Proske, 1. Bürgermeister

Quellenverzeichnis

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas,

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bodenkarte M 1 : 25.000,
www.umweltatlas.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem
Naturschutz

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (Juni 2001): Arten- und Biotopschutzprogramm
(ABSP) für den Landkreis Ebersberg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM DER WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND
ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm (LEP, aktuelle Fassung)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR LANDESENTWICKLUNG UND
UMWELTFRAGEN (2003): Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in
der Bauleitplanung

C. HENTSCHEL CONSULT (27.01.2023): Schalltechnische Untersuchung

NIEDERLÖHNER LANDSCHAFTSARCHITEKTEN (29.10.2020) Artenschutzrechtliches
Gutachten

OBERSTE BAUBEHÖRDE IM BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUM DES INNEREN UND
DES BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR UMWELT, GESUNDHEIT UND
VERBRAUCHERSCHUTZ (2007): Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung „Der
Umweltbericht in der Praxis“

PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN: Flächennutzungsplan
der Stadt Ebersberg mit integriertem Landschaftsplan in der Fassung vom 23.07.2013

REGIONALER PLANUNGSVERBAND (aktuelle Fassung): Regionalplan der Region München
14

Gesetze und Verordnungen (in der jeweils gültigen Fassung):

Baugesetzbuch

Bundesnaturschutzgesetz

Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Bayerisches Naturschutzgesetz