

Stadt Ebersberg



14. Änderung des Flächennutzungsplans für den Bereich „östlich der Schwabener Straße“ und

**Anpassung des Flächennutzungsplans im Wege der Be-
richtigung nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB
für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 198.1**

Begründung mit Umweltbericht

09.07.2025



Plangeber

Stadt Ebersberg

Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19
83071 Stephanskirchen

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

2.1 Berichtigung des Flächennutzungsplans

Im Jahre 2021 wurde der Bebauungsplan Nr. 198.1, 1. Änderung „SO Schwabener Straße“ im beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB aufgestellt. Ziel und Zweck der Bebauungsplanänderung war die Änderung der Art der baulichen Nutzung von einem Sondergebiet Autohaus in ein Gewerbegebiet, die aufgrund der geänderten Nutzungskonzepte infolge der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung erforderlich war. Somit konnte von Seiten der Stadt Ebersberg durch die Neuordnung der Art der baulichen Nutzung ein bedarfsgerechtes Angebot an Gewerbeflächen bereitgestellt werden. Im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt nun auch Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 Halbsatz 3 BauGB.

2.2 14. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich derzeit Gewerbe- und Mischgebietsflächen, die planungsrechtlich durch die Darstellung des Flächennutzungsplans und die Regelungen von verschiedenen Bebauungsplänen gesichert sind.

Ein ortansässiges [Softwareunternehmen](#) ist schon seit längerem auf Suche nach einem neuen Betriebsstandort, da [die für eine Expansion erforderlichen Flächen für eine Betriebserweiterung am bestehenden Standort nicht zur Verfügung stehen](#). Zur Standortsicherung des ortansässigen Unternehmens ist deshalb unmittelbar südlich im Anschluss an die bestehenden Sondergebiets- bzw. Gewerbeflächen eine bauliche Entwicklung vorgesehen.

In der Planung sollen auch innovative Betriebsideen und -strukturen Eingang finden. Es soll ein an ökologischen Grundsätzen orientiertes Business-Center [im Sinne einer gemischten Nutzung](#) entstehen, in dem mehrere Firmen, wie z.B. Architekten, Anwälte, Designagenturen, Startups oder Softwareunternehmen, angesiedelt sein sollen, die sich den Gebäudekomplex teilen. Dadurch soll z.B. durch gemeinsame Nutzung von Meetingräumen, Sanitäranlagen, Gemeinschaftsküchen, Technikräumen eine effiziente und wirtschaftliche Flächennutzung in einem professionellen Umfeld ermöglicht werden. [Zudem sollen auch Möglichkeiten geschaffen werden, Anlagen für soziale Zwecke sowie Wohnungen für Mitarbeiter zu realisieren.](#)

Ziel und Zweck der Planung ist es, unter dem Aspekt einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sowie unter besonderer Berücksichtigung topographischer und naturschutzfachlicher Belange, im Plangebiet ein funktions- und sachgerechtes Angebot an

entsprechenden Flächen bereitzustellen und langfristig zu sichern. Mit der planungsrechtlichen Sicherung des neuen Betriebsstandortes wird auch ein wichtiger Beitrag zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes sowie zum Erhalt und zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze in Ebersberg geleistet.

Die Darstellung des Flächennutzungsplans entspricht allerdings nicht der beabsichtigten Nutzung. Deshalb ist es zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielvorstellungen erforderlich, den derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den angegebenen Teilbereich zu ändern. Die Änderung erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216.

In der Sitzung vom 21.07.2020 hat der Stadtrat der Stadt Ebersberg die 14. Änderung des Flächennutzungsplanes und Landschaftsplanes für den Teilbereich „östlich der Schwabener Straße“ beschlossen.

3. Angaben zum Plangebiet

3.1 Lage, Größe und Abgrenzung des Plangebiets



Plangebiet Berichtigung:

Das Plangebiet der Berichtigung weist eine Fläche von ca. 1,4 ha auf und umfasst den Umgriff der Gewerbegebietsflächen des Bebauungsplans Nr. 198.1 mit folgenden Flurnummern der Gemarkung Ebersberg: Fl.Nrn 1048/1, 1048/2.

Im Westen begrenzt die Schwabener Straße das Plangebiet, nördlich schließen gewerbliche Flächen an; im Osten grenzen Waldflächen und im Süden das Plangebiet der 14. Änderung des Flächennutzungsplans an.

14. Änderung des Flächennutzungsplans

Das Plangebiet schließt südlich an den Gewerbepark Nord-Ost an und wird im Westen durch die Schwabener Straße begrenzt. Südlich schließen landwirtschaftliche Flächen, im Osten Waldflächen an.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes beträgt ca. 0,72 ha und umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1048 der Gemarkung Ebersberg.

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

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am südlichen Ortsrand des Gewerbeparks Nord-Ost der Stadt Ebersberg. Die Fläche ist unbebaut und wird derzeit weitestgehend landwirtschaftlich intensiv genutzt.

Der Planbereich wird im Westen von der Schwabener Straße begrenzt und kann über diese auch erschlossen werden. Im Osten schließen Waldflächen an, im Süden landwirtschaftlich intensiv genutzte Flächen. Die nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grünflächen sind im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan teilweise als Sondergebiet, **das im Zuge der Berichtigung zum Gewerbegebiet geändert wird**, und teilweise als Grünfläche dargestellt.

Nordwestlich des Plangebiets, jenseits der Schwabener Straße befindet sich ein Hotel sowie nördlich anschließend ein Gewerbegebiet.

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.

Unter dem Mutterboden befindet sich eine bis zu 60 cm mächtige Schicht aus Verwitterungsböden. Darunter ist ein mittel bis tiefgründiger Schotterverwitterungsboden auf hoch- bis spätglazialen Schotterflächen vorzufinden.

Ein zusammenhängender Grundwasserspiegel ist bei einer Tiefe ab ca., 30 m zu erwarten. Innerhalb sandiger Horizonte in der Verwitterungsdecke sowie in den bindigen Zwischenschichten innerhalb der Vorstoßschotter kann auch insbesondere nach länger anhaltenden bzw. intensiven Niederschlägen Stau- bzw. Schichtwasser auftreten.

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 im Verdichtungsraum München. Durch die vorliegende Planung wird die regionale Wirtschaftsstruktur durch die Verbesserung der Standortbedingungen für einen mittelständischen Betrieb gestärkt und somit die Stadt Ebersberg in ihrer Funktion als Mittelzentrum aufgewertet.

Die allgemeinen Grundsätze einer nachhaltigen Raumentwicklung, wie sie im Landesentwicklungsprogramm (LEP, Stand [01.06.2023](#)) und im Regionalplan München dargestellt sind, finden Beachtung, insbesondere der im Leitbild zum Bereich Wirtschaft und Dienstleistungen formulierte Grundsatz, dass gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden sollen.

Die aktuelle Fassung des Regionalplans (QUELLE: DIGITALE TEXTFASSUNG, STAND 01.04.2019, RPV) enthält darüber hinaus für den räumlichen Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans keine speziellen Grundsätze und Ziele, die in der vorbereitenden Bauleitplanung zu beachten wären.

4.2 Flächennutzungsplan

Plangebiet Berichtigung:

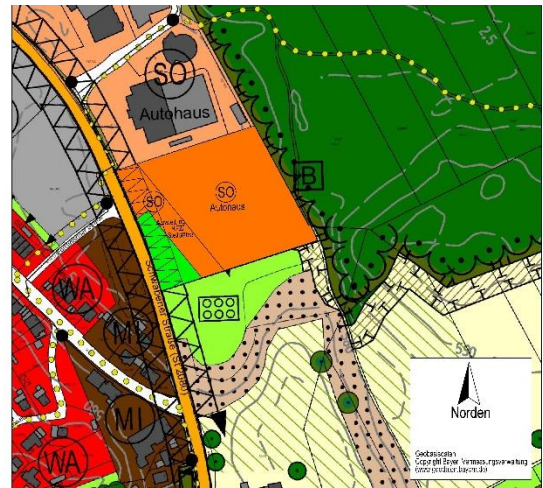
[In der 5. Änderung des Flächennutzungsplans ist der räumliche Geltungsbereich der Berichtigung als Sondergebiet Autohaus dargestellt.](#)

14.Änderung des Flächennutzungsplans:

Im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg von 2014 ist der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung weitgehend als **Grünfläche/Obstwiese** dargestellt. Ein kleiner Teilbereich im Südosten ist als Sukzessions- und Pflegefläche dargestellt. Entlang der Waldfläche ist ein schmaler Streifen als Fläche für die Landwirtschaft mit besonderer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild dargestellt. Nördlich schließen Sondergebietsflächen sowie westlich Mischgebietsflächen an. Im Süden grenzt das Plangebiet an Flächen für die Landwirtschaft, im Osten an Waldflächen an.



Berichtigung FNP / 14. Änderung des FNP



rechtswirksamer Flächennutzungsplan

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Im räumlichen Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans befinden sich weder geschützte Teile von Natur und Landschaft (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete o.ä.), noch amtlich kartierte Biotope oder tatsächlich gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotope.

In der Artenschutzkartierung sind für das Vorhabensgebiet keine Nachweise besonders geschützter Arten genannt.

Für den Landkreis Ebersberg liegt das Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern (ABSP) in der Fassung vom Juni 2001 vor. Es stellt den Gesamtrahmen aller für den Arten- und Biotopschutz erforderlichen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar und ermöglicht somit eine fachlich abgestimmte Darstellung und Umsetzung der Ziele des Naturschutzes. Für den Planbereich oder seine unmittelbare Umgebung werden allerdings keine besonderen naturschutzfachlichen Ziele formuliert.

Der östlich an das Plangebiet angrenzende Wald ist durch Verordnung zu Bannwald erklärt.

5. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

5.1 Städtebauliche Entwicklung

Unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung schafft die Stadt Ebersberg im Zuge der 14. Änderung des Flächennutzungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen, um in der Planfolge eine langfristige und nachhaltige Entwicklung im Sinne [eines Urbanen Gebiets – MU](#) - zu ermöglichen.

Grundsätzlich ist einer flächensparenden Innenentwicklung der Vorrang gegenüber neuen Baugebieten im Außenbereich zu gewähren. Für die planende Kommune bedeutet dies, dass vorhandene und für eine bauliche Nutzung geeignete Flächenpotenziale in den Siedlungsgebieten, z.B. Baulandreserven, Brachflächen und leerstehende Bausubstanz, sowie Möglichkeiten zur Nachverdichtung ermittelt und primär genutzt werden müssen. Derzeit sind im Innenbereich keine Flächen verfügbar, die für das geplante Vorhaben geeignet wären. Im Außenbereich sind gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans im Gewerbegebiet Langwied sowie nördlich des Gewerbeparks Nord-Ost zwar Gewerbegebietsflächen vorgesehen, beide Flächen sind aber derzeit nicht verfügbar. Insofern sind keine Entwicklungspotenziale vorhanden bzw. verfügbar, die als Alternative genutzt werden könnten.

5.2 Flächendarstellung

Plangebiet Berichtigung:

Im nördlich an die 14. Änderung anschließenden Bereich wird im Wege der Berichtigung die Darstellung Sondergebiet Autohaus durch die Darstellung Gewerbegebiet ersetzt.

14.Änderung des Flächennutzungsplans:

Durch die 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 „Grünfläche/Obstwiese“ bzw. in einem kleinen Teilbereich „Sukzessions- und Pflegefläche“ durch die Darstellung eines Urbanen Gebietes – MU - ersetzt. Entlang der Waldflächen im östlichen Bereich wird eine Grünfläche als Pufferstreifen zum Wald dargestellt.

6. Erschließung

Das Plangebiet der 14. Änderung kann über die Schwabener Straße erschlossen werden. Die in der weiteren Planfolge mögliche Bebauung kann an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden. Es stehen ausreichende Kapazitäten zur Verfügung.

7. Immissionsschutz

Grundsätzlich ist im Plangebiet mit Verkehrslärm, ausgehend von der Schwabener Straße, und mit Gewerbelärm durch die geplanten sowie die nördlich angrenzenden gewerblichen Nutzungen zu rechnen. Aufgrund dieser Situation 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.

Unter Einhaltung von technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass in der Planfolge Richt- oder Grenzwerte der Immissionsschutzgesetzgebung weder erreicht, noch überschritten werden. Schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft können nach dem augenblicklichen Kenntnisstand durch die geplante Art der baulichen Nutzung als MU ausgeschlossen werden.

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 14. Änderung des Flächennutzungsplanes ordnet die Stadt Ebersberg für einen Teilbereich ihres Gemeindegebietes ihr Bodennutzungskonzept neu. Die bisherige Darstellung „Grünfläche/Obstwiese“ bzw. „Sukzessions- und Pflegefläche“ wird im nördlichen Bereich des Plangebietes durch die Flächendarstellung „Urbanes Gebiet“ ersetzt.

Als Abgrenzung zur östlich gelegenen Waldfläche ist ein Grüngürtel als Pufferstreifen, **der im Flächennutzungsplan als Entwicklungsfläche für Kompensationsmaßnahmen dargestellt ist**, vorgesehen.

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Weiterentwicklung der Bauflächen unmittelbar im Anschluss an den Siedlungsbereich Gewerbepark Nord-Ost. 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. **Die in der 14. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten MU-Flächen weisen funktionsbedingt einen mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad von ($GRZ < 0,35$) auf, wodurch die aktuellen Funktionen der derzeit unversiegelten Flächen für den Naturhaushalt eingeschränkt werden oder verloren gehen. 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, wird in der Planfolge ein verbleibender Ausgleichsbedarf in einen Umfang von **ca. 2.800 m² bis 3.800 m²** erforderlich werden, der im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen ist. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt zwar keine Darstellung und Zuordnung von Ausgleichsflächen, im Zuge des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, die erforderlichen Ausgleichsflächen unmittelbar südlich im Anschluss an die Eingriffsfläche nachzuweisen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung sind die Artenschutzbelange im Sinne einer überschlüssigen 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. Nach den Informationen, die im Zuge der angrenzenden Bebauungsplanverfahren eingeholt wurden, liegt der Grundwasserspiegel etwa 30 m unter Geländeoberkante.

Niederschlagswasser:

Grundsätzlich ist anzustreben, das Niederschlagswasser vor Ort zu versickern.

Wild abfließendes Wasser:

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

10. Klimaschutz

Mit der 14. 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:

- die Entwicklung und Förderung einer kompakten Siedlungsstruktur
- die überlagernden Darstellungen einer Ortsrandeingrünung dienen dem Ziel einer nachhaltigen und klimagerechten Siedlungsentwicklung, indem sie die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen erhalten und fördern

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

	14. Änderung des FNP
Größe des Planungsgebietes	ca. 0,72 ha
Urbanes Gebiet – MU -	ca. 0,33 ha
Grünfläche	ca. 0,35 ha
Erschließung	ca. 0,04 ha

II. Umweltbericht zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans

1. Einleitung

Die Funktion des Umweltberichts besteht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB darin, die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Umweltmedien zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten. Dabei sind alle Bereiche mit umweltrelevanten Inhalten zu betrachten.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im nachfolgenden Umweltbericht zusammengefasst und in der Abwägungsentscheidung der Stadt Ebersberg zur 14. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

1.1 Kurzdarstellung des Plangebiets sowie der Ziele und Inhalte des Flächennutzungsplans

Unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung beabsichtigt die Stadt Ebersberg mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes unter besonderer Berücksichtigung einer organischen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung das Ziel, den Bedarf an **MU-Flächen** zu decken und mit der Sicherung des ortsansässigen Betriebs auch einen Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts zu leisten, wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen und somit auch eine Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur zu erreichen.

In der 14. Änderung des Flächennutzungsplans werden die Flächen, die bisher im rechtswirksamen Flächennutzungsplan weitgehend als **Grünfläche/Obstwiese** dargestellt sind, als Flächen für ein **Urbanes Gebiet – MU** - ausgewiesen.

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

Die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen und Fachgutachten werden in der 14. 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 Südostoberbayern 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 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 5.1 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 Plangebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Die Bewirtschaftung ist temporär mit Emissionen, wie Lärm, Staub und Gerüchen verbunden. Im Westen grenzt unmittelbar ein Mischgebiet an, im Norden befinden sich derzeit noch landwirtschaftliche Flächen, die aber demnächst einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden sollen. Die Westgrenze des Plangebietes bildet die Schwabener Straße (St 2080), durch die eine Vorbelastung durch Gewerbe- und Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet besteht.

Gleichzeitig können sich aber durch die in der Folge der 14. Änderung des Flächennutzungsplans zulässigen Nutzungen bau-, anlagen- und betriebsbedingte Emissionen, z.B. Lärm, auf die Umgebung auswirken.

Die das Plangebiet umgebende Kulturlandschaft besitzt kein besonderes Erholungspotential. Es wird nicht zur wohnungsnahen Erholung aufgesucht. Richtung Süden bietet sich allerdings ein weiter Blick über Ebersberg ins Alpenvorland.

2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Bereich des geplanten **Urbanen Gebietes** ist Teil der offenen Feldflur. Aufgrund der derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung ist es weitgehend eher strukturarmer und von Nutzpflanzen geprägt.

Als derzeit weitgehend intensiv genutztes Wirtschaftsgrünland kann das Plangebiet keine geeigneten Lebensräume, insbesondere Fortpflanzungs- und Ruhestätten, für spezialisierte Arten bieten. Für den besonderen Artenschutz spielt es deshalb keine, für den allgemeinen Artenschutz lediglich eine nachgeordnete Rolle als Nahrungs- und Deckungsraum insbesondere für commune Arten.

2.1.3 Schutzgut Boden / Geologie

Aus dem anstehenden Untergrund haben sich Parabraunerden gebildet, die im Allgemeinen günstige Ackerstandorte mit einer hohen natürlichen Ertragsfähigkeit sind (Bewertungskategorie II, oberer Wert). Hinweise auf bodengefährdende Stoffe, Bodenbelastungen oder auf Georisiken liegen nicht vor.

2.1.4 Schutzgut Wasser

Natürliche Fließgewässer sind nicht vorhanden. Von der Planungsabsicht der Stadt Ebersberg werden zudem weder Wasserschutzgebiete noch Überschwemmungsgebiete berührt.

In hydrologischer Hinsicht zählt das Plangebiet zur Einheit „Moränenablagerungen“ die typischerweise durch einen Porengrundwasserleiter mit einer geringen bis mäßigen Durchlässigkeit bzw. einen Grundwassergeringleiter mit (stark) variablen Durchlässigkeiten charakterisiert ist. Die Höhe des Grundwasserspiegels liegt bei ca. 30 m unter Gelände.

2.1.5 Schutzgut Klima / Luft

Großklimatisch liegt das Untersuchungsgebiet im Übergangsbereich zwischen dem kühl-feuchten Klima des Alpenvorlandes und dem mäßig feuchten, etwas milderen Klima der Schotterplatten und des tertiären Hügellandes. Eine Besonderheit der Alpennähe ist das gehäufte Auftreten von Föhnwetterlagen im Frühjahr und Herbst.

Aufgrund seiner Ortsrandlage, seiner bisherigen Nutzung und seinem Relief ist das Geländeklima des Plangebietes als Freilandklima anzusprechen, das überwiegend von natürlichen Faktoren bestimmt ist.

2.1.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

Das Plangebiet liegt am Südrand des Gewerbeparks „Nord-Ost“ und ist im Bereich des geplanten [MU-Gebiets](#) weitgehend eben. Die östlich benachbarte Waldfläche bildet eine klar erkennbare Raumkante. Weiter nach Süden fällt das Gelände deutlich ab und geht in die wellige Moränenlandschaft über, so dass sich eine weite Sichtachse ins Voralpenland hinein öffnet.

2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Kultur- oder Sachgüter betroffen.

2.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

2.2.1 Schutzgut Mensch

Grundsätzlich sind in der Planfolge für den Geltungsbereich der 14. 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.

Das Potential für wohnortnahe Erholung ist nur geringfügig ausgeprägt, da sich unmittelbar im Anschluss an den räumlichen Geltungsbereich bereits gewerbliche Flächen befinden.

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 erfolgen. Da in der Umgebung einerseits eine Vielzahl gleichartiger und gleichwertiger Strukturelemente vorhanden ist, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut insgesamt als gering bis mäßig erheblich anzusehen.

2.2.3 Schutzgut Boden / Fläche

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans ändert das Bodennutzungskonzept und bereitet die Möglichkeit einer Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen für eine bauliche Nutzung vor. 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

In der Planfolge wird die Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen für eine bauliche Nutzung zugelassen. Je nach baulicher Ausnutzung und Versiegelung der Flächen kann folglich das Wasserdargebotspotential eingeschränkt werden, weshalb eine negative Betroffenheit des Schutzgutes Wasser in einem gering erheblichen Umfang zu erwarten ist.

2.2.5 Schutzgut Klima / Luft

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

Das Entstehen von gravierenden lufthygienischen oder human-bioklimatisch belastenden Bedingungen, wie eine erhöhte sommerliche Wärmebelastung, eine verminderte nächtliche Abkühlung oder eine erhöhte Luftbelastung kann ausgeschlossen werden.

2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild

In der weiteren Folge der 14. Änderung des Flächennutzungsplans kann es zu einer begrenzten Siedlungserweiterung nach Süden kommen. Für den Naturhaushalt bedeutsame Flächen werden in der weiteren Planfolge zwar nicht in Anspruch genommen, berührt oder beeinträchtigt, dennoch muss die konzeptionelle Ausgestaltung des sich aus der 14. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelnden Bebauungsplans dafür Sorge tragen, dass die dann zulässigen Eingriffe in Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden und das gewohnte Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird. 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. Auf die Freihaltung der Sichtbeziehung ins Alpenvorland sollte besonders geachtet werden.

In der Planfolge sind somit keine erheblich negativen Umweltwirkungen auf das Schutzgut „Landschaftsbild / Ortsbild“ zu erwarten.

2.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach dem augenblicklichen Kenntnisstand wird in der Planfolge keine Beeinträchtigung von Kultur- und sonstigen Sachgütern bewirkt. Bau- oder Kulturdenkmäler, Schutzgebiete oder Schutzobjekte werden nicht beeinträchtigt. Das Auffinden von Bodendenkmälern im Planungsgebiet ist zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird auf die Bestimmungen der Abschnitte II und III des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen. In der Planfolge sind somit keine negativen Umweltwirkungen auf Kulturgüter oder sonstige Sachgüter zu erwarten.

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 14. Änderung des Flächennutzungsplans sind durch das geplante Bodennutzungskonzept Beeinträchtigungen der Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden und Wasser 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- und Verminderungsmaßnahmen, treffen.

Das Bodennutzungskonzept der 14. Änderung des Flächennutzungsplans berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass eine Fläche am Ortsrand in Anspruch genommen wird, die bereits durch vorhandene Infrastruktureinrichtungen erschlossen ist. Sog. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Stadt Ebersberg nicht berührt.

Soweit in der weiteren Planfolge Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 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

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans liegt im planungsrechtlichen Außenbereich. Sollte das Verfahren der Flächennutzungsplanänderung nicht abgeschlossen werden, würde der Landschaftscharakter in der heutigen Form weiterbestehen und die Flächen würden entsprechend landwirtschaftlich genutzt werden. Das im derzeit rechtswirksamen Flächennutzungsplan enthaltene Bodennutzungskonzept würde für das Plangebiet weiterhin Geltung haben.

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 Änderung des bisherigen Bodennutzungskonzeptes im Rahmen der 14. Änderung des Flächennutzungsplans beschränken sich Vermeidungsmaßnahmen darauf, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Flächendisposition (Wahl eines durch die Schwabener Straße bereits erschlossenen Standortes sowie Maßnahmen zur Ortsrandbegrünung) 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.

Die allgemeinen umweltbezogenen Zielvorstellungen leiten sich aus dem städtebaulichen Leitbild sowie aus den Grundsätzen und Zielen der kommunalen Landschaftsplanung ab. Demnach werden eine umweltgerechte Standortwahl und eine optimierte Nutzungszuordnung angestrebt, wodurch ein wichtiger Beitrag zur Vermeidung von Beeinträchtigungen geleistet wird.

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

- schonende Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes

Folgende Teilaspekte kommen als Vermeidungsmaßnahmen im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren für die von der Planung am stärksten betroffenen Umweltmedien in Betracht:

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen)
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes durch Maßstab und Stellung der Baukörper sowie Planung einer optisch wirksamen, qualitätsvollen Eingrünung

4.1 Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle Weiterentwicklung der Bauflächen unmittelbar im Anschluss an den Siedlungsbereich Gewerbepark Nord-Ost. 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. [Die in der 14. Änderung des Flächennutzungsplans dargestellten Gewerbegebietsflächen weisen funktionsbedingt einen mittleren Versiegelungs- und Nutzungsgrad von \(GRZ < 0,35\) auf, wodurch die aktuellen Funktionen der derzeit unversiegelten Flächen für den Naturhaushalt eingeschränkt werden oder verloren gehen. 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, wird in der Planfolge ein verbleibender Ausgleichsbedarf in einen Umfang von **ca. 2.800 m² bis 3.800 m²** erforderlich werden, der im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung nachzuweisen ist. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt zwar keine Darstellung und Zuordnung von Ausgleichsflächen, im Zuge des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens ist vorgesehen, die erforderlichen Ausgleichsflächen südlich unmittelbar im Anschluss an das Gewerbegebiet nachzuweisen.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung erfolgt keine Darstellung und Zuordnung von Ausgleichsflächen.

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.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind folglich 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

Der Flächennutzungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines kleinflächigen **MU-Gebietes** im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ermöglichen. Der neue Standort sollte im Siedlungsanschluss an bereits gewerblich genutzte Flächen angeordnet werden und einen möglichst geringen Störgrad für angrenzende Siedlungsbereiche aufweisen. Vergleichbare Flächen stehen derzeit weder im Innenbereich noch im Außenbereich zur Verfügung.

Der ausgewählte Standort erfüllt alle Anforderungen und wurde deshalb als Grundlage für die weitere Bauleitplanung ausgewählt.

Sachgerechte Alternativen zur Planungsabsicht der Gemeinde, 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:

Schalltechnische Untersuchung, Neubau Bürogebäude hub 7 an der Schwabener Straße St 2080 in Ebersberg, August 2019, Projekt-Nr. 1994 / ST01, 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.

Ein Scoping-Termin wurde am 26.09.2019 bei der Stadt Ebersberg mit Fachabteilungen des Landratsamtes, dem Wasserwirtschaftsamt und dem Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten durchgeführt. Die Ergebnisse wurden in der vorliegenden Planung berücksichtigt.

Die relevanten Umweltfolgen der 14. 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

Der räumliche Geltungsbereich der 14. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von ca. 0,72 ha.

Unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Raumordnung verfolgt die Stadt Ebersberg mit der 14. Änderung des Flächennutzungsplanes unter besonderer Berücksichtigung einer organischen und nachhaltigen Siedlungsentwicklung das Ziel, den Bedarf an MU - Bauflächen zu decken und mit der Sicherung des Betriebs auch einen Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandorts zu leisten, wohnortnahe Arbeitsplätze zu sichern und zu schaffen und somit auch eine Verbesserung der Wirtschafts- und Arbeitsmarktstruktur zu erreichen.

Durch die in der weiteren Planfolge mögliche 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 Ortsbildes.

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.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind augenblicklich keine artenschutzrechtlichen Konflikte ersichtlich, die zu durchgreifenden Hindernissen für die verbindliche Bauleitplanung und den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten, da das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG in den nachgeordneten Planungsebenen durch entsprechende Regelungen (z.B. Erhalt des Baumbestandes, Bauzeitenregelungen usw.) vermieden werden kann.

Geeignete Alternativstandorte stehen im Stadtgebiet nicht zur Verfügung. Die 14. Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass in der Folge der 14. Änderung des Flächennutzungsplans in planungsrechtlicher Hinsicht keine negativen Umweltauswirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten sind.

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

Stadt Ebersberg, den

(Siegel)

.....
Erster Bürgermeister Ulrich Proske