

# Stadt Ebersberg



## 13. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „nördlich Am Priel, westlich der Zufahrt zu Heldenallee“

### Begründung mit Umweltbericht

18.01.2023



Plangeber

Stadt Ebersberg

Marienplatz 1  
85560 Ebersberg

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

<b>I.</b>	<b>Begründung zur 13. Änderung des Flächennutzungsplanes</b>	
1.	Einleitung	3
2.	Anlass, Erfordernis und Zweck der Planung	3
3.	Angaben zum Plangebiet	3
4.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
5.	Inhalt der Flächennutzungsplanung	6
6.	Erschließung	6
7.	Immissionsschutz	6
8.	Naturhaushalt, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz	7
9.	Wasserhaushalt	7
10.	Klimaschutz	8
11.	Sonstige Belange	8
12.	Flächenbilanz	8
<b>II.</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>9</b>
1.	Einleitung	9
2.	Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	10
3.	Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes	13
4.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen	14
5.	Zusätzliche Angaben	15
6.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	16
7.	Verwendete Unterlagen	17

## I. Begründung

---

### 1. Einleitung

---

Als unverbindlicher Bauleitplan hat der Flächennutzungsplan die Aufgabe, die bauliche und sonstige Entwicklung der Gemeinde vorzubereiten und die sich daraus ergebende Art der Bodennutzung nach ihren voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen darzustellen.

Diese einmal formulierten Zielvorstellungen können sich im Laufe der Zeit jedoch für einzelne Teilbereiche wandeln, mit der Folge, dass der Flächennutzungsplan dann nur noch einen unzureichenden Orientierungsrahmen für die städtebauliche Entwicklung gibt, und notwendigerweise für einen örtlich begrenzten Bereich geändert werden muss, damit die planungsrechtlichen Voraussetzungen für neue öffentliche und private Entwicklungsaufgaben geschaffen werden können.

Meist sind mit einer kleinflächigen Änderung des Flächennutzungsplans bereits raumgreifende Prozesse verbunden, die in der weiteren Planfolge u.a. auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in vielfältiger Weise berühren. Die Abschätzung möglicher Umweltwirkungen ist im II. Teil der Begründung in Form des Umweltberichtes dokumentiert.

### 2. Anlass, Erfordernis und Zweck der Planung

---

Im Bereich nördlich der Straße Am Priel bestehen schon seit längerem Bauwünsche von ortsansässigen Bürgern und Bürgerinnen. Deshalb verfolgt die Stadt Ebersberg unter Berücksichtigung einer organischen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung das Ziel, durch eine begrenzte bauliche Entwicklung in Verbindung mit einer Ortsrandarrondierung den Bedarf an Bauflächen zu decken.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine „Vorstudie für eine bauliche Entwicklung“ vom Büro Bauer Landschaftsarchitekten, erstellt, um insbesondere die naturschutzfachlichen Fragen vorab zu klären. Ergebnis war, dass für eine städtebauliche Weiterentwicklung ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden sollte, da die Flächen im Außenbereich liegen, und dass die randlichen Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet im Rahmen einer grundstücksbezogenen Freistellung erfolgen können. Zudem sollte im Zuge des Bauleitplanverfahrens auch die Darstellung der Art der baulichen Nutzung an die tatsächlich vorhandene sowie die zukünftig geplante bauliche Nutzung als **Dörfliches** Wohngebiet angepasst werden. **Im Zuge des Bauleitplanverfahrens hat sich herausgestellt, dass sich im Plangebiet noch zwei landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetriebe befinden. Diese sind weder im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Mischgebiet noch im ursprünglich geplanten Allgemeinen Wohngebiet zulässig. Deshalb wird das Plangebiet als dörfliches Wohngebiet, das im Rahmen des Baulandmobilisierungsgesetzes neu eingeführt wurde, dargestellt.**

Ziel der vorliegenden Planung ist, eine maßvolle und ortsplanerisch verträgliche Weiterentwicklung des Bereichs nördlich der Straße Am Priel zu gewährleisten.

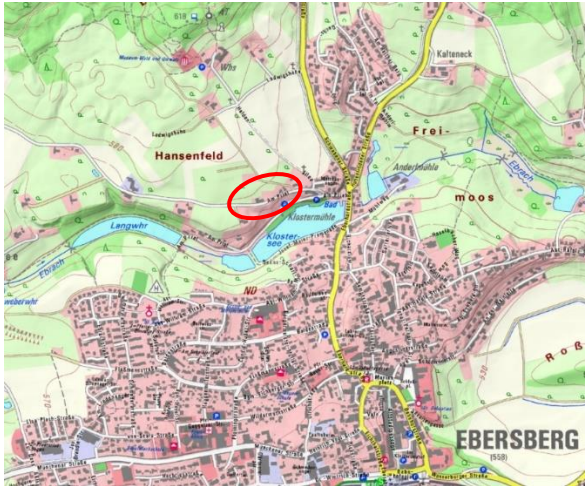
Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielvorstellungen ist es erforderlich, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich nördlich der Straße Am Priel zu ändern, um dem Entwicklungsgebot für nachfolgende Bauleitplanverfahren Rechnung zu tragen.

Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Ebersberg in seiner Sitzung vom 21.07.2020 die Einleitung der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes für den Bereich „nördlich Am Priel, westlich der Heldenallee“ beschlossen.

### 3. Angaben zum Plangebiet

#### 3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes von Ebersberg. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden begrenzt die Straße Am Priel und im Osten ein Feld- oder Wirtschaftsweg, der zugleich den Anfang der sog. Heldenallee darstellt, das Plangebiet.



Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 1,3 ha und umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Ebersberg:

336 (Teilfläche), 338/2, 338/3, 339 (Teilfläche), 971 (Teilfläche), 973 (Teilfläche)

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

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Ebersberg, nördlich des Klostersees.

Die Fläche ist überwiegend bebaut. Die Bebauung ist geprägt von einer ehemaligen Hofstelle und sonstiger Wohnbebauung. Nördlich und westlich befindet sich landwirtschaftliches Grünland. Im Süden begrenzt die Straße Am Priel das Plangebiet. Im Osten schließen Wohnbauflächen an.

Neben den nutzungstypischen Siedlungsbiotopen der Privatgärten sind auch Obstgärten mit z.T. altem Baumbestand vorzufinden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Straße Am Priel.

#### 3.3 Natürliche Grundlagen

Das Plangebiet liegt im Übergangsbereich zwischen den Raumeinheiten der Münchner Schotterebene und der Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes. Abhängig von den anstehenden Ausgangsgesteinen nämlich den carbonatreichen Schottern der Münchner Ebene bzw. der schluffig-kiesigen Jungmoräne des Inn-Gletschers hat sich jeweils ein tiefgründiger Parabraunerdeboden als Bodentyp ausgebildet.

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.

### 4. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die kommunale Bauleitplanung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Landesplanung und der Raumordnung anzupassen. In der Bauleitplanung erfolgt unter



Berücksichtigung der Anpassungspflicht an die im LEP formulierten Ziele die Umsetzung und Konkretisierung dieser überörtlichen Planungen. Damit wird die Einbindung in das System der übergeordneten raumbezogenen Planungen gewährleistet.

#### 4.1 Ziele der Raumordnung / Regionalplan

Die Stadt Ebersberg liegt als Mittelzentrum innerhalb des Verdichtungsraums München. Mit der vorliegenden Planung will die Stadt Ebersberg durch eine verstärkte Siedlungsentwicklung gemäß den Zielen des Regionalplanes zur Siedlungsentwicklung die Wohnraumversorgung in Ebersberg verbessern. Gemäß den Zielen des Regionalplans sollen die Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Neu ausgewiesene Flächen sollen an geeignete Siedlungseinheiten angebunden sein.

Die allgemeinen Grundsätze und Ziele einer nachhaltigen Raumentwicklung, wie sie im Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand 01.01.2020) und im Regionalplan München dargelegt sind, finden in der vorliegenden Planung Beachtung.

Die aktuelle Fassung des Regionalplans (QUELLE: DIGITALE TEXTFASSUNG, STAND 01.04.2019, RPV) enthält darüber hinaus für den räumlichen Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans keine speziellen Grundsätze und Ziele, die in der vorbereitenden Bauleitplanung zu beachten wären.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg von 2014 ist der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung weitgehend als Mischgebiet dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Westen, der innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Ebersberger Weiherkette“ liegt, ist als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich und südwestlich schließen Flächen für die Landwirtschaft an, südlich eine Grünfläche sowie südöstlich ein Mischgebiet. Diese Flächen sind ebenfalls innerhalb des Landschaftsschutzgebietes gelegen. Östlich grenzt das Plangebiet an Wohnbauflächen an.



13. Änderung des FNP



rechtswirksamer Flächennutzungsplan

#### 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im räumlichen Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich weder Naturschutzgebiete oder FFH-Gebiete, noch amtlich kartierte Biotope oder tatsächlich gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope. Der westliche Teilbereich des Plangebietes greift in das Landschaftsschutzgebiet „Ebersberger Weiherkette“ in einem Umfang von ca. 2.200 m<sup>2</sup> ein. **Die überplante Fläche des Landschaftsschutzgebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt in seiner Gesamtheit eine artenarme, monotone Agrarlandschaft dar. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet durch die geplanten Wohnbauflächen beträgt ca. 650 m<sup>2</sup>. Als Ausgleich für diesen geplanten Eingriff soll in der Planfolge eine Obstwiese mit einem Flächenanteil von ca. 1.550 m<sup>2</sup>**

als hochwertiges landschaftliches Gestaltungselement nördlich und westlich der Eingriffsfläche erstellt werden. Diese Obstwiese kann zusammen mit der bestehenden, östlich angrenzenden Obstwiese zu einer großflächigen, zusammenhängenden Ortsrandeingrünung mit einer hohen ökologischen Bedeutung entwickelt werden. Diese Ausgleichsmaßnahme stellt zugleich eine erhebliche Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Bestand als Wirtschaftsgrün dar und entspricht somit auch den Schutzzielen des LSG.

Aus Sicht der Stadt Ebersberg ist 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 im Rahmen des **Dörflichen Wohngebietes** Bauland für die einheimische Bevölkerung zur Verfügung gestellt werden kann. Durch die vorliegende Planung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die dringende Deckung des Wohnraumbedarfs geschaffen. Somit dient diese Maßnahme auch dem Allgemeinwohl. Die geplante Obstwiese als Ortsrandeingrünung verbleibt innerhalb des LSG und entspricht in der Anlage der neuen Biotopstruktur den Zielen des LSG. Das vorhandene Wirtschaftsgrün ist im Sinne der Eingriffsregelung insgesamt **ausgleichbar, da keine besonders schützenswerten Biotopstrukturen betroffen sind**.

Nach den Ergebnissen des Vorabzugs des artenschutzrechtlichen Gutachtens, das im Vorfeld der Planung erstellt wurde, kann eine Beeinträchtigung von Vögeln und baumbewohnenden Fledermäusen durch die geplante Bebauung **im Bereich der bestehenden Obstwiese** nicht ausgeschlossen werden. In der Planfolge sind entsprechende Vermeidungsmaßnahmen vorzusehen, um eine Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG zu verhindern.

## **5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

---

### **5.1 Städtebauliche Entwicklung**

Aufgrund des vorhandenen dringenden Bedarfs an Bauflächen soll nun unter Berücksichtigung der „Vorstudie für eine bauliche Entwicklung“ vom Büro Bauer Landschaftsarchitekten, eine maßvolle und verträgliche bauliche Entwicklung ermöglicht werden. Deshalb sind zusätzlich in geringfügigem Umfang im westlichen Ortsrandbereich Flächen für Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen.

### **5.2 Flächendarstellung**

Unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungsstruktur und der geänderten, planerischen Zielvorstellungen der Stadt Ebersberg kann der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan seine städtebauliche Leitfunktion nicht mehr erfüllen und muss entsprechend geändert werden. Im Rahmen dieser Planänderung korrigiert die Gemeinde ihr bisheriges Bodennutzungskonzept, indem sie die bisherige Darstellung „Mischgebiet“ durch die Darstellung „**Dörfliches Wohngebiet**“ ersetzt und die Bauflächen im westlichen Teilbereich geringfügig erweitert. Der nordwestlich angrenzende Bereich ist als Ausgleichsfläche für den geplanten Eingriff vorgesehen.

## **6. Erschließung**

---

Das Plangebiet ist über die Straße Am Priel erschlossen. Die in der weiteren Planfolge mögliche Bebauung kann an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Es stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

## **7. Immissionsschutz**

---

**Südlich des Plangebiets befindet sich der Klostersee mit dem Klosterseebad sowie einer Gaststätte mit Hotel. Da von diesen Nutzungen Lärmemissionen ausgehen können, die auf das Plangebiet einwirken, sind im Rahmen des nachfolgenden**

Bauleitplanverfahrens die entsprechenden immissionsschutzfachlichen Untersuchungen durchzuführen.

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

Im Umkreis zum Plangebiet ist kein Betriebsbereich gemäß § 3 Nr. 5a BImSchG vorhanden. Insofern finden weder die Abstandsempfehlungen des KAS-18-Leitfadens Anwendung noch 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 zu erwarten.

## **8. Naturhaushalt, Eingriffsregelung und besonderer Artenschutz**

---

Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ordnet die Stadt Ebersberg für einen Teilbereich ihres Gemeindegebietes ihr Bodennutzungskonzept neu. Die bisherige Darstellung „Mischgebiet“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ durch die Flächendarstellung „Dörfliches Wohngebiet“ bzw. „Grünfläche/Ausgleichsfläche“ ersetzt. Nach Norden, zur freien Landschaft hin ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Westlich, unmittelbar im Anschluss das neu geplante Dörfliche Wohngebiet, werden die erforderlichen Ausgleichsflächen angeordnet. Damit finden die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in den getroffenen Flächendarstellungen hinreichend Berücksichtigung.

Durch die 13. Flächennutzungsplanänderung soll eine Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Das Planvorhaben kann demnach in der Folge einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG bewirken. Nach den beiden Leitfäden "Bauen im Einklang mit Natur und

Landschaft" und "Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung" sind von der Erweiterung der Bauflächen Gebiete im Bereich mit einer geringen bis hohen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen. In der Planfolge ist ein eher geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad anzunehmen (GRZ < 0,35). Die Auswirkungen werden deshalb, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", als Eingriffsschwere "Typ B" bewertet. Die Eingriffe sind in der Planfolge mit einem Kompensationsfaktor in einer Spanne von 0,5 – 3,0 auszugleichen.

In Abhängigkeit von den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere auch den zu treffenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, ist in der Planfolge der verbleibende Ausgleichsbedarf im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eingriffsnah nachzuweisen.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Planungsebene bereits ersichtlich sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die zu durchgreifenden Hindernissen für die nachfolgende, verbindliche Bauleitplanung und den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten.

## **9. Wasserhaushalt**

---

Gemäß Art. 44 BayWG, Bayerisches Wassergesetz, sind Gemeinden im Rahmen ihrer Aufgaben verpflichtet, auf den Erhalt der Versickerungsfähigkeit der Böden, auf dezentrale Versickerung von Niederschlagswasser sowie Maßnahmen zur natürlichen Wasserrückhaltung und zur Wasserspeicherung hinzuwirken, um Hochwasser- und Dürregefahren zu vermeiden.

Gemäß der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sind keine besonderen wasserwirtschaftlichen Belange zu berücksichtigen.

---

Grundwasserverhältnisse:

Es liegen keine aktuellen Baugrunduntersuchungen vor.

Niederschlagswasser:

Grundsätzlich ist anzustreben, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Wild abfließendes Wasser:

Das Gelände fällt insgesamt von Nordwest nach Südost. Auf die Beachtung des § 37 WHG wird hingewiesen.

---

**10. Klimaschutz**

Mit der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Ebersberg auch das Ziel einer klimagerechten Siedlungsplanung. Die Ziele einer nachhaltigen und klimagerechten Siedlungsentwicklung betreffen dabei nicht nur den örtlichen, sondern auch den allgemeinen Klimaschutz. Um diese Ziele zu erreichen, sind im Flächennutzungsplan klimarelevante Darstellungen hinsichtlich Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegentreten und solchen, die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können, enthalten. Diese umfassen:

- die Entwicklung und Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur im Sinne einer Arrondierung bestehender Siedlungsbereiche
- Berücksichtigung vorhandener Grünstrukturen

---

**11. Sonstige Belange****11.1 Bodenbelastungen**

Aufgrund der bisherigen Nutzung der Flächen gibt es keine Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Altlasten oder sonstigen Bodenbelastungen.

**11.2 Denkmalschutz**

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler sind nicht vorhanden. Vorsorglich wird 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.

Im Nordosten grenzt das Plangebiet an das Baudenkmal D-1-75-115-7 an, die sog. Heldenallee mit Linden und Buchenbäumen.

---

**12. Flächenbilanz**

	13. Änderung des FNP	Darstellung des rechtswirksamen FNP
Größe des Planungsgebietes	ca. 1,3 ha	ca. 1,3 ha
Mischgebiet	- . -	ca. 1,07 ha
Dörfliches Wohngebiet	ca. 1,13 ha	- . -
Grünfläche / Ausgleichsfläche	ca. 0,17 ha	- . -
Fläche für die Landwirtschaft	- . -	ca. 0,23 ha



## II. Umweltbericht

### 1. Einleitung

---

Um die erheblichen Auswirkungen der gemeindlichen Planungsabsicht auf die einzelnen Umweltmedien abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung notwendig, die sich auf alle Bereiche mit umweltrelevanten Inhalten bezieht. Mit der Novellierung des BauGB 2004 ist auch die Abarbeitung des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in die Umweltprüfung inhaltlich integriert. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht zusammengefasst.

#### 1.1 Kurzdarstellung des Plangebiets sowie der Ziele und Inhalte der Flächennutzungsplanänderung

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes von Ebersberg. Nördlich und westlich schließen landwirtschaftliche Flächen an. Im Süden begrenzt die Straße Am Priel und im Osten ein Feld- oder Wirtschaftsweg, der zugleich den Anfang der sog. Heldenallee darstellt, das Plangebiet. Die Fläche des räumlichen Geltungsberichts der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 1,3 ha

Im Bereich des nördlich der Straße Am Priel bestehen schon seit längerem Bauwünsche von ortsansässigen Bürgern und Bürgerinnen. Deshalb verfolgt die Stadt Ebersberg unter Berücksichtigung einer organischen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung das Ziel, durch eine begrenzte bauliche Entwicklung in Verbindung mit einer Ortsrandarrondierung den Bedarf an Bauflächen zu decken. Somit soll planungsrechtlich durch die Flächennutzungsplanänderung die Voraussetzung zur Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden.

Im Vorfeld der Bauleitplanung wurde eine „Vorstudie für eine bauliche Entwicklung“ vom Büro Bauer Landschaftsarchitekten, erstellt, um insbesondere die naturschutzfachlichen Fragen vorab zu klären. Ergebnis war, dass für eine städtebauliche Weiterentwicklung ein Bauleitplanverfahren durchgeführt werden sollte, da die Flächen im Außenbereich liegen, und dass die randlichen Eingriffe in das Landschaftsschutzgebiet im Rahmen einer grundstücksbezogenen Freistellung erfolgen können.

Die überplante Fläche des Landschaftsschutzgebietes wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt und stellt in seiner Gesamtheit eine artenarme, monotone Agrarlandschaft dar. Der Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet durch die geplanten Wohnbauflächen wird in der Planfolge durch eine Obstwiese als hochwertiges landschaftliches Gestaltungselement nördlich und westlich der Eingriffsfläche ausgeglichen. Diese Ausgleichsmaßnahme stellt zugleich eine erhebliche Aufwertung gegenüber dem derzeitigen Bestand als Wirtschaftsgrün dar und entspricht somit auch den Schutzzielen des LSG. Die geplante Obstwiese als Ortsrandeingrünung verbleibt innerhalb des LSG und entspricht in der Anlage der neuen Biotopstruktur den Zielen des LSG.

Zudem sollte im Zuge des Bauleitplanverfahrens auch die Darstellung der Art der baulichen Nutzung an die tatsächlich vorhandene sowie die zukünftig geplante bauliche Nutzung als **Dörfliches** Wohngebiet angepasst werden.

Ziel der vorliegenden Planung ist, eine maßvolle und ortsplanerisch verträgliche Weiterentwicklung des Bereichs nördlich der Straße Am Priel zu gewährleisten.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielvorstellungen ist es erforderlich, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich nördlich der Straße Am Priel zu ändern, um dem Entwicklungsgebot für nachfolgende Bauleitplanverfahren Rechnung zu tragen.

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

Die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen und Fachgutachten werden in der 13. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt. Insbesondere sind dies die fachlichen Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die im Landesentwicklungsprogramms (LEP) des Freistaates Bayern sowie im Regionalplan der Region München festgelegt sind.

Für das Bauleitplanverfahren sind darüber hinaus die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sowie die Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB, § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB beachtlich.

Daneben finden die sonstigen Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit dem Bayerischen Naturschutzgesetz (BayNatSchG) sowie die Bestimmungen der Immissionsschutzgesetzgebung und der Abfall- und Abwassergesetzgebung Berücksichtigung, soweit dies auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sachgerecht ist.

Das Planergebnis bezieht die Belange von Natur und Landschaft in einer sachgerechten Weise ein, sodass keinerlei Widersprüche zwischen der Planungsabsicht der Stadt Ebersberg und den Zielen des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und räumlichen Fachplänen bestehen.

## 2. **Bestandsbeschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

---

### **Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltwirkungen in der Planfolge**

Es werden die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter bzw. Umweltmedien und deren Funktionszusammenhänge zur differenzierten Beurteilung möglicher Umweltauswirkungen untersucht.

Die Aussagen orientieren sich an der zur Zeit der Ausarbeitung (Sommer 2020) vorhandenen Datenlage. Hierfür wurde eine dem Planungsmaßstab angemessene Bestandserhebung vor Ort durchgeführt. Daneben stützt sich die Beurteilung und Erläuterung der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Datengrundlagen, die u.a. im Abschnitt 6 genannt sind.

Die im Rahmen der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung beachtlichen Schutzgüter werden 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 bewertet.

Die Bewertung und die Beurteilung erfolgen verbal-argumentativ.

### 2.1 **Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes** 2.1.1 **Schutzgut Mensch**

Das Planungsgebiet umfasst den Bereich nördlich der Straße Am Priel. Im Plangebiet selbst befinden sich nur Wohnbebauung.

Nördlich und westlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Infolge der landwirtschaftlichen Betriebe und Nutzungen können trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis temporär Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten und auf das Plangebiet einwirken. **Südlich des Plangebiets befindet sich der Klostersee mit dem Klosterseebad sowie einer Gaststätte mit Hotel. Von diesen Nutzungen Lärmemissionen ausgehen können, die auf das Plangebiet einwirken.**

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

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

Durch die Überplanung soll weitestgehend der Bestand, wie z.B. die innerörtlichen Obstwiesen erhalten bleiben. Die reale Vegetation der neu überplanten Flächen für die möglichen Erweiterungsflächen im westlichen Bereich des Plangebietes besteht aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Für den besonderen Artenschutz spielenden diese Flächen keine, für den allgemeinen Artenschutz lediglich eine nachgeordnete Rolle als Nahrungs- und Deckungsraum insbesondere für kommune Arten.

### **2.1.3 Schutzgut Boden / Fläche / Geologie**

In Abhängigkeit von der Geländeform und den anstehenden Ausgangsgesteinen hat sich im Plangebiet ein meist tiefgründiger, schluffig-sandiger bis sandig-toniger Moränenverwitterungsboden in Form einer Parabraunerde gebildet. Das Gelände weist eine Höhenlage von ca. 572-560 m ü.NHN auf und fällt nach Süden in Richtung Klostersee ab. Hinweise auf bodengefährdende Stoffe oder Bodenbelastungen liegen nicht vor.

### **2.1.4 Schutzgut Wasser**

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

Für den Umweltbelang Grundwasser sind vorrangig die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität maßgeblich. Das Plangebiet ist derzeit in großen Teilen unversiegelt und dauerhaft bewachsen. Die Freifläche leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Abflussreduzierung und zur Infiltration des Niederschlagswassers in den Boden, wobei die Filter- und Pufferfunktionen für Schadstoffe aufgrund der bestehenden Überdeckung des Grundwasserkörpers zur Wirkung kommen.

### **2.1.5 Schutzgut Klima / Luft**

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

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

### **2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Das charakteristische Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes wird neben dem Gelände relief insbesondere von der bestehenden Wohnbebauung sowie den großzügigen Obstwiesen geprägt.

### **2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

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 Flächennutzungsplanänderung befinden sich keine Baudenkmäler. Im Nordosten grenzt das Plangebiet an das Baudenkmal D-1-75-115-7 an, die sog. Heldenallee mit Linden und Buchenbäumen.

## **2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.2.1 Schutzgut Mensch**

Grundsätzlich sind in der Planfolge für den Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplanes Emissionen durch Lärm, Abgase, Erschütterungen, elektromagnetische Felder, Licht, Staub und Gerüche, sowie Abfälle in einem für die dargestellte Flächennutzung üblichen Umfang zu erwarten. Eine Minderung des Erholungspotentials ist in der Planfolge nicht zu erwarten.

#### **Ergebnis**

Im Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange ist keine Verschlechterung der Bestandssituation zu erwarten. In der Planfolge kann durch Umsetzung und Einhaltung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden.

Durch die konzeptionelle Ausgestaltung des nachfolgenden Bebauungsplans kann erreicht werden, dass Freizeitnutzungen, insbesondere die bestehenden Wegebeziehungen für die Naherholung, nicht beeinträchtigt werden.

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

In der weiteren Folge der Flächennutzungsplanänderung kann ein Verlust bisheriger Lebensräume durch zulässige bauliche Anlagen erfolgen.

Da die bestehenden Obstwiesen weitgehend erhalten bleiben sollen und zudem in der Umgebung gleichartige und gleichwertige Strukturelemente vorhanden sind, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als gering erheblich anzusehen. Trennwirkungen entstehen nicht.

#### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Arten- und Lebensräume sind bei Umsetzung von entsprechenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **2.2.3 Schutzgut Boden / Fläche**

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans ändert im westlichen Teilbereich des Plangebiets das Bodennutzungskonzept und bereitet in einem kleinen Teilbereich die Möglichkeit einer Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen für eine zusätzliche bauliche Nutzung in maßvollem Umfang vor.

#### **Ergebnis**

Je nach baulicher Ausnutzung und Versiegelung der Flächen können dadurch die natürlichen Bodenfunktionen stark eingeschränkt werden oder gänzlich verloren gehen, weshalb eine negative Betroffenheit des Schutzgutes Boden in einem gering erheblichen Umfang zu erwarten ist.

### **2.2.4 Schutzgut Wasser**

Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans ändert das Bodennutzungskonzept und lässt in seiner weiteren Folge die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen für eine bauliche Nutzung zu. Die aus wasserwirtschaftlicher Sicht relevanten Flächen für den Abfluss des Oberflächenwassers werden weitgehend erhalten.

#### **Ergebnis**

Die in der Planfolge mögliche Versiegelung von Bodenflächen bewirkt eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Grundwasser durch die Verringerung des Grundwasserdargebotspotentials. Unter Beachtung der Regelungen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen im Bebauungsplan sind durch die Planungsabsicht der Stadt Ebersberg aber nur gering erhebliche, negative Umweltwirkungen auf das Umweltmedium Wasser zu erwarten.



### **2.2.5 Schutzgut Klima / Luft**

Aufgrund der maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten sind keine über das gebietstypische Maß hinausgehenden Emissionen zu erwarten. Der lokalklimatische Charakter der Erweiterungsflächen wird sich durch Versiegelung und Überbauung nur leicht wandeln und damit künftig in einem größeren Umfang von anthropogenen Faktoren bestimmt sein. Aufgrund der geringen Flächengröße der baulichen Erweiterungsflächen wird diese Veränderung aber keinen messbaren Einfluss auf die lokalklimatische Situation haben.

#### **Ergebnis**

Im Hinblick auf das Schutzgut Klima / Luft sind Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

### **2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Aufgrund der maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten ist nur eine geringfügige Beeinträchtigung des landschaftlichen Freiraumes festzustellen. Durch entsprechende Regelungen zur Bauweise, Höhenentwicklung und Stellung der Gebäude, zur Eingrünung der Grundstücke usw. kann im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein neuer, prägender Gebietscharakter geschaffen werden, durch den das Landschaftsbild zwar eine nachhaltige Veränderung, aber keine Beeinträchtigung erfährt. Landschaftstypische Elemente, wie z.B. Obstwiesen, werden nicht beeinträchtigt und durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen erweitert.

#### **Ergebnis**

Für das Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild ist kein besonderer Schutzbedarf gegeben.

### **2.2.7 Schutzgut Kultur- und 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.

#### **Ergebnis**

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

### **2.3 Wechselwirkungen**

In der schutzgutbezogenen Erfassung und Bewertung, wie sie in den vorangegangenen Abschnitten vorgenommen wurde, sind bereits unterschiedliche Wechselwirkungen dargestellt worden. Wechselwirkungen, die eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern im Planungsgebiet oder darüber hinaus erwarten lassen, sind derzeit nicht erkennbar.

## **3. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

---

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

In der weiteren Folge der 13. Änderung des Flächennutzungsplans sind für den westlichen Teilbereich des räumlichen Geltungsbereichs (Erweiterung der Bauflächen) durch das geplante Bodennutzungskonzept Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser in einem gering erheblichen Umfang zu erwarten. Diese durch eine städtebauliche Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität müssen mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert werden, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür muss die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung entsprechende Regelungen, insbesondere in Form von Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, treffen.

Das Bodennutzungskonzept der 13. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass eine

Fläche in Anspruch genommen wird, die bereits durch vorhandene Infrastruktureinrichtungen erschlossen ist und nur in notwendigem Umfang umgenutzt wird.

Soweit in der weiteren Planfolge Regelungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist im planungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, mehr als gering erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante) würden die Ortsrandsituation und der Landschaftscharakter weiterhin bestehen und die Flächen würden entsprechend landwirtschaftlich genutzt werden. Eine Arrondierung des Siedlungskörpers im westlichen Bereich wäre nicht möglich. Dagegen würden die östlich davon gelegenen Wohnbauflächen weiterhin für eine bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

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

---

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

Bei der Festlegung des Bodennutzungskonzeptes im Rahmen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans beschränken sich Vermeidungsmaßnahmen darauf, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Flächendisposition die nachteiligen Eingriffsfolgen zu minimieren. Als vorbereitender Bauleitplan legt der Flächennutzungsplan keine konkreten Vermeidungsmaßnahmen fest, sondern nennt nur Rahmenbedingungen, die in der Phase der verbindlichen Bauleitplanung durch die Ausformulierung entsprechender Festsetzungen zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen konkretisiert werden müssen.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen, Anforderungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der städtebaulichen Entwicklung
- Weitestgehender Erhalt der ortsbildprägenden Obstwiesen und Sicherung der siedlungsökologischen Funktion

Folgende Teilaspekte kommen als Vermeidungsmaßnahmen in der Planfolge in Betracht:

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen;
- Rücksichtnahme auf die ökologischen Faktoren des Naturhaushalts und des (optischen) Beziehungsgefüges des Landschaftsbildes / Ortsbildes auch bei der Festlegung der baulichen Ausnutzbarkeiten (z.B. der Höhenentwicklung der Baukörper u.a.) auf den Eingriffsgrundstücken;
- Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen);

### **4.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung**

Durch die 13. Änderung des Flächennutzungsplanes ordnet die Stadt Ebersberg für einen Teilbereich ihres Gemeindegebietes ihr Bodennutzungskonzept neu. Die bisherige Darstellung „Mischgebiet“ bzw. „Fläche für die Landwirtschaft“ durch die

Flächendarstellung „Dörfliches Wohngebiet“ bzw. „Grünfläche/Ausgleichsfläche“ ersetzt. Nach Norden, zur freien Landschaft hin ist eine Ortsrandeingrünung vorgesehen. Westlich, unmittelbar im Anschluss das neu geplante Dörfliche Wohngebiet, werden die erforderlichen Ausgleichsflächen angeordnet. Damit finden die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in den getroffenen Flächendarstellungen hinreichend Berücksichtigung.

Durch die 13. Flächennutzungsplanänderung soll eine Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung geschaffen werden. Das Planvorhaben kann demnach in der Folge einen Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 14 BNatSchG bewirken. Nach den beiden Leitfäden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" und "Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung" sind von der Erweiterung der Bauflächen Gebiete im Bereich mit einer geringen bis hohen Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild betroffen. In der Planfolge ist ein eher geringer Versiegelungs- und Nutzungsgrad anzunehmen (GRZ < 0,35). Die Auswirkungen werden deshalb, entsprechend dem Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft", als Eingriffsschwere "Typ B" bewertet. Die Eingriffe sind in der Planfolge mit einem Kompensationsfaktor in einer Spanne von 0,5 – 3,0 auszugleichen.

In Abhängigkeit von den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung, insbesondere auch den zu treffenden Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen, ist in der Planfolge der verbleibende Ausgleichsbedarf im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung eingriffsnah nachzuweisen.

#### **4.2 Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange**

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlägigen Vorabschätzung zu berücksichtigen, soweit sie auf dieser Planungsebene bereits ersichtlich sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand sowie nach den Ergebnissen des Artenschutzrechtlichen Gutachtens sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die zu durchgreifenden Hindernissen für die nachfolgende, verbindliche Bauleitplanung und den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten.

#### **4.3 Geprüfte anderweitige Lösungen**

Die vorliegende Planung erfolgt unter Berücksichtigung und Weiterentwicklung der vorhandenen Bau- und Siedlungsstruktur. Sachgerechte Alternativen zur Planungsabsicht der Stadt Ebersberg, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten, bestehen tatsächlich nicht.

### **5. Zusätzliche Angaben**

---

#### **5.1 Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Für die Umweltprüfung wurde auf folgende technischen Verfahren zurückgegriffen:  
Verwendete Unterlagen:

Artenschutzrechtliches Gutachten „Am Priel“ auf den Flurstücken 971 (Teilfläche), 336 (Teilfläche), 338/2, 338/3 und 339 (Teilfläche); Gemarkung Ebersberg, Landschaftsarchitektur Niederlöhner, Wasserburg/Inn, 15.09.2020

Vorstudie für eine bauliche Entwicklung, Am Priel auf den Fl.Nr. 971T., 336 T., 338/2, 338/3 und 339 T., Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg, Bauer Landschaftsarchitekten, 29.01.2020

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

Eine Ortsbegehung bezüglich des Gehölzbestandes / Landschaftsbildes wurde durchgeführt.

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

Die Umweltprüfung wurde auf der gesetzlichen Grundlage des § 2 (4) BauGB durchgeführt. Der Umweltbericht folgt den Vorgaben gemäß § 2a BauGB bzw. der Anlage zu § 2 (4) und 2a BauGB.

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

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Detaillierte Aussagen zu Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können aufgrund der Genauigkeit und Aussageschärfe der Planungsebene des Flächennutzungsplans als vorbereitendem Bauleitplan nicht gemacht werden. Die Konkretisierung von Planungszielen und Maßnahmen durch verbindliche Festsetzungen ist kennzeichnende Aufgabe des Bebauungsplans und wird in der nachfolgenden Planungsstufe durchgeführt.

Die relevanten Umweltfolgen der 13. Änderung des Flächennutzungsplans sind in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bodennutzungskonzept vorliegen.

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

Da die Flächennutzungsplanung keine unmittelbaren Umweltwirkungen entfaltet, kann auch keine Überwachung erfolgen. Auf der Ebene des Bebauungsplans können allerdings ggf. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung notwendig sein.

## **6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

---

Die vorliegende 13. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Darstellung des vorhandenen Ortsgefüges als **Dörfliches** Wohngebiet mit einer geringfügigen Erweiterungsfläche im westlichen Ortsrandbereich vor. Der räumliche Geltungsbereich der 13. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,3 ha.

Durch die Änderung des Bodennutzungskonzeptes beabsichtigt die Stadt Ebersberg den Bereich nördlich der Straße Am Priel neu zu ordnen und ein Angebot für Bauflächen zu schaffen, wobei insbesondere die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung im Mittelpunkt steht.

Durch die in der weiteren Planfolge möglichen baulichen Maßnahmen und Nutzungen resultieren Umweltwirkungen vor allem aus einem Verlust von Boden und Bodenfunktionen, einer Veränderung des Oberflächenabflusses, einer Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie einer Veränderung des bisherigen Orts- und Landschaftsbildes.

Auf der Grundlage des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ und des Merkblattes „Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung“ ist der in der Planfolge zu erwartende Eingriff hinsichtlich seiner Schwere beurteilen und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung zu beziffern. Konkrete Regelungen zum Umfang der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie zum Ausgleichsbedarf müssen auf der Ebene des Bebauungsplans rechtsverbindlich getroffen werden.

Im Rahmen eines artenschutzrechtlichen Gutachtens fanden die Belange des besonderen Artenschutzes eine hinreichende Berücksichtigung. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind derzeit keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die zu durchgreifenden Hindernissen für die verbindliche Bauleitplanung und den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten.

Geeignete Alternativstandorte stehen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung.



Die 13. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 215.

## **7. Verwendete Unterlagen**

---

- Stadt Ebersberg, rechtswirksamer Flächennutzungsplan, 08.04.2014
- Regionalplan München  
Regionaler Planungsverband
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) 2020
- Bayerisches Landesamt für Vermessung und Geoinformatik, München
- Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) für den Landkreis Ebersberg, München, Juni 2001
- Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Ein Leitfaden, München 2003
- Eingriffsregelung auf der Ebene der Flächennutzungs- und Landschaftsplanung, LfU Augsburg, 2001
- Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München 2007
- GeoFachdatenAtlas (Bodeninformationssystem Bayern), LfU
- FinWeb (Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz), LfU
- Bayerischer Denkmalatlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Artenschutzrechtliches Gutachten „Am Priel“ auf den Flurstücken 971 (Teilfläche), 336 (Teilfläche), 338/2, 338/3 und 339 (Teilfläche); Gemarkung Ebersberg, Landschaftsarchitektur Niederlöhner, Wasserburg/Inn, 15.09.2020
- Vorstudie für eine bauliche Entwicklung, Am Priel auf den Fl.Nr. 971T., 336 T., 338/2, 338/3 und 339 T., Stadt Ebersberg, Landkreis Ebersberg, Als weitere Grundlage diente der Flächennutzungsplan mit Landschaftsplan der Stadt Ebersberg, Bauer Landschaftsarchitekten, 29.01.2020

Stadt Ebersberg, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Ulrich Proske