



Umweltbericht zum zum Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung „Am Feldl II“

Gemeinde Egmating, Landkreis Ebersberg

Fl.Nrn. 1131/10, 1131/20, 1131/24, 1225 Teilfläche (Jägerweg) und 1225/2 Teilfläche (Am Feldl) alle Gemarkung Egmating



Plangebiet **rot** markiert / Luftbild: Bayerische Vermessungsverwaltung, digitales Orthophoto (2022)

Entwurfsverfasserin:

Ursula Renner – Landschaftsarchitektin
Carl-Zeiss-Str. 19
85521 Riemerling
Tel. 089 660 85 715

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans	3
1.2	Räumliche Einordnung und derzeitige Nutzung des Plangebiets	3
2.	Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz.....	4
2.1	Rechtsverfahren.....	4
2.2	Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)	5
2.3	Regionalplan Nr. 14 (München)	5
2.4	Flächennutzungsplan (FNP).....	7
2.5	Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, Stand 2001).....	7
2.6	Zusammenfassung	8
3.	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung	8
3.1	Relief und Boden	8
3.2	Grundwasser und Oberflächenwasser	9
3.3	Klima und Lufthygiene.....	11
3.4	Naturhaushalt – Arten und Lebensräume.....	11
3.5	Landschaftsbild und Erholung	13
3.6	Mensch, Kultur- und Sachgüter.....	13
4.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP).....	15
5.	Angaben zum Klimaschutz	16
6.	Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen der Planung	17
7.	Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	18
7.1	Private Ökokontoflächen auf Fl.Nr. 1182, Gmkg. Egming	20
7.2	Ökokontofläche der Gemeinde Egming auf Fl.Nr. 1841/2, Gmkg. Egming	23
8.	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Vorhabens, Nichtdurchführung sowie alternative Planungsmöglichkeiten.....	26
9.	Zusätzliche Angaben.....	27
9.1	Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken	27
9.2	Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)	27
10.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	28
	Quellenverzeichnis	30

1. Einleitung

1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans

Die Gemeinde Egmating beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Metropolregion München. Die diesbezüglich bestehende Nachfrage kann von der Gemeinde eindeutig nachgewiesen werden.

Die in den letzten Jahren ausgewiesenen Wohnbauflächen wurden zwischenzeitlich realisiert. Weitere Baugebiete (Lindacher Straße und Wolframsweg 1 und 2) wurden zurückgestellt. Im Rahmen einer Untersuchung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten (Leitfaden zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Egmating) wurde eine Flächenabfrage bzgl. potentiell verfügbarer, innerörtlicher Grundstücke vorgenommen und ausgewertet. Anhand dieser Grundlage wird in der Begründung ausführlich dargelegt, dass die Entwicklung eines Baugebiets im Umfang der vorliegenden Planung derzeit innerorts nicht möglich ist.

Das Plangebiet weist eine Fläche von insgesamt ca. 9.290 m² auf und befindet sich die Fl.Nrn. 1131/10, 1131/20, 1131/24, 1225 (Jägerweg, Teilfläche) und 1225/2 (Am Feldl, Teilfläche), alle Gemarkung Egmating. Die Größe des Nettobaulands beträgt ca. 5.265 m², wovon 80 % privat und 20 % der Gemeinde zuzuordnen sind.

Zulässig sind Wohngebäuden und Anlagen für soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Die Dichte der Bebauung orientiert sich an den Vorgaben des § 17 BauNVO. Als maximal zulässige Grundflächenzahl wird 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ ist gemäß den Vorgaben der Baunutzungsverordnung bis zu einem Wert von 0,6 zulässig.

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an und wird über die bereits vorhandenen Straßen „Jägerweg“ im Norden und „Am Feldl“ im Osten und Süden erschlossen. Die Straße „Am Feldl“ soll im Osten verbreitert werden, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen; im Westen soll eine Verbindung zum Jägerweg vorgenommen werden. Die derzeit bestehende Wendefläche kann dann in Teilbereichen rückgebaut und mit Großbäumen begrünt werden.

Zur Eingrünung des Gebiets ist im Norden die Pflanzung einer standortgerechten Großbaumreihe vorgesehen. Der Eigentümer der anschließenden Fläche für die Landwirtschaft hat hierzu seine Zustimmung erteilt.

Zur schadlosen Abführung anfallenden Oberflächenwassers ist eine Geländemulde geplant, die in den Straßenraum „Am Feldl“ mündet.

Die öffentlichen Grünflächen im Straßenbereich und die Geländemulde werden mit autochthonem Saatgut eingesät.

1.2 Räumliche Einordnung und derzeitige Nutzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand von Egmating. Der Ort befindet sich in einer Rodungsinsel sowie am Übergang der Münchener Schotterebene im Westen zum Inn-

Chiemsee-Hügelland im Osten. Der Ort wird aus diesem Grund in Süd-Nordrichtung von einem Hangbereich durchzogen.

Diese Hangkante befindet sich im Osten des Plangebiets und ist östlich der Straße „Am Feldl“ mit Gehölzbestand bewachsen. Sie leitet zum Ortsteil Orthofen mit seinen noch ländlich geprägten Strukturen über.

Im Süden ist anschließend an die Straße „Am Feldl“ Wohnbebauung vorhanden.

Das künftige Bauland wird vom Jägerweg im Nordwesten und Norden gerahmt. Im Anschluss sind Flächen für die Landwirtschaft Bestand.

Die Fläche selbst bildet eine von Westen nach Osten ansteigende Geländemulde. Sie wurde als Grünland genutzt und ist zwischenzeitlich brachgefallen. Im Südosten erfolgte eine Auffüllung mit kiesigem Material.

Die umgebenden Straßen wurden zur Überwindung der Höhendifferenz zum östlichen Hang über Geländeneiveau errichtet und steigen im Plangebiet von West nach Ost um ca. 7 m an. Dementsprechend sind zur künftigen Wohnbaufläche Böschungen vorhanden, die nach Osten steiler werden. Auffüllungen und eine Anpassung an das Straßenniveau sind deshalb vorgesehen.

2. Rechtliche Grundlagen, Planungsvorgaben, Fachplanungen zum Umweltschutz

2.1 Rechtsverfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte nach § 13b BauGB zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren.

Mit Urteil des Bundesverwaltungsgerichts im Sommer 2023 wurde § 13b BauGB, aufgrund der Unvereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union, für unwirksam erklärt.

Es besteht nun die Möglichkeit bereits im Verfahren befindlichen Bauleitpläne nach § 215a BauGB abzuschließen, wenn der Satzungsbeschluss bis zum 31.12.2024 gefasst wird. Hierzu muss die Gemeinde eine Vorprüfung des Einzelfalls durchführen, die sich mit den Umweltauswirkungen der Planung beschäftigt. Falls diese Vorprüfung Anhaltspunkte für erhebliche Umweltauswirkungen ergibt, die entweder abwägungsrelevant sind oder die als Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes oder der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts entsprechend § 1a Absatz 3 auszugleichen wären, muss eine vollständige Umweltprüfung durchgeführt werden.

Bei Realisierung der Planung sind Eingriffe in den Bodenhaushalt unvermeidlich. Daher wird die hier vorliegende Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 vorgenommen und ein Ausgleich entsprechend § 1a Abs. 3 BauGB erbracht.

Das Bebauungsplanverfahren wird somit im beschleunigten Verfahren mit Durchführung der Umweltprüfung vorgenommen (§§ 215a Abs. 1 i.V.m 13a BauGB 2024).

Der Umweltbericht wird nach der Anlage 1 BauGB erstellt und bildet einen gesonderten Teil der Begründung.

Die in Bayern seit 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB wird angewendet. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfes erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fortschreibung 2021, Bayerisches Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr).

2.2 Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP)

Das Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern ist das fachübergreifende Zukunftskonzept für die räumliche Ordnung und Entwicklung Bayerns. Das LEP ist zuletzt am 01.09.2013 in Kraft getreten; die Teilfortschreibung 2023 am 01.06.2023.

Die Gemeinde Egming liegt im „Allgemeinen ländlichen Raum“ (LEP, Anhang 2 Strukturkarte, Stand 15.11.2022) in der Region 14 (München). Unmittelbar angrenzend Im Norden befindet sich der Verdichtungsraum der Region München.

2.3 Regionalplan Nr. 14 (München)

Gemäß Regionalplan Nr. 14 für die Region München (Karte 1 „Raumstruktur“, vom 25.02.2019) befindet sich Egming im „Allgemeinen ländlichen Raum“.

In Abstimmung der ökologischen, ökonomischen und sozialen Erfordernisse sind bei der Entwicklung der Region München

- die landschaftlichen Eigenarten und das Landschaftsbild,
- die unterschiedliche Belastbarkeit der einzelnen Teilräume und lärmarmen Erholungsgebiete,
- die Bedeutung der landschaftlichen Werte und
- die klimafunktionalen Zusammenhänge

zu berücksichtigen (G 1.1.1).

Landschafts- und Erholungsraum

Die Gemeinde Egming zählt im Westen zum Landschaftsraum „Südliche Münchner Ebene“ (6) und im Osten zum „Inn-Chiemsee-Hügelland“ (10) sowie im Westen zum Erholungsraum 13 (Waldgürtel im Süden und Osten von München mit Kreuzlinger Forst, Forst Kasten, Forstenrieder Park, Perlacher-, Grünwalder-, Deisenhofener-, Hofoldingener-, Höhenkirchener- und Ebersberger Forst) und im Osten zum Erholungsraum 12 (Westliches Inn-Chiemsee-Hügelland mit Glonntal, Moosachtal, Stein- und Kastensee).

Im Plangebiet und im Umfeld gibt es weder überörtliche Erholungseinrichtungen noch einen überörtlichen Radweg (Karte zu B V Z 3.2).

Schutzgebiete

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet (LSG) befindet sich in ca.1,5 km Entfernung.

Landschaftliche Vorbehaltsgebiete und Regionale Grünzüge

In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes gesichert oder wiederhergestellt, die Eigenart des Landschaftsbildes bewahrt und die Erholungseignung der Landschaft erhalten oder verbessert werden (G1.2.1).

Regionale Grünzüge dienen

- der Verbesserung des Bioklimas und der Sicherung eines ausreichenden Luftaustausches,
- der Gliederung der Siedlungsräume,
- der Erholungsvorsorge in Siedlungsgebieten und siedlungsnahen Bereichen.

Die Regionalen Grünzüge dürfen über die in bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert und durch größere Infrastrukturmaßnahmen nicht unterbrochen werden (Z 4.6.1).



Auszug aus dem Regionalplan Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ und Karte 3 „Landschaft und Erholung“
Stand jeweils 25.02.2019 (Rauminformationssystem Bayern)

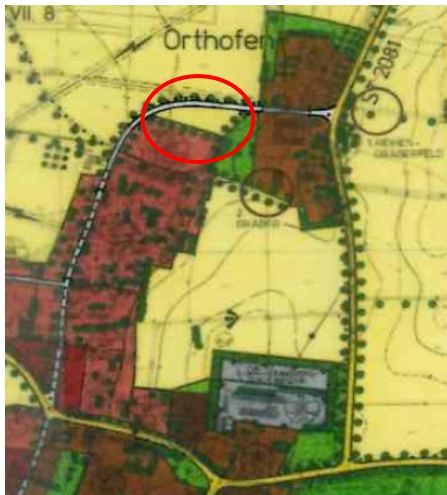
	landschaftliches Vorbehaltsgebiet		Landschaftsschutzgebiet
	Plangebiet		Regionaler Grünzug

Im Plangebiet und dessen Umfeld befinden sich **keine** landschaftlichen Vorbehaltsgebiete sowie Regionale Grünzüge. Es sind auch keine sonstigen relevanten Darstellungen vorhanden.

2.4 Flächennutzungsplan (FNP)

Die Gemeinde Egming besitzt einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1994.

Das Plangebiet ist hierin als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Nördlich des Jägerwegs befindet sich eine Baumreihe und im Osten zum Ortsteil Orthofen eine Grünfläche.



Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Egming (1994), Plangebiet = rot umrandet

Bei Aufstellung des Bebauungsplanes nach § 13b i.V.m. § 215a BauGB steht der Flächennutzungsplan einer Wohngebietsausweisung nicht entgegen und kann im Wege der Berichtigung angepasst werden (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB).

2.5 Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP, Stand 2001)

Gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) des Landkreises Ebersberg (Stand 2001) sind Schwerpunktgebiete des Naturschutzes Teile des Landkreises in denen bestimmte naturschutzfachliche Ziele dringend verwirklicht werden müssen. Es handelt sich dabei um Gebiete mit besonders reichhaltiger oder hochwertiger Ausstattung an bestimmten Lebensräumen bzw. Bereiche, in denen „Biotopverbundsysteme“ relativ leicht verwirklicht werden können.

Das Plangebiet ist **kein** Teil eines Schwerpunktgebiets.

An der Alt- und Jungmoränenböschung soll ein Verbundsystem für Arten der Offenlandstandorte und zur Vernetzung von Magerrasen, Magerwiesen und Saumstrukturen frischer bis trockener Ausprägung geschaffen werden (Ziele und Maßnahmen Trockenstandorte).

Naturschutzfachlich wertvolle Strukturen sind im Plangebiet sowie im südlich anschließenden Siedlungsbereich nicht vorhanden. Durch den Bau der umgebenden Straßen wurden die Voraussetzungen für eine künftige Einbeziehung des Plangebiets in den Ort geschaffen. Des

Weiteren wird der östlich anschließende Hangbereich mit Gehölzbestand von der Planung nicht berührt.

Sonstige naturschutzfachliche Entwicklungsziele bestehen nicht.

2.6 Zusammenfassung

Der Geltungsbereich ist **kein** Teil eines Schutzgebietes, Regionalen Grünzuges bzw. landschaftlichen Vorbehaltsgebietes und liegt **nicht** in einem Schwerpunktgebiet des Naturschutzes. Überörtliche Erholungseinrichtungen sind nicht betroffen.

Die Planung steht in diesem Sinn nicht im Widerspruch zu den Vorgaben der übergeordneten Planungen.

3. Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung des Bestandes und der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter erfolgten auf der Grundlage des Planstandes, der derzeit verfügbaren Informationen (vgl. Quellenverzeichnis) und mittels Ortsbesichtigungen.

3.1 Relief und Boden

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet befindet sich am Übergang der naturräumlichen Untereinheit 051-A „Münchener Ebene“ (Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“) zur Untereinheit 038-A „Inn-Chiemsee-Hügelland“ (Haupteinheit D66 Voralpines Moor- und Hügelland“).

Der Geltungsbereich liegt daher am Abhang der äußeren westlichen Seitenmoräne des würmeiszeitlichen Inn-Gletschers zu den Schmelzwasserablagerungen der „Münchener Ebene“ im Westen.

Das Plangebiet steigt folglich von ca. 592 m ü. NHN im Westen auf ca. 599 m ü. NHN im Osten an.

Der Boden im Plangebiet stellt sich als fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über Carbonatsandkies bis - schluffkies (Schotter) dar (Übersichtsbodenkarte von Bayern 1: 25.000).

Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen

Vom Büro für Baugrundberatung GmbH. wurden die Baugrundverhältnisse (Berichtnummer 080/01, 14.10.2020) untersucht und beurteilt.

Der Boden im Plangebiet setzt sich überwiegend aus einem mäßig sortierten Kiessand-Gemisch mit Steinanteilen zusammen, zur Seitenmoräne hin, also mit zunehmender

Geländehöhe, nimmt der Grad der Sortierung ab und die bindigen Anteile zu. Die im Osten anschließende Seitenmoräne besteht aus gemischtkörnigen Geschiebelehmen.

Überlagert werden die fluviatilen bzw. glazigenen Sedimente von gering mächtigen Verwitterungsbildungen (Rotlage und Humus) sowie Auffüllungen.

Auswirkungen des Vorhabens

Mit der Realisierung der Planung sind Veränderungen des Reliefs bzw. eine flächige Aufschüttung auf Grundlage der Höhenentwicklung der umgebenden, bestehenden Straßen erforderlich. Die künftige Höhenentwicklung wird durch entsprechende Festsetzungen in der vorliegenden Planung festgelegt.

Anthropogen überprägte Flächen mit dennoch weitgehend intakten Bodenfunktionen (Retentions-, Filter-, Puffer und Lebensraumfunktion) werden überplant. Die Bodenfunktionen gehen in den Bereichen, die bebaut bzw. versiegelt werden, verloren. Durch Begrenzung der Versiegelung auf das erforderliche Mindestmaß, fachgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Oberbodens in den Grünflächen sowie Pflanzmaßnahmen können die Auswirkungen reduziert werden. Ein Hinweis zum fachgerechten Umgang mit unbelastetem Oberboden gem. § 202 BauGB und § 12 BBodSchV wurde in die Planung aufgenommen.

Es sind keine Altlasten oder Kampfmittel bekannt, bzw. wurden bei der Baugrunduntersuchung gefunden. Die angegebenen Flurnummern sind derzeit **nicht** im Altlastenkataster des Landkreises Ebersberg eingetragen.

Sollten bei Realisierung der Baumaßnahmen Altlasten zutage treten, sind diese meldepflichtig.

Aufgrund des nutzungsbedingt zu erwartenden Versiegelungsgrades ist von negativen Auswirkungen mittlerer Erheblichkeit auszugehen.

3.2 Grundwasser und Oberflächenwasser

Derzeitiger Umweltzustand

Im Plangebiet und dessen Umfeld gibt es keine Oberflächengewässer. Die anstehenden Böden weisen eine Schutzfunktion für das Grundwasser auf.

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem wassersensiblen Bereich (Bayerisches Landesamt für Umweltschutz).

Die Hydrogeologische Karte (Umweltatlas Bayern) weist für dieses Gebiet das zusammenhängende Grundwasser bei Niedrigwasserstand auf einer Kote von ca. 558 m ü. NHN., d.h. ca. 33 m unter GOK. aus, was von Daten umliegender Bohrungen bestätigt wird (vgl. Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen).

Bei der Bodenuntersuchung wurde kein Grund- oder Schichtwasserhorizont angetroffen. In einer Bohrung wurde nasses Bohrgut entdeckt, was auf ein lokales Schichtwasservorkommen schließen lässt.

Die Schotterebene gehört wegen ihres Grundwasserreichtums hydrologisch zu den bedeutendsten Gebieten in Bayern, was insbesondere auf die Ergiebigkeit der mächtigen, quartären grundwasserführenden Schotterkörper zurückzuführen ist (ABSP).

Die nächstgelegenen Trinkwasserschutzgebiete sind:

- Wasserschutzgebiet für die Wasserversorgung der Gemeinden Oberpfammern und Egming (Verordnung vom 22.02.2022) in ca. 60 – 90 m Entfernung im Osten
- Wasserschutzgebiet für die öffentliche Wasserversorgung des Zweckverbandes Wasserversorgung Zornedinger Gruppe (Verordnung vom 06.09.2004) in ca. 200 m Entfernung im Westen

Das Plangebiet liegt **nicht** in einem Trinkwasserschutzgebiet, diese werden durch die Maßnahme nicht beeinträchtigt.

Der westliche Teil des Planungsgebietes liegt in einem vorgeschlagenen Vorranggebiet für die öffentliche Wasserversorgung. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist hier jedoch aktuell kein Nutzungskonflikt erkennbar (Stellungnahme WWA Rosenheim vom 27.01.2022).

Auswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der geplanten Aufschüttung mit Kies ist zukünftig mit der Bildung von Schichtwasser an der Grenze der Aufschüttung zum Verwitterungslehm zu rechnen, sodass empfohlen wird, entsprechende Drainagen auf dem Niveau dieser Schichtgrenze einzubauen und entsprechend dimensionierte Sickeranlagen anzuschließen, um unkontrollierte Wasseraustritte bzw. Wasseraufstau innerhalb und im Umgriff der kiesigen Auffüllung zu vermeiden (vgl. Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen).

Gemäß der Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen ist bei der Sickerfähigkeit des Untergrundes (anstehende Kiessande) davon auszugehen, dass innerhalb der Kiese eine dauerhafte Versickerung möglich ist. Hinweise zur Bemessung, Dimensionierung und Ausführung von Sickeranlagen, Revisionschächten und Absetzschächten sind dem o.g. Bericht zu entnehmen.

Durch Flächenversiegelung wird die Oberflächenversickerung und somit die Grundwasserneubildung grundsätzlich beeinträchtigt. Durch die o.g. Maßnahmen wird das Oberflächenwasser allerdings dem Wasserkreislauf wieder zugeführt.

Durch die topographischen Gegebenheiten besteht bei Starkregenereignissen (>10-jähriges Regenereignis) die Gefahr des Aufstaus von Oberflächenwasser im Baugebiet. Dies soll durch eine zwei Meter breite Abflussmulde zwischen den Parzellen verhindert werden. Die Mulde verläuft hangabwärts von Ost nach West und mündet südlich in den Straßenraum „Am Feldl“. Das Wasser wird im Anschluss in die gegenüberliegende landwirtschaftliche Fläche geleitet. Zudem wurden die zulässigen Wandhöhen etwas angehoben sowie weitere Festsetzungen und Hinweise zum Schutz gegen wild abfließenden Oberflächenwasser in die Planung aufgenommen (vgl. Begründung).

Bei Vorlage der Eingabeplanung kann keine Freistellung erfolgen, sofern kein fachgerechter Entwässerungsplan mit Darstellung der Behandlung und Beseitigung des Niederschlags- sowie des Schmutzwassers vorliegt. Zusätzlich ist ein Überflutungsnachweis (Zu den Leistungen und der Vergütung für einen Nachweis zur Sicherheit gegen Überflutung oder für eine kontrollierte schadhafte Überflutung von Grundstücken nach DIN 1986-100) einzureichen.

Die Nutzung von Zisternen wird empfohlen. Die Versickerung aus der Straßenentwässerung soll voraussichtlich zentral erfolgen. Dies wird im Rahmen der Ausführungsplanung zur Straßenentwässerung festgelegt.

Es wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in den Grundwasserhaushalt wasserrechtlich zu behandeln sind.

Die neuen Gebäude sind an die Abwasserbeseitigungsanlage des Zweckverbandes Ver- und Entsorgung München Ost (VEMO) anzuschließen, daher sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Von einer geringen Erheblichkeit der Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Wasser ist bei Umsetzung der genannten Maßnahmen auszugehen.

3.3 Klima und Lufthygiene

Derzeitiger Umweltzustand

Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei 7 – 8 ° C (ABSP). In den letzten 20 Jahren sind bedingt durch den Klimawandel erhebliche Abweichungen vom sog. Normalwert (Zeitraum 1971-2000) zu verzeichnen. So betrug die Jahresmitteltemperatur 2023 im Vergleich dazu + 3 ° C (Deutscher Klimaatlas, DWD). Bis Ende des 21. Jahrhunderts wird eine Klimaerwärmung von +1,1 ° C bis + 5°C erwartet (Regionaler Klimaatlas Deutschland, Helmholtz Gemeinschaft).

Der mittlere Jahresniederschlag im Planungsbereich liegt bei 1.000 – 1.100 mm.

Die unter Dauerbewuchs stehende Fläche hat eine gewisse Bedeutung für die Kaltluftentstehung, die aufgrund der Topographie, für den Siedlungsbereich nicht relevant ist.

Luftaustauschbahnen sind nicht vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Die vorgesehenen Maßnahmen erfolgen im Bereich der Nettobaulandes auf bislang unversiegelten Flächen. Für das Schutzgut Klima / Luft sind durch die geplante Versiegelung moderate Auswirkungen auf das Kleinklima (Erwärmung) am Standort absehbar. Diese Auswirkungen können durch die vorgesehenen Maßnahmen (vgl. Punkt 5) gemindert werden.

Auswirkungen im Umfeld des Plangebiets sind nicht zu erwarten.

Mit negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit das Schutzgut Klima betreffend ist daher zu rechnen.

3.4 Naturhaushalt – Arten und Lebensräume

Derzeitiger Umweltzustand

Geltungsbereich und Umfeld

Östlich der Straße „Am Feldl“ befindet sich der bereits beschriebene Hangbereich, der mit Laub- und Nadelgehölzen bewachsen ist. Da die Verbreiterung der Straße in Richtung Westen geplant ist, wird der Hang nicht berührt.

Wie bereits beschrieben, bildet die künftige Baufläche auf Fl.Nr. 1131/10 derzeit eine von West nach Ost ansteigende Geländemulde mit Böschungen zu den umgebenden Straßenbereichen.

Da das vorhandene Grünland aus der Nutzung genommen wurde, haben sich im Bereich der Mulde durch Stickstoffzeiger geprägte Hochstauden- bzw. Ruderalfluren entwickelt. Bestandsbildend ist die Brennessel (*Urtica dioica*), vereinzelt sind Scharbockskraut (*Ranunculus ficaria*), sowie Bärenklau (*Heracleum sphondylium*) vorhanden. Im Westen findet sich Altgras sowie Ampfer (*Rumex obtusifolius*) und die Kratzdistel (*Cirsium vulgare*).

Die beschattete und frische Böschung im Osten ist ebenfalls durch verfilzte Altgrasbestände geprägt. Vereinzelt sind der Scharfe Hahnenfuß (*Ranunculus acris*) sowie Storchschnabel (*Geranium spec.*) vorhanden.

Auf der südexponierten Böschung zum Jägerweg befinden sich ebenfalls Altgrasbestände mit vereinzelt aufkommenden Gehölzen (Rosen, Pfaffenhütchen). Die feucht-frischen, nährstoffreichen Standortverhältnisse am Böschungsfuß gehen an der Böschungsoberkante in frische bis teilweise mäßig trockene Bereiche über. An der Böschung finden sich Frauenmantel (*Alchilla spec.*), Labkraut (*Galium mollugo*) und Günsel (*Ajuga reptans*). An der Böschungsoberkante sind ganz vereinzelt Nachtkerze (*Oenothera biennis*), Oregano (*Origanum vulgare*), Johanniskraut (*Hypericum spec.*) und Goldrute (*Solidago canadensis*) vorhanden. Eine sporadische Pflege der Böschungsoberkante an der Kante zum Gehweg findet statt.

Die aufgeschüttete Kiesfläche ist teilweise vegetationslos, auf den Flanken gedeihen Fingerkraut (*Potentilla reptans*), Löwenzahn (*Taraxum officinalis*), Huffläch (*Tussilago farfara*) und vereinzelt Hornklee (*Lotus corniculatus*). Die Fläche ist jedoch ständigen Störungen ausgesetzt.

Auf Fl.Nr. 1131/24 befindet sich ein Schlehen-Gebüsch (*Prunus spinosa*).

Im Norden des Jägerwegs sind ebenfalls Altgrasfluren mit Gehölzanflug am Übergang zur Ackerfläche vorhanden. Eine sporadische Pflege der Böschungsoberkante findet statt.

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht und amtlich kartierte Biotop

Das Plangebiet liegt in keinem Internationalen, Europäischen oder Nationalen Schutzgebiet.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete (LSG „Toteiskessellandschaft Kastensee“ im Markt Glonn und der Gemeinde Egming, LSG Hofoldingen und Höhenkirchener Forst) befinden sich jeweils in ca. 1,5 km Entfernung.

Im Plangebiet selbst und einem Umfeld von ca. 700 m sind keine Biotop der amtlichen Biotopkartierung vorhanden.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Maßnahme sind keine Nutzungen zu erwarten, die über das Plangebiet hinaus Auswirkungen haben könnten; die genannten Biotop und Schutzgebiete sind daher nicht betroffen.

Es werden Eingriffe in Flächen mit überwiegend geringer Bedeutung (intensives Grünland, brachgefallen) erfolgen.

Durch Festsetzungen von Pflanzmaßnahmen im Bebauungsplan kann der Bestand aufgewertet werden.

Planungsauswirkungen einer überwiegend geringen Erheblichkeit sind daher zu erwarten.

3.5 Landschaftsbild und Erholung

Derzeitiger Umweltzustand

Egming liegt in einer Rodungsinsel und ist durch den Anstieg von der Münchner Schotterebene zum Inn-Chiemsee-Hügelland geprägt.

Durch die umgebenden Wälder und das angrenzende Inn-Chiemsee-Hügelland mit Kasten- und Steinsee ist durchaus Erholungspotential im Umfeld gegeben; so werden die Straßen des Ortes regelmäßig von Radfahrern und anderen Erholungssuchenden frequentiert.

Im Südosten des Ortes befindet sich die Golfanlage Schloss Egming, die sich bis zu den Waldflächen ausdehnt.

Das Plangebiet wird an den nördlichen Rand des Ortes angelagert und befindet sich innerhalb bereits bestehender Straßen, die den Erfordernissen angepasst werden.

Auswirkungen des Vorhabens

Im Osten des Plangebiets befindet sich ein bewachsener Hang im Süden bereits bestehende Bebauung. Im Norden wird die Fernwirkung durch die nahen Waldbereiche begrenzt.

Wahrnehmbar wird das Gebiet von der westlich angrenzenden Feldflur sein. Dies wird durch die Anlagerung an bereits bestehende Bebauung sowie die Lage innerhalb bereits bestehender Straßen gemindert.

Zudem ist eine Baumreihe im Norden des Jägerwegs zur Einbindung in die Landschaft vorgesehen.

Mit der Realisierung der Maßnahme findet eine begrenzte Zunahme des Verkehrs statt.

Mit einer wesentlichen Beeinträchtigung der Erholungsfunktion ist aufgrund der geringen Größe des Gebiets und der künftigen Wohnnutzung nicht zu rechnen.

Bezüglich der Situation am Standort sowie der beanspruchten Fläche ist insgesamt von negativen Auswirkungen geringer Erheblichkeit auszugehen.

3.6 Mensch, Kultur- und Sachgüter

Derzeitiger Umweltzustand

Im Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler und nach derzeitigem Kenntnisstand auch keine Bodendenkmäler.

Baudenkmäler

Die Baudenkmäler in Egming befinden sich südlich der Münchener, bzw. Glonner Straße und werden durch die Planung nicht berührt.

Bodendenkmäler

- Körpergräber der Bronzezeit oder des Frühen Mittelalters (D-1-7936-0002) in ca. 90 m Entfernung im Osten
- Reihengräberfeld des frühen Mittelalters. D-1-7936-0001 in 160 m Entfernung im Osten
- Siedlung der römischen Kaiserzeit D-1-7936-0038 in 180 m Entfernung im Süden

Die darüber hinaus in der Gemeinde vorhandenen Bodendenkmäler sind in weiterer Entfernung und werden durch die Planung nicht berührt.

Im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich anschließend befindet sich eine Hofstelle ohne Viehbestand mit einer gewerblichen Nutzung. Die von dort ausgehenden Lärmemissionen (u.a. Gabelstapler- und Fahrverkehr) wurden in einer Stellungnahme der Unteren Immissionsschutzbehörde vom 26.05.2020 für die umliegenden Immissionsorte betrachtet, u.a. für das reine Wohngebiet südlich des Plangebiets. Da die Abstände des reinen Wohngebiets und des Plangebiets zum Gewerbebetrieb vergleichbar sind (ca. 60 m), und laut Bescheid die um 6 dB reduzierten Immissionsrichtwerte bereits am reinen Wohngebiet eingehalten werden müssen, ist durch den Neubau einer Siedlung als Allgemeines Wohngebiet keine Einschränkung des bestehenden Betriebes zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte werden im Plangebiet aller Wahrscheinlichkeit nach nicht überschritten werden.

Bei der nordöstlich des Jägerwegs befindlichen Hofstelle sind aufgrund der derzeitigen Nutzung keine konkreten Erweiterungsabsichten bekannt oder zu erwarten, die durch die Planung beeinträchtigt sein könnten. Die anderen landwirtschaftlichen Hofstellen des Ortsteils Orthofen befinden sich weiter vom Plangebiet entfernt und näher an schutzbedürftigen, bereits bestehenden Nutzungen. Sie werden daher in ihren Entwicklungsmöglichkeiten durch die vorliegende Planung nicht determiniert.

In die Hinweise wurde aufgenommen, dass landwirtschaftliche Immissionen im ortsüblichen Umfang zu dulden sind.

Bzgl. der vorgesehenen Großbaumreihe im Norden des Plangebiets wurde eine Zustimmungserklärung des betroffenen Grundstückseigners eingeholt.

Auswirkungen des Vorhabens

Durch die Planung werden die bestehenden Bau- und bekannten Bodendenkmäler nicht beeinträchtigt. Prägende Sichtbeziehungen bestehen nicht.

Eventuell zutage tretende Bodendenkmäler unterliegen nach Art. 8 DSchG der Meldepflicht und sind der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen. Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Bereich eines Bodendenkmals ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7.1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Aufgrund der o.g. Ausführungen zu den landwirtschaftlichen Betrieben und den Flächen für die Landwirtschaft im Umfeld des Plangebiets ist nicht mit Konflikten hinsichtlich

Bewirtschaftung und möglicher Betriebsentwicklungen zu rechnen. Es besteht daher keine Notwendigkeit für die Einbeziehung landwirtschaftlicher Immissionen in die Umweltprüfung.

Für das Schutzgut Mensch entstehen gewisse Beeinträchtigungen während der Bauzeit. Mit einer wesentlichen Zunahme des Verkehrs im Umfeld der Maßnahme ist nicht zu rechnen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Immissionsbeitrag von nach außen wirkenden Klima- und Heizgeräten in der Nachbarschaft den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 6 dB(A) unterschreiten muss und am Immissionsort nicht tonhaltig sein darf. Hinsichtlich der tieffrequenten Geräusche ist die DIN 45680: 1997-03 zu beachten

Insgesamt ist eine geringe Erheblichkeit für das Schutzgüter Mensch, Kultur- und Sachgüter abzusehen.

4. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP)

Laut § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu fangen oder zu töten sowie auch ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie wild lebende Tiere der streng geschützten Arten darüber hinaus erheblich zu stören, bzw. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Standorte zu zerstören.

Gemäß der vom Bayerischen Staatsministerium des Inneren herausgegebenen Verfahrenshinweise zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) sind nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 BNatSchG folgende Artengruppen zu betrachten:

- 1) die Tier- und Pflanzenarten nach den Anhängen IVa und IVb der FFH-Richtlinie
- 2) Sämtliche wildlebende Europäische Vogelarten nach Art. 1 der Vogelschutz-Richtlinie
- 3) gefährdete Verantwortungsarten gemäß § 54 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (Regelung derzeit noch nicht anwendbar, da die Arten vom Bund noch nicht festgelegt sind).

Im Plangebiet sind keine ABSP-Punkte oder Flächen vorhanden. Das Gelände liegt nicht in einer Wiesenbrüter- oder Feldvogelkulissee.

Eine kartierte Feldvogelkulissee befindet sich in der Mitte der Rodungsinsel und wird durch das Vorhaben nicht berührt.

Die Flächen, die überbaut werden sollen, sind derzeit brachgefallen, insbesondere mit Ruderalvegetation bewachsen und dienen teilweise als Kiesablageort für die geplante Geländemodellierung zur Realisierung der Wohnbebauung.

Im Zuge der geplanten Bebauung werden keine Habitatstrukturen entfernt oder durch Baumaßnahmen beeinträchtigt, die Lebensräume artenschutzrechtlich relevanter Tierarten darstellen könnten. Auch angrenzende potenzielle Lebensräume werden durch die Planung nicht gestört.

Das Vorkommen der Feldlerche wird, aufgrund der vorhandenen Sichthindernisse (Gehölze, Bebauung, Topographie, umgebende Straßen) sowie der Vegetation im Geltungsbereich, im

Plangebiet oder direkt angrenzend nicht vermutet. Ausweichmöglichkeiten nach Westen in den Bereich der Rodungsinsel sind gegeben.

Somit kann ausgeschlossen werden, dass die Realisierung des geplanten Baugebiets mit erheblichen Beeinträchtigungen oder Störungen artenschutzrechtlich relevanter Vertreter der Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien verbunden ist. Von einem Verbotstatbestand nach §§ 44 und 45 Bundesnaturschutzgesetz ist daher nicht auszugehen.

Eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) ist für das vorliegende Plangebiet somit nicht erforderlich.

5. Angaben zum Klimaschutz

Die Gemeinde Egming ist Anteilseigner an der EBERwerk GmbH & Co.KG (Landkreis Energieversorger), die Strom aus möglichst nur erneuerbaren Quellen gewinnen möchte und Mitglied bei der ARGE Höhenkirchener Forst (3 Windräder). Die Gemeinde unterstützt Anfragen und Flächenausweisungen für erneuerbare Energie, sofern diese ortsverträglich sind. Auf einigen gemeindlichen Liegenschaften sind PV-Anlagen installiert (Leitfaden zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Egming).

Gemäß § 1 (5) BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern. Gem. § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

- Bezogen auf das Bebauungsplanareal wurden folgende Maßnahmen berücksichtigt:
- Festsetzung einer Ein- und Durchgrünung mit standortgerechten Laubgehölzen → Bindung von CO₂, Minderung der Aufheizung im Plangebiet,
- Festsetzung zur Begrünung von Garagendächern → Bindung von CO₂, Minimierung des Regenwasserabflusses, Minderung der Aufheizung im Plangebiet,
- Minderung des Versiegelungsgrades durch Herstellung von befestigten Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise → Verbleib des Niederschlagwassers im natürlichen Kreislauf,
- Verbot von Schotter- und Kiesflächen → Minderung der Aufheizung im Plangebiet,
- Durch das Vorhaben sind keine Luftaustauschbahnen betroffen,
- Zulässigkeit von Solaranlagen auf Dachflächen und Empfehlung zum Einsatz regenerativer Energien, bzw. zur Installation von Wallboxen für Elektrofahrzeuge → Nutzung regenerativer Energien.

6. Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Minderung der Auswirkungen der Planung

Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs mit Anrechnung beim Planungsfaktor (Tabelle 2.2, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“):

- Schaffung eines kompakten Siedlungsraums und Vermeidung von Zersiedelung durch Entwicklung eines Baugebiets innerhalb bereits bestehender, ortsabrundender Straßen zur Sicherung für das SG Arten und Lebensräume bedeutender Flächen (bodenbrütende Vogelarten),
- Festsetzung einer Baumreihe mit standortgerechten Großbäumen auf einer Wiesenfläche (autochthones Saatgut, Region 17, 70 % Kräuter und 30 % Gräser) am Ortsrand zur Erhöhung der Durchlässigkeit der Siedlungsrändern und zur Schaffung eines Biotopverbunds mit den Ackerrainen der Rodungsinsel, bzw. Vernetzung mit den Gehölzstrukturen am westlichen Rand von Orthofen und damit zu den Waldflächen im Norden sowie Verbindung zu den Gehölzstrukturen östlich der Straße „Am Feldl“,
- Festsetzung der Verwendung von autochthonem Saatgut (Region 17, 70 % Kräuter und 30 % Gräser) auf den straßenbegleitenden Grünflächen und der Versickerungsmulde und damit Erhöhung der Biodiversität,
- Naturnahe Gestaltung der privaten Grünflächen durch Festsetzung einer Mindestanzahl von Bäumen pro Grundstücksfläche und von Heckenpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen,
- Entsiegelungsmaßnahmen und Festsetzung von Baumpflanzungen im Bereich des bestehenden Wendehammers,
- Festsetzung einer Dachbegrünung auf den Flachdächern der Garagengebäude und damit Reduzierung negativer Auswirkungen auf das Kleinklima und die Grundwasserneubildung,
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch die Festsetzung von versickerungsfähigen Belägen auf Stellplätzen, Garagenzufahrten und privaten Wegen und des Verbots von Kies- und Schotterflächen (oder ähnlichen Belägen) insbesondere in Kombination mit nicht durchwurzelbaren Folien,
- vollständige Versickerung des Niederschlagswassers und damit Erhalt des Wasserkreislaufs und Ableitung des wild abfließenden Oberflächenwassers in einer Geländemulde in der Mitte der Wohnbauflächen,
- Festsetzungen zur schonenden Einfügung des Baugebietes in die Umgebung durch ortstypische Bauweise und Anpassung der Höhenentwicklung der Gebäude an die Topografie.

Die folgenden Maßnahmen dienen der Minimierung des Eingriffs und wurden bei der Festlegung des Planungsfaktors (vgl. Punkt 7) nicht berücksichtigt (vgl. Tabelle 2.1, Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“).

- Zäune mit Bodenfreiheit zur Vermeidung tiergruppenschädigender Effekte und einer Ermöglichung von Tierwanderungen und Wechselbeziehungen zur freien Landschaft,
- Empfehlung der Verwendung von Insektenhotels sowie der Berücksichtigung der Informationsschrift „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Möglichkeiten für nachträgliche Schutzmaßnahmen“,
- Begrenzung von Aufschüttungen und Abgrabungen durch entsprechende Festsetzungen,
- Begrenzung der Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß,
- schichtgerechte Lagerung und Wiedereinbau des Bodens, wo möglich,
- Empfehlung der Nutzung von Zisternen,
- keine Beanspruchung von wassersensiblen oder naturschutzfachlich bedeutsamen Bereichen,
- Empfehlung der Nutzung regenerativer Energien,
- keine Beeinträchtigung von Frischluftschneisen und Luftaustauschbahnen.

7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Die in Bayern seit dem 01.01.2001 in Kraft befindliche Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 15-18 BNatSchG i. V. m. § 1a Abs. 3 BauGB ist bei der vorliegenden Bauleitplanung anzuwenden. Die Bearbeitung der Eingriffsregelung mit Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt mit Hilfe des Leitfadens „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft - Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (Fortschreibung 2021).

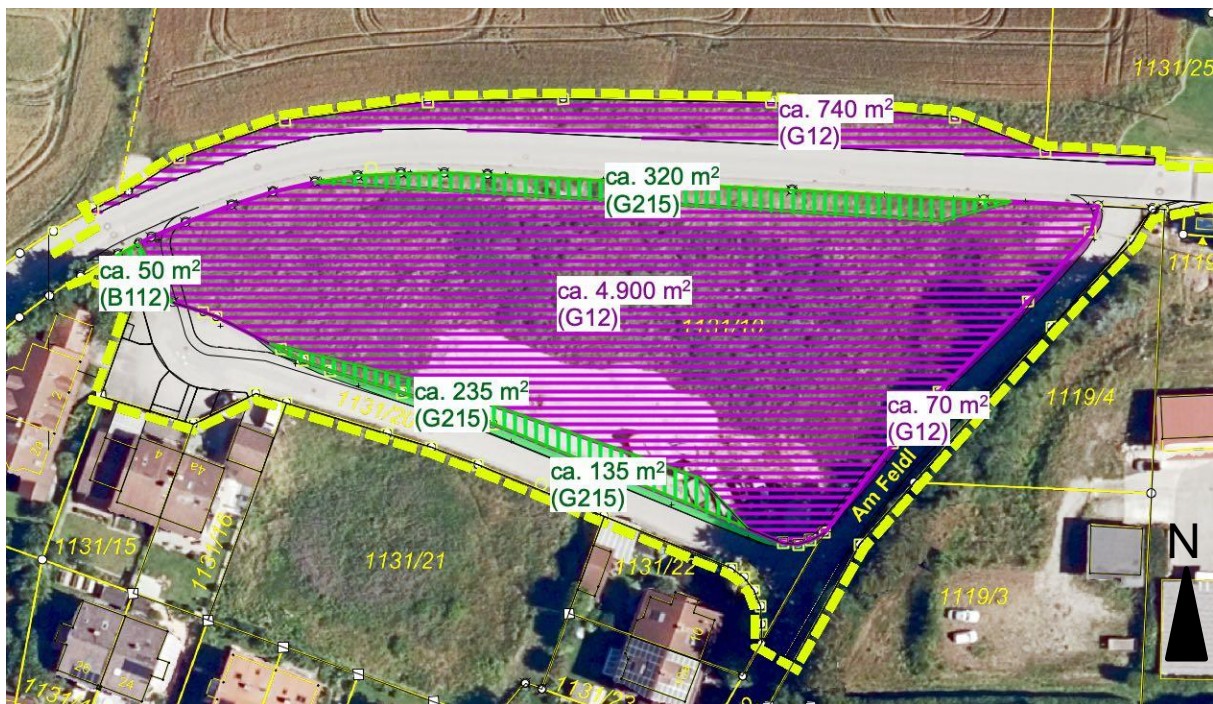
Das im Plangebiet vorhandene Grünland wird in der Geländemulde, der östlich anschließenden Böschung und nördlich des Jägerwegs -entsprechend der Einschätzung unter Punkt 3.4- als Intensivgrünland, brachgefallen (G12) bewertet. Dieser Biotop- und Nutzungstyp mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung nimmt den überwiegenden Teil der beanspruchten Fläche ein.

Die frischen bis teilweise mäßig trockenen Bereiche an der südexponierten Böschungsoberkante zum Jägerweg mit (sehr) vereinzelt Magerkeitszeigern werden als mäßig extensives bis extensiv genutztes Grünland, brachgefallen (G215) eingestuft. Dies wurde auch als Ursprungszustand im Bereich der zwischenzeitlich stattgefundenen Aufschüttung mit Kies im südöstlichen Bereich des Plangebiets angenommen.





Das Schlehengebüsche auf Fl.Nr. 1131/24 wird als mesophiles Gebüsch (B112) bewertet. Die beiden letztgenannten Biotop- und Nutzungstypen weisen eine mittlere naturschutzfachliche Bedeutung auf.

Die Verbreiterung der Straße „Am Feldl“ nach Westen an der Ostseite des Plangebiets (geringe naturschutzfachliche Bedeutung) und die Verbreiterung der Straße „Am Feldl“ nach Norden im Süden des Plangebiets (mittlere naturschutzfachliche Bedeutung) wurden ebenfalls in die Bilanzierung einbezogen und mit dem Beeinträchtigungsfaktor 0,4 bewertet, da es sich hierbei um eine dem Baugebiet zugeordnete und ihm dienende verkehrsübliche Erschließung handelt.

Im Bereich der bereits bestehenden Straßen findet kein Eingriff statt.



Bewertung der Eingriffsschwere

-  = geringe naturschutzfachliche Bedeutung (ca. 5.640 m²)
-  = geringe naturschutzfachliche Bedeutung (Verbreiterung Straße „Am Feldl“ nach Westen, ca. 70 m²)
-  = mittlere naturschutzfachliche Bedeutung (ca. 605 m²)
-  = mittlere naturschutzfachliche (Verbreiterung Straße „Am Feldl“ nach Norden, ca. 135 m²)

Die Bewertung des Ausgangszustands wurde entsprechend der vereinfachten Erfassung ermittelt. Demnach werden Biotop- und Nutzungstypen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung (1-5 WP) pauschal mit 3 WP und Biotop- und Nutzungstypen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung (6-10 WP) mit 8 WP bewertet.

Für Flächen mit einer geringen oder mittleren naturschutzfachlichen Bedeutung wird die GRZ als Beeinträchtigungsfaktor festgelegt, die 0,4 beträgt.

Es wurde ein Planungsfaktor von 10 % angesetzt, der aufgrund der Maßnahmen zur Vermeidung angemessen erscheint.

Bestandserfassung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	Beeinträchtigungs- faktor / GRZ 0,4	Ausgleichs- bedarf
Biotop- und Nutzungstypen mit geringer naturschutzfachlicher Bedeutung	5.710	3	0,4	6.852
Biotop- und Nutzungstypen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung	740	8	0,4	2.368
Planungsfaktor 10 %				922
Kompensationsbedarf, gesamt				8.298

Tabelle zur Ermittlung des Ausgleichsbedarfs, WP = Wertpunkt

Der Ausgleich wird zu 80 % (6.638 WP) von Privat und zu 20 % (1.660 WP) von der Gemeinde Egming erbracht.

7.1 Private Ökokontoflächen auf Fl.Nr. 1182, Gmkg. Egming

Auf den Flurnummern 1182, 1182/2, 1182/3, 1193 der Gemarkung Egming erfolgt der Neubau eines Pferdehofs, genehmigt am 05.07.2021.

Zur Kompensation wurden Heckenstrukturen und die Anlage eines gestuften, standortgerechten Waldmantels mit vorgelagertem artenreichen Altgrasbestand auf den Flurnummern des Eingriffs vorgesehen. Da die geplanten Ausgleichsmaßnahmen mehr Wertpunkte -als für den Eingriff notwendig- erzielen, wird der Überhang in ein Privates Ökokonto überführt.

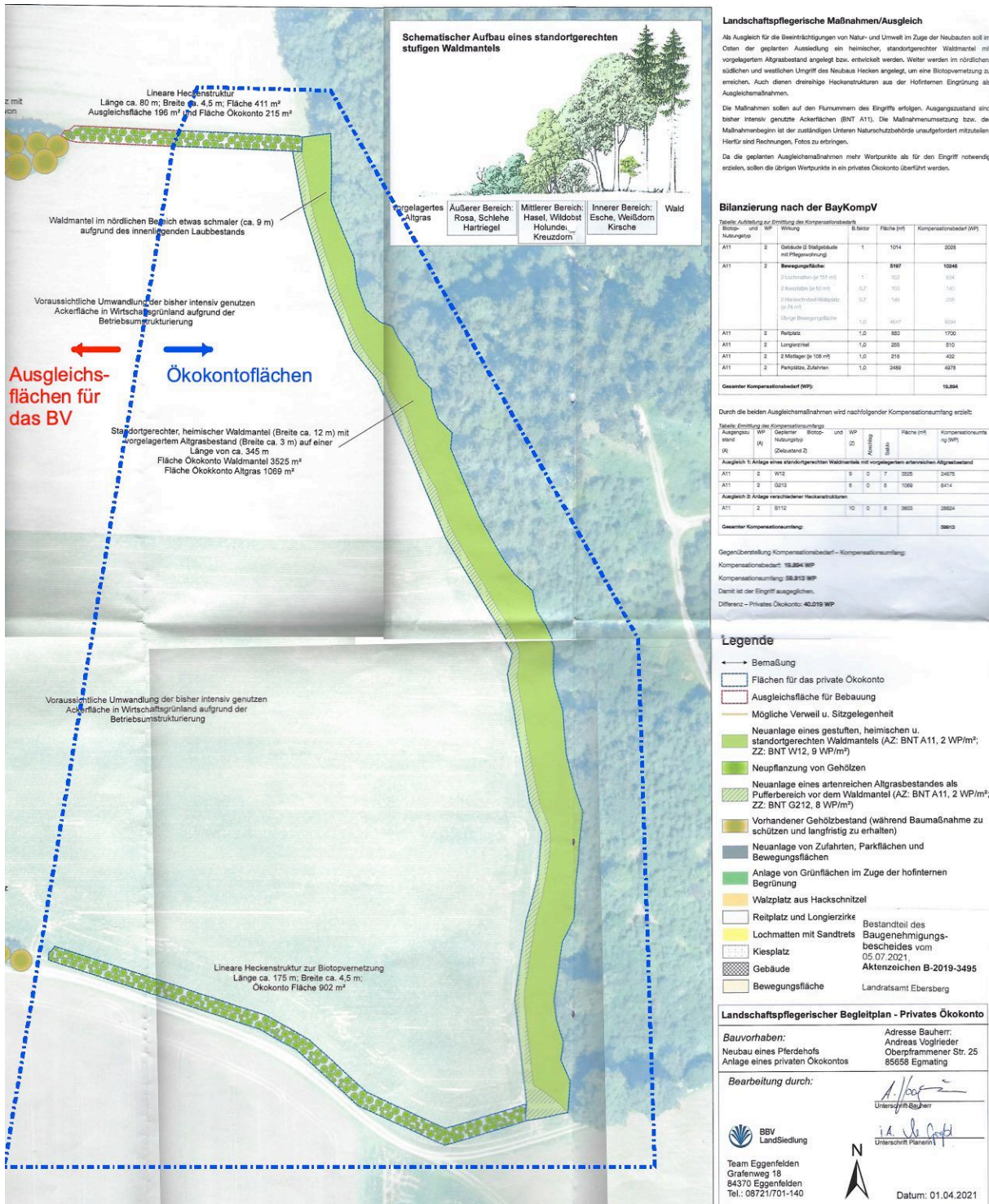
Die Flächen für das Private Ökokonto wurden im genehmigten Landschaftspflegerischen Begleitplan (BBV LandSiedlung) blau umrahmt (Waldrand mit vorgelagertem Altgrasstreifen im Osten, Hecke im Südosten, östlicher Teilbereich der Heckenstruktur im Nordosten). Der Waldrand befindet sich auf den Fl.Nrn. 1182 und 1182/3; die Heckenbereiche auf der Fl.Nr. 1182. Die Ausgleichflächen für die Bebauung (restliche Heckenbereiche) wurden mit roter Umrandung gekennzeichnet.

Im folgenden Auszug aus dem genehmigten Landschaftspflegerischen Begleitplan wurde nur der östliche Teilbereich der Fläche, der das Ökokonto umfasst, dargestellt.

Die Pflanzung der Hecken wurde im Herbst 2023 durchgeführt. Der Waldrand wurde noch nicht angelegt; die Ausführung wird jedoch noch vorgenommen.

Die errechneten 6.638 WP (80 % von 8.298 WP) sind deshalb von den Heckenbereichen abzubuchen und als Ausgleichsflächen festzusetzen.

Die Fläche wurde noch nicht in das Ökoflächenkataster aufgenommen.

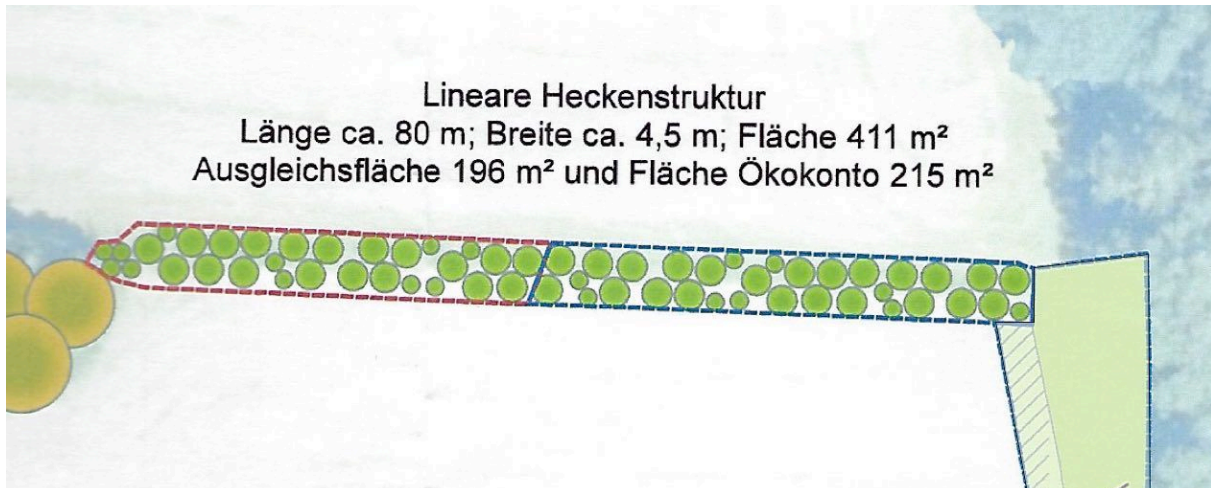


Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan als Bestandteil der Baugenehmigung vom 05.07.2021 / Aktenzeichen B-2019-3495 (dargestellt wird nur der östliche Teilbereich mit den Ökokoontoflächen)

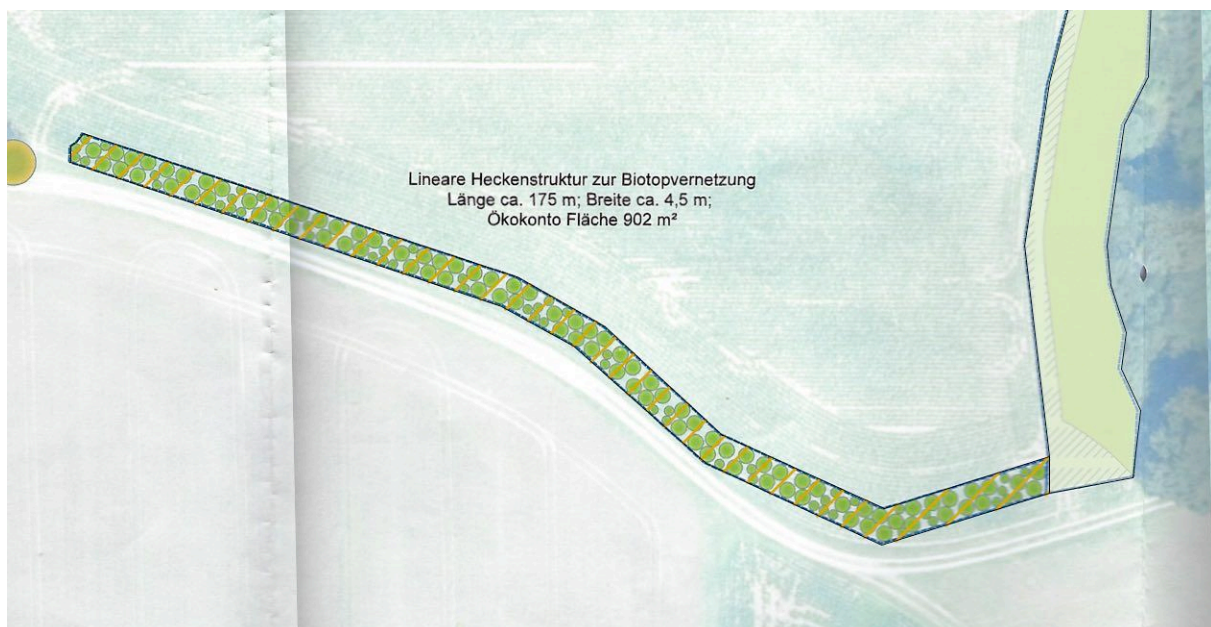
Übersichtsplan



= Ökokoontoflächen (Zum besseren Verständnis wurden die Ökokoontoflächen insgesamt blau gerahmt.)



Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan als Bestandteil der Baugenehmigung vom 05.07.2021 / Aktenzeichen B-2019-3495 - Heckenstrukturen im Nordosten (Ökokonto, blau umrahmt)



Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan als Bestandteil der Baugenehmigung vom 05.07.2021 / Aktenzeichen B-2019-3495 Heckenstrukturen im Südosten (Ökokonto, blau umrahmt)

Es ergeben sich bereits realisierte Heckenbereiche (B112) für das Ökokonto in einer Größe von ca. 1.117 m² (ca. 215 m² + ca. 902 m², vgl. Abbildungen, oben).

Tabelle: Ermittlung des Kompensationsumfangs

Ausgangszu- stand (A)	WP (A)	Geplanter Nutzungstyp (Zielzustand Z)	Biotop- und	WP (Z)	Abschlag	Saldo	Fläche (m ²)	Kompensationsumfa- ng (WP)
Ausgleich 1: Anlage eines standortgerechten Waldmantels mit vorgelagertem artenreichen Altgrasbestand								
A11	2	W12		9	0	7	3525	24675
A11	2	G212		8	0	6	1069	6414
Ausgleich 2: Anlage verschiedener Heckenstrukturen								
A11	2	B112		10	0	8	3603	28824
Gesamter Kompensationsumfang:								59913

Auszug aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan als Bestandteil der Baugenehmigung vom 05.07.2021 / Aktenzeichen B-2019-3495 -Ermittlung des Kompensationsumfangs (Die Aufwertung der Heckenbereiche wurde rot markiert. Die angegebene Fläche umfasst auch die Ausgleichsflächen für den Pferdehof.)

Fläche Ökokonto, aktuell (215 m ² + 902 m ²)	1.117 m ²
Wertpunkte Ökokonto, aktuell (1.117 m ² x 8 WP, vgl. Tabelle oben):	8.936 WP
Erforderliche Wertpunkte (80 % von 8.298 WP):	6.638 WP
Abzubuchende Fläche (6.638 WP: 8 WP):	ca. 830 m²
Verbleibende Wertpunkte Ökokonto:	2.298 WP
Dies entspricht ca.:	ca. 287 m ²

Für die Maßnahme werden ca. **830 m²** aus dem Ökokonto -im Bereich der bereits gepflanzten Hecken- auf Fl.Nr. 1182, Gmkg. Egming abgebucht und zu Ausgleichsflächen umgewidmet.

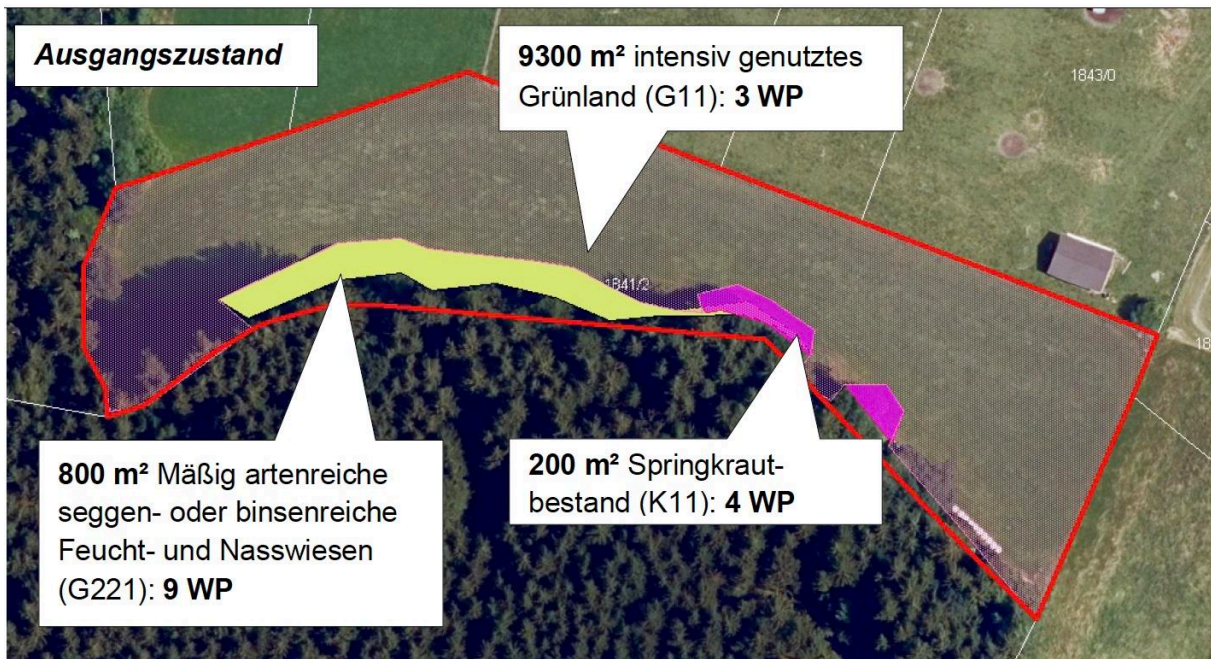
Eine ökologische Verzinsung kann nicht vorgenommen werden, da die Maßnahmen insgesamt noch nicht fertig gestellt sind und zum Zeitpunkt der Erstellung der Planung noch keine Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde erfolgte.

In Anlage 1 sowie in den Hinweisen ist die abgebuchte Fläche mit dem Entwicklungsziel sowie den relevanten Pflegemaßnahmen flächenscharf dargestellt. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme ist dem „Landschaftspflegerischem Begleitplan einschl. Freiflächengestaltung zum Neubau eines Pferdehofes“ (BBV Landsiedlung GmbH., 01.04.2021) zu entnehmen.

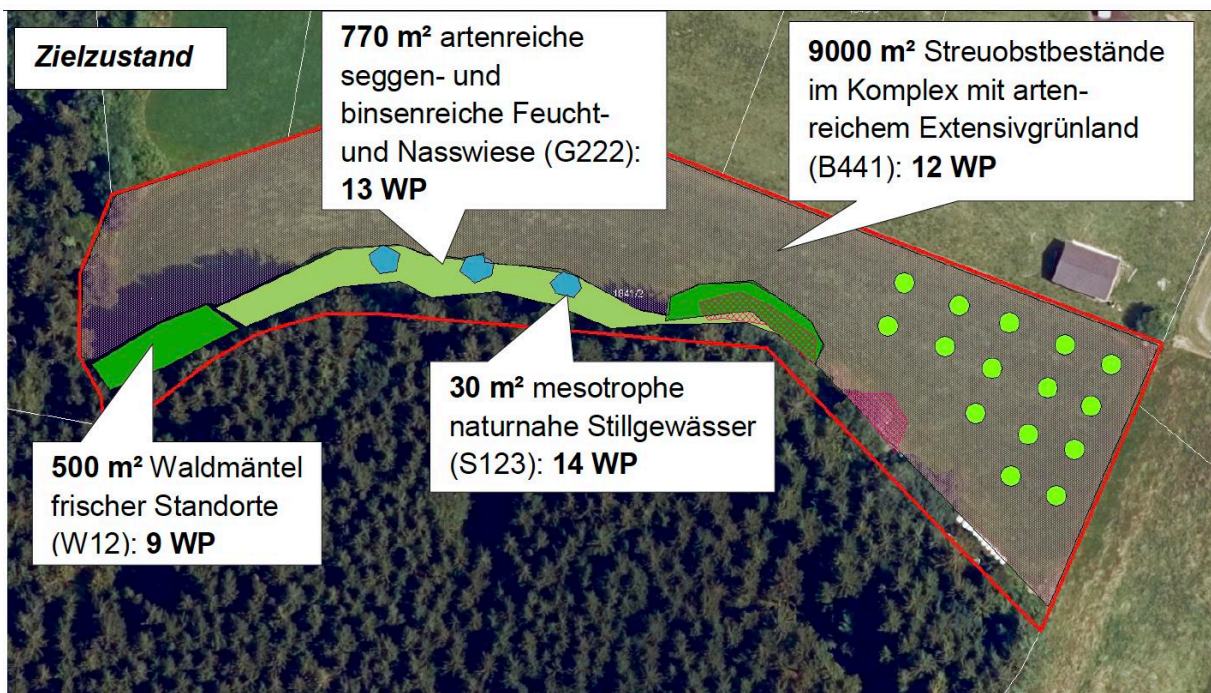
Die Ausgleichsfläche wurde bereits dinglich gesichert. Dies ist im städtebaulichen Vertrag, der am 18.09.2024 notariell beurkundet wurde, entsprechend festgehalten. Der Eigentümer der privaten Ausgleichsfläche hat zugunsten der Gemeinde Egming und zugunsten des Freistaats Bayern, vertreten durch die Untere Naturschutzbehörde des Landratsamtes Ebersberg, eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit und eine Reallast zur Eintragung in das Grundbuch bestellt.

7.2 Ökokontofläche der Gemeinde Egming auf Fl.Nr. 1841/2, Gmkg. Egming

Die genannte Fläche in einer Größe von 10.940 m² soll zur Kompensation für naturschutz- und / oder baurechtliche Eingriffe verwendet werden.



Auszug aus dem Aufwertungskonzept, Landschaftspflegeverband Ebersberg e.V.



Auszug aus dem Aufwertungskonzept, Landschaftspflegeverband Ebersberg e.V

Es sind folgenden Entwicklungsziele vorgesehen:

- Förderung der Feuchtwiesenbereiche durch angepasste Nutzung und partielle Einsaat mit artenreichem Feuchtwiesensaatgut,

- Anlage von Amphibienbiotopen in den vernässten Bereichen (Molche und Gelbbauchunken),
- Extensivierung der Wiese und Aufwertung zu einer artenreicheren Blühwiese,
- Strukturanreicherung und damit Erhöhung der Artenvielfalt durch Pflanzung von Streuobstbäumen,
- Strukturanreicherung und Aufwertung des Waldbestandes durch Pflanzung eines Waldsaumes (Nahrungshabitat Fledermäuse),
- Förderung der heimischen Vegetation durch Beseitigen/Zurückdrängen des Springkrauts.

Berechnung Aufwertung:

Ausgangszustand		Ziel-/ Prognosezustand		Aufwertung		
Biotop-/ Nutzungstyp (CodeNr.)	WP	Biotop-/ Nutzungstyp (CodeNr.)	WP	= Differenz WP Prog. - WP Ausg.	Fläche (m ²)	Komp.umfang (WP)
G11	3	B441	12	9	8900	9 * 8900 = 80100
G11	3	W12	9	6	400	6 * 400 = 2400
G221	9	G222	13	4	770	4 * 770 = 3080
G221	9	S123	14	5	30	5 * 30 = 150
K11	4	B441	12	8	100	8 * 100 = 800
K11	4	W12	9	5	100	5 * 100 = 500
SUMME:						87030

Auszug aus dem Aufwertungskonzept, Landschaftspflegeverband Ebersberg e.V. (Die Aufwertung G11 zu B441 wurde rot markiert.)

Gemäß der Berechnung zur Aufwertung kann auf der Fläche ein Kompensationsumfang von insgesamt 87.030 Wertpunkten generiert werden. Da auf der Fläche sowohl beim Ausgangszustand als auch beim Zielzustand unterschiedliche Biotop- und Nutzungstypen vorhanden sind, ist die Umwidmung zu einer Ausgleichsfläche im Bereich der geplanten Streuobstwiese (B441) vorgesehen.

Fläche Ökokonto im Bereich der Streuobstwiese (B441): 8.900 m²
 (Ausgangszustand G11)

Wertpunkte Ökokonto im Bereich der Streuobstwiese (B441): 80.100 WP

Erforderliche Wertpunkte (20 % von 8.298 WP): 1.660 WP

Die Aufwertung der Fläche erfolgte im Herbst 2023. Die Fläche ist bereits Bestandteil des Ökoflächenkatasters. Nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde kann die Fläche 2023 und 2024 mit jeweils 3 % pro Jahr (= 6 %, gesamt) verzinst werden. Hier ist jedoch der aktuelle Zustand der Fläche gem. nachfolgender Tabelle heranzuziehen.

Ausgangszustand		Aktueller Zustand				
Biotop- und Nutzungstyp	WP	Biotop- und Nutzungstyp	WP	Aufwertung	Fläche (m ²)	Komp.umfang (Wertpunkte)
Intensivgrünland (G11)	3	Streuobstbestände im Komplex mit intensiv bis extensiv genutztem Grünland, junge Ausbildung (B431)	8	5	8.900	44.500

Tabelle zur Ermittlung der ökologischen Verzinsung (aktueller Zustand B 431)

Ökologische Verzinsung für 2 Jahre (0,06 x 44.500 Wertpunkten): 2.670 WP

Gesamtaufwertung Ökokonto: 82.770 WP

(Kompensationsumfang gesamt B441 + Verzinsung B431 = 80.100 WP + 2.670 WP)

Zur Ermittlung der Flächengröße ist der benötigte Ausgleichbedarf von 1.660 Wertpunkte mit der aktuellen Gesamtaufwertung ins Verhältnis zu setzen und mit der Flächengröße zu multiplizieren.

Abzubuchende Fläche (1.660 WP : 82.770 WP x 8.900 m²): **178 m²**

Für die Maßnahme müssen ca. 178 m² aus dem Ökokonto abgebucht und zur Ausgleichsfläche umgewidmet werden.

In Anlage 2 sowie in den Hinweisen ist die abgebuchte Fläche mit dem Entwicklungsziel sowie den relevanten Pflegemaßnahmen flächenscharf dargestellt. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahme ist dem „Aufwertungskonzept für das Grundstück Fl.Nr. 1841/2 Gmkg. Egming“ (Landschaftspflegeverband Ebersberg e.V., Mai 2023) zu entnehmen.

Vorgesehen ist bislang zudem eine Abbuchung von ca. 20.000 Wertpunkten für die Errichtung von Windkraftanlagen. Da hier der Planungsprozess noch andauert und eine Umwidmung daher noch nicht erfolgte, kann auch keine entsprechende Darstellung in Anlage 2 vorgenommen werden.

8. Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung des Vorhabens, Nichtdurchführung sowie alternative Planungsmöglichkeiten

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt und es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist überwiegend gering. In untergeordnetem Maß werden Flächen mittlerer Bedeutung einbezogen. Das Schutzgut Klima/Luft unterliegt keiner erheblichen Beeinträchtigung; bezüglich des Schutzguts Wasser sind die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers sowie Maßnahmen zum Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser vorgesehen. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Das Landschaftsbild wird aufgrund der anschließenden Bebauung und der Rahmung durch bereits bestehende Straßen nur in geringem Maße beeinflusst. Zur Minderung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist u.a. eine Ortseingrünung festgesetzt.

Bei Nichtdurchführung wären die genannten negativen Auswirkungen so nicht gegeben, der bestehende Bedarf an Wohngebäuden könnte jedoch nicht gedeckt werden.

Im Rahmen einer Untersuchung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten (Leitfaden zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Egming) wurde eine Flächenabfrage bezgl. potentiell verfügbarer, innerörtlicher Grundstücke vorgenommen und ausgewertet. Anhand dieser Grundlage wird in der Begründung ausführlich dargelegt, dass die Entwicklung eines Baugebiets im Umfang der vorliegenden Planung derzeit innerorts nicht möglich ist.

Alternativen werden daher nicht vorgeschlagen.

9. Zusätzliche Angaben

9.1 Verwendete Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal-argumentativ und unter Verwendung der einschlägigen Fachplanungen.

Vom Büro für Baugrundberatung GmbH wurden die Baugrundverhältnissen (Berichtnummer 080/01, 14.10.2020, Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen und zur Versickerung) untersucht.

9.2 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen; Gegenstand der Überwachung ist auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 BauGB und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB.

Da sowohl die Ortseingrünung als auch die Pflanzung der Straßenbäume auf öffentlichem Grund erfolgt ist ein Monitoring nicht erforderlich.

Die gemeindlichen Ausgleichsflächen werden von einem Ökokonto abgebucht und umfassen nur einen geringen Teilbereich der zur Verfügung stehenden Fläche. Ein Monitoringkonzept ist daher in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde auf die gesamte Fläche abzustellen.

Für das private Ökokonto wird nach der Abnahme durch die Untere Naturschutzbehörde eine Entwicklungskontrolle nach ca. 5 Jahren vorgeschlagen. Im Falle einer ordnungsgemäßen Entwicklung soll eine weitere Kontrolle nach ca. 5 Jahren erfolgen. Sofern Mängel festgestellt werden, sind entsprechende Nachbesserungen vorzunehmen. Die Kontrollen sind in diesem Fall in der Folge zu wiederholen.

Darüberhinausgehende unvorhersehbare Umweltauswirkungen, die Maßnahmen zu deren Überwachung erforderlich machen, sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erwarten.

10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die Gemeinde Egming beabsichtigt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets gem. § 4 BauNVO zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum in der Metropolregion München. Die diesbezüglich bestehende Nachfrage kann von der Gemeinde eindeutig nachgewiesen werden.

Das Plangebiet weist eine Fläche von insgesamt ca. 9.290 m² auf und befindet sich die Fl.Nrn. 1131/10, 1131/20, 1131/24, 1225 (Jägerweg, Teilfläche) und 1225/2 (Am Feldl, Teilfläche), alle Gemarkung Egming. Die Größe des Nettobaulands beträgt ca. 5.265 m², wovon 80 % privat und 20 % der Gemeinde zuzuordnen sind.

Der Geltungsbereich schließt unmittelbar an bestehende Bebauung an und wird über die bereits bestehenden Straßen Jägerweg im Norden, „Am Feldl“ im Osten und Süden erschlossen. Die Straße „Am Feldl“ soll im Osten verbreitert werden, um Begegnungsverkehr zu ermöglichen; im Westen soll eine Verbindung zum Jägerweg vorgenommen werden. Die derzeit bestehende Wendefläche wird dazu in Teilbereichen rückgebaut.

Im Rahmen einer Untersuchung der städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten (Leitfaden zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Egming) wurde eine Flächenabfrage bezgl. potentiell verfügbarer, innerörtlicher Grundstücke vorgenommen und ausgewertet. Anhand dieser Grundlage wird in der Begründung ausführlich dargelegt, dass die Entwicklung eines Baugebiets im Umfang der vorliegenden Planung derzeit innerorts nicht möglich ist.

Die Fläche bildet eine von Westen nach Osten ansteigende Geländemulde. Sie wurde als Grünland genutzt und ist zwischenzeitlich brachgefallen. Im Südosten erfolgte eine Auffüllung mit kiesigem Material.

Zur Eingrünung des Gebiets ist im Norden die Pflanzung einer Großbaumreihe vorgesehen. Ebenso sind Baumpflanzungen im Bereich der jetzigen Wendefläche geplant.

Bei Durchführung des Vorhabens erfolgen Eingriffe in den Bodenhaushalt und es kommt zu Flächenverbrauch bzw. Versiegelung. Die Bedeutung der betroffenen Flächen für den Naturhaushalt ist überwiegend gering. In untergeordnetem Maß werden Flächen mittlerer Bedeutung einbezogen. Das Schutzgut Klima/Luft unterliegt keiner erheblichen Beeinträchtigung; bezüglich des Schutzguts Wasser sind die vollständige Versickerung des Niederschlagswassers sowie Maßnahmen zum Schutz gegen wild abfließendes Oberflächenwasser vorgesehen. Wassersensible Bereiche sind nicht betroffen. Das Landschaftsbild wird aufgrund der anschließenden Bebauung und der Rahmung durch bereits bestehende Straßen nur in geringem Maße beeinflusst. Zur Minderung der Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild ist u.a. eine Ortseingrünung festgesetzt.

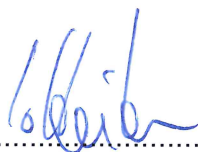
Der erforderliche Ausgleich wird zu 80 % von Privat und zu 20 % von der Gemeinde Egming erbracht.

Hierzu werden ca. 830 m² von einem privaten Ökokonto auf Fl.Nr. 1182, Gmkg. Egming und ca. 178 m² von einer Ökokontofläche der Gemeinde auf Fl.Nr. 1841/2, Gmkg. Egming abgebucht und in Ausgleichsflächen umgewidmet.

Entwurf, vom 08.05.2024

geä. am 10.12.2024

Egming, den **17. Dez. 2024**.....



.....
Ingeborg Heiler 1. Bürgermeisterin
Gemeinde Egming
Schloßstraße 22, 85658 Egming

Riemerling, den **17. Dez. 2024**.....



.....
Ursula Renner Landschaftsarchitektin
Carl-Zeiss-Str. 19
85521 Riemerling

Quellenverzeichnis

BBV LANDSIEDLUNG GMBH. (01.04.2021): Landschaftspflegerischer Begleitplan

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE: Bayerischer Denkmal-Atlas

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bodenkarte M. 1 : 25.000,
www.umweltatlas.bayern.de

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT: Bayerisches Fachinformationssystem
Naturschutz

BAYERISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT (2001): Arten- und Biotopschutzprogramm
(ABSP) für den Landkreis Ebersberg

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, LANDESENTWICKLUNG UND
ENERGIE: Landesentwicklungsprogramm (LEP, aktuelle Fassung)

BAYERISCHES STAATSMINISTERIUM FÜR WOHNEN, BAUEN UND VERKEHR (2021):
Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

BÜRO FÜR BAUGRUNDBERATUNG (B-080/01 / 14.10.2020): Stellungnahme zu den
Baugrundverhältnissen und zur Versickerung

JOCHER (17.10.2023): Leitfaden zur städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde Egming

LANDSCHAFTSPFLEGEVERBAND EBERSBERG E.V. (Mai 2023): Aufwertungskonzept für
das Grundstück Fl.Nr. 1841/2 Gmkg. Egming

REGIONALER PLANUNGSVERBAND (aktuelle Fassung): Regionalplan der Region München
14

Gesetze und Verordnungen (in der jeweils gültigen Fassung):

Baugesetzbuch

Bundesnaturschutzgesetz

Bayerisches Denkmalschutzgesetz

Bayerisches Naturschutzgesetz