

# Stadt Ebersberg



## Bebauungsplan Nr. 216 „östlich der Schwabener Straße“ mit integrierter Grünordnung

### Begründung und Umweltbericht

09.07.2024



Plangeber

Stadt Ebersberg

Marienplatz 1  
85560 Ebersberg

Entwurfsverfasser

Ferdinand Feirer-Kornprobst  
Architekt und Stadtplaner

Filzenweg 19  
83071 Stephanskirchen

# INHALT

<b>I.</b>	<b>Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>1.</b>	<b>Planaufstellung</b>	<b>4</b>
1.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung	4
1.2	Bedarfsanalyse	4
<b>2.</b>	<b>Lage und Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereiches</b>	<b>5</b>
2.1	Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.2	Natürliche Grundlagen	5
2.3	Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung	6
2.4	Schutzgebiete, Biotope	6
<b>3.</b>	<b>Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>6</b>
3.1	Rechtsgrundlagen	6
3.2	Landes- und Regionalplanung	7
3.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern	7
3.2.2	Regionalplan München	7
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Bebauungsplan	8
3.5	Gemeindeentwicklungsprogramm	8
<b>4.</b>	<b>Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen</b>	<b>9</b>
4.1	Planungsziele und städtebauliches Konzept	9
4.2	Festsetzungen des Bebauungsplans	9
4.2.1	Regelungen zur Art der baulichen Nutzung	9
4.2.2	Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.3	Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Bauweise und zu den Abstandsflächen	10
4.2.4	Regelungen zur äußeren Gestaltung und zum Ortsbild	10
4.2.5	Regelungen zur Verkehrserschließung und zum ruhenden Verkehr	10
4.2.6	Regelungen zur befristeten Zulässigkeit von Nutzungen und zu Folgenutzungen	10
4.3	Grünordnung	10
4.3.1	Zielsetzung und Konzeption	10
4.3.2	Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen	11
4.3.3	Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung	11
4.3.4	Umwelt- und Landschaftsschutz / Belange des besonderen Artenschutzes	12
4.4	Immissionsschutz	12
4.4.1	Gewerbe- und Verkehrslärm	12
4.4.2	Sonstige immissionsschutzfachliche Belange	13
4.5	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	13
4.5.1	Brandschutz	13
4.5.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege	13
4.5.3	Altlasten / Bodenbelastungen	13
4.5.4	Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Abfallentsorgung	13
4.5.5	Bodenordnung, sonstige Maßnahmen	15
4.5.6	Soziale und kulturelle Bedürfnisse	15

4.5.7	Energieeffiziente Planung und Klimaschutz	15
4.5.8	Sonstige abwägungsbedürftige Belange	17
<b>5.</b>	<b>Statistische Angaben / Flächenbilanz</b>	<b>17</b>

<b>II.</b>	<b>Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 216</b>	<b>18</b>
<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>18</b>
1.1	Kurzdarstellung des Plangebietes sowie von Zielen und Inhalten des Bebauungsplans	18
1.2	Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden / Fläche	18
<b>2.</b>	<b>Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes</b>	<b>19</b>
2.1	Fachgesetze	19
2.2	Fachpläne	20
2.2.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	20
2.2.2	Ziele und Grundsätze der Regionalplanung	21
2.3	Berücksichtigung von Zielen der räumlichen Fachplanung	21
2.4	Berücksichtigung von Fachprogrammen, Verordnungen und informellen Planungen	21
2.5	Zusammenfassende Bewertung	22
<b>3.</b>	<b>Bestandsdarstellung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>22</b>
3.1	Bestandsbeschreibung und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)	22
3.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	24
3.3	Wechselwirkungen	30
3.4	Zusammengefasste Umweltwirkungen	30
<b>4.</b>	<b>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Umweltauswirkungen</b>	<b>30</b>
4.1	Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen und Vermeidungsmaßnahmen	31
4.2	Eingriffsregelung	31
4.3	Standortwahl und anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
<b>5.</b>	<b>Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange</b>	<b>33</b>
<b>6.</b>	<b>Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes</b>	<b>34</b>
6.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	34
6.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	34
<b>7.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>35</b>
7.1	methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten	35
7.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)	35
<b>8.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung</b>	<b>36</b>
<b>9.</b>	<b>Verwendete Unterlagen</b>	<b>38</b>

# **I. Grundlagen, Ziele und Inhalte des Bebauungsplans**

## **1. Planaufstellung**

---

### **1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planaufstellung**

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 das bestehende Gewerbegebiet östlich der Schwabener Straße 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, Sanitäreinrichtungen, 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 ist, durch die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebots im Sinne eines Urbanen Gebiets, welches der Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, sozialen und anderen Einrichtungen sowie dem Wohnen dient, eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung für den Bereich östlich der Schwabener Straße zu gewährleisten.

Durch die Planung werden die Standortvoraussetzungen und –potentiale der Stadt Ebersberg für eine nachhaltige wirtschaftliche Entwicklung unter Rückgriff auf das bestehende Erschließungsnetz optimiert sowie die Wirtschaftskraft der Stadt Ebersberg gestärkt. Der vorliegende Bebauungsplan stellt einen wichtigen Beitrag zur Standortsicherung von ortansässigen Betrieben und somit auch zum Erhalt und zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze dar.

### **1.2 Bedarfsanalyse / Alternative Standorte**

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 der Stadt Ebersberg 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 zum geplanten Standort genutzt werden könnten.

## 2. Lage und Größe und Ausstattung des räumlichen Geltungsbereiches

### 2.1 Größe, Lage und Abgrenzung des Plangebietes



Ortsplan ohne Maßstab

Das Plangebiet liegt am südöstlichen Randbereich des Gewerbegebietes an der Schwabener Straße. Es umfasst eine Fläche von ca. 0,71 ha.

Das Plangebiet schließt südlich an den Gewerbepark Nord-Ost an und wird im Westen durch die Schwabener Straße (St 2080) begrenzt. Südlich schließen landwirtschaftliche Flächen, im Osten Waldflächen an.

Die Fläche des räumlichen Geltungsbereichs umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 1048 der Gemarkung Ebersberg.

### 2.2 Natürliche Grundlagen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216 liegt in der Übergangszone von der Münchner Schotterebene zur Jungmoränenlandschaft des Inn-Chiemsee-Hügellandes. Die Nahtstelle zwischen diesen beiden geologischen Einheiten wird von einem würmeiszeitlichen Endmoränenkranz bildet, der im Wesentlichen die geologischen Standortfaktoren des Plangebietes mitbestimmt und gleichzeitig den Südostrand des Ebersberger Forstes markiert.

Die würmeiszeitlichen Jungmoränen werden von schluffreichem Material der Grundmoränen aufgebaut, das sich mit sandig-kiesigen Moränensedimenten (u. a. Schottermoränen) verzahnt. Die Überdeckung ist meistens lehmig-sandig. Die würmeiszeitlichen Niederterrassenschotter der Münchner Ebene werden hingegen von geringmächtigen, lehmig-sandigen oder kiesigen Deckschichten überdeckt. Aus den anstehenden Ausgangsgesteinen hat sich im Plangebiet ein meist frischer bis sehr frischer Parabraunerdeboden mit einer mittleren Durchlässigkeit, einer mittleren Sorptionskapazität und einem geringen Filtervermögen gebildet.

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.

Nach den Ergebnissen der Bodenuntersuchungen, die im Rahmen des nördlich angrenzenden Bebauungsplanverfahrens durchgeführt wurden, ist davon auszugehen, dass der Grundwasserhorizont tiefer als 8,0 m unter Geländeoberkante liegt.

Das Plangebiet weist von Norden nach Süden einen Höhenunterschied von ca. 10 Metern bzw. von 579,5 m ü. NHN bis 569,5 m ü. NHN auf und wird von einer Hangkante, die von Nordosten nach Südwesten verläuft, geprägt. Die Baufläche selbst liegt auf einer Höhe zwischen 577,5 m ü. NHN. und 579,5 m ü. NHN, ist weitgehend eben und weist eine flache Neigung von West nach Ost auf.

In lokalklimatischer Hinsicht ist der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans mit seiner derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung als Freiland-Klimatop anzusprechen. Der relativ windoffene Bereich ist durch einen stark ausgeprägten Tagesgang von Temperatur und Feuchte gekennzeichnet, der allerdings durch die umgebenden baulichen

Nutzungen und die östlich benachbarten, zusammenhängenden Waldflächen abgemildert wird. Auf dem Gelände kann Kaltluft produziert werden, die reliefbedingt nach Süden / Südosten abfließen kann.

### **2.3 Bau-, Grün- und Nutzungsstrukturen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216 liegt im Anschluss an den Gewerbepark „Nord-Ost“ der Stadt Ebersberg östlich der Schwabener Straße. Die Fläche ist unbebaut und wurde bislang überwiegend, ackerbaulich intensiv genutzt. Das Plangebiet wird im Westen von der Schwabener Straße begrenzt und kann über diese auch erschlossen werden. Im Osten schließen nach einem schmalen Krautsaum-Pufferstreifen Waldflächen an, die der Bannwaldverordnung unterliegen. Gemäß Waldfunktionskartierung ist der Wald als regionaler Klimaschutzwald, als Erholungswald sowie als Schutzwald für Lebensraum, Landschaftsbild, Genressourcen und historisch wertvoller Waldbestand eingestuft. Die südlich benachbarten Flächen werden landwirtschaftlich intensiv als Wirtschaftsgrünland genutzt.

Im Norden grenzt das Plangebiet an die Betriebsflächen des Ebersberger Autohauses an, wobei das unmittelbar anschließende Grundstück, das durch den Bebauungsplan Nr. 198.1 überplant ist, noch nicht bebaut ist. Auf dem daran angrenzenden Grundstück befindet sich das sogenannte Erlebniszentrum für Mobilität mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Autos, Fahrräder, einem Boardinghaus sowie Betriebswohnungen.

Westlich und nordwestlich der Schwabener Straße befinden sich gewerbliche Flächen, wie z.B. das TÜV Süd Service-Center Ebersberg, und Mischgebietsflächen, z.B. mit dem Business Class Hotel. Ergänzt wird diese gemischte bauliche Nutzung durch Wohnbauflächen mit Reihen- und Doppelhausbebauung entlang der Sportparkstraße.

Entsprechend den Regelungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 198.1 ist das Betriebsgelände des nördlich anschließenden Gewerbegebiets entlang der südlichen Grundstücksgrenze eine fünf Meter breite Grundstückseingrünung in Form einer freiwachsenden, lockeren Strauchpflanzung aus standortgerechten heimischen Gehölzen herzustellen.

Im Plangebiet herrschen überwiegend typische Agrarlebensräume vor.

### **2.4 Schutzgebiete, Biotope**

Im Planungsgebiet 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 Bay-NatSchG 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 worden.

## **3. Rechtsgrundlagen und planungsrechtliche Vorgaben**

---

### **3.1 Rechtsgrundlagen**

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

Die planungsrechtlichen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

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

Die grünordnerischen Festsetzungen haben folgende Rechtsgrundlagen:

- Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG
- Bayerisches Naturschutzgesetz – BayNatSchG

## **3.2 Landes- und Regionalplanung**

### **3.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP):**

Die Stadt Ebersberg liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern zusammen mit der Stadt Grafing als Mittelzentrum im südöstlichen Bereich des Verdichtungsraums der Metropole München und entsprechend in der Region 14. Für die Region 14 ist ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum vorausberechnet. Gemäß *Landesentwicklungsprogramm Bayern* (LEP 2013, Stand 01.06.2023) werden u.a. folgende wesentlichen landesplanerischen Vorgaben für die Entwicklung der Gewerbeflächen getroffen:

#### **Mittelzentrum**

2.1.7 - G *Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.*

Die vorliegende Planung gewährleistet eine Sicherung von wohnortnahen Dienstleitungen.

#### **Siedlungsstruktur**

3.3 - G *Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere eine bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.*

3.3 - Z *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Die Anbindung erfolgt an vorhandene Siedlungseinheiten unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstruktur (Schwabener Straße).

#### **Wirtschaft**

5.1 - G *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Durch die Planung können Flächen für kleine bzw. mittelständische Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe mit wohnortnahen Arbeitsplätzen bereitgestellt werden.

### **3.2.2 Regionalplan München (RP 14)**

Die Stadt Ebersberg befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region München (14) als zentraler Doppelort zusammen mit der Stadt Grafing im Verdichtungsgebiet der Metropole München.

Der Regionalplan München (RP 14) sieht u.a. folgende Vorgaben vor:

#### **Siedlung und Freiraum**

B II 1 Z 1.4 *Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.*

B II 2 Z 2.2 *Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemein-*

*gültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.*

Die geplante gewerbliche Entwicklung berücksichtigt den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und trägt somit zur wirtschaftlichen Stärkung und Strukturverbesserung der Gemeinde bei und ergänzt die wohnbauliche Siedlungsentwicklung in der Stadt Ebersberg.

### **Wirtschaft und Dienstleistungen**

**B IV 1 G 1.3** *Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.*

Ziel ist, neben dem Angebot für ein ortsansässiges Unternehmen auch ein Angebot für attraktive Neuansiedlungen bereitstellen zu können, um die die Stadt Ebersberg langfristig als attraktiven und zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern.

**B IV 2 G. 2.1** *In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.*

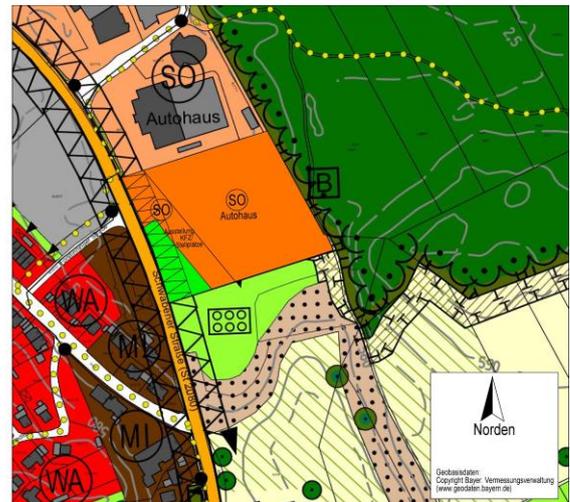
Durch die Planung können wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans, setzt diese im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB auf kommunaler Ebene um und trägt insofern hinsichtlich der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

## **3.3 Flächennutzungsplan**

14. Änderung des FNP (Parallelverfahren)

rechtswirksamer FNP, 2014



Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2014 ist das Plangebiet als Grünfläche / Obstwiese und Fläche für Sukzession und Pflege dargestellt.

In der 14. Änderung des Flächennutzungsplans, die im Parallelverfahren durchgeführt wird, wird die bislang als Grünfläche und in einem Teilbereich als Sukzessions- und Pflegefläche dargestellte Fläche entsprechend der geplanten Nutzung als Urbanes Gebiet – MU - dargestellt. Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Art der baulichen Nutzung entsprechend übernommen. Das Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB ist somit beachtet. Die Ziele und Inhalte des Bebauungsplans entwickeln sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans, der im Parallelverfahren geändert wird.

## 4. Städtebauliche Planungskonzeption und Festsetzungen

### 4.1 Planungsziele und städtebauliches Konzept



Modell der geplanten Bebauung

Das Bebauungskonzept sieht einen langgestreckten, viergeschossigen Baukörper vor, wobei das oberste Geschoss als zurückgesetztes Dachterrassengeschoss ausgebildet wird. Die Planung berücksichtigt die funktionalen Erfordernisse des anzusiedelnden Betriebs und bietet einen Rahmen, der bedarfsgerecht ein hohes Maß an Flexibilität für zukünftige Nutzungen im Sinne eines Urbanen Gebiets ermöglicht.

Aus ortsplannerischer Sicht bindet die Planung an das nördlich gelegene bestehende Gewerbegebiet an, nimmt zur Sicherung der Sichtachse mit seiner westlichen Baukörperkante die Flucht der nördlich anschließenden Gebäude auf und schließt das Siedlungsgefüge nach Süden ab.

Das neu geplante Gebäude ist zwar ebenso wie die nördlich als viergeschossiger Baukörper konzipiert, liegt aber in seiner Höhenentwicklung deutlich unter den Gebäudehöhen der nördlich angrenzenden Bebauung. Mit der abknickenden Südfassade berücksichtigt der Gebäudegrundriss die vorhandene Topographie und fügt sich in Verbindung mit der geplanten Ortsrandeingrünung in die umgebende Landschaft ein.

### 4.2 Festsetzungen des Bebauungsplans

#### 4.2.1 Regelungen zur Art der baulichen Nutzung

Gemäß der Darstellung in der 14. Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet als Urbanes Gebiet – MU – gemäß § 6 a BauNVO festgesetzt.

Ausnahmen im Sinne von § 6 a Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO – Vergnügungsstätten und Tankstellen, sind nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt mit dem Ziel, die geplanten und die vorhandenen Gewerbeflächen vor unverträglichen Störungen zu schützen. Zugleich werden durch den Ausschluss dieser unverträglichen Nutzungen auch Trading-Down-Effekte oder sonstige negative städtebauliche Entwicklungstendenzen vermieden und die städtebauliche Zielvorstellung, weiterhin ein bedarfsgerechtes Angebot an vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten im Sinne des § 6 a Abs. 2 BauNVO zu fördern, berücksichtigt.

#### 4.2.2 Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils durch die Festsetzung der zulässigen Grundfläche - GR -, der zulässigen Geschossfläche – GF - sowie der zulässigen Wandhöhe geregelt.

Die festgesetzten Werte zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen einer GRZ von 0,26 und einer GFZ von 0,71 und liegen somit deutlich unterhalb der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO.

Ein höheres Maß der baulichen Nutzung ist aus städtebaulicher Sicht in Bezug auf die Nutzung nicht angemessen.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauNVO bezeichneten Anlagen, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Gelände lediglich unterbaut wird, bis zu

einer GRZ von maximal 0,7 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung um 0,05 bis zu einer GRZ von maximal 0,75 ist zulässig, wenn die befestigten Oberflächen der Überschreitungsflächen, wie z.B. Stellplätze oder Wege dauerhaft wasserdurchlässig ausgeführt werden.

Die zulässige Wandhöhe von 12 Meter bzw. 15 Meter ermöglicht eine viergeschossige Bauweise, wobei das oberste Geschoss als zurückgesetztes Dachterrassengeschoss auszubilden ist. Die zulässige Wandhöhe bemisst sich von der Oberkante Rohfußboden EG (unterer Bezugspunkt) bis oberen Abschluss der Wand (Attika) bei Flachdächern. Zudem sind im Bebauungsplan ergänzend Regelungen enthalten, die eine Überschreitungsmöglichkeit der Wandhöhe durch solare Anlagen bzw. haustechnische Anlagen ermöglicht. Für den Bereich des Dachterrassengeschosses, dem eine Wandhöhe von 12 m zugeordnet ist, ist für Absturzsicherungen bzw. Geländer oder Brüstungen eine Überschreitung um bis zu 1,25 m zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Aus immissionsschutztechnischen Gründen wird an der Nordseite eine Baulinie festgesetzt. Diese darf ausnahmsweise durch Vordächer, Treppenhäuser und insbesondere durch bauliche Anlagen, die dem Schallschutz dienen, wie z.B. Vorhangfassaden, Schallschutzerker o.ä., um bis zu maximal 2,0 m überschritten werden. Eine Überschreitung unter dem Gelände durch die Tiefgarage ist ausnahmsweise um bis zu maximal 4,40 m zulässig.

Im Plangebiet wird abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

Im nördlich angrenzenden Gewerbegebiet gelten die Abstandsflächenregelungen gemäß Art. 6 BayBO, im Urbanen Gebiet wird in analoger Weise festgesetzt, dass die Tiefe der Abstandsflächen  $0,2 H$ , mindestens jedoch 3,0 m, beträgt. Damit wird eine möglichst enge bauliche Anbindung an das Gewerbegebiet gewährleistet.

#### **4.2.4 Regelungen zur äußeren Gestaltung und zum Ortsbild**

Die Regelungen zur Gestaltung weisen weitestgehend eine Relevanz hinsichtlich Klimaschutz sowie Klimaanpassung auf und betreffen die Möglichkeiten für solare Energienutzung und zur Begrünung von Flachdächern.

#### **4.2.5 Regelungen zur Verkehrserschließung und zum ruhenden Verkehr**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den neu geplanten Anschluss an die Schwabener Straße. Die Straßenplanung ist mit dem Staatlichen Bauamt Rosenheim vorabgestimmt. Die erforderlichen vertraglichen Regelungen hinsichtlich des Straßenumbaus sind mit dem Staatlichen Bauamt noch zu vereinbaren.

Der ruhende Verkehr wird sowohl oberirdisch als auch in der Tiefgarage untergebracht und nachgewiesen.

### **4.3 Grünordnung**

#### **4.3.1 Zielsetzung und Konzeption**

Der vorliegende Bebauungsplan ist ein wichtiger Schritt zur städtebaulich-funktionalen Ergänzung des bestehenden Gewerbeparks Nord-Ost. Im Sinne einer bedarfsgerechten Planung wird der Planungsbereich unter Rückgriff auf die bereits vorhandenen Erschließungseinrichtungen als Urbanes Gebiet planungsrechtlich gesichert.

Der Bebauungsplan verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung und trifft neben Regelungen zur Art der baulichen Nutzung, auch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (Grundfläche GR und Geschoßfläche GF), zur Höhenentwicklung und zu den

überbaubaren Grundstücksflächen. Wesentlicher Planinhalt ist dabei die Freihaltung der Blickbeziehung Richtung Süden zum Alpenpanorama. Ergänzt wird der Regelungsumfang u.a. durch Festsetzungen zur baulichen Gestaltung sowie zur Begrünung. Die Regelungen zur Grünordnung dienen insgesamt einer funktionsgerechten Eingrünung des Plangebiets sowie einer verträglichen Einbindung der künftigen Bebauung in das gewohnte Stadt- und Landschaftsbild.

Die randständigen Waldbäume entlang der östlichen Grundstücksgrenze ragen mit ihren Kronentraufen in das Plangebiet hinein. Die in diesem Bereich planungsrechtlich gesicherte Fläche für Anpflanzungen ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten, um die Gesundheit und Standfestigkeit der Bäume dauerhaft gewährleisten zu können. Die Fläche dient sowohl der Stärkung des Waldrandes als auch der Abwehr von Gefahren, die von den künftig zulässigen Nutzungen auf den Wald ausgehen können, aber auch von Gefahren, die von den Bäumen auf die künftigen Nutzungen ausgehen können.

In ökologischer Hinsicht setzen damit die Regelungen der Grünordnung in Verbindung mit den sonstigen umweltbezogenen Regelungen des Bebauungsplans Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege im Randbereich der Siedlung um und unterstützen die Bewältigung von negativen Planfolgen.

Bei der Auswahl der Bepflanzung sind unter Beachtung der Nutzungsansprüche die besonderen Standortverhältnisse sowie die Platzverhältnisse zu berücksichtigen und nach Möglichkeit für alle Bereiche standortgerechte heimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Die standortgerechte Artenauswahl ist eine grundlegende Voraussetzung für die Vitalität, Widerstandsfähigkeit und Langlebigkeit der Bepflanzung und begünstigt zeitgleich die größtmögliche Vielfalt in der Entwicklung von Flora und Fauna.

Um die Zielvorstellungen des Bebauungsplans umsetzen zu können, sollte den Anträgen im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren jeweils ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan beigelegt werden, der die Festsetzungen des Bebauungsplans konkretisiert.

#### **4.3.2 Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen**

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

- Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien
- Festsetzung von GR und GF als Höchstmaß
- Bereitstellung neuer Lebensräume durch Pflanzgebote
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur Flachdachbegrünung und Begrünung der Tiefgaragendecke
- planungsrechtliche Sicherung der offenen Sichtachse nach Süden (Alpen)
- Freihalten eines Streifens von baulichen Anlagen zum Schutz der Baumwurzeln der benachbarten Waldbäume
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens

#### **4.3.3 Naturschutzrechtliche Eingriffs- und Ausgleichsregelung**

Hauptaufgabe des Folgenbewältigungsprogramms der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung ist die Ermittlung und Bewertung der nachteiligen Planfolgen für Natur und

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

Unter Berücksichtigung der Planungsziele kann ein Eingriff in Natur und Landschaft in der Planfolge nicht vermieden werden. Die Eingriffsfläche umfasst alle Flächen, die bisher unversiegelt waren und durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 216 erstmalig mit einer baulichen oder sonstigen Nutzung versehen werden können. Nicht zur Eingriffsfläche zählen die bereits vorhandenen Verkehrsflächen der Schwabener Straße.

Die vorläufige Eingriffsfläche des Bebauungsplans Nr. 216 beläuft sich auf ca. 4.900 m<sup>2</sup>. In der Planfolge werden Flächen mit einer (geringen bis) mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in Anspruch genommen, so dass unter Würdigung der im Planungskonzept enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,8 als sachgerecht beurteilt wird. Der zu erwartende Eingriff muss demnach in einem Umfang von ca. 3.900 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden.

Der konkrete Nachweis und die planungsrechtliche Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt im weiteren Verfahren.

#### **4.3.4 Umwelt- und Landschaftsschutz / Belange des besonderen Artenschutzes**

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Säugetiere insbesondere Fledermäuse, Insekten) die spezifischen Lebensraumstrukturen fehlen, sind Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen.

Aber auch für die potentiell vorkommenden Arten, insbesondere Vogelarten, die an Gehölzen brüten, bleibt festzuhalten, dass in der Folge des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 216 nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist, soweit die Gehölze außerhalb der Brutzeit entfernt werden.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ebersberg, wurde festgelegt, dass auf eine weitergehende Bestandserfassung und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden kann. Trotzdem entbindet die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen den Bauherrn und seinen Planer weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen von einer Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich geändert haben können.

### **4.4 Immissionsschutz**

#### **4.4.1 Gewerbe- und Verkehrslärm**

Gemäß § 50 BImSchG sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die angrenzenden schutzbedürftigen Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Zur Ermittlung und Beurteilung der gewerblichen und verkehrlichen Lärmimmissionen wurde das Büro C.Hentschel Consult Ing.-GmbH, Freising, mit der Ausarbeitung einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt.

Nach einer ersten Vorprüfung durch das Büro C.Hentschel Consult Ing.-GmbH ist davon auszugehen, dass die vom Gewerbelärm betroffenen Fassaden, also im Wesentlichen die Nordfassade, planerisch so gestaltet werden können, dass an diesen von Gewerbelärm betroffenen Fassaden keine Immissionsorte auftreten und somit auch keine Einschränkungen hinsichtlich der Nutzung bzw. den Immissionsrichtwerten gemäß

TA Lärm für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet zu erwarten sind. Im Bebauungsplan sind vorläufig entsprechende Festsetzungen aufgeführt. Nach Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung werden im nächsten Verfahrensschritt die Festsetzungen entsprechend angepasst und ergänzt.

#### **4.4.2 Sonstige immissionsschutzfachliche Belange**

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

Auf § 3 BImSchG sowie die Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen (Länderausschuss für Immissionsschutz) wird hingewiesen.

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

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

#### **4.5 Sonstige abwägungsbedürftige Belange**

##### **4.5.1 Brandschutz**

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

##### **4.5.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Planungsgebiet befinden sich keine denkmalgeschützten Bauwerke. Hinweise auf Bodendenkmäler im Plangebiet sind nicht vorhanden. Da es aber nicht gänzlich auszuschließen ist, dass bei Erdarbeiten Bodendenkmäler gefunden werden können, wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Bodendenkmäler der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG unterliegen und der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich bekannt zu machen sind. Ein Grabungsschutzgebiet besteht nicht.

##### **4.5.3 Altlasten / Bodenbelastungen**

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

##### **4.5.4 Ver- und Entsorgung, Wasserwirtschaft, Abfallentsorgung**

Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

##### **Wasserwirtschaft**

Das Planungsgebiet ist ausreichend erschlossen. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit ausreichenden Kapazitäten vorhanden und können bedarfsgerecht erweitert werden.

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

Es wird empfohlen, nicht verunreinigte Oberflächenwässer in den anstehenden Untergrund zu versickern. Als versickerungsfähige Böden kommen die unterhalb der bindigen Verwitterungsböden anstehenden gut durchlässigen Vorstoßschotter in Frage.

In der Planfolge sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- Im Moränengebiet ist grundsätzlich mit Hang- und Schichtwasser zu rechnen. Keller und Lichtschächte sind wasserdicht und auftriebssicher auszuführen.
- Der Aufschluss von Grundwasser ist wasserrechtlich zu behandeln. Für Erdaufschlüsse nach § 49 WHG, welche in das Grundwasser einbinden, gilt, dass sie mindestens einen Monat vor Beginn der Arbeiten beim Landratsamt anzuzeigen sind. Wird Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen, ist das Landratsamt unverzüglich zu benachrichtigen.
- Befristete Grundwasserabsenkungen wie Bauwasserhaltung, Bohrungen oder Grundwasserabsenkungen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis und sind rechtzeitig beim Landratsamt Ebersberg mit geeigneten Unterlagen anzuzeigen bzw. zu beantragen.
- Unverschmutztes Niederschlagswasser ist, soweit die Untergrundverhältnisse es erlauben, zu versickern. Dabei sollte als primäre Lösung eine ortsnahe flächenhafte Versickerung angestrebt über eine geeignete Oberbodenschicht angestrebt werden. Diese ist bei Einhaltung der Randbedingungen der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) genehmigungsfrei. Je Versickerungsanlage dürfen dabei höchstens 1.000 m<sup>2</sup> befestigte Fläche angeschlossen werden. Ist eine Flächenversickerung nicht möglich, so ist einer linienförmigen unterirdischen Versickerung über (Mulden-) Rigolen der Vorzug vor einer punktuellen Versickerung über Sickerschächte zu geben.
- Bei der Versickerung in das Grundwasser sind die „Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser“ (TRENGW) einzuhalten. Soll von der TRENGW abgewichen werden, ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.
- Ist die NWFreiV nicht anwendbar, ist für die Niederschlagswassereinleitung eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich und beim Landratsamt zu beantragen.
- Das DWA-Arbeitsblatt A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ ist zu beachten.
- Die Behandlungsbedürftigkeit des anfallenden Niederschlagswassers ist insbesondere für die Verkehrs- und Manipulationsflächen nachzuweisen. Hierzu wird die Anwendung des Merkblattes DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ empfohlen.
- Verkehrsflächen oder Lagerflächen, auf denen wassergefährdende Stoffe angeliefert, gelagert oder abgefüllt werden oder auf denen mit diesen Stoffen in nicht unerheblichen Mengen umgegangen wird, sind an die Schmutzwasserkanalisation anzuschließen.

Im Allgemeinen soll darauf geachtet werden, die Flächenversiegelung so gering wie möglich zu halten. Dazu gehört die Ausbildung von Hof- und Stellflächen mit Hilfe von durchsickerungsfähigen Baustoffen. Auf die Veröffentlichung des Landesamtes für Umwelt „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer, Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“ wird verwiesen:

„[http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw\\_was\\_00157.htm](http://www.bestellen.bayern.de/shoplink/lfw_was_00157.htm)“.

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

### **Abfallentsorgung**

Hinsichtlich der Abfallentsorgung durch die Gewerbebetriebe oder im Zuge von Baumaßnahmen wird auf die Gewerbeabfallverordnung zur Abfalltrennung sowie die Abfallwirtschaftssatzung des Landkreises Ebersberg verwiesen.

#### **4.5.5 Bodenordnung, sonstige Maßnahmen**

Im Zuge der Umgestaltung der Schwabener Straße sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Diese bodenordnenden Maßnahmen werden im Rahmen vertraglicher Vereinbarungen geregelt.

#### **4.5.6 Soziale und kulturelle Bedürfnisse**

Neben den bei der Aufstellung von Bauleitplänen gemäß §1 Abs. 6 BauGB zu beachtenden Belangen muss es ein wesentliches Anliegen der Bauleitplanung sein, die unterschiedlichen Belange aller Bevölkerungsgruppen im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Das Plangebiet ist an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. An der Schwabener Straße befinden sich Bushaltestellen der Linien 446 (Markt Schwaben – Ebersberg) und 448 (Grafring Bahnhof – Ebersberg Gewerbegebiet Nord).

Über die Fuß- und Radwege entlang der Schwabener Straße ist auch die Anbindung an das örtliche Fuß- und Radwegenetz gewährleistet.

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Sicherung und der maßvollen Erweiterung des Gewerbebestands an der Schwabener Straße und stellt einen wichtigen Beitrag zum Erhalt und zur Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze dar.

Die in der Planfolge zulässigen Vorhaben werden sich zudem nicht nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits wohnenden Menschen auswirken.

Die Belange der Baukultur werden dergestalt berücksichtigt, dass durch die getroffenen Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zur Höhenentwicklung, zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Eingrünung usw., der vorherrschende städtebauliche Maßstab sowie die bislang bereits ablesbare Ordnung und Gestaltung des Plangebietes aufgenommen und funktionsgerecht weiterentwickelt werden.

Die Belange kultureller Bedürfnisse werden nicht berührt.

#### **4.5.7 Energieeffiziente Planung und Klimaschutz**

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan setzt die Stadt Ebersberg den Rahmen für eine klimaschonende Siedlungsentwicklung. Unter Rückgriff auf die vorhandene Verkehrserschließung und Infrastruktur werden die Belange des Klimaschutzes und der Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Sinne des § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB berücksichtigt.

Zudem weisen die getroffenen Regelungen zur Grünordnung eine hohe klimaschützende Relevanz auf, indem die natürlichen und klimawirksamen Bodenfunktionen erhalten und gefördert werden. Als Regelungen sind hier insbesondere die Festsetzungen zur Begrünung und Bepflanzung der Freiflächen, zur Begrünung der Flachdächer, zur Begrenzung der Versiegelung sowie zur Nutzung Solarenergie aufzuführen.

Auf die Möglichkeit der Energieberatung durch die Energieagentur Ebersberg-München gemeinnützige GmbH, Ebersberg ([www.energieagentur-ebe-m.de](http://www.energieagentur-ebe-m.de)) sowie das integrierte Klimaschutzkonzept der Stadt Ebersberg wird hingewiesen.

Die Solarstromerzeugung stellt die wichtigste Erneuerbare Energie im Klimaschutzkonzept der Stadt Ebersberg dar. 2021 wurde ein Grundsatzbeschluss der Stadt Ebersberg über eine generelle Solarpflicht in Bebauungsplänen gefasst (vgl. Protokoll Technischer Ausschuss vom 16.03.2021, TOP 4). Der Grundsatzbeschluss wurde im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans Friedenseiche VIII erstmals angewendet. Im Sinne der Gleichbehandlung ist eine Anwendung auf den vorliegenden Bebauungsplan angebracht. Das Bauamt stellte bereits fest, dass eine Festsetzung grundsätzlich rechtens ist und von § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b) BauGB gedeckt wird (vgl. Protokoll TA 07.12.2021, TOP 2 inkl. Anlagen).

Die Verfügbarkeit von Flächen für die Erzeugung von Solarstrom im Stadtgebiet ist begrenzt. Die Art und Größe der geplanten Dachfläche kann einer für die lokale Energiewende zuträgliche Fotovoltaik-Leistung Platz bieten. Durch die Nutzung vorhandener und geplanter Dachflächen für die solare Stromerzeugung wird der Bedarf an Freiflächen, wie sie derzeit mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept solare Freiflächen ermittelt werden, reduziert. Es liegen somit städtebauliche Gründe für eine Festsetzung vor.

Die Festsetzung ist auf den Einsatz Erneuerbarer Energien ausgerichtet. Somit entspricht sie den Aufgaben und Grundsätzen der Bauleitplanung i.S.d. § 1 Abs. 5 Satz 2 und Abs. 6 Nr. 6 Buchst. f und § 1a Abs. 5 BauGB.

Da eine Solarpflicht einen Eingriff in die Wahlfreiheit des Bauherrn gem. Art. 14 GG darstellt, muss sie den Anforderungen des Abwägungsgebots entsprechen. Sie muss mithin erforderlich, durchführbar, geeignet und verhältnismäßig sein.

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus den Zielen des Integrierten Klimaschutzkonzepts, den darin formulierten und beschlossenen Anforderungen des Energiewende-2030-Scenarios und dem aktuellen Ausbaustand der erneuerbaren Energien sowie geltenden Rahmenbedingungen. So ist eine Festsetzung im Verhältnis zu den ohnehin bestehenden energiefachrechtlichen Verpflichtungen erforderlich, da durch diese alleine die Errichtung von Anlagen für die solare Stromerzeugung nicht gesichert wird. Auch das Angebot einer Solar- und Energie-Beratung und die bestehende Förderung von Solaranlagen über die Einspeisevergütung stellen sich bislang als alleine nicht ausreichend heraus um einen adäquaten Ausbau der Solarenergie rechtzeitig (bis 2030) zu bewirken.

Daneben ist die praktische Durchführbarkeit der Pflicht und der daraus folgenden Aufgabenstellungen gegeben, da es sich bei Photovoltaikanlagen um eine Standard-Technologie handelt, die seit vielen Jahren erprobt ist. Anlagen zur solaren Stromerzeugung haben in den vergangenen 10 Jahren einen dramatischen Preisverfall erlebt. Gleichzeitig stiegen die Strompreise kontinuierlich an. Darüber hinaus existieren verschiedene etablierte Wirtschaftsmodelle bei denen Anlagen zur solaren Stromerzeugung von Dritten wirtschaftlich errichtet und betrieben werden können (z.B. bei Finanzierungsbedarf). In der Stadt Ebersberg sind auf diesem Gebiet z.B. die EBERwerk GmbH & Co. KG oder die Bürgerenergie im Landkreis Ebersberg eG aktiv.

Gemäß den Regelungen des vorliegenden Bebauungsplans sind auf den festgesetzten Flächen Anlagen für die solare Stromerzeugung zu errichten. Auch wenn hiermit nicht die Nutzung dieser Anlagen vorgeschrieben werden kann, erscheint deren anschließende Nutzung sehr wahrscheinlich und die Festsetzung somit geeignet und verhältnismäßig, um das Ziel, den Anteil des Solarstroms im lokalen Stromnetz zu steigern, zu erreichen. Auch weil eine Solarpflicht die Stromerzeugungskapazität aus Solarenergie direkt erhöht, ist sie zudem geeignet die Klimaschutz-Ziele der Stadt zu erreichen.

Für die Prüfung der Verhältnismäßigkeit ist insbesondere die wirtschaftliche Zumutbarkeit zu berücksichtigen und es sind Ausnahmeregelungen (§ 31 Abs. 1 BauGB) vorzusehen. Für Gebäudetypen, für die keine Wirtschaftlichkeit nachgewiesen wird, gilt daher eine Ausnahmeregelung von der Errichtungspflicht.

#### 4.5.8 Sonstige abwägungsbedürftige Belange

---

Sonstige, mehr als geringfügige oder schutzbedürftige Belange sind derzeit nicht ersichtlich.

#### 5. Statistische Angaben / Flächenbilanz

---

räumlicher Geltungsbereich BPL 216	ca. 0,71 ha
Urbanes Gebiet	ca. 0,56 ha
GR / GRZ	1.425 m <sup>2</sup> / 0,26
GF / GFZ	3.950 m <sup>2</sup> / 0,71
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,15 ha

## **II. Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 216**

### **1. Einleitung**

Um die Auswirkungen des gemeindlichen Planvorhabens auf die einzelnen Umweltmedien abschätzen zu können, ist eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB notwendig. Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in das Abwägungsergebnis zum Bebauungsplan Nr. 216 eingeflossen und werden im nachfolgenden Umweltbericht als einem gesonderten Bestandteil der Begründung zusammengefasst

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

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

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans Nr. 216 stellt den südöstlichen Abschluss des Gewerbeparks Nord-Ost dar, das östlich und westlich der Schwabener Straße gelegen ist. Das Plangebiet wird im Westen durch die Schwabener Straße (St 2080) begrenzt. Im Osten schließen die Waldflächen des Bannwaldes, im Süden die freie Landschaft mit landwirtschaftlichen Flächen an.

Das unmittelbar nördlich anschließende Gewerbegrundstück, das durch den Bebauungsplan Nr. 198.1 überplant ist, ist derzeit noch nicht bebaut. Auf dem daran angrenzenden Grundstück befindet sich das sogenannte Erlebniszentrum für Mobilität mit Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Autos, Fahrräder, einem Boardinghaus sowie Betriebswohnungen.

Westlich und nordwestlich der Schwabener Straße befinden sich gewerbliche Flächen, wie z.B. das TÜV Süd Service-Center Ebersberg, und Mischgebietsflächen, z.B. mit dem Business Class Hotel. Ergänzt wird diese gemischte bauliche Nutzung durch Wohnbauflächen mit Reihen- und Doppelhausbebauung entlang der Sportparkstraße.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, hat der technische Ausschuss der Stadt Ebersberg am 09.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 216 beschlossen, um die Zulassungsfähigkeit des Bauvorhabens herbeizuführen und planungsrechtlich zu sichern.

Ziel ist, durch die Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebots im Sinne eines Urbanen Gebiets, welches der Unterbringung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, sozialen und anderen Einrichtungen sowie dem Wohnen dient, eine geordnete städtebauliche Weiterentwicklung für den Bereich östlich der Schwabener Straße zu gewährleisten.

#### **1.2 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden / Fläche**

Nach § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die sog. Bodenschutzklausel dient dem Schutz der Freifläche vor einem übermäßigen Flächenverbrauch, aber auch dem Schutz sonstiger ökologischer Bodenfunktionen. Der vorliegende Bebauungsplan umfasst eine Fläche von ca. 0,71 ha.

Für die Fläche des Urbanen Gebiets wird nach § 19 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche von 1.425 m<sup>2</sup> als Höchstmaß festgesetzt. Dies entspricht einer GRZ von ca. 0,26.

Zusätzlich kann die festgesetzte Grundfläche GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO Nr. 1 bis 3 bezeichneten Anlagen um insgesamt bis zu einer GRZ von 0,75 überschritten werden.

## 2. Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

---

Die örtliche Bauleitplanung ist in das System der raumbezogenen Gesamtplanung eingebunden und kann nicht losgelöst von den Erfordernissen betrachtet werden, die sich aus den besonderen überörtlichen Anforderungen ergeben. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216 sind demgemäß die Ziele und Grundsätze von Fachgesetzen und Fachplanungen zu berücksichtigen.

### 2.1 Fachgesetze

Ziele zum Schutz und zur Verbesserung der Umwelt sind in jedem Gesetz, welches Regelungen zur Umwelt oder zu einzelnen Umweltmedien (Schutzgütern) enthält, verankert. Die Umweltschutzziele der Fachgesetze finden ihren Niederschlag in den allgemeinen Grundsätzen der Raumordnung (BayLplG und Landesentwicklungsprogramm Bayern, LEP) und der Bauleitplanung. Ziele des Umweltschutzes lassen sich folgendermaßen zusammenfassen:

#### Schutzgut Mensch:

- Sicherung der Lebensgrundlagen
- Erhalt der Landschaft als Kultur- und Erholungsraum
- Vermeiden von Belastungen (z.B. Lärm, Luftverunreinigungen)

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt:

- Erhalt der biologischen Vielfalt
- Sicherung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
- Sicherung der Lebensräume gefährdeter Arten
- Erhalt lebensraumtypischer Standortverhältnisse
- Vermeidung von Störungen tierischer Verhaltensmuster
- Vermeidung der Zerschneidung von Lebensräumen
- Erhalt und Entwicklung großräumiger Freiraumstrukturen
- Schaffung und Erhalt von Biotopverbundstrukturen

#### Schutzgut Boden:

- Sicherung der natürlichen Bodenfunktionen
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen
- Sanierung von schädlichen Bodenverunreinigungen

#### Schutzgut Fläche (korrespondiert mit dem Schutzgut Boden):

- Flächensparen, schonender Umgang mit Grund und Boden
- Nutzung von Innenentwicklungspotentialen

#### Schutzgut Wasser

- Sicherung der Qualität und Quantität des Grundwassers
- Sicherung der Qualität der Oberflächengewässer sowie Erhalt bzw. Erreichung des guten ökologischen Zustandes
- Vorbeugender Hochwasserschutz

#### Schutzgut Luft/Klima

- Vermeidung von Luftverunreinigungen
- Erhalt von Frischluftschneisen und Kaltluftentstehungsgebieten

#### Schutzgut Landschaft, Kulturgüter und sonstige Sachgüter

- Erhalt der charakteristischen Landschafts- und Ortsbilder
- Erhalt von Boden- und Kulturdenkmälern

Grundsätzlich sind schutzgutübergreifend die Anforderungen des Bundesimmissionschutzgesetzes (BImSchG) in Verbindung mit den hierzu erlassenen Bundesimmissionsschutzverordnungen (BImSchV) zu beachten. Die Bestimmungen verfolgen den Zweck, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

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

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

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

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

## 2.2 Fachpläne

### 2.2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Die Stadt Ebersberg liegt gemäß der Strukturkarte des Landesentwicklungsprogramms Bayern zusammen mit der Stadt Grafing als Mittelzentrum im südöstlichen Bereich des Verdichtungsraums der Metropole München und entsprechend in der Region 14. Für die Region 14 ist ein überdurchschnittliches Bevölkerungswachstum vorausberechnet. Gemäß *Landesentwicklungsprogramm Bayern* (LEP 2013, Stand 01.06.2023) werden u.a. folgende wesentlichen landesplanerischen Vorgaben für die Entwicklung der Gewerbeflächen getroffen:

#### **Mittelzentrum**

- 2.1.7 - G *Die als Mittelzentrum eingestuften Gemeinden, die Fachplanungsträger und die regionalen Planungsverbände sollen darauf hinwirken, dass die Bevölkerung ihres Nahbereichs mit Gütern und Dienstleistungen des Grundbedarfs in zumutbarer Erreichbarkeit versorgt wird.*

Die vorliegende Planung gewährleistet eine Sicherung von wohnortnahen Dienstleitungen.

#### **Siedlungsstruktur**

- 3.3 - G *Eine Zersiedlung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere eine bandartige Siedlungsstruktur soll vermieden werden.*

- 3.3 - Z *Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.*

Die Anbindung erfolgt an vorhandene Siedlungseinheiten unter Ausnutzung der vorhandenen Erschließungsstruktur (Schwabener Straße).

#### **Wirtschaft**

- 5.1 - G *Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie*

*für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden.*

Durch die Planung können Flächen für kleine bzw. mittelständische Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe mit wohnortnahen Arbeitsplätzen bereitgestellt werden.

### **2.2.2 Ziele und Grundsätze der Regionalplanung**

Die Stadt Ebersberg befindet sich gemäß dem gültigen Regionalplan für die Region München (14) als zentraler Doppelort zusammen mit der Stadt Grafing im Verdichtungsbereich der Metropole München.

Der Regionalplan München (RP 14) sieht u.a. folgende Vorgaben vor:

#### ***Siedlung und Freiraum***

*B II 1 Z 1.4 Wohnbauliche und gewerbliche Entwicklung sind aufeinander abzustimmen.*

*B II 2 Z 2.2 Eine organische, ausgewogene Siedlungsentwicklung ist allgemeingültiges Planungsprinzip und in allen Gemeinden zulässig.*

Die geplante gewerbliche Entwicklung berücksichtigt den Bedarf der ortsansässigen Betriebe und trägt somit zur wirtschaftlichen Stärkung und Strukturverbesserung der Gemeinde bei und ergänzt die wohnbauliche Siedlungsentwicklung in der Stadt Ebersberg.

#### ***Wirtschaft und Dienstleistungen***

*B IV 1 G 1.3 Es sollen gute Voraussetzungen und Bedingungen für eine zukunftsfähige Entwicklung der Wirtschaft geschaffen werden.*

Ziel ist, neben dem Angebot für ein ortsansässiges Unternehmen auch ein Angebot für attraktive Neuansiedlungen bereitstellen zu können, um die die Stadt Ebersberg langfristig als attraktiven und zukunftsfähigen Wirtschaftsstandort zu sichern.

*B IV 2 G. 2.1 In allen Teilräumen der Region sollen wohnortnahe Arbeitsplätze ermöglicht werden.*

Durch die Planung können wohnortnahe Arbeitsplätze geschaffen werden.

Die vorliegende Planung berücksichtigt die Grundsätze und Ziele des Landesentwicklungsprogramms sowie des Regionalplans, setzt diese im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB auf kommunaler Ebene um und trägt insofern hinsichtlich der städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung zu einer nachhaltigen Raumentwicklung bei.

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

Planungen der Träger räumlicher Fachplanungen (z.B. Straßenbauverwaltung) sind von der vorliegenden Planung nicht betroffen.

### **2.4 Berücksichtigung von Fachprogrammen, Verordnungen und informellen Planungen**

Innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 216 befinden sich weder geschützte Teile von Natur und Landschaft (z.B. Landschaftsschutzgebiete, Naturschutzgebiete, FFH-Gebiete o.ä.), noch amtlich kartierte Biotop oder tatsächlich gemäß § 30 Abs. 2 BNatSchG i.V. mit Art. 23 Abs. 1 BayNatSchG gesetzlich geschützte Biotop. Konflikte hinsichtlich des Artenschutzes, die zu einem Hindernis der vorliegenden Planung führen können, sind nicht zu erwarten.

Wasserschutzgebiete, festgesetzte oder faktische Überschwemmungsgebiete oder Hochwassergefahrenflächen werden durch die Planung nicht berührt. Konflikte mit sonstigen Bestimmungen des Naturschutz-, Wasser-, Bodenschutz- oder Waldrechts usw. bestehen nicht.

## **2.5 Zusammenfassende Bewertung**

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

Die vorliegende Bauleitplanung dient der Sicherung des Wirtschaftsstandortes Ebersberg. Im Mittelpunkt der Planung steht die Bereitstellung eines funktions- und sachgerechten Angebotes an Flächen für ein Urbanes Gebiet.

In der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans schafft die Stadt Ebersberg einen gerechten Ausgleich zwischen diesen Belangen und den Belangen von Natur und Landschaft. Aufgrund der Lage und Ausstattung des Plangebiets bestehen keinerlei Widersprüche zwischen der Planungsabsicht der Stadt Ebersberg und den Zielen des Umweltschutzes aus Fachgesetzen und Fachplänen. Insoweit steht der Bebauungsplan Nr. 216 in Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

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

---

Zur differenzierten Beurteilung möglicher Auswirkungen der beabsichtigten Bodennutzung werden die von Veränderungen betroffenen Schutzgüter bzw. Umweltmedien und deren Funktionszusammenhänge 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 Daten Grundlagen.

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

#### **Schutzgut Mensch**

Die Bestandssituation ist in der Begründung ausführlich dargestellt. Zusammenfassend besitzt das Plangebiet selbst keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Hinsichtlich einer primär naturschutzbezogenen Erholungsnutzung bietet sich im näheren Umfeld die unmittelbar östlich benachbarte Waldfläche, die der Bannwaldverordnung unterliegt, an. Diese Waldfläche ist von der Planungsabsicht der Stadt aber weder betroffen noch wird sie in der Planfolge beeinträchtigt. Die Wohlfahrtswirkungen bleiben weiterhin gewährleistet.

Das Plangebiet unterliegt sowohl tags als auch nachts einer Vorbelastung durch Verkehrslärm, der von der Schwabener Straße (St 2080) ausgeht und auf das Plangebiet einwirkt. Zudem gehen relevante Anlagenlärmvorbelastungen von den nördlich des Plangebiets gelegenen gewerblichen Nutzungen aus. Im Zuge dieses Bauleitplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Bebauungsplan Berücksichtigung finden. Es ist davon auszugehen, dass die schallimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die geplante Bebauung zur Erzielung gesunder Arbeitsverhältnisse Rechnung getragen werden kann.

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

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen**

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

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

Das Plangebiet mit seiner derzeitigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann aufgrund seiner Größe und Lage sowie den vielfältigen Störeinflüssen aus dem Umfeld (unmittelbar angrenzende gewerbliche Nutzungen, stark befahrene Straße usw.) keine geeigneten Lebensräume für die spezialisierte Avifauna der Agrarlandschaft (z.B. Feldlerche, Schafstelze, Wachtel, Kiebitz usw.) bieten. Für den allgemeinen Artenschutz spielen die vorherrschenden Lebensraumstrukturen aber eine Rolle als Nahrungs- und Deckungsraum für unterschiedliche Tierarten, vornehmlich für Ubiquisten und Kulturfolger.

### **Schutzgut Boden / Fläche**

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

Das Plangebiet wird bislang als Grünland genutzt. Die derzeit unversiegelte Fläche besitzt allgemein eine besondere klimaökologische Ausgleichsfunktion, eine besondere Funktion hinsichtlich der Abflussregulation, Grundwasserneubildung und Retention sowie als Standort für Vegetation. Als Filter und Puffer für Schadstoffe und als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf ist sie von einer mittleren Bedeutung. Als Standort für eine naturnahe Vegetation spielt sie hingegen keine Rolle.

### **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.

Für den Umweltbelang Grundwasser sind vorrangig die weitgehende Erhaltung der Grundwasserneubildung sowie die Sicherung der Grundwasserqualität maßgeblich. Das Plangebiet ist derzeit 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. Das Plangebiet kann allerdings von wild abfließendem Niederschlagswasser betroffen sein.

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

### **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.

### **Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

Das charakteristische Orts- und Landschaftsbild des Plangebietes wird neben dem Gelände relief insbesondere von den Wiesen, der östlichen Waldsilhouette und der nördlich angrenzenden Gewerbegebietsbebauung geprägt. Das Gelände fällt nach Süden ab und geht in die wellige Moränenlandschaft über, so dass sich insbesondere von der Schwabener Straße aus eine weite Sichtachse ins Voralpenland hinein öffnet

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

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

Nach Angabe des Denkmal-Atlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege (LfD) liegen für das Planungsgebiet selbst und seine unmittelbare Umgebung 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 des Bebauungsplans befinden sich keine Baudenkmäler. Sonstige wertgebende Sachgüter von überörtlicher Bedeutung im Sinne des BauGB befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand nicht innerhalb des Untersuchungsgebietes.

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

In der Folge des Bebauungsplans Nr. 216 ist nach dem augenblicklichen Kenntnisstand davon auszugehen, dass keine besonderen Anfälligkeiten für schwere Unfälle und Katastrophen zu erwarten sind, so dass diesbezüglich keine Auswirkungen auf die Umweltbelange gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a bis d und i BauGB entstehen. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten. Derzeit sind in der Planfolge keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle und Katastrophen abzusehen.

Für den räumlichen Geltungsbereich und seine unmittelbare Umgebung ist in der Folge des Bebauungsplans Nr. 216 jedoch mit den nachfolgenden umweltrelevanten Beeinträchtigungen zu rechnen, die sich in bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen differenzieren lassen:

Baubedingte Auswirkungen können während der Bauphase entstehen und sind von zeitlich begrenzter Dauer. Dies können Emissionen an Lärm, Gasen, Stäuben oder die Inanspruchnahme von Flächen für Baustraßen, Baugruben, Lagerflächen oder dergleichen sein. Durch Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen können Beeinträchtigungen oder ein Verlust von möglichen Lebensstätten gebäudegebundener Arten erfolgen.

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

Betriebsbedingte Auswirkungen entstehen durch den „laufenden Betrieb“ der vorgesehenen Nutzung. Beispiel hierfür sind zusätzliches Verkehrsaufkommen, Emissionen von Lärm, Abgasen, Stäuben, Abwässern, Nährstoffbelastungen von Böden oder ähnlichem. Zur Vermeidung oder Minimierung der Umweltauswirkungen werden Vorschläge für geeignete Maßnahmen dargestellt.

## **Schutzgut Mensch**

### Baubedingte Auswirkungen:

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

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von künftig zulassungsfähigen Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen sind erhebliche negative Auswirkungen weder auf die in der Umgebung bereits wohnenden und arbeitenden Menschen noch auf die künftigen Betriebsangehörigen und Kunden zu erwarten. Die gewohnte Sichtbeziehung zum Alpenpanorama bleibt erhalten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Neben dem Schallschutz müssen Belastungen durch Luftschadstoffe, Gerüche, Erschütterungen, Lichtemissionen und elektromagnetische Felder (EMF) in die planerischen Erwägungen mit einbezogen werden. Das Immissionsschutzrecht gibt dabei den Schutz vor Gefahren, erheblichen Beeinträchtigungen und erheblichen Belästigungen durch Immissionen vor.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde das Büro C.Hentschel Consult GmbH mit einer schalltechnischen Untersuchung beauftragt, um die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben zu prognostizieren und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und der TA Lärm zu beurteilen sowie den einwirkenden Verkehrslärm zu ermitteln und zu beurteilen. Die Ergebnisse werden nach Vorliegen der schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass betriebs- oder anlagenbedingte schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft durch die zulässigen Bauvorhaben ausgeschlossen werden können.

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

In der vorliegenden Planfassung wurden vorläufig immissionsschutzrechtliche Festsetzungen aufgeführt. Die schalltechnische Untersuchung wird derzeit durch das Büro C.Hentschel Consult GmbH durchgeführt. Im nächsten Verfahrensschritt werden die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan berücksichtigt.

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

### Baubedingte Auswirkungen:

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

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt kann ein Verlust bisheriger Lebensräume durch die zulässigen baulichen Anlagen erfolgen. Da aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung das Plangebiet insgesamt eher strukturarm ist und zudem in der Umgebung gleichartige und gleichwertige Lebensräume in einem ausreichenden Umfang vorhanden sind, sind die Auswirkungen auf das Schutzgut voraussichtlich als gering erheblich einzuschätzen. Trennwirkungen entstehen nicht.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

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

- Festsetzung zur Grundstückseingrünung, insbesondere auch zur Schonung des Wurzelbereichs der angrenzenden Waldbäume
- Festsetzung zur Flachdachbegrünung
- Festsetzung zur Überpflanzung von Stellplatzflächen und Tiefgaragendecken

### **Schutzgut Boden / Fläche**

#### Baubedingte Auswirkungen:

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

#### Anlagenbedingte Auswirkungen:

In der Planfolge können erstmalig baulichen Anlagen mit einer gewerblichen Nutzung errichtet werden, was zu einer Versiegelung der Fläche in dem unter Abschnitt 1.2 erläuterten Ausmaß führen kann. Damit werden die natürlichen Bodenfunktionen insbesondere als Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe, eingeschränkt bzw. gehen gänzlich verloren. Zudem wird eine landwirtschaftliche Nutzfläche mit durchschnittlichen bis guten Erzeugungsbedingungen aus der Produktion genommen.

#### Betriebsbedingte Auswirkungen:

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

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

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzung und Begrenzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung von Materialien zur Oberflächenbefestigung
- Hinweis zum Schutz des Mutterbodens
- Hinweise zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser
- Festsetzungen zur Begrünung von Tiefgaragendecken / Flachdächern
- Rückgriff auf eine vorhandene Erschließung

## **Schutzgut Wasser / Grundwasser**

### Baubedingte Auswirkungen:

Baubedingte Auswirkungen können sich im Rahmen der Realisierung des Vorhabens durch eine unsachgemäße Handhabung von flüssigen Betriebs- und Baustoffen ergeben, die in den Boden einsickern können. Das Kontaminationsrisiko für das Grundwasser ist allerdings gering, da der Grundwasserhorizont voraussichtlich tiefer als 8,0 m unter der Geländeoberkante liegt.

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die künftig zulässige, bauliche Nutzung können Grundflächen versiegelt werden, was in der Folge eine Verschiebung des Wasserdargebotspotentials weg von der Grundwasserneubildung, hin zum Oberflächenabfluss bewirken wird. Zur Aufrechterhaltung des lokalen Wasserhaushaltes ist deshalb unverschmutztes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Es ist davon auszugehen, dass die Untergrundverhältnisse dies zulassen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans wird der Versiegelungsgrad innerhalb des Plangebietes beschränkt und der Wasserhaushalt durch geeignete Maßnahmen reguliert. Zur Regulierung des Oberflächenabflusses übernehmen insbesondere die Tiefgaragenbegrünung sowie die Dachbegrünung eine wichtige Rolle, da sie die Infiltrationsfläche erhöht und den Niederschlagsabfluss verzögert.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Die sichere und ordnungsgemäße Entsorgung der anfallenden Abwässer wird durch eine Anbindung an das bestehende Abwassernetz gewährleistet, so dass in der Planfolge keine wassergefährdenden Stoffe ungereinigt in die Vorflut gelangen werden.

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

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzungen von überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzung wasserdurchlässiger Beläge für Hof- und Stellplatzflächen
- Festsetzung einer GRZ
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgaragendecke / Flachdächer
- Hinweise zur Versickerung von Niederschlagswasser

## **Schutzgut Luft**

### Baubedingte Auswirkungen:

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

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

Von den baulichen Anlagen sind keine über das gebietstypische Maß hinausgehenden Emissionen zu erwarten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Der durch die zulässige Bebauung bisher nicht bebauter Flächen führt zu zusätzlichem Verkehrsaufkommen und somit zu weiterer Schadstoffbelastung. Die Auswirkungen gehen aber nicht über das Maß hinaus, das bereits durch den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 216 zulässig war. Insofern sind erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen aufgrund der zulässigen Art der baulichen Nutzung nicht zu erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen hängen von der Art des Betriebes ab. Es darf angenommen werden, dass das geplante Vorhaben die einschlägigen gesetzlichen

Anforderungen, Auflagen und Normen erfüllt, soweit es sich um umweltrelevante Luftschadstoffe handelt.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgaragendecken / Flachdächer / Fassaden

### **Schutzgut Klima**

Baubedingte Auswirkungen:

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

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die in der Planfolge für das Plangebiet erstmalig zulässigen baulichen Nutzungen kann das Schutzgut Klima / (Luft) auf unterschiedliche Weise berührt werden. Mit der Erweiterung der baulichen Nutzungen in Form eines Urbanen Gebiets werden vornehmlich die Eigenschaften des Geländes hinsichtlich Bewuchs und Bebauung verändert, wodurch sich für das lokale Wetter und Klima wichtige Kenngrößen, wie Wärmekapazität, Wärmeleitfähigkeit, Versiegelungsgrad, Strahlungseigenschaften des Untergrundes bzw. Erdbodens sowie Relief und Rauigkeit der Erdoberfläche ändern können, mit möglichen Folgen für die Windgeschwindigkeit, die Windrichtung und die Durchlüftung. Durch die Art der Flächennutzung wird auch die unterschiedliche Aufheizung und Abkühlung einzelner Oberflächen und der darüber liegenden Luftschicht bestimmt und damit die Abmilderung bzw. Verstärkung der sommerlichen Aufheizung und die nächtliche Kaltluftproduktion. Daneben führen die mit einer baulichen Nutzung und Versiegelung verbundenen Eigenschaften des Geländes zu einer verringerten Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser, was wiederum einen Einfluss auf die Luftfeuchtigkeit und die Grundwasserneubildung hat. Der lokalklimatische Charakter der Erweiterungsfläche wird sich durch Versiegelung und Überbauung grundlegend wandeln und damit künftig weniger maßgeblich von natürlichen als vielmehr anthropogenen Faktoren bestimmt sein. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes wird diese Veränderung aber keinen messbaren Einfluss auf die lokalklimatische Situation haben.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Da sich der Kfz-Verkehr durch die Erweiterung des Gewerbeparks „Nord-Ost“ voraussichtlich nicht in einem erheblichen Umfang erhöhen wird und die hinzutretenden gewerblichen Nutzungen ein geringes Ausmaß aufweisen, kann das Entstehen von gravierenden lufthygienischen oder human-bioklimatisch belastenden Bedingungen, wie eine erhöhte sommerliche Wärmebelastung, eine verminderte nächtliche Abkühlung oder eine erhöhte Luftbelastung ausgeschlossen werden. Mehr als gering erhebliche negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Klima und Luft sind durch den Bebauungsplan Nr. 216 insoweit nicht zu befürchten.

Hinsichtlich der Reduzierung klimaschädlicher Abgase wird auf die Bestimmungen der Fachgesetzgebung, insbesondere das Gebäudeenergiegesetz – GEG - verwiesen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- Hinweise und Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser
- Festsetzungen zur Begrünung der Tiefgaragendecken / Flachdächer

## **Schutzgut Landschaftsbild / Ortsbild**

### Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bauphase kommt durch die Bautätigkeit zu temporären Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.

### Anlagenbedingte Auswirkungen:

In der Planfolge können früher landwirtschaftlich genutzte Flächen für eine bauliche Nutzung in Anspruch genommen werden, die aber aufgrund ihrer Strukturarmut und Lage bisher nicht zur wohnungsnahen Erholung aufgesucht wurden. Da sich das Plangebiet unmittelbar an einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße und im unmittelbaren Anschluss an ein Gewerbegebiet befindet, ist eine Minderung des Erholungspotentials der umgebenden Kulturlandschaft in einem mehr als gering erheblichen Ausmaß nicht zu erwarten. Freizeitnutzungen oder gewohnte Wege- und Sichtbeziehungen werden durch die Planungsabsicht der Stadt Ebersberg nicht beeinträchtigt.

Durch die künftig mögliche Bebauung des Grundstücks ändert sich das gewohnte Ort- / Landschaftsbild, da der Wahrnehmungsaspekt von der offenen Kulturlandschaft zu einer gebauten Siedlungsstruktur verschoben wird. Durch die Bebauung und die vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen werden dem Orts- / Landschaftsbild neue Strukturelemente hinzugefügt. Mehr als gering erhebliche Auswirkungen auf die in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen sind damit allerdings nicht verbunden. Die gewohnte Blickachse nach Süden auf das Alpenpanorama bleibt erhalten.

### Betriebsbedingte Auswirkungen:

Es sind keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten, die vom laufenden Betrieb abzuleiten wären.

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

Maßnahmen im Bebauungsplan:

- Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung
- Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen
- Festsetzung einer Ortsrandeingrünung
- Festsetzung einer maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen
- Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen

## **Schutzgut Kulturgüter / Sonstige Sachgüter**

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

Das Auffinden von Bodendenkmälern im Planungsgebiet ist zwar unwahrscheinlich, kann aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Vorsorglich wird deshalb auf die Bestimmungen des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen.

Die natürliche Ertragsfähigkeit der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche geht allerdings bei einer Inanspruchnahme für bauliche Nutzungen verloren.

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

## **Biologische Vielfalt**

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

Als typischer Agrarlebensraum spielt das Plangebiet für die Biodiversität eine untergeordnete Rolle.

### 3.3 Wechselwirkungen

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch die Wechselwirkungen zwischen diesen betrachtet, da aufgrund der komplexen Zusammenhänge zwischen den einzelnen Schutzgütern zwangsläufig eine Reihe von Wechselwirkungen bestehen (z.B. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden-Wasser-Lokalklima). Die Beurteilung der Wechselwirkungen wird jedoch auf entscheidungserhebliche Aspekte begrenzt. Bei der Beschreibung von ökosystemaren Wechselwirkungen ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die schutzgutbezogenen Erfassungen bereits Informationen über die funktionalen Beziehungen zu anderen Schutzgütern und Schutzgütfunktionen beinhalten. Wechselwirkungen, die darüber hinausgehen und eine weitergehende Beeinträchtigung von Schutzgütern im Planungsgebiet erwarten lassen, insofern also entscheidungserheblich sind, sind derzeit nicht erkennbar.

### 3.4 Zusammengefasste Umweltwirkungen

Die örtliche Lage des Plangebietes sowie die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans orientieren sich am Grundsatz einer vorausschauenden Gesamtplanung und schaffen wesentliche Voraussetzungen für eine umweltschonende Entwicklung im Sinne des städtebaulichen Leitbildes. Negative Umweltwirkungen, die in der Planfolge zu erwarten sind, liegen vor allem in einem geringen bis mäßigen Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung und in einer geringen bis mäßigen Veränderung des Oberflächenabflusses und der Grundwasserneubildungsrate.

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

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

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

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. In § 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 konkreten Festlegung des Plankonzeptes dienen Vermeidungsmaßnahmen dazu, durch eine möglichst natur- und landschaftsschonende Ausgestaltung der Festsetzungen die nachteiligen Planfolgen zu minimieren. Bei der Prüfung der Vermeidungsmaßnahmen geht es nicht darum, die Planung in ihrer konkret gewählten konzeptionellen Ausgestaltung zu "vermeiden" oder im Interesse von Natur und Landschaft wesentliche Abstriche an den Planzielen vorzunehmen, sondern darum, die Details der Festsetzungen auf eine möglichst schonende Behandlung der Belange von Natur und Landschaft hin auszurichten. Die Vermeidungsmaßnahmen sollten dabei insbesondere die am stärksten beeinträchtigten Umweltmedien bzw. Schutzgüter betreffen.

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

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

- den natürlichen Gegebenheiten Rechnung tragende Abgrenzungen zwischen den überbaubaren und den nicht überbaubaren Grundstücksflächen
- Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens durch Anforderungen an eine naturschonende Ausgestaltung erforderlicher Bodenbefestigungen (z.B. bei Stellplatzflächen)
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der baulichen Entwicklung durch Maßstab und Stellung der Baukörper; Freihaltung der gewohnten Sichtbeziehungen; Ortsrandeingrünung.

Die konzeptionelle Ausgestaltung des Bebauungsplans Nr. 216 berücksichtigt diese Anforderungen hinreichend. Im Einzelnen wird auf die Schutzgut bezogenen Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich von Beeinträchtigungen verwiesen, wie sie unter Abschnitt 3.2 genannt sind.

#### **4.2 Eingriffsregelung**

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

Ziel der Eingriffsregelung ist es, die zu erwartenden negativen Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft zu vermeiden und unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen oder zu ersetzen. Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen (Januar 2003).

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

Die Standortanalyse für eine mögliche Betriebserweiterung gelangte zu dem Ergebnis, dass diese nur im unmittelbaren Anschluss an das bestehende Gewerbegebiet möglich und sinnvoll möglich ist. Um ein funktions- und bedarfsgerechtes Angebot an Entwicklungsflächen bauplanungsrechtlich vorzubereiten, wird der Flächennutzungsplan für den maßgeblichen Teilbereich (14. Änderung des Flächennutzungsplans) im Parallelverfahren geändert. Die Standortentscheidung wurde insoweit im Zuge der vorbereitenden Bauleitplanung bereits getroffen.

Der Standort liegt verkehrsgünstig und zeichnet sich durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu einem bereits bestehenden Gewerbegebiet aus. Geeignete Potentiale der

Innenentwicklung stehen demgegenüber nicht zur Verfügung. Auch im sonstigen Stadtgebiet sind Alternativstandorte, die für eine zweckmäßige und funktionsgerechte Erweiterung des Betriebes geeignet wären, nicht vorhanden.

Als typische Angebotsplanung schafft der Bebauungsplan Nr. 216 den bauplanungsrechtlichen Rahmen für die Zulässigkeit des beabsichtigten Vorhabens. Art und Maß der baulichen Nutzung bilden den erforderlichen Bedarf für die den neu geplanten Betriebsstandort ab. Lage und Umfang der überbaubaren Grundstücksflächen reagieren im Zusammenwirken mit der in der Folge des Bebauungsplans möglichen, funktionalen Organisation der Betriebsflächen auf die besonderen Anforderungen zur Freihaltung der Sichtbeziehung nach Süden und der Schonung der östlich benachbarten Waldbäume. Insoweit schafft der Bebauungsplan mit seinen Regelungen die Voraussetzungen für eine optimierte Zuordnung der betriebsnotwendigen Flächen bei einer gleichzeitigen hinreichenden Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Alternative Lösungen, die unter Beachtung des Anforderungskataloges geringer erhebliche Auswirkungen auf den Umweltzustand haben, bestehen indes nicht.

Infolge der Standortwahl können Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) bewirkt werden. Gem. § 15 Absatz 1 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen.

## **Eingriffs- / Ausgleichsermittlung**

### **Ausgleichserfordernis**

In der weiteren Planfolge können Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 BNatSchG verursacht werden. Es ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Regelverfahren anzuwenden. Die Eingriffsbewertung und Ausgleichsberechnung erfolgt auf der Basis des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“, ergänzte Fassung, Januar 2003.

### **Erfassen und Bewerten von Natur und Landschaft**

Bei der Bestandsbewertung werden die innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs liegenden Flächen in Hinblick auf ihre Bedeutung für den Naturhaushalt und seine Schutzgüter untersucht und klassifiziert. Die Einzelbewertungen sind Schutzgut bezogen im Abschnitt 2.1 des Umweltberichts dargelegt worden. Aufgrund der gemeinsamen Betrachtung dieser Bewertungen wird die Eingriffsfläche als Fläche mit einer mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild gesehen und demzufolge nach den Vorgaben des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ in die Bewertungskategorie II klassifiziert.

### **Ermittlung der Eingriffsschwere**

Die Regelungen des Bebauungsplans Nr. 216 begründen in der Planfolge einen Eingriff in Natur und Landschaft, da derzeit nicht überbaute oder unversiegelte Flächen künftig einer baulichen Nutzung zugeführt werden können, wodurch insbesondere das Wasserdargebotspotential und die natürlichen Bodenfunktionen beeinträchtigt und Lebensräume für Tiere und Pflanzen beeinträchtigt werden. Die möglichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter sind in den vorangegangenen Abschnitten ausführlich erläutert worden.

Die Intensität der konkreten Beeinträchtigung von Natur und Landschaft wird durch die Ausgestaltung der künftig möglichen Bebauung, insbesondere ihrer Anordnung und Dichte, beeinflusst. Sie kann aus dem zulässigen Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet werden. Die festgesetzte Grundfläche lässt im Bereich des Allgemeinen Wohngebiets mit seiner GRZ 0,26 nur einen relativ niedrigen Versiegelungs- und Nutzungsgrad zu, weshalb es nach den Vorgaben des Leitfadens "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" als „Eingriffsschwere Typ B“ (GRZ < 0,35) bewertet wird.

### **Ermittlung der vorläufigen Eingriffsfläche**

Die Eingriffsfläche umfasst alle Flächen, die bisher unversiegelt waren und durch die Festsetzungen der Bebauungsplanänderung künftig mit einer baulichen oder sonstigen Nutzung versehen werden können, darunter fallen alle neuen Bauflächen. Die ausgleichspflichtige Eingriffsfläche beträgt demnach für das Baugebiet ca. 4.900 m<sup>2</sup>.

### **Ermittlung des vorläufigen verbleibenden Ausgleichsbedarfs**

Grundlage für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs ist der Leitfaden "Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft" des BAYERISCHEN STAATSMINISTERIUMS FÜR LANDESENTWICKLUNG UND UMWELTFRAGEN, der eine nachvollziehbare Herleitung des Kompensationsumfangs anbietet.

In der Planfolge werden Flächen mit einer (geringen bis) mittleren Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild in Anspruch genommen, so dass unter Würdigung der im Planungskonzept enthaltenen Vermeidungsmaßnahmen ein Kompensationsfaktor von 0,8 als sachgerecht beurteilt wird. Der zu erwartende Eingriff muss demnach in einem Umfang von ca. 3.900 m<sup>2</sup> ausgeglichen werden.

### **Nachweis des verbleibenden Ausgleichsbedarfs**

Derzeit können noch keine verbindlichen Aussagen zur Lage und Ausgestaltung der Ausgleichsflächen getroffen werden. Ziel ist, die Ausgleichsfläche eingriffsnah nachzuweisen. Die Festlegung der endgültigen Eingriffsfläche sowie der Nachweis der erforderlichen Ausgleichsflächen erfolgen im weiteren Verfahren.

## **4.3 Standortwahl und anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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.

Der Standort liegt verkehrsgünstig und zeichnet sich durch seine unmittelbare Nachbarschaft zu einem bereits bestehenden Gewerbegebiet aus. Geeignete Potentiale der Innenentwicklung stehen demgegenüber nicht zur Verfügung. Auch im sonstigen Stadtgebiet sind Alternativstandorte, die für eine zweckmäßige und funktionsgerechte Erweiterung des Betriebes geeignet wären, nicht vorhanden.

Im Außenbereich sind gemäß der Darstellung des Flächennutzungsplans im Gewerbegebiet Langwied sowie nördlich des Gewerbeplatzes Nord-Ost zwar Gewerbegebietsflächen vorgesehen, beide Flächen sind aber derzeit nicht verfügbar. Insofern sind keine Entwicklungspotenziale vorhanden bzw. verfügbar, die als Alternative zum geplanten Standort genutzt werden könnten.

## **5. Bewertung der artenschutzrechtlichen Belange**

---

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Ebersberg, wurde festgelegt, dass auf eine weitergehende Bestandserfassung und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände im Rahmen der Bauleitplanung verzichtet werden kann. Trotzdem entbindet die vorliegende Auseinandersetzung mit den artenschutzrechtlichen Belangen den Bauherrn und seinen Planer weder im Baugenehmigungsverfahren, noch bei einer genehmigungsfreien Errichtung baulicher Anlagen von einer Prüfung und Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote, da sich die Verhältnisse seit der Ausarbeitung und des Inkrafttretens des Bebauungsplans wesentlich geändert haben können.

Gesicherte Nachweise von Tier- oder Pflanzenarten, die unter die Bestimmungen des besonderen Artenschutzes fallen, liegen für das Plangebiet nicht vor. Da für viele Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Säugetiere insbesondere Fledermäuse, Insekten)

die spezifischen Lebensraumstrukturen fehlen, sind Vorkommen im Gebiet erwiesenermaßen ausgeschlossen.

Aber auch für die potentiell vorkommenden Arten, insbesondere Vogelarten, die an Gehölzen brüten, bleibt festzuhalten, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 216 nicht mit der Erfüllung einschlägiger Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu rechnen ist, soweit die Gehölze außerhalb der Brutzeit entfernt werden.

## **6. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

---

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

Der vorliegende Bebauungsplan schafft die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme von Grund und Boden auch die Themenkreise Umweltschutz und Umweltvorsorge in der dargestellten, vielfältigen Weise berührt.

Die infolge der städtebaulichen Planung beeinflussten Veränderungen der örtlichen Umweltqualität werden mit Mitteln der Planung in der Weise gesteuert, dass nachhaltige Beeinträchtigungen von Menschen und Naturhaushalt möglichst vermieden und, soweit unvermeidbar, durch geeignete Maßnahmen vermindert und kompensiert werden. Hierfür trifft der Bebauungsplan umfassende Regelungen.

Das Bebauungsplankonzept berücksichtigt das Gebot des schonenden Umgangs mit Grund und Boden dadurch, dass eine Fläche in Anspruch genommen wird, die unmittelbar an den bestehenden Siedlungskörper angrenzt und durch vorhandene Infrastruktureinrichtungen bereits erschlossen ist. Sog. Konflikt- oder Ausschlussflächen sind von der Planungsabsicht der Stadt Ebersberg nicht berührt. Soweit die im Bebauungsplan enthaltenen Regelungen zu Vermeidungs- und Verminderungs- sowie zu den Ausgleichsmaßnahmen umgesetzt werden, ist im planungsrechtlichen Sinn mit keiner dauerhaften, erheblichen Beeinträchtigung des Umweltzustandes zu rechnen. Konflikte mit den Bestimmungen des besonderen Artenschutzrechtes bestehen nicht.

Das bestehende Verkehrsnetz ist leistungsfähig. Umbauten sind nur in einem geringen Umfang zur Herstellung einer neuen Grundstückszufahrt erforderlich. Haltestellen des ÖPNV (Buslinie 446 und 448) liegen an der Schwabener Straße.

Unter Einhaltung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann zusammenfassend davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht noch überschritten werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen in der Planfolge sicher auszuschließen. Insgesamt ist mit keiner erheblichen Verschlechterung des Umweltzustandes gegenüber der derzeit herrschenden Bestandssituation zu rechnen.

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

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im derzeitigen planungsrechtlichen Außenbereich. Sollte die Planung nicht zu Ende geführt werden, würden die Ortseingangssituation und der Landschaftscharakter in der heutigen Form weiterbestehen und die Flächen weiterhin landwirtschaftlich genutzt werden. Eine bauliche Nutzung wäre dann ausschließlich im Rahmen des Zulässigkeitsmaßstabes des § 35 BauGB möglich.

Die Entwicklung eines bedarfs- und funktionsgerechten Standortes für einen ortsansässigen Betrieb wäre nicht möglich. Somit wäre der Standort des Betriebs und in der Folge auch der Erhalt und die Schaffung von Arbeitsplätzen innerhalb des Gemeindegebietes gefährdet.

## **7. Zusätzliche Angaben**

---

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

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde eine der Planungsstufe angemessene Bestandserhebung zur Beurteilung des Umweltzustandes durchgeführt. Für einzelne Schutzgüter erfolgte hierzu eine Bestandsaufnahme vor Ort. Darüber hinaus stützen sich die Darstellungen und Beurteilungen der Umweltbelange auf die Auswertung vorhandener Unterlagen und Daten. Sachverhalte, die den Themenbereiche Lärm betreffen, werden noch geprüft und auf dem entsprechenden Fachgutachten der C. Hentschel Consult Ing.-GmbH basierend im weiteren Verfahren berücksichtigt.

Genauere Aussagen zu den angewandten Untersuchungsmethoden können diesem Gutachten entnommen werden.

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

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

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

Es liegen hinreichende Erkenntnisse für die sachgerechte Beurteilung der Anforderungen an den besonderen Artenschutz vor, so dass auf eine weitergehende Bestandserfassung und vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände verzichtet werden konnte.

Bei der Erhebung der Grundlagen haben sich keinerlei Schwierigkeiten ergeben. Gleichwohl beruhen einige weitergehende Angaben, wie zum Beispiel die Beeinträchtigung der geländeklimatischen Verhältnisse auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. Insgesamt sind die relevanten Umweltfolgen des Planvorhabens aber in einem der Planungsstufe angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad überprüft worden, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für ein umweltverträgliches Bebauungsplankonzept vorliegen.

Eine Liste der verwendeten Quellen und Unterlagen findet sich unter Ordnungsnummer 9 des Umweltberichts.

#### **Haftungsausschluss-Mitteilung**

Die Erhebungen im Rahmen der Umweltprüfung, die auch die Überprüfung möglicher Schädigungen von Arten und natürlichen Lebensräumen im Sinne des Umweltschadengesetzes zum Gegenstand hatten, wurden nach anerkannter Methodik durchgeführt. Auf der Grundlage der vorgenommenen Erhebungen und der in der konzeptionellen Ausgestaltung des Bebauungsplans ist sichergestellt, dass in der Folge des Bebauungsplans Nr. 216 nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

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

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

Nach § 4 c BauGB sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen des Vorhabens durch eine entsprechende Überwachung (sog. Monitoring) ermittelt werden

können. Die in der Folge des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden in einem der Planungsebene angemessenen Umfang und Detaillierungsgrad untersucht und es wurden geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen. Bei Beachtung der im Bebauungsplan Nr. 216 enthaltenen Regelungen und Hinweise sind demgemäß in planungsrechtlicher Hinsicht nachfolgend keine dauerhaften negativen Umweltwirkungen in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten.

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

Nach heutigem Stand der Planung sind nachfolgende Sachverhalte zu überwachen:

Begrünung privater Flächen:

Die Funktionsfähigkeit und zielgemäße Entwicklung der vorgesehenen Grundstückseingrünung sowie der Baumpflanzungen im Bereich von Stellplätzen sind 5 Jahre nach Nutzungsaufnahme erstmals zu prüfen.

Ausgleichsflächen:

Nach Festlegung der Ausgleichsflächen werden die Monitoring-Maßnahmen ergänzt.

Immissionsschutz:

Besondere Maßnahmen der Überwachung sind hier nur bei unerwarteten Überschreitungen des Emissionskontingentes angezeigt, die trotz der erforderlichen Genehmigung von Vorhaben oder Nutzungsänderungen außerhalb der Genehmigungsfreistellung auftreten.

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

## **8. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

---

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 216 beabsichtigt die Stadt Ebersberg unter Berücksichtigung der Erweiterungsabsichten eines ortsansässigen Unternehmens ein funktions- und sachgerechtes Angebot an Bauflächen bereitzustellen. Auf diese Weise soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung in Verbindung mit einer langfristigen und ausgewogenen kommunalen Wirtschafts- und Sozialstruktur geschaffen werden.

In der 14. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Ebersberg ist das Plangebiet als Urbanes Gebiet dargestellt. Somit kann der vorliegende Bebauungsplan aus den Vorgaben des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet und das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB gewahrt.

Das Planvorhaben steht im Einklang mit den Erfordernissen der Raumordnung.

Die Tatsache, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216 unmittelbar an Gewerbepark „Nord-Ost“ anschließt, sowie die Tatsache, dass in der Planfolge keine Konflikt- oder Ausschlussflächen in Anspruch genommen werden, tragen dem Grundsatz nach einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB Rechnung. Der ermittelte Flächenverbrauch für eine erstmalige

Inanspruchnahme von Bodenflächen für bauliche Anlagen ist mit Blick auf das gewünschte Planungsziel insoweit angemessen und städtebaulich gerechtfertigt. Geeignete Alternativstandorte oder anderweitige Planungsmöglichkeiten, die in der Folge weniger erhebliche, negative Umweltwirkungen entfalten würden, bestehen tatsächlich nicht.

Die konzeptionelle Ausgestaltung der Planung verfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung. Sie zielt darauf ab, den Siedlungsbereich zu arrondieren und einen harmonischen Übergang zur offenen Agrarlandschaft / Kulturlandschaft zu schaffen. Gewohnte Sichtbeziehungen bleiben weiterhin erhalten.

Das Plangebiet ist durch Emissionen vorbelastet, die durch die angrenzenden Gewerbebetriebe und den Straßenverkehr bewirkt werden.

Die Nachbarschaft ist von der Neuplanung betroffen. Die umweltrelevanten Belange der Nachbarschaft sind durch Regelungen zur Art der Nutzung sowie zur Beschränkung des zulässigen Störungsgrades des Planvorhabens angemessen gewahrt. Unter Berücksichtigung der technischen Normen und fachgesetzlichen Bestimmungen kann auch grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass immissionsschutzrechtlich relevante Richt- oder Grenzwerte weder erreicht, noch überschritten werden. Demgemäß sind mehr als unerhebliche Störungen, Belästigungen oder Beeinträchtigungen der künftigen Nutzer oder der in der Umgebung bereits arbeitenden und wohnenden Bevölkerung durch Lärm, elektromagnetische Felder, Gerüche, Erschütterungen, Stäube, Abgase etc. in der Planfolge unwahrscheinlich. Mit Hinblick auf die immissionsschutzrechtlichen Belange ist in der Planfolge insgesamt keine Verschlechterung der derzeit herrschenden Bestandssituation zu erwarten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind auch weiterhin dauerhaft gewährleistet.

Anhand des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ ist sowohl die gegenwärtige ökologische Bedeutung des Geländes als auch der in der Planfolge zu erwartende Eingriff hinsichtlich seiner Schwere beurteilt und der verbleibende Ausgleichsbedarf als Größenordnung beziffert worden. Unvermeidbare Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaft werden durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen, vertraglich gesichert und dem Bebauungsplan Nr. 216 zum Ausgleich zugeordnet.

Artenschutzrechtliche Belange fanden hinreichend Berücksichtigung. Artenschutzrechtliche Konflikte, die zu durchgreifenden Hindernissen für den späteren Bebauungsplanvollzug führen könnten, sind nach derzeitiger Kenntnis auszuschließen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 216 insgesamt eine überwiegend geringe Empfindlichkeit aufweist. Aufgrund der Vorbelastung des Plangebiets und des betroffenen Wirkraumes sind in der Planfolge keine nachteiligen Umwelteinwirkungen auf die Schutzgüter im Sinne des UVPG bzw. gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und die bestehenden Nutzungen im Plangebiet selbst und im weiteren Planungsumfeld in einem mehr als gering erheblichen Umfang zu erwarten. Insoweit sind die möglichen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 216 mit integrierter Grünordnung als umweltverträglich zu werten.

## 9. Verwendete Unterlagen

---

- rechtswirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg
- Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)
- Regionalplan München, Regionaler Planungsverband
- Bayerisches Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Digitale Flurkarte, Luftbild, Biotopkartierung usw., 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
- Der Umweltbericht in der Praxis, Leitfaden zur Umweltprüfung in der Bauleitplanung, München 2007
- BayernAtlas, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
- Bayerisches Straßeninformationssystem (BAYSIS), Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern, für Bau und Verkehr

Stadt Ebersberg, den .....

(Siegel)

.....  
Erster Bürgermeister Ulrich Proske