

Gemeinde

Emmering

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 704

für das Gebiet Haupt- und Dachauer Straße

3. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Geschäftsstelle – Arnulfstraße 60, 3. OG,

80335 München

pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearb.: Kneucker

Tel. +49 (0)89 53 98 02-0

Az.: 610-41/2-61

Plandatum

05.09.2017 (Entwurf)

07.11.2017 (Satzungsfassung)

Begründung

Inhaltsverzeichnis

Teil A	BEGRÜNDUNG	3
1.	Anlass, Ziel und Zweck der Planung	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
3.	Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs	3
4.	Planinhalte	4
4.1.	Art und Maß der Baulichen Nutzung	4
4.2.	Erschließung, ruhender Verkehr	4
4.3.	Technische Versorgung	4
4.4.	Grünordnung	4
4.5.	Eingriff, Ausgleich	5
4.6.	Artenschutz	5
4.7.	Immissionsschutz	5
4.8.	Altlasten, Bodenschutz	5
4.9.	Wasserwirtschaft	5
4.10.	Denkmalschutz	5
5.	Alternativen	5

Teil A BEGRÜNDUNG

1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Gemeinderat der Gemeinde Emmering hat in seiner Sitzung am 10.01.2017 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 704 „Hauptstraße/Dachauerstraße“ für den Bereich der Grundstücke Fl.-Nrn. 180 (Teilfläche), 184/4 und 184/13 zu ändern.

Anlass für diesen Aufstellungsbeschluss ist eine Bauvoranfrage für den Bau eines Einfamilienhauses auf der Fl.-Nr. 184/4 der Gemarkung Emmering, das ohne Änderung des Bebauungsplans nicht zulässig ist. Zudem ist durch die Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung in diesem Bereich die derzeitige Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als Dorfgebiet funktionslos geworden.

Ziel der vorliegenden Bebauungsplanänderung ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung von Dorfgebiet in ein allgemeines Wohngebiet entsprechend der tatsächlichen Nutzung, und das Schaffen von Baurecht für ein Einfamilienhaus mit Garage.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Die Bebauungsplanänderung setzt eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² fest und soll daher im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt werden. Da keine UVP-pflichtigen Vorhaben begründet werden und keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der Natura 200-Gebiete vorliegen, sind die Voraussetzungen für eine Aufstellung im beschleunigten Verfahren gegeben.

Die Gemeinde Emmering verfügt über einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, der den betroffenen Bereich als Dorfgebiet darstellt. Sofern die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde nicht beeinträchtigt wird, kann gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen eines Flächennutzungsplans abweicht auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert wird. Da die städtebauliche Entwicklung im vorliegenden Fall nicht beeinträchtigt ist, wird der Flächennutzungsplan lediglich berichtigt.

Im beschleunigten Verfahren wird von einer Umweltprüfung und einem Umweltbericht abgesehen. Eingriffe in Natur und Landschaft gelten als bereits erfolgt bzw. zulässig.

3. Lage, Größe und Beschaffenheit des Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich umfasst ca. 1.368 m² und erstreckt sich über die Fl.-Nrn. 180 (Teilfläche), 184/4 und 184/13 der Gemarkung Emmering. Er liegt im Westen von Emmering, nördlich der Hauptstraße. Der Änderungsbereich ist Teil des Bebauungsplans Nr. 704 „Hauptstraße/Dachauerstraße“ und schließt nahtlos, ohne Überlappung westlich an die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 704 „Hauptstraße/Dachauerstraße“ (rechtsgültig seit 08.09.2001) an.

Die Umgebung ist durch eine sehr heterogene Bebauung geprägt. Der Geltungsbereich selbst ist mit einem Wohnhaus und einem hallenartigen Nebengebäude be-

baut und derzeit bereits stark versiegelt.

Südlich der Hauptstraße trennt nur eine Häuserzeile den Geltungsbereich vom FFH-Gebiet „Ampertal“, vom Landschaftsschutzgebiet „Untere Amper“ und dem Biotop Nr. 7833-0123. Eine Beeinträchtigung der Schutzgebiete kann jedoch ausgeschlossen werden, da lediglich das bestehende Nebengebäude abgerissen wird und durch ein Wohnhaus ersetzt wird.

4. Planinhalte

In die 3. Änderung werden alle Festsetzungen der in diesem Bereich bislang gültigen Bebauungspläne (Bebauungsplan Nr. 704 „Hauptstraße/Dachauerstraße“ sowie dessen 2. Änderung) übernommen, soweit sie für den Geltungsbereich der 3. Änderung maßgeblich sind. Die wegen des besseren Vollzugs wörtlich übernommenen Festsetzungen sind grau gedruckt. Die schwarz gedruckten Festsetzungen wurden gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan geändert und werden im Folgenden näher erläutert.

4.1. Art und Maß der Baulichen Nutzung

Durch die Aufgabe der Landwirtschaft ist die Festsetzung des Dorfgebietes funktionslos geworden. Entsprechend der Umgebung wird auch der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Da der ursprüngliche Bebauungsplan im Bereich des landwirtschaftlichen Gebäudes kein Baurecht vorsieht, wird in diesem Bereich ein zusätzlicher Bauraum festgesetzt.

Die max. zulässige Geschoßfläche wird in Anlehnung an das Baurecht der umgebenden Baufenster auf 430 m² begrenzt.

4.2. Erschließung, ruhender Verkehr

Die Erschließung des geplanten Gebäudes erfolgt über die Hauptstraße. Nicht abschließend geklärt, ist jedoch die Erschließung des Gebäudes auf Fl.-Nr. 184/13. Um die Erschließung für dieses Gebäude zu sichern, wird eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Fl.-Nr. 184/13 festgesetzt.

Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze regelt bereits der ursprüngliche Bebauungsplan. Auf den Grundstücken ist ausreichend Platz für die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze vorhanden.

4.3. Technische Versorgung

Die technische Versorgung des neuen Gebäudes ist über die vorhandenen Leitungen in der Hauptstraße gesichert.

4.4. Grünordnung

Die im Einfahrtsbereich vorhandene Blut-Buche (*Fagus sylvatica* ‚Purpurea‘) wird, wie schon im rechtsgültigen Bebauungsplan, als zu erhaltender Baum festgesetzt. Der bislang ebenfalls als zu erhaltender Baum festgesetzte Apfelbaum wird nicht mehr als zu erhaltender Baum festgesetzt, da er mittlerweile schon recht alt ist, Obstbäume unter die Baumschutzverordnung der Gemeinde fallen und der Bauraum so dicht an den Baum heranrückt, das ein Erhalt nur schwer möglich ist.

4.5. Eingriff, Ausgleich

Die vorliegende Bebauungsplanänderung setzt zwar zusätzliches Baurecht fest. Die überplanten Flächen sind aber bereits bebaut bzw. versiegelt, so dass durch das zusätzliche Baurecht kein Eingriff entsteht. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

4.6. Artenschutz

Die Beachtung des speziellen Artenschutzrechtes (§§ 44 und 45 BNatSchG, Art. 6a Abs. 2 S. 2 u. 3 BayNatSchG) ist regelmäßig Voraussetzung für die naturschutzrechtliche Zulassung eines Vorhabens. Im Regelfall ist hierfür zunächst eine Vorprüfung dahingehend erforderlich, ob und ggf. welche Arten von dem Vorhaben so betroffen sein können, sodass eine Prüfung nach §§ 44 Abs. 1 in Verbindung mit Abs. 5 und ggf. 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. Art. 6a Abs. 2 Satz 2 BayNatSchG erforderlich ist (sog. Relevanzprüfung).

Der Gemeinde liegen derzeit keine Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Arten vor, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) im Hinblick auf die in Anhang IV Buchstabe a der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Tierarten nicht berührt sein dürften. Zudem kann – insbesondere auch für europäische Vogelarten – die ökologische Funktion der von dem Bebauungsplan betroffenen Fläche durch die angrenzenden gleichartig genutzten Flächen und damit im engen räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden.

4.7. Immissionsschutz

Bei dem Gebäude Nr. 28b handelt es sich um einen Heizungsinstallationsbetrieb. Es bestehen jedoch bereits in allen Richtungen angrenzend Wohngebäude in ähnlicher Entfernung, so dass Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes auch in Bezug auf das geplante Wohngebäude nicht gegeben sein dürften. Der durch das zusätzliche Wohngebäude verursachte Verkehr fällt nicht ins Gewicht.

4.8. Altlasten, Bodenschutz

Altlasten oder Verdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht bekannt. Die überplanten Flächen sind bereits großflächig versiegelt. Der Versiegelungsgrad kann unter Umständen sogar etwas zurückgenommen werden.

4.9. Wasserwirtschaft

Wasserschutzgebiete oder wassersensible Bereiche sind nicht betroffen.

4.10. Denkmalschutz

Es sind weder Boden- noch Baudenkmäler in der näheren Umgebung bekannt.

5. Alternativen

Standortalternativen für den Neubau des Wohnhauses kommen bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung nicht in Frage. Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um den Abriss eines hallenartigen Nebengebäudes mit anschließendem Neubau eines Wohnhauses an dessen Stelle. Im Gegensatz zu einem Neubau auf der „grünen Wiese“ entspricht das Vorhaben dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Alternativen hinsichtlich der Festsetzungen sind nicht sinnvoll, da sich der Änderungsbereich in seiner Festsetzungsterminologie möglichst wenig vom ursprünglichen Bebauungsplan unterscheiden soll.

Planfertiger:

München, den

.....
(Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München)

Gemeinde:

Emmering, den

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