

Gemeinde

# Emmering

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 774 für das Gebiet „Nordwest“

1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 80335 München

Az.: 610-41/2-59

Bearb.: Praxenthaler

Plandatum

21.07.2015 (Vorentwurf)  
08.12.2015 (Entwurf)  
23.02.2016

## Begründung

## Inhalt

|     |   |   |
|-----|---|---|
| 1   | Planungsanlass .....  | 3 |
| 2   | Planungsrechtliche Situation.....   | 3 |
| 3   | Bestand und städtebauliche Situation (siehe auch die Anlagen 2 bis 5 zu dieser Begründung)..... | 3 |
| 4   | Grundzüge des städtebaulichen Konzepts.....   | 4 |
| 5   | Inhalt des Bebauungsplans.....  | 4 |
| 5.1 | Art der baulichen Nutzung .....   | 4 |
| 5.2 | Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen.....                                  | 5 |
| 5.3 | Bauliche Gestaltung.....  | 6 |
| 5.4 | Erschließung, Stellplätze .....   | 7 |
| 5.5 | Umweltprüfung, Eingriffsregelung, spezieller Artenschutz.....                                   | 7 |
| 5.6 | Grünordnung .....   | 7 |
| 5.7 | Schallschutz .....  | 8 |
| 6   | Ver- und Entsorgung.....  | 8 |

## Anlagen

|   |  |  |
|---|--|--|
| 1 | Vorprüfung des Einzelfalls   |  |
| 2 | Tabelle 1 zur Bestandsanalyse  |  |
| 3 | Tabelle 2 zur Bestandsanalyse  |  |
| 4 | Plan zur Bestandsanalyse (Maßstab verkleinert)   |  |
| 5 | Planzeichnung bisher gültiger Bebauungsplan (nicht vollständig vorhanden, Maßstab verkleinert) |  |

## 1 Planungsanlass

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Ziel der Gemeinde, in dem Bereich Nordwest die Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen.

## 2 Planungsrechtliche Situation

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet fast ausschließlich als allgemeines Wohngebiet dargestellt. Das Maß der Nutzung ist überwiegend mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,40, zum Teil auch mit etwas höheren Werten (bis 0,60) ausgewiesen. Die Fl.Nr. 293/2 im Norden des Planungsgebiets ist als Mischgebiet mit einer GFZ von 0,45 ausgewiesen.

Für das Planungsgebiet gibt es den seit 11.02.1994 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 774 „Nordwest“. Dieser Bebauungsplan setzt durchgängig eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,40, GFZ-Werte zwischen 0,35 und 1,00, grundstücksübergreifende „Quartiersbaukörper“ sowie bis auf eine Ausnahme einheitliche Wandhöhen von max. 6,5 m fest. Vor allem im Bereich der Regelungen zur baulichen Gestaltung findet sich ein sehr detaillierter Festsetzungskatalog.

Der vorliegende Bebauungsplan ist weitgehend aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Abweichungen gibt es hinsichtlich des Mischgebiets im Norden des Planungsgebiets und hinsichtlich der ausgewiesenen GFZ-Werte, die etwas überschritten werden. Der Flächennutzungsplan wird daher im Wege der Berichtigung angepasst.

Die Gemeinde beabsichtigt, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB aufzustellen. Da in diesem Bebauungsplan eine Grundfläche von mehr als 20.000 m<sup>2</sup> (und weniger als 70.000 m<sup>2</sup>) festgesetzt wird, ist die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 erforderlich (zur Vorprüfung des Einzelfalls siehe Anlage 1). Die Beteiligung der zuständigen Behörden zur Vorprüfung des Einzelfalls erfolgt im Rahmen des Verfahrensschritts nach § 4 Abs. 1 in Verbindung mit § 13 a BauGB.

## 3 Bestand und städtebauliche Situation (siehe auch die Anlagen 2 bis 5 zu dieser Begründung)

Das 16,9 ha große Planungsgebiet umfasst einen erheblichen Teil des Siedlungsgebiets von Fett-Emmering. In einem kleinen Teilbereich bildet es den nördlichen Ortsrand der Gemeinde.

Das Planungsgebiet ist bis auf einige wenige Grundstücke vollständig bebaut. Das Maß der baulichen Nutzung ist bisher sehr heterogen. In Teilbereichen hat bereits eine Nachverdichtung stattgefunden mit GRZ-Werten bis 0,30, in Einzelfällen auch bis zu 0,40, während gleichzeitig auf vielen Grundstücken die GRZ-Werte noch unter 0,20 liegen.

Eine Ausnahme in der Bebauungsstruktur des Planungsgebiets bildet die mit Geschosswohnungen bebaute Fl.Nr. 136/1: Hier sind eine max. GFZ von 1,00 und deutlich höhere Wandhöhen zulässig und auch ausgeschöpft.

Im Planungsgebiet gibt es ein Baudenkmal (D-1-79-119-7). Es handelt sich um ein Wegkreuz aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts in der Hartstraße 3. Im Südosten des Planungsgebiets ragt ein Bodendenkmal in den Bereich der Fl.Nr. 136/1 hinein (D-1-7833-0103, Siedlung und Reihengräber des frühen Mittelalters).

Im Planungsgebiet gibt es keine Grünflächen und von Einzelbäumen abgesehen keine naturnahen Strukturen. Schutzgebiete nach Naturschutz- oder Wasserrecht gibt es nicht.

#### 4 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Das Planungsgebiet soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend folgenden Konzepts entwickelt werden:

- Das Planungsgebiet soll weiterhin vorwiegend dem Wohnen dienen.
- Das Planungsgebiet soll im gesamten Umgriff gleichmäßig maßvoll nachverdichtet werden können. Zielwert für die Nachverdichtung ist eine GFZ von 0,40 ohne Berücksichtigung von Geschossflächen im Dachgeschoss. Von diesem Zielwert wird aufgrund des Bestands im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets abgewichen (GFZ-Werte von 0,50 und 1,00).
- Am bisherigen grundsätzlichen Festsetzungskonzept mit grundstücksübergreifenden Bauräumen, Festsetzung von relativ einheitlichen Verhältniszahlen zum Maß der Nutzung, einer Beschränkung auf zwei Vollgeschosse und eine max. Wandhöhe von 6,5 m wird festgehalten.
- Die Bebauung soll, soweit aufgrund des Bestands noch möglich, überall einen Mindestabstand von 5,0 m zum Straßenraum einhalten. Durch diese Vorgartenzone soll ein geordnetes Erscheinungsbild erreicht werden. In diesem Bereich sind daher auch keine Garagen zulässig.
- Die bisherigen Festsetzungen zur baulichen Gestaltung werden deutlich vereinfacht. Festgehalten wird nur an denjenigen Gestaltungsvorgaben, die den Charakter des Gebiets maßgeblich prägen, wie vor allem die ziegelgedeckten, relativ steilen Satteldächer.
- Die schützenswerten Gehölze sollen vor allem über die gemeindliche Baumschutzverordnung gesichert werden und eine auf diese Bezug nehmende Festsetzung.
- Am vorhandenen Erschließungssystem wird festgehalten. Auf zwei im bisher gültigen Bebauungsplan festgesetzte, aber nicht realisierte Fußwege, wird verzichtet.

#### 5 Inhalt des Bebauungsplans

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst 16,89 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Allgemeines Wohngebiet     | 14,63 ha |
| Öffentliche Verkehrsfläche | 2,26 ha  |

##### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gebiet ist derzeit überwiegend von Wohnen geprägt. Dies entspricht auch der Zielvorstellung der Gemeinde für die künftige Entwicklung. Das Gebiet wird daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der Struktur der bisherigen Bebauung und der fehlenden Möglichkeit, in größerem Umfang oberirdische Stellplätze zu errichten, werden Wirtschaften, Verwaltungsanlagen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Der überwiegende Teil der insgesamt 208 Baugrundstücke im Planungsgebiet hat derzeit GRZ-Werte zwischen 0,10 und 0,25. Knapp 20 Grundstücke liegen in der Bau-dichte unter einer GRZ von 0,10. Gut 20 Grundstücke haben eine GRZ zwischen 0,25 und 0,30 und 15 Grundstücke haben eine GRZ von mehr als 0,30. Darunter hat nur ein Grundstück eine GRZ von mehr als 0,40 und weist damit eine Überschreitung der im bisher gültigen Bebauungsplan festgesetzten max. GRZ von 0,40 auf.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans wurde überlegt, ob es möglich wäre, die für ein Wohngebiet hohe max. GRZ von 0,40 zu reduzieren, u.a. um die Versiegelung zu begrenzen und auf die Festsetzung einer GFZ verzichten zu können. Da aber knapp 20% der Grundstücke eine GRZ von über 0,25 aufweisen und man damit nicht mehr von Einzelfällen bzw. städtebaulichen Ausreißern sprechen kann, wird an der bisherigen Festsetzung der GRZ in Höhe von 0,40 festgehalten.

Bei der Bestandsanalyse wurden auch die derzeitigen GFZ-Werte im Planungsgebiet überprüft. Als Zielwert für die GFZ wurde ein Wert von max. 0,40 zugrunde gelegt. Dieser Wert ergibt sich aus den bisherigen Festsetzungen, dem Ziel einer mäßigen Nachverdichtung und allgemeinen städtebaulichen Erfahrungswerten zu angemessenen Dichten für Wohngebiete des vorherrschenden Typs mit schmalen Erschließungsstraßen, fehlenden Tiefgaragen und fehlenden zusätzlichen Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum. Im Detail wurde untersucht, inwieweit der städtebauliche Zielwert in Bezug auf den Bestand sachgerecht und den planerischen Zielvorstellungen insgesamt angemessen ist.

Mit Ausnahme des südwestlichen Rands des Planungsgebiets waren im bisher gültigen Bebauungsplan GFZ-Werte von max. 0,35 und max. 0,40 festgesetzt, wobei für Dachgeschosse, in denen Aufenthaltsräume sind, pauschal 40% das Geschossfläche anzusetzen waren. Die Abstufung zwischen GFZ 0,35 und GFZ 0,40 orientierte sich dabei – soweit heute nachvollziehbar – weitgehend an der Lage des jeweiligen Quartiers im Gesamtgefüge: Der nördliche Ortsrand und „innenliegende“ Bereiche waren mit 0,35, die anderen mit 0,40 festgesetzt. Aus Sicht der Gemeinde ist diese Differenzierung nicht mehr schlüssig nachzuvollziehen und entspricht auch nicht der Realität vor Ort bzw. den Entwicklungszielen für das Gebiet, so dass diese Differenzierung städtebaulich für nicht mehr erforderlich gehalten wird.

In den Bereichen, in denen bisher GFZ-Werte von 0,35 und 0,40 festgesetzt waren, gibt es drei Baugrundstücke, auf denen die GFZ ohne Dachgeschoss zwischen 0,40 und 0,45 liegt, und 15 Baugrundstücke mit einer GFZ ohne Dachgeschoss größer 0,45. Unter den hier vorliegenden Überschreitungen der bisher gültigen Festsetzungen sind nur zwei Baugrundstücke (= ein real geteiltes Doppelhausgrundstück), die in den letzten zehn Jahren bebaut wurden. Alle anderen Überschreitungen betreffen Grundstücke, die schon mehr als zehn Jahre bebaut sind. Bei dem real geteilten Doppelhausgrundstück entstand die Überschreitung daraus, dass nach Realisierung des Gebäudes das noch mit einem weiteren Gebäude bebaute ehemalige Grundstück entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplans so geteilt wurde, dass die beiden neu entstandenen Doppelhausgrundstücke nun eine zu hohe GFZ aufweisen.

Da es sich bei diesen Überschreitungen zwar um eine etwas größere Anzahl handelt, die Bebauungen aber überwiegend nicht neueren Datums sind (fast alle älter als 10 Jahre), werden diese Fälle als städtebauliche Ausreißer behandelt. Die Ausreißer werden nicht als maßstabsprägend angesehen, da es Ziel der Gemeinde ist, bei der hier vorherrschenden zweigeschossigen Bebauung eine GFZ von 0,40 ohne Anrechnung der Dachgeschosse nicht zu überschreiten. Die Nachverdichtungsmöglichkeiten entstehen in diesen Bereich damit aus der Anhebung der bisherigen GFZ-Werte von 0,35

auf 0,40 und aus der zusätzlich möglichen Geschossfläche, die sich aus der wegfallenden Berücksichtigung der Dachgeschossfläche (bisher pauschal 40%) ergibt.

Im südwestlichen Bereich des Planungsgebiets ist bisher eine max. GFZ von 0,50 festgesetzt. Es ist zu vermuten, dass die höhere GFZ damals aufgrund des vorhandenen dichteren Bestands so festgesetzt wurde. Die Bestandsanalyse ergab, dass insgesamt 26 Baugrundstücke eine GFZ von mehr als 0,40 (Zielwert für die GFZ) ohne Berücksichtigung der Dachgeschosse haben. Damit erscheint der Zielwert von 0,40 für die GFZ hier nicht einhaltbar.

Eine GFZ ohne Dachgeschosse von mehr als 0,50 haben nur fünf Baugrundstücke: Auf drei Baugrundstücken liegt die GFZ ohne Aufenthaltsräume im Dachgeschoss zwischen 0,50 und 0,55, auf zwei Baugrundstücken liegt sie über 0,55.

Da es sich bei den Überschreitungen über 0,50 nur um eine geringe Anzahl handelt und die Bebauungen nicht neueren Datums sind (alle älter als 10 Jahre), werden diese Fälle als städtebauliche Ausreißer behandelt. Die Ausreißer werden nicht als maßstabsprägend angesehen, da es nicht Ziel der Gemeinde ist, den Zielwert einer GFZ von 0,40 noch weiter zu überschreiten. Es wird daher hier weiterhin eine GFZ von max. 0,50, nun aber ohne Anrechnung der Dachgeschosse festgesetzt. Die Nachverdichtung ergibt sich in diesen Bereich damit aus der zusätzlich möglichen Geschossfläche, die sich aus der wegfallenden Berücksichtigung der Dachgeschossfläche (bisher pauschal 40%) ergibt.

Auf der Fl.Nr. 136/1 war bisher eine GFZ von 1,00 festgesetzt. Dieses Grundstück ist mit Geschosswohnungsbauten und einer Tiefgarage bebaut. Die bisherige Festsetzung wird hier übernommen.

Das bisherige Konzept der überbaubaren Flächen (Bauräume) sah im wesentlichen einen Bauraum je Straßenquartier vor. Dieses Konzept hat sich aus Sicht der Gemeinde bewährt; an ihm wird daher grundsätzlich festgehalten. Nicht mehr nachvollziehbar sind die in einigen Abschnitten deutlich größeren Abstände der Baugrenzen zum Straßenraum als in den meisten anderen Bereichen. In der neuen Planung wird daher ein – soweit möglich – einheitlicher Abstand der Baugrenze zum Straßenraum von 5,0 m festgesetzt. Ausgenommen hiervon sind nur die Bereiche, in denen der Bestand bereits näher an die Straße gerückt ist. Der Bestand an Hauptgebäuden wird dabei in allen Fällen vollständig in die überbaubaren Flächen einbezogen.

### 5.3 Bauliche Gestaltung

Der bisherige Bebauungsplan enthält ein sehr umfangreiches, detailliertes Konzept zur Regelung der baulichen Gestaltung. Aufgrund der häufigen Befreiungsanträge, des Aufwands im Bauvollzug und der nicht mehr zeitgemäßen Regelungsintensität konzentriert sich die vorliegende Änderung darauf, künftig nur noch die gebietsprägenden Gestaltungselemente zu regeln.

Als vorherrschendes gebietsprägendes Element (neben der Gebäudekubatur), das auch künftig das Erscheinungsbild bestimmen soll, gehört aus Sicht der Gemeinde vor allem das mit roten oder braunen Ziegeln gedeckte Satteldach der Hauptgebäude mit mittigem First und einer Neigung zwischen 35° und 42°. Auch künftig geregelt werden die Dachaufbauten, das Fassadenmaterial, die Solaranlagen auf den Dächern und die profilgleiche Ausbildung von Doppelhäusern und Hausgruppen. Alle anderen der bisherigen gestalterischen Festsetzungen werden nicht übernommen.

#### 5.4 Erschließung, Stellplätze

Das Planungsgebiet ist durch ein weitgehend orthogonales Straßenraster erschlossen. Die Straßenraumbreiten inklusive Gehwege liegen zwischen sieben (Nordendstraße, Neufeldweg) und zehn Metern (Hartstraße, Mitterfeldweg). Das Parken auf der Straße führt auf den teilweise schmalen Fahrbahnen zu einer Verlangsamung des Verkehrs, aber auch zu Behinderungen.

Um die Stellplatzproblematik angesichts der beabsichtigten maßvollen Nachverdichtung im Planungsgebiet nicht zu verschärfen, wird der Stellplatzschlüssel gegenüber der bisher gültigen Regelung (für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mindestens ein Stellplatz je selbständige Wohnung, bei Wohnungen größer 80 m<sup>2</sup> ein zusätzlicher Stellplatz) verschärft. Künftig sind für Wohnungen bis 70 m<sup>2</sup> ein Stellplatz, für Wohnungen bis 100 m<sup>2</sup> zwei Stellplätze und für Wohnungen mit mehr als 100 m<sup>2</sup> drei Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Aufstellflächen vor den Stellplätzen sind nicht als Stellplatz anrechenbar.

#### 5.5 Umweltprüfung, Eingriffsregelung, spezieller Artenschutz

Im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB wird von der Umweltprüfung abgesehen. (Zur Vorprüfung des Einzelfalls siehe Anlage 1).

Durch den Bebauungsplan zu erwartende Eingriffe gelten als bereits zulässig (§ 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Minderungsmaßnahmen zur Reduzierung der Auswirkungen der Eingriffe auf Boden, Natur und Landschaft sind unter Punkt 5.5 aufgeführt.

Für den speziellen Artenschutz ist relevant, ob durch die hier vorliegende Änderung des Bebauungsplanes die Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie bzw. für die Europäische Vogelarten i. S. Art. 1 Vogelschutzrichtlinie sowie weitere streng geschützte Arten nach Bundesartenschutzverordnung eintreten.

Ausgehend von der Besichtigung des Planungsgebiets am 17. September 2014 wird angenommen, dass außerhalb der geschützten Brutvogelarten und eventuell baumbewohnender Fledermausarten keine geschützten Arten von der Bebauungsplanänderung betroffen sind. Verbotstatbestände für Brutvogelarten und Fledermäuse sind nach Ansicht der Gemeinde unwahrscheinlich. Sie sind wenn überhaupt nur in Einzelfällen zu erwarten. Mögliche negative Auswirkungen auf die Brutvögel und Fledermäuse entstehen bei der Rodung von Gehölzen für Baumaßnahmen. Die genauere Prüfung des speziellen Artenschutzes wird daher in die Ebene des Bauvollzugs verlagert. Hier ist dann vom Bauwerber im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben, dass die Rodung von Gehölzen erfordert, eine artenschutzrechtliche Fachaussage zu erbringen.

#### 5.6 Grünordnung

Aufgrund der Größe des Planungsgebiets, der Charakteristik des Planungsgebiets (fast vollständig bebaut, viele relativ kleine Grundstücke, keine naturnahen Bereiche mit größerem Baumbestand) und der in der Gemeinde gültigen Baumschutzverordnung wurde der Baumbestand nicht eigens erhoben. Es wird daher auch auf die Festsetzung einzelner, zu erhaltender Gehölze verzichtet.

Da die bisher bereits festgesetzten großen Bauräume, an denen in der vorliegenden Änderung festgehalten wird, in Konflikt mit dem Erhalt einzelner Gehölze stehen können, wird die bisher gültige Festsetzung, wonach bei der Situierung neuer Gebäude auf schutzwürdige Bäume Rücksicht zu nehmen ist, auch in den neuen Plan übernommen.

Bereits der bisher gültige Bebauungsplan hat die schutzwürdigen Gehölze zwar erhoben, aber nicht festgesetzt, sondern nur mit Hinweischarakter versehen.

Zur Sicherung einer angemessenen Durchgrünung bei der angestrebten maßvollen Nachverdichtung und zur Minderung der Auswirkungen der Eingriffe auf Boden, Natur und Landschaft sind bei Baumaßnahmen im Verhältnis zur Grundstücksgröße naturraumtypische Laubbäume oder Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Weiterhin sind für Zufahrten und offene Stellplätze wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

#### 5.7 Schallschutz

Das Planungsgebiet liegt abseits der großen Erschließungsstraßen der Gemeinde. Von einer Beeinträchtigung durch die nördlich in einiger Entfernung vorbeiführende B 471 wird nicht ausgegangen. Es werden daher keine Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

#### 6 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden bzw. werden dem zukünftigen Bedarf entsprechend angepasst.

Gemeinde:

Emmering, .....

.....  
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)