



**STADT EBERSBERG**

Marienplatz 1  
85560 Ebersberg

## **Änderungsbebauungsplan Nr. 131.4 Gmaind**

### **Umweltbericht**

Entwurf

Dieser Bericht umfasst 13 Seiten

**Verfasser:**

**J E S T A E D T**  
**+ P A R T N E R**

Büro für Raum- und Umweltplanung  
80337 München • Reisingerstraße 13  
Tel. 089/72467880 • Fax 089/72467881

**München, den 10.07.2024**

## **Umweltbericht**

### **1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

In der Sitzung vom 15.05.2019 hat der Stadtrat der Stadt Ebersberg für den Bebauungsplan 131 „Gmaind“ die Aufstellung eines Änderungsbebauungsplans für die Flurstücke 1064/03 und 1064/25 beschlossen.

Nach § 2 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) i. d. F. v. 3. November 2017, das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist, ist für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorgaben des BauGB durchzuführen.

Darüber hinaus soll durch das Verfahren sichergestellt werden, dass relevante Auswirkungen durch die angestrebten Nutzungen des Bebauungsplans auf die verschiedenen Schutzgüter angemessen und hinreichend genau dargestellt und überflüssige Untersuchungen vermieden werden.

Im Rahmen der Planaufstellung werden die in der Umweltprüfung ermittelten voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Im Umweltbericht werden alle Schutzgüter gemäß der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB berücksichtigt.

### **2 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes**

Mit dem Antrag zur Aufstellung des Änderungsbebauungsplans Nr. 131.4 beabsichtigt der Grundstückseigentümer die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem südlichen Grundstück 1064/25 analog zum nördlichen Grundstück 1064/03 zu schaffen; bisher sah der Bebauungsplan auf den beiden Grundstücken insgesamt nur die Bebauung mit einem Einfamilienhaus mit maximal 1 WE vor.

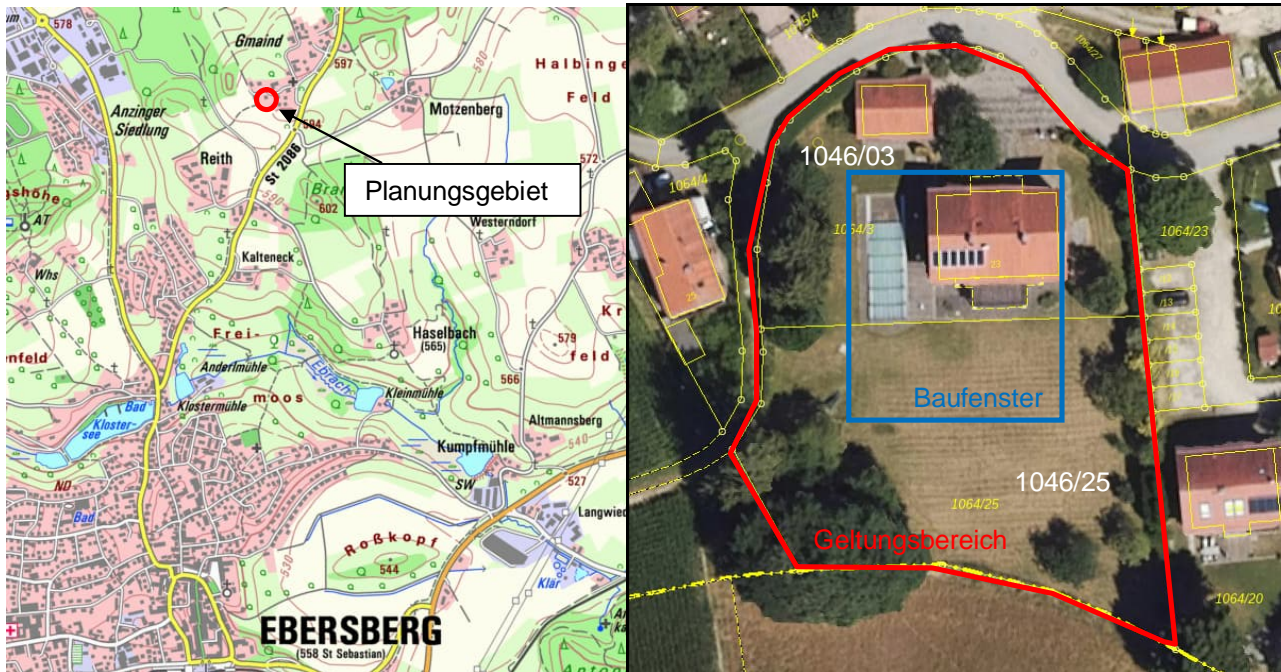
Ausführungen und Erläuterungen zur städtebaulichen Planung können dem beiliegenden Entwurf der Begründung sowie planlichen und textlichen Festsetzungen entnommen werden.

Für das Baugebiet sollen insgesamt eine Grundfläche (GR) von max. 360 m<sup>2</sup> und maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Im Satzungstext sowie der Planzeichnung zum Bebauungsplan mit Stand vom 12.07.2023 werden Baufenster mit Art und Maß der baulichen Nutzung, Nebenanlagen sowie grünordnerische Vorgaben festgesetzt.

### **3 Lage und Umfang des Plangebiets sowie Bedarf an Grund und Boden**

Der Ortsteil Gmaind befindet sich knapp 2,5 km nördlich des Stadtzentrums von Ebersberg, westlich der Staatsstraße 2086 (siehe nachfolgende Abbildung).

Der Geltungsbereich des Änderungsbebauungsplanes hat eine Größe von ca. 0,3 ha.



**Lage des Bebauungsplan-Gebietes (ohne Maßstab)** Quelle: Bayern Atlas Plus

#### **4 Ziele des Umweltschutzes (in Fachgesetzen und -plänen festgelegte Ziele, Art der Berücksichtigung der Ziele des Umweltschutzes)**

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Natur- und Denkmalschutzgesetzen, der Immissionsschutz-, Abfall- und Wassergesetzgebung wurden im konkreten Fall insbesondere nachfolgende Gesetze, Pläne und Programme beachtet:

##### Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) / Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sind die Regelungen des BayNatSchG anzuwenden. Die geplante Bebauung stellt einen Eingriff in Natur und Landschaft dar und ist nach § 15 BNatSchG i. V. m. § 1 a BauGB auszugleichen. Der Ausgleichsflächenbedarf für den Eingriff wird in Anlehnung an den Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ - vom Dezember 2021 des Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr ermittelt.

##### Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Gemäß § 50 BImSchG darf es zu keiner unzumutbaren Beeinträchtigung von benachbarten Wohnnutzungen kommen. Dem interkommunalen Abstimmungsgebot und dem Optimierungsgebot im Sinne des § 50 BImSchG werden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Rechnung getragen.

##### Baugesetzbuch (BauGB) / Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)

Entsprechend § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dazu sollen u.a. Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt und landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Gemäß § 1 BBodSchG sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Zudem sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen so weit wie

möglich vermieden werden. Diese Grundsätze finden im Umweltbericht in den Kapiteln zum Schutzgut Boden sowie zur Eingriffsregelung Beachtung.

#### Regionalplan (Region München, Stand 01.04.2019)

Der Regionalplan stellt das Planungsgebiet ebenso wie ganz Gmaind und den Ebersberger Forst sowohl als Landschaftliches Vorbehaltsgebiet als auch als Regionalen Grünzug dar.

#### Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg

Im aktuellen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) vom 24.04.2014 ist der überbaubare Bereich, d.h. das Baufenster des Änderungsbebauungsplanes als Dorfgebiet (MD) dargestellt. Für die geplante Nutzung der Fläche muss der Flächennutzungsplan nicht geändert werden. Der südliche Teil des Planungsgebiets ist im FNP als Grünfläche / Obstwiese dargestellt.

## **5 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes sowie Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **Mensch und seine Gesundheit**

#### Bestand

Derzeit befinden sich im Planungsgebiet ein Einfamilienhaus mit Gartengrundstück. Das Einfamilienhaus steht dabei auf dem Flurstück 1064/03. Das südlich angrenzende Flurstück 1064/25 wird als Gartengrundstück intensiv genutzt.

Vorbelastungen durch Lärmimmissionen sind nicht anzuzeigen.

#### Auswirkungen

Bei Realisierung des Bebauungsplanes sind zukünftig statt bisher einer, dann vier Wohneinheiten zulässig. Die zulässige Grundfläche für die Wohnnutzung steigt von einer GR von 150 m<sup>2</sup> auf einer GR von 360 m<sup>2</sup>.

Von den landwirtschaftlichen Betrieben und landwirtschaftlich genutzten Feldern in der näheren Umgebung des Baugebiets können störende Geruchs- und Lärmemissionen auf das Planungsgebiet einwirken.

Unzumutbare bzw. unzulässige Immissionen im Bereich des Planungsgebietes sind nicht zu erwarten.

### **Tiere und Pflanzen**

#### Bestand

Für die Angaben zur Pflanzen- und Tierwelt im Untersuchungsgebiet und dessen Umgebung wurde im Juni 2024 in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde eine Strukturkartierung mit Hauptaugenmerk auf die Untersuchung des Baumbestands auf eventuelle Höhlen und Spaltenquartiere durchgeführt.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein eingezäuntes Gartengrundstück in Ortsrandlage. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zieht sich ein Streifen mit altem und

erhaltenswertem Baumbestand (Eiche, Buche, Linde). Neben ein paar Obstbäumen am Grundstücksrand befinden sich wenige weitere Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche) innerhalb des Vielschnittrases des Gartengrundstückes. Entlang des östlichen Grundstücksrandes befindet sich eine Strauchhecke, überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen (Thuja, Kuchenbaum, aber auch ein paar Obstbäume).

Sonstige geschützte Gebiete oder Strukturen nach dem Bayerischen bzw. dem (Bundes-) Naturschutzgesetz sowie den europäischen Naturschutzrichtlinien befinden sich nicht innerhalb des Planungsgebietes inkl. eines Umfeldes von 500 m.

Geschützte Pflanzenarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind im Planungsgebiet auszuschließen. Geschützte Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie, wie Fledermäuse und Vögel (Höhlenbrüter), könnten v.a. im Bereich des alten Baumbestands an der südwestlichen Grundstücksgrenze vorkommen. Bei den wenigen, innerhalb des Gartens stehenden Obstbäumen konnten keine geeigneten Strukturen, wie z.B. Baumhöhlen als mögliche Habitate für Fledermäuse und Vögel (Höhlenbrüter) festgestellt werden.

### Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Planung sind lediglich intensiv genutzte Rasenflächen betroffen. Eine Rodung von Bäumen ist nicht vorgesehen. Es kommt zu keinem Verlust von Habitatstrukturen z.B. für Fledermäuse und Vögel.

## **Biotoptypen**

### Bestand

Im Planungsgebiet und dessen Umgebung befinden sich keine nationalen Schutzgebiete wie Naturschutzgebiete, Landschaftsschutzgebiete, Biosphärenreservate, Naturparke, Naturdenkmäler, geschützte Landschaftsbestandteile oder gesetzlich geschützte Biotope nach § 30 BNatSchG bzw. Art. 23 BayNatSchG. Ebenso kommen keine europarechtlich geschützten FFH- oder Vogelschutzgebiete vor.

Die intensiv genutzten niedrigwüchsigen Rasenflächen (Vielschnittrasen) des Geltungsbereichs sind dem Biotop- und Nutzungstyp (BNT) G4 Tritt- und Parkrasen gemäß Biotopwertliste zur Anwendung der BayKompV zuzuordnen.

Die im Westen und Südwesten an den Grundstücksgrenzen angepflanzten Gehölzbestände, vorwiegend aus Laubbäumen, wurden dem BNT B312 (Baumreihe, überwiegend heimisch, standortgerecht, mittlere Ausprägung) zugeordnet.

An der östlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine Strauchhecke mit überwiegend gebietsfremden Arten BNT B12 aus z.B. Thuja und Kuchenbaum.

Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Pflanzenarten nach Anhang VI b) FFH-RL im Gebiet ist nicht bekannt und auch nicht zu erwarten.

### Auswirkungen

Von der geplanten Baumaßnahme sind nur Intensivrasen und somit ausschließlich Biotop- und Nutzungstypen (BNT) geringer naturschutzfachlicher Bedeutung betroffen. Gemäß Bebauungsplan kommt es innerhalb des vergrößerten Baufensters zu einer maximalen Überbauung von 210 m<sup>2</sup> des BNT's G4 „Tritt- und Parkrasen“. Durch die geplante Garage im Osten des Baugrundstückes kommt es zusätzlich zum Verlust von ca. 30 m<sup>2</sup> des BNT's

G4 „Tritt- und Parkrasens“ sowie ca. 20 m<sup>2</sup> des BNT's B12 „Hecke mit überwiegend gebietsfremden Arten“.

Insgesamt kann der vorhabenbedingte Eingriff in Biotopstrukturen als geringfügig bezeichnet werden.

## Artenschutz

Im Folgenden werden die gesetzlichen Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes, die durch den Bebauungsplanentwurf berührt werden können, abgehandelt.

Für die nach den Vorschriften des BauGB zulässigen Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 2 Satz 1 BNatSchG sind bezüglich der artenschutzrechtlichen Regelungen nach § 44 ff. BNatSchG die europäischen Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie relevant.

Gemäß den „Hinweisen“ der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (2011) gelten bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben bezüglich streng geschützter Arten sowie der Europäischen Vogelarten folgende Verbote:

- **Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)**  
Verletzung oder Tötung von Tieren oder Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen bzw. ihrer Fortpflanzungs- oder Ruhestätten.  
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt wird.
- **Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG)**  
Erhebliche Störung von Tieren während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten.  
Abweichend davon liegt ein Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustands der lokalen Population führt.
- **Tötungs- und Verletzungsverbot, § 44 Abs. 1 Nr. 1, Abs. 5 Satz 2 BNatSchG**  
Treten Beeinträchtigungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Tötungen, Verletzungen, usw.) im Zusammenhang mit der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) auf (z. B. baubedingte Verluste), so beschränkt sich die Prüfung dieses Verbotstatbestandes nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG auf die Vermeidbarkeit der Beeinträchtigungen, sofern die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt. Soweit Tötungen nicht im Zusammenhang mit der Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten auftreten (insbesondere sog. Kollisionsverluste), gilt ein individuumsbezogener Maßstab, d. h. die Einschränkung des § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist insoweit nicht anzuwenden. Der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG ist aber nur dann als erfüllt anzusehen, wenn sich durch ein Vorhaben das Tötungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten signifikant erhöht (BVerwG, Urteil vom 09.07.2008, Az.: 9 A 14.07, Rdnr. 91).

Zur Ermittlung der Belange des Artenschutzes wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde im Juni 2024 eine Strukturkartierung mit Hauptaugenmerk auf die Untersuchung des Baumbestands auf eventuelle Höhlen und Spaltenquartiere durchgeführt.

Bei der Begehung konnte festgestellt werden, dass durch die geplante Bebauung nach derzeitigem Kenntnisstand vsl. keine Bäume gefällt werden müssen. Die wenigen Obstbäume im unmittelbaren Umfeld des Baufensters weisen keine Höhlen oder Spalten auf, die als Quartiere für Fledermäuse oder Höhlenbrüter geeignet wären.

Um Beeinträchtigungen geschützter Arten mit Sicherheit auszuschließen, sollten eventuell doch erforderliche Gehölzrückschnitte außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. außerhalb des Zeitraumes, in dem Fledermäuse Sommer- oder Einzelquartiere nutzen, somit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) durchgeführt werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass nach derzeitigem Kenntnisstand bei Realisierung des B-Plans Nr. 131.4 keine artenschutzrechtlichen Verbote ausgelöst werden. Demzufolge ist eine Prüfung und Inaussichtstellung der Ausnahmenvoraussetzungen nach § 45 BNatSchG nicht erforderlich.

#### Allgemeine Hinweise

Auf nächtliche Beleuchtung, insbesondere im Bereich des Gehölzriegels im Südwesten, sollte möglichst verzichtet werden. Während der Bauphase sollte die Beleuchtung auf ein Minimum reduziert werden.

Grundsätzlich sollten bei der Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen aus Gründen des Insektenschutzes nur Leuchtmitteln mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur ab 2.700 bis max. 3.000 Kelvin verwendet werden.

### **Boden und Fläche**

#### Bestand und Auswirkungen

Das Planungsgebiet liegt im Bereich einer Jungmoränenlandschaft. Gemäß der Übersichtsbodenkarte von Bayern 1:25.000 herrschen im Planungsgebiet Braunerden sowie teilweise Parabraunerden aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Jungmoräne) über Schluff- bis Lehm Kies (Jungmoräne, carbonatisch, zentralalpin geprägt) vor.

Aufgrund der langjährigen Nutzung ist anzunehmen, dass die Böden im Planungsgebiet einer mehr oder weniger großen anthropogenen Überformung unterliegen.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Anteil versiegelter Flächen um 210 m<sup>2</sup> aufgrund des vergrößerten Baufensters und um weitere maximal 50 m<sup>2</sup> aufgrund der neuen Garage im Osten zunehmen. Die Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen verloren.

### **Wasser**

#### Bestand und Auswirkungen

Im Planungsgebiet sind weder Oberflächengewässer vorhanden, noch gibt es bestehende Überschwemmungszonen, Trinkwasser- und Heilquellenschutzgebiete oder Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für die Wasserversorgung und den Hochwasserschutz.

Die Zunahme versiegelter Flächen um ca. 260 m<sup>2</sup> wirkt sich theoretisch negativ auf die Grundwasserneubildungsfunktion aus. Da sich die Neuversiegelung in einem sehr überschaubaren Maß bewegt und das anfallende Niederschlagswasser wie bisher auf dem Grundstück versickern wird, werden sich wesentliche und erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser im Sinne der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes durch das Vorhaben nicht ergeben.

## **Klima / Luft**

### Bestand und Auswirkungen

Für die Schutzgüter Klima und Luft sind wesentliche und erhebliche Beeinträchtigungen im Sinne der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes weitestgehend auszuschließen.

## **Landschaftsbild**

### Bestand

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des Landschaftsbildraums 089 Inn-Chiemsee-Hügelland.

Hier wiederum in der Landschaftsbildeinheit „Jungmoränenlandschaft um die Glonn und Südl. Zuflüsse“. Hierbei handelt es sich um eine durch Grundmoränen unregelmäßig gegliederte, teils stark reliefierte Hügellandschaft auf 500-670 m ü.NN mit einigen Teilbereichen von Zweig- oder Zungenbecken.

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um ein eingezäuntes Gartengrundstück in Ortsrandlage. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze zieht sich ein Streifen mit einem alten und erhaltenswerten Baumbestand (Eiche, Buche, Linde). Neben ein paar Obstbäumen am Grundstücksrand befinden sich wenige weitere Obstbäume (Apfel, Birne, Kirsche) innerhalb des Vielschnittrasens des Gartengrundstückes. Entlang des östlichen Grundstücksrandes befindet sich eine Strauchhecke, überwiegend aus nicht heimischen Gehölzen (Thuja, Kuchenbaum, aber auch ein paar Obstbäume).

Neben dem randlichen Baumbestand wird das Gartengrundstück derzeit vom Wohnhaus im nördlichen, straßenseitigen Teil des Grundstücks sowie von einer großen Scherrasenfläche dominiert (siehe nachfolgende Abbildung).





### Auswirkungen

Durch die geplante Bebauung kommt es zu einer gewollten Nachverdichtung im Weiler Gmaind ca. einen Kilometer nördlich von Ebersberg. Landschaftsbildprägende Baum- oder Strauchstrukturen gehen bei Realisierung des Vorhabens nicht verloren. Betroffen sind von der zukünftigen Bebauung lediglich der intensiv genutzte Scherrasen (siehe Bild oben). Insgesamt befindet sich die neue Bebauung in etwa in einer Flucht mit den Nachbarbebauungen, vom Grundstücksrand wird ein Abstand von ca. 20 m eingehalten.

Zusammenfassend ist von dem Vorhaben nicht mit erheblichen negativen Auswirkungen auf das Orts- bzw. Landschaftsbild zu rechnen.

### **Kultur- und sonstige Sachgüter**

Innerhalb des Planungsgebietes selbst befinden sich keine Baudenkmale. Auch Bodendenkmale sind im Planungsgebiet und seiner unmittelbaren Umgebung nicht anzutreffen.

Falls bei der Ausführung von Baumaßnahmen dennoch Bodendenkmale zu Tage treten, unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

Im Bereich von Bodendenkmalen sowie in Bereichen, wo Bodendenkmale zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

### **Wechselwirkungen**

Im Rahmen des Umweltberichts werden neben der Beschreibung und Bewertung der einzelnen Schutzgüter auch deren Wechselwirkungen abgehandelt. Die Untersuchung 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 Schutzgutfunktionen beinhalten. Somit werden über die schutzgutbezogene Beschreibung der Umwelt indirekt ökosystemare Wechselwirkungen miterfasst. Im Planungsgebiet bestehen keine entscheidungserhebli-

chen Wechselwirkungen zusätzlich zu den in der Analyse der einzelnen Schutzgüter bearbeiteten Projektwirkungen.

### **Biologische Vielfalt**

Die Biologische Vielfalt, auch Biodiversität genannt, umfasst neben der Vielfalt der Arten auch die genetische und ökosystemare Vielfalt. Mit dem Schutz und der Erhaltung der Biodiversität wird gleichzeitig das Überlebensprinzip der Natur gesichert. Durch eine große Vielfalt der Arten und Lebensgemeinschaften ist es der Natur möglich, sich an wandelnde Umweltbedingungen anzupassen.

Insgesamt sind im Planungsgebiet keine Biotope und Tiergemeinschaften zu finden, die sich durch ihre Artenvielfalt auszeichnen. In Bezug auf die genetische Vielfalt ist für das Planungsgebiet aufgrund der im Allgemeinen ungünstigen Habitatverhältnisse und damit anzunehmender geringer Individuen- und Artenzahlen eine untergeordnete Bedeutung anzunehmen.

## **6 Prognose für die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Fläche der geplanten Bebauung, d.h. der festgesetzte Bauraum ist im rechtsgültigen FNP als Dorfgebiet WD dargestellt.

Bei Nichtdurchführung der Planung wäre anzunehmen, dass auch im Zug des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ eine zusätzliche Bebauung innerhalb des Planungsgebietes möglich wäre. Insgesamt ist somit auch ohne Umsetzung des vorliegenden Bebauungsplans mit einer vermehrten Wohnnutzung des Baugrundstücks und entsprechenden Auswirkungen auf die Schutzgüter nach BNatSchG zu rechnen.

## **7 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§15 BNatSchG) bzw. nach dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Folgende Vermeidungs- bzw. minderungsmaßnahmen wurden im Bebauungsplan als Festsetzungen übernommen:

- Der vorhandene Laubgehölzbestand ist zu erhalten und zu pflegen.
- Mit jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einschließlich eines Baumbestandsplanes eines Landschaftsarchitekten einzureichen.
- Vorhandene Hecken (geschnittene Thuja-Hecken, Fichten-Hecken und Hainbuch-Hecken) sind langfristig durch eine lockere Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen bzw. Sträuchern zu ersetzen. Als Entwicklungsziel ist eine den natürlichen Gegebenheiten der umgebenden Landschaft angepasste lockere, artenreiche Gehölzstruktur mit einheimischen Gehölzen zu verwirklichen. Eine Bepflanzung mit geschnittenen Hecken ist nicht zugelassen.
- Die natürlich anstehende Geländeoberfläche ist beizubehalten.

- Einfriedungen dürfen an öffentlichen Verkehrsflächen nur aus sockellosen, naturbelassenen Holzlattenzäunen bestehen. Sockelmauern und geschnittene Hecken sind nicht zulässig.
- Im Bereich des Übergangs zur freien Landschaft ist eine sockellose durchlässige Einfriedung mit z.B. Maschendraht oder horizontal angeordneten naturbelassenen Brettern zulässig.
- Zufahrten, Rangierflächen und Stellplätze sowie Fußwege sind mit wasserdurchlässigen Belägen (wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasensteine, Großpflaster mit breiten Rasenfugen u.ä.) auszuführen.
- Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude innerhalb der bebaubaren Grundstücksflächen sind nach einer Prüfung der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu mindestens 50 Prozent mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestflächen). Werden auf dem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.
- Bei Begrünungsmaßnahmen ist standortgerechte Vegetation, unter Berücksichtigung klimaangepasster Eigenschaften zu verwenden.
- Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und wenig befahrenen Verkehrsflächen ist möglichst breitflächig auf Flächen innerhalb des Baugebietes über eine geeignete Oberbodenschicht in das Grundwasser einzuleiten.
- Eventuell erforderliche Gehölzrückschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. außerhalb des Zeitraumes, in dem Fledermäuse Sommer- oder Einzelquartiere nutzen, somit im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober bis zum 28. Februar (§ 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG) durchzuführen.
- Sind aufgrund des konkreten Bauablaufs Eingriffe in Gehölze außerhalb dieses Zeitraumes erforderlich, ist durch eine vogel- und fledermauskundlich versierte Person sicherzustellen, dass keine besetzten Nester oder andere Fortpflanzungs- und Ruhestätten davon betroffen sind.
- Die grünordnerischen Festsetzungen aus dem Bebauungsplan sind zu beachten und gelten uneingeschränkt.

## **8 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Nach dem Bundesnaturschutzgesetz (§ 15 BNatSchG) bzw. dem Bayerischen Naturschutzgesetz (Art. 6 BayNatSchG) und § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Gemäß §1a Abs. 3 BauGB erfolgt der Ausgleich durch geeignete Festsetzungen nach dem § 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Der Ausgleich kann anstelle von Darstellungen und Festsetzungen auch durch vertragliche Vereinbarungen nach §11 BauGB oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Stadt bereitgestellten Flächen festgelegt werden.

Damit wird insbesondere auch den Anforderungen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB Rechnung getragen.

Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird auf Grundlage des vom Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr im Dezember 2021 herausgegebenen Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ abgehandelt.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist für den Geltungsbereich eine GR von 150 m<sup>2</sup> festgesetzt, bei einer Fläche des geplanten Allgemeinen Wohngebietes (WA) von ca. 3.000 m<sup>2</sup> ergibt sich rechnerisch eine Grundflächenzahl GRZ von 0,05.

Im vorliegenden Änderungsbebauungsplan wird für den Geltungsbereich eine GR von 360 m<sup>2</sup> festgesetzt. Dies ergibt rechnerisch bei einer Fläche des WA von 3.000 m<sup>2</sup> eine GRZ von 0,12.

Gemäß dem oben genannten Leitfaden ergibt sich somit ein Beeinträchtigungsfaktor von 0,12 minus 0,05 = 0,07.

### **Ermittlung des Ausgleichsbedarfs Änderungs-Bebauungsplan Nr. 131.4 "Gmaind" der Stadt Ebersberg**

Bewertung des Schutzgutes Arten und Lebensräume	Fläche (m <sup>2</sup> )	Wertpunkte (WP)	Beeinträchti- gungsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
gering (Scherrasen)	240	3	0,07	50
gering (Gebüsche mit überwie- gend gebietsfremden Arten)	20	3	0,07	4
Summe Eingriff	260			54
Ausgleichsbedarf in WP				54

Stand 03.07.2024

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden über das Ökokonto der Stadt Ebersberg nachgewiesen. Dabei kommen folgende Flächen .... in Frage.

## **9 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Gemäß Muster-Einführungserlass zum EAG Bau handelt es sich bei den laut Baugesetzbuch (BauGB) zu prüfenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten nicht um grundsätzlich andere Planungen, sondern um anderweitige Lösungsmöglichkeiten im Rahmen der beabsichtigten Planung und innerhalb des betreffenden Baugebietes.

Alternative Planungsmöglichkeiten mit geringeren Umweltauswirkungen sind unter Zugrundelegung der städtebaulichen und funktionalen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes nicht zu nennen.

## **10 Zusätzliche Angaben**

### **Verwendete technische Verfahren und Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Der Umweltbericht wurde auf verbal-argumentativer Basis erstellt.

Die herangezogenen Unterlagen waren ausreichend, um die Auswirkungen auf die Schutzgüter ermitteln, beschreiben und bewerten zu können. Technische Lücken oder fehlende Kenntnisse sind nicht zu dokumentieren, alle benötigten Unterlagen waren verfügbar.

### **Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt**

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

Die bei Realisierung des Bebauungsplanes zu erwartenden Umweltauswirkungen wurden eingehend untersucht und geeignete Vorsorgemaßnahmen getroffen.

Die Auswirkungen sind absehbar gering 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. Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB sollen gemäß BauGB von den jeweiligen Fachbehörden Hinweise auf Erkenntnisse über mögliche unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen geäußert werden, die bei den weiteren Planungen berücksichtigt werden.

## **11 Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Vorhaben stellt aus umweltfachlicher Sicht eine städtebauliche Maßnahme dar, die dem planerischen Prinzip der geordneten städtebaulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der umweltschützenden Belange Rechnung trägt.

Im Rahmen des Umweltberichtes wird ausnahmslos nur eine geringe Betroffenheit der Schutzgüter durch das geplante Vorhaben festgestellt. So ist die vorhabenspezifische Zusatzbelastung für die Schutzgüter Landschaft, Wasser, Klima, Luft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter als nicht erheblich im Sinne von § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB anzunehmen.

Die Überbauung von Böden stellt lokal einen Verlust der Versickerungsfähigkeit dar, der Eingriff kann aber durch die vorgesehene Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück auf ein Mindestmaß reduziert werden. Es ist anzunehmen, dass es auf das Gesamtgebiet bezogen zu keiner Beeinträchtigung des Grundwasserhaushalts kommt.

Bei Umsetzung des Bebauungsplanes wird der Anteil versiegelter Flächen im Vergleich zum Ist-Zustand um ca. 260 m<sup>2</sup> zunehmen, was zumindest zu einem teilweisen Verlust von (wenngleich nachrangigen) Bodenfunktionen führt.

Die Umsetzung des Bebauungsplanes verursacht Eingriffe auf naturschutzfachlich nachrangigen Lebensräumen für Tiere und Pflanzen auf insgesamt ca. 260 m<sup>2</sup>. Hoch- oder mittelwertige Lebensräume sind nicht betroffen.

Der Eingriff in das Schutzgut Boden und der Verlust von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen stellen einen ausgleichspflichtigen Eingriff in Natur und Landschaft im Sinne von § 14 BNatSchG dar.

Die notwendigen Ausgleichsflächen werden über das Ökokonto der Stadt Ebersberg nachgewiesen.

Für die nach Anhang IV FFH-RL streng geschützten Tierarten und europäischen Vogelarten i.S.v. Art. 1 VRL werden keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG erfüllt.

Als Ergebnis des vorliegenden Umweltberichtes wird festgestellt, dass unter Zugrundelegung der formulierten Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung bei der Realisierung des Bebauungsplanes keine verbleibenden erheblichen negativen Umweltauswirkungen im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten sind. Damit liegen die Voraussetzungen für eine umweltverträgliche Umsetzung des Vorhabens vor.