

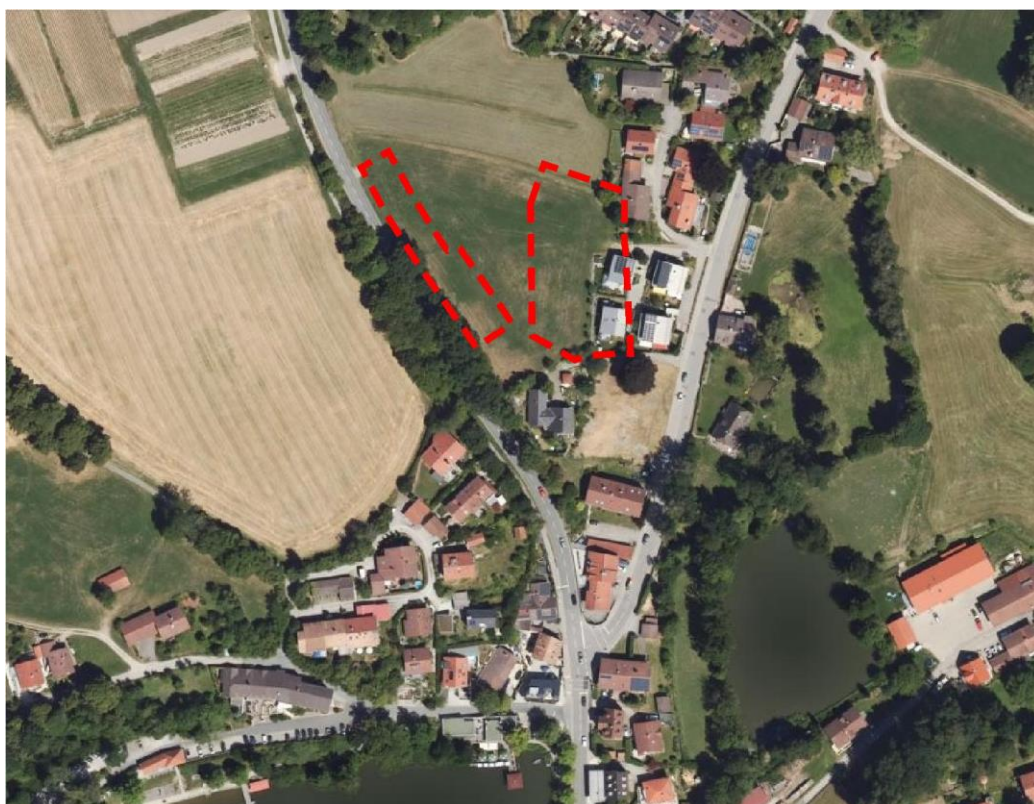
# Stadt Ebersberg



## 19. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „westlich der Hohenlindener Straße“

### Begründung mit Umweltbericht

12.02.2024



Plangeber

Stadt Ebersberg

Marienplatz 1  
85560 Ebersberg

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

**I. Begründung zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes**

1.	Einleitung	3
2.	Anlass, Erfordernis und Zweck der Planung	3
3.	Angaben zum Plangebiet	4
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

**II. Umweltbericht** **9**

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 zur 19. Änderung des Flächennutzungsplanes**

---

## **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**

---

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

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

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

Um nun die Grundlage für eine rechtssichere Planung zu schaffen, wurde vom Technischen Ausschuss der Stadt Ebersberg am 05.03.2024 der Aufstellungsbeschluss für ein reguläres Bebauungsplanverfahren gefasst. Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens erfolgt im Parallelverfahren zur vorliegenden 19. Änderung des Flächennutzungsplans.

Ziel der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist, eine ortsplanerisch verträgliche Ergänzung des Siedlungsgefüges westlich der Hohenlindener Straße zu gewährleisten. Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielvorstellungen ist es erforderlich, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich westlich der Hohenlindener Straße zu ändern, um dem Entwicklungsgebot für nachfolgende Bauleitplanverfahren Rechnung zu tragen.

Deshalb hat der Stadtrat der Stadt Ebersberg in seiner Sitzung vom 19.03.2024 die Einleitung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes für den Bereich „westlich der Hohenlindener Straße“ beschlossen.

### 3. Angaben zum Plangebiet

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



Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes von Ebersberg. Im Westen und Norden schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen an, im Süden und Osten Wohnbauflächen.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 0,39 ha und umfasst folgende Flurnummern der Gemarkung Ebersberg:

993 (Teilfläche TF), 993/4 (TF), 993/10 (TF), 993/15, 993/16, 995 (TF),

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

Das Plangebiet liegt am nördlichen Stadtrand von Ebersberg zwischen der Hohenlindener Straße und der Schwabener Straße. Der überwiegende westliche Bereich wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt, im östlichen Teilbereich ist Wohnbebauung vorzufinden.

Das Plangebiet weist vom nordwestlichen Rand an der Schwabener Straße bis zur östlichen Grenze des Plangebiets einen Höhenunterschied von ca. 10 Meter auf. Im Bereich der südlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes ist Gehölzbestand vorhanden. Entlang der nördlichen Grenze des geplanten Allgemeinen Wohngebietes verläuft eine Böschungskante, die überwiegend extensiv genutzt ist.

Die östlich angrenzenden Siedlungsflächen sind überwiegend geprägt durch ein- bis zweigeschossige Bebauung. Als Bauweise ist im unmittelbaren Umfeld weitestgehend Einzelhausbebauung vorzufinden.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine Stichstraße, die an die Hohenlindener Straße anbindet.

#### 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 Bodentypen 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 gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern als Mittelzentrum im südöstlichen Randbereich des Verdichtungsraums München.

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

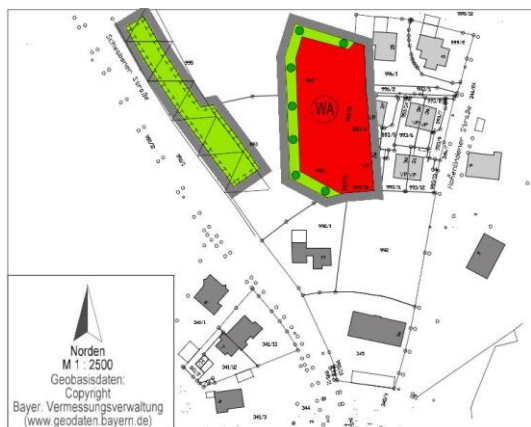
Mit der vorliegenden Planung will die Stadt Ebersberg die Wohnraumversorgung gemäß den Zielen und Grundsätzen des Regionalplanes zur Siedlungsentwicklung in Ebersberg verbessern und, wenn auch in kleinem Umfang, Wohnraum bereits stellen.

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

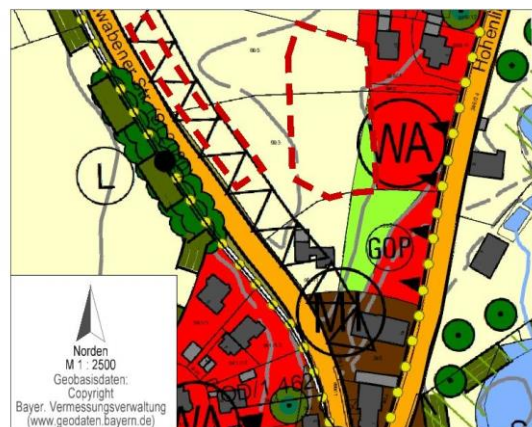
Die aktuelle Fassung des Regionalplans (QUELLE: DIGITALE TEXTFASSUNG, STAND 01.04.2019, RPV) enthält darüber hinaus für den räumlichen Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans keine speziellen Grundsätze und Ziele, die in der vorbereitenden Bauleitplanung zu beachten wären.

#### 4.2 Flächennutzungsplan

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



19. Änderung des FNP



rechtswirksamer Flächennutzungsplan

#### 4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im räumlichen Geltungsbereich der 19. 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.

Entlang der nördlichen Grenze des Grundstücks Fl.Nr. 995 verläuft eine Böschungskante, die nach § 21 Abs. 6 und § 39 Abs. 5 Nr.1 BNatSchG i.V.m. Art. 3 Abs. 4 Nr. 3 BayNatSchG gesetzlich geschützt sind und nicht beeinträchtigt werden darf.

## **5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung**

---

### **5.1 Städtebauliche Entwicklung**

Aufgrund des vorhandenen dringenden Bedarfs an Bauflächen soll eine bauliche Entwicklung in geringfügigem Umfang am Ortsrandbereich von Ebersberg ermöglicht werden. Damit wird durch die Schaffung von Wohnbauflächen dem dringenden Wohnraumbedarf Rechnung getragen

### **5.2 Planungsalternativen**

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 05.12.2023 ist bei Planung einer geringfügigen Erweiterung oder Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers regelmäßig keine detaillierte Bedarfsprüfung erforderlich. Im vorliegenden Fall ist zudem festzustellen, dass es im Bereich Einfamilien- oder Zweifamilienhausbebauung im Stadtgebiet nur noch vereinzelt leerstehende Baugrundstücke, wie z.B. an der Abt-Häfele-Straße oder An der Weinleite gibt; diese Flächen sind aber für das geplante Vorhaben nicht verfügbar. Insofern ist festzustellen, dass tatsächlich für das vorliegende Bauvorhaben keine anderweitigen Flächen, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten, zur Verfügung stehen.

### **5.3 Flächendarstellung**

Unter Berücksichtigung der geänderten, planerischen Zielvorstellungen der Stadt Ebersberg kann der derzeit rechtswirksame Flächennutzungsplan seine städtebauliche Leitfunktion nicht mehr erfüllen und muss entsprechend geändert werden. Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan sind die neu überplanten Flächen als „Fläche für die Landwirtschaft“ und die bereits bebauten Flächen an der Hohenlindener Straße (Hohenlindener Straße 3e und 3f) als „Grünfläche“ dargestellt.

Im Rahmen dieser Planänderung korrigiert die Gemeinde ihr bisheriges Bodennutzungskonzept, indem sie die bisherigen Darstellungen durch die Darstellung „Allgemeines Wohngebiet“ ersetzt und die vorhandenen Bauflächen entlang der Hohenlindener Straße geringfügig erweitert. Der östlich der Schwabener Straße gelegene Bereich ist als Grünfläche/Ausgleichsfläche für den geplanten Eingriff vorgesehen.

## **6. Erschließung**

---

Das Plangebiet ist über eine Stichstraße, die an die Hohenlindener Straße anbindet, erschlossen. Die in der weiteren Planfolge mögliche Bebauung kann an das bestehende Ver- und Versorgungsnetz angeschlossen werden. Es stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

## **7. Immissionsschutz**

---

Westlich des Plangebietes verläuft die Schwabener Straße. Aufgrund der möglichen Auswirkungen der Lärmemissionen, die möglicherweise auf das Plangebiet einwirken können, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Nach den Ergebnissen der Untersuchung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 teilweise überschritten, die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV werden an allen Fassaden eingehalten. Die erforderlichen Maßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren, das im Parallelverfahren durchgeführt wird, berücksichtigt.

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

Westlich, entlang der Schwabener Straße, werden die erforderlichen Ausgleichsflächen angeordnet. Damit finden die Belange des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes in den getroffenen Flächendarstellungen hinreichend Berücksichtigung.

Durch die 19. Flächennutzungsplanänderung soll eine Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum insbesondere 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 mittleren 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 – 0,8 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 unter Berücksichtigung der Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens 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 des Allgemeinen Wohngebiets fällt insgesamt um ca. 4 Meter von Westen nach Osten. Auf die Beachtung des § 37 WHG wird hingewiesen.

---

**10. Klimaschutz**

Mit der 19. 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 entgegenzutreten und solchen, die einer Anpassung an die Folgen des Klimawandels dienen können, enthalten. Diese umfassen:

- geringe zusätzliche Flächenbeanspruchung unter Rückgriff auf bestehende Erschließung
- 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.

---

**12. Flächenbilanz**

	19. Änderung des FNP	Darstellung des rechtswirksamen FNP
Größe des Planungsgebietes	ca. 0,39 ha	ca. 0,39 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,22 ha	- . -
Grünfläche / Ausgleichsfläche	ca. 0,17 ha	ca. 0,03 ha
Fläche für die Landwirtschaft	- . -	ca. 0,36 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 im nördlichen Bereich des Stadtgebietes von Ebersberg. Im Nordwesten, Westen und Südwesten schließen landwirtschaftliche Flächen an, im Übrigen Wohnbauflächen. Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt insgesamt, einschließlich der Ausgleichsflächen ca. 0,39 ha.

Im Ebersberg besteht ein dringender Bedarf an Wohnraum unterschiedlicher Ausprägung und Gebäudetypen, wie z.B. Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser sowie Mehrfamilienhäuser. Deshalb verfolgt die Stadt Ebersberg mit der vorliegenden Planung das Ziel, durch eine begrenzte bauliche Entwicklung einen Beitrag zur Deckung des Bedarfs an Bauflächen zu leisten und durch die Flächennutzungsplanänderung die Voraussetzung zur Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung zu schaffen.

Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielvorstellungen ist es erforderlich, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Bereich westlich der Hohenlindener Straße 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 19. 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 vorhandenen Datengrundlage. Hierfür wurde eine dem Planungsmaßstab angemessene Bestandserhebung vor Ort durchgeführt. Daneben stützt sich die Beurteilung und Erläuterung der Umweltbelastung auf die Auswertung vorhandener Datengrundlagen, die u.a. im Abschnitt 7 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 westlich der Hohenlindener Straße. Im Nordwesten, Westen und Südwesten grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Infolge der landwirtschaftlichen Nutzungen können trotz einer Bewirtschaftung der Felder nach den Grundsätzen der guten fachlichen Praxis temporär Geruchs-, Lärm- und Staubemissionen auftreten und auf das Plangebiet einwirken. Im Übrigen schließen Flächen mit Wohnbebauung an.

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

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

Die reale Vegetation der neu überplanten Flächen für die möglichen Erweiterungsflächen besteht aus landwirtschaftlich intensiv genutzten Flächen. Im Norden begrenzt ein Böschungssaum das Plangebiet, der aufgrund der extensiven Nutzung einen wertvollen Lebensraum für Blütenpflanzen und somit auch für zahlreiche Insekten wie Heuschrecken, Schmetterlinge etc. darstellt. Aufgrund des gesetzlichen Schutzstatus und der Bedeutung für die Biodiversität auf der untersuchten Fläche ist dieser Böschungstreifen zu erhalten.

#### **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 fällt nach Osten in Richtung Hohenlindener Straße um ca. 10 m 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.

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

#### **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 Geländere relief insbesondere von den Wiesen und der östlich angrenzenden Wohnbebauung 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. Sonstige wertgebende Sachgüter von überörtlicher Bedeutung im Sinne des BauGB befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb des Untersuchungsgebietes.

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

#### **2.2.1 Schutzgut Mensch**

Grundsätzlich sind in der Planfolge für den Geltungsbereich der 19. 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.

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

In der weiteren Folge der Flächennutzungsplanänderung kann ein Verlust bisheriger Lebensräume durch zulässige bauliche Anlagen auf den bisher landwirtschaftlich intensiv genutzten Wiesen erfolgen. Der bestehende artenreiche Böschungssaum sowie der Gehölzbestand sollen erhalten bleiben.

#### **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 19. Änderung des Flächennutzungsplans ändert im östlichen Teilbereich des Plangebiets das Bodennutzungskonzept und bereitet in dem westlichen 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 19. 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. Landschaftstypische Elemente werden nicht beeinträchtigt.

## **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 19. 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 19. 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.

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 geringfügige Erweiterung des Siedlungskörpers wäre nicht möglich.

#### **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 19. 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
- Erhalt des Böschungssaumes und des Gehölzbestandes

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

Östlich der Schwabener Straße werden die erforderlichen Ausgleichsflächen angeordnet. Damit finden die Belange des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes in den getroffenen Flächendarstellungen hinreichend Berücksichtigung.

Durch die 19. 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 mittleren 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 – 0,8 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**

Gemäß der Auslegungshilfe „Anforderungen an die Prüfung des Bedarfs neuer Siedlungsflächen für Wohnen und Gewerbe im Rahmen der landesplanerischen Überprüfung“ vom 05.12.2023 ist bei Planungen einer geringfügigen Erweiterung oder Arrondierung des bestehenden Siedlungskörpers regelmäßig keine detaillierte Bedarfsprüfung erforderlich. Im vorliegenden Fall ist zudem festzustellen, dass es im Bereich Einfamilien- oder Zweifamilienhausbebauung im Stadtgebiet nur noch vereinzelt leerstehende Baugrundstücke, wie z.B. an der Abt-Häfele-Straße oder An der Weinleite gibt; diese Flächen sind aber für das geplante Vorhaben nicht verfügbar. Insofern ist festzustellen, dass tatsächlich für das vorliegende Bauvorhaben keine anderweitigen Flächen, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten, zur Verfügung stehen.

### **5. Zusätzliche Angaben**

---

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

Für die Umweltprüfung wurde auf folgende technischen Verfahren zurückgegriffen:

Verwendete Unterlagen:

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

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

Eine Ortsbegehung bezüglich des Gehölzbestandes / Landschaftsbildes wurde durchgeführt.

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 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 19. 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 19. Änderung des Flächennutzungsplanes sieht eine Darstellung des vorhandenen Ortsgefüges als Allgemeines Wohngebiet mit einer geringfügigen Erweiterungsfläche im westlichen Ortsrandbereich sowie eine Grünfläche/Ausgleichsfläche vor. Der räumliche Geltungsbereich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 0,39 ha.

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

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 Stadtgebiet nicht zur Verfügung.

Die 19. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 211.

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

Stadt Ebersberg, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Ulrich Proske