

Gemeinde	<b>Emmering</b> Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	<b>Nr. 32</b> <b>Untere Au</b>  <b>1. Änderung</b>
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	EMF 2-65  Bearbeiter: Praxenthaler QS: Goe
Plandatum	24.03.2020 10.12.2019 (Entwurf)

## Begründung

## 1. Ziel der Planung

Das Planungsgebiet liegt in der Unteren Au nördlich der Roggensteiner Straße. Das Gebiet ist seit langem bebaut. Die Bebauungsplanänderung wird durchgeführt, um eine ortsverträgliche Nachverdichtung durch Erleichterung des Dachausbaus zu ermöglichen und gleichzeitig aktuelle Anforderungen an den Bodenschutz umzusetzen.

## 2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Für das Planungsgebiet gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 32 in der Fassung vom 23.08.1968, der hier zum ersten Mal geändert wird.

Mit Beschluss vom 15.01.2013 hat die Gemeinde Emmering die Baugrenzen im Planungsgebiet für nicht mehr anwendbar erklärt. Damit handelt es sich bei dem Bebauungsplan Nr. 32 um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Die Möglichkeit von Freistellungsanträgen besteht hier nicht.

Die Änderung beschränkt sich auf die Anwendung der aktuellen Fassung der BauNVO. Belange der Flächennutzungsplanung sind damit nicht berührt.

Die Planung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert; durch die Änderung dieses Bebauungsplans eventuell auftretende Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder zulässig und sind damit nicht mehr auszugleichen.

## 3. Auswirkungen der Planung

Die Festsetzungen des bisher gültigen Bebauungsplans haben sich aus Sicht der Gemeinde weitgehend bewährt; das Planungsgebiet wurde im Wesentlichen entsprechend dieser Festsetzungen bebaut. Ausgenommen hiervon waren die festgesetzten Baugrenzen. Diese hat die Gemeinde 2013 für obsolet erklärt, nachdem sie hier häufige Befreiungen ausgesprochen hatte. Der seitdem einfache Bebauungsplan reicht nach Auffassung der Gemeinde aber in seinen Grundzügen weiterhin grundsätzlich aus, um die städtebauliche Ordnung zu gewährleisten.

Allerdings gibt es zwischenzeitlich vermehrt den Wunsch von Seiten der Eigentümer, Dachgeschosse auszubauen. Der Ausbau von Dachgeschossen zur Schaffung zusätzlicher Wohnfläche wird von der Gemeinde grundsätzlich positiv gesehen, da damit keine weitere Versiegelung erfolgt.

Für das Plangebiet gilt bisher die BauNVO von 1962, in der die Anrechnung von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen auf die zulässige Geschossfläche zwingend vorgesehen ist. Die Ermächtigung, hiervon im Bebauungsplan abzuweichen, wird erst mit der BauNVO von 1990 eingeführt.

Bisher im Plangebiet nicht auf die zulässige Grundfläche anzurechnen sind die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, die Nebenanlagen im Sinne des § 14 und

bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Auch dies wurde im Zuge des verstärkten Bodenschutzes mit der BauNVO von 1990 geändert.

In der Gesamtschau hat sich die Gemeinde daher entschieden, an den bisher bewährten und umgesetzten Festsetzungen festzuhalten, und gleichzeitig den neuen Anforderungen an Dachausbau und Bodenschutz Rechnung zu tragen. Es ist daher ausdrücklicher Wunsch der Gemeinde, dass für das Bebauungsplangebiet künftig die BauNVO 2017 zur Anwendung kommt.

Bezüglich der Auswirkungen auf den Bodenschutz geht die Gemeinde davon aus, dass die neuen Anforderungen aus der Anwendung der BauNVO 2017 umsetzbar sind. Sie wird bei Bauanträgen bzw. Anträgen auf Freistellungsverfahren so verfahren, dass die Einhaltung der festgesetzten Grundfläche unter Berücksichtigung der zulässigen Überschreitung von 50 % vom Eigentümer nachzuweisen ist.

Hierfür ist in der Satzung ein Hinweis aufgenommen, dass ein entsprechender Freiflächengestaltungsplan einzureichen ist. Die Gemeinde betrachtet hier den Freiflächengestaltungsplan als eine für ihre Planung erforderliche Unterlage, die der Bauwerber gemäß Bayerischer Bauordnung einzureichen hat.

Aufgrund der verschärften Anforderungen des speziellen Artenschutzes hat die Gemeinde auf Anregung der unteren Naturschutzbehörde noch einen weiteren Hinweis in die Satzung aufgenommen. Dieser Hinweis bezieht sich vor allem auf den Schutz von Gebäudebrütern, die an den teilweise älteren Gebäude ihre Nester bzw. Unterschlupfmöglichkeiten haben könnten.

Gemeinde

Emmering, den .....

.....

(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)