

Gemeinde

# Emmering

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 601

Untere Au – Gewerbe nördlich der Roggensteiner Straße

1. Änderung

Planfertiger

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München

Az.: 610-41/2-7c      Bearb.: Stk/Pr

Plandatum

15.01.2008

## Begründung

Inhalt

A  
B

Städtebauliche Begründung  
Umweltbericht

## **A Städtebauliche Begründung**

### Inhalt

1	Planungsrechtliche Voraussetzungen und Ziel des Bebauungsplans
2	Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes
3	Planerische Leitgedanken
4	Art der Nutzung
5	Maß der Nutzung
6	Überbaubare Grundstücksfläche
7	Erschließung, Garagen und Stellplätze
8	Ver- und Entsorgung
9	Immissionsschutz
10	Grünordnung, Eingriff/Ausgleich
11	Flächenbilanz

### **1 Planungsrechtliche Voraussetzungen**

Der Bebauungsplan "Untere Au – Gewerbe nördlich der Roggensteiner Straße" ist seit 08.05.1987 rechtskräftig.

Aufgrund betriebswirtschaftlich erforderlicher baulicher Erweiterungen, die zum Teil schon realisiert sind, hat der Gemeinderat am 22.11.2005 beschlossen, die 1. Änderung des Bebauungsplanes " Untere Au – Gewerbe nördlich der Roggensteiner Straße " für den nördlichen Teilbereich, der vor allem die Baugrundstücke umfasst, durchzuführen; für den südlichen Teilbereich, der die Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet, die Roggensteiner Straße mit Sichtdreiecken sowie angrenzende Flächen für die Landwirtschaft umfasst, gilt der bisherige zunächst Bebauungsplan unverändert weiter.

Für den Bereich westlich der Zufahrtsstraße zum Gewerbegebiet zwischen bestehendem Gewerbegebiet und Roggensteiner Straße plant die Gemeinde eine Erweiterung des Gewerbegebietes; die hierfür erforderliche vorbereitende Bauleitplanung erfolgt im Rahmen der 7. Flächennutzungsplanänderung, die sich in Aufstellung befindet. Für die außerdem erforderliche Herausnahme dieser Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet „Untere Amper“ steht das Verfahren kurz vor Abschluss.

### **2 Lage, Größe und Beschaffenheit des Planungsgebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 1123T, 1124T, 1777/1T, 1777/2, 1808T, 1848, 1848/1T, 1848/2T, 1848/4, 1848/5T und 1848/6.

Das Plangebiet liegt im östlichen Gemeindegebiet südlich anschließend an die Amperaue zwischen den Ortsbereichen Emmering und Untere Au sowie nördliche der Kreisstraße FFB 17; es ist aus dem Landschaftsschutzgebiet „Untere

Amper“ herausgenommen und weitgehend von landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben.

Das Planungsgebiet umfasst 5,17 ha.

Das Gelände ist eben. Das Grundwasser steht ca. 1,5 m unter der Geländeoberfläche an, außerdem ragt im Norden und Westen das Überschwemmungsgebiet in den Umgriff herein.

Das Gebiet ist in Gänze baulich genutzt; wobei sich die Bebauung in der östlichen (starken) Hälfte des Umgriffs konzentriert, während der kleinere westliche Teilbereich vor allem als betriebliche Freiflächen für Lagerung und Bewegung eines Beton verarbeitenden Betriebs dient. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die Kreisstraße FFB 17 (Roggensteiner Straße).

Das Gebiet ist mit einem 10 bis 20 m tiefen und gut entwickelten Gehölzsaum eingegrünt.

### **3 Planerische Leitgedanken**

Der Bebauungsplan soll einerseits den betrieblichen Erfordernissen vor allem hinsichtlich der Erhöhung des Maßes der Nutzung gerecht werden, andererseits jedoch die Lage des Baugebiets in der freien, nicht unempfindlichen Landschaft (umgeben von einem Landschaftsschutzgebiet) berücksichtigen.

### **4 Art der Nutzung**

Das Gebiet wird wie bisher als Gewerbegebiet festgesetzt und wird mit Rücksicht auf benachbarte Wohnbebauung sowie auf die Lage im Landschaftsschutzgebiet mit Emissionsbeschränkungen belegt. Siehe auch Nr. 9 Immissionsschutz.

### **5 Maß der Nutzung**

Das Maß der Nutzung wird durch die zulässige Grundfläche (GR) und die Wandhöhe (WH) festgesetzt.

Für die zulässige Grundfläche der Gebäude und sonstiger baulichen Anlagen (Garagen, Stellplätze, Fahr- und Lagerflächen, Gebäude unter der Erdoberfläche, Nebenanlagen i.S. § 14 BauNVO etc.) wird ein Höchstmaß von 95 % der überbaubaren Grundstücksfläche zuzüglich der zeichnerisch festgesetzten privaten Verkehrs- und Lagerfläche definiert (s. §19 Abs. 4 BauNVO). Es können so bis zu 71 % des gesamten Nettobaulands (Summe der Baugrundstückflächen, in der auch die zeichnerisch festgesetzten Grünflächen enthalten sind) versiegelt werden. Im Einzelfall, wie bei Fl.Nr. 1848/8 kann dieser durchschnittliche Versiegelungswert überschritten werden, da zu dem Baugrundstück keine zeichnerisch festgesetzten Grünflächen gehören.

Auf Fl.Nr. 1848/8 ist die zulässige Grundfläche von 1.700 qm bei einer bestehenden Grundfläche von ca. 1690 qm nahezu ausgeschöpft; die rechnerische Grundflächenzahl (GRZ) liegt hier mit 0,57 weit über der durchschnittlichen

rechnerischen GRZ sämtlicher Baugrundstücke (einschließlich Pflanzflächen) von 0,37.

Im Falle von Grundstücksteilungen soll entsprechend Hinweis Nr. 5 die Grundfläche im Verhältnis der Anteile der neu entstehenden Grundstücke an der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. dem Bauraum aufgeteilt werden.

Die bisherige Festsetzung der Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,4 sowie der zulässigen Zahl der Vollgeschosse (nämlich zwei) wird aufgegeben, da das Maß der Nutzung mit Grundfläche und Wandhöhe ausreichend definiert ist.

Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der maximalen Wandhöhe von 8 m auf bis zu 12 m kann nur bei eingeschossigen Gebäuden realisiert werden und auch nur im Falle spezieller produktionstechnischer Anforderungen, die nicht auf andere Weise zweckmäßig erfüllt werden können.

Die maximale Gebäudehöhe von 10,5 m bzw. ausnahmsweise von 12 m wird vor allem mit Rücksicht auf das Landschaftsbild festgesetzt. Die Gebäude sollen in ihrer Höhenentwicklung deutlich unter den Baumwipfeln bleiben.

## **6 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Baugrenze definiert. Die Baugrenze respektiert in der Regel die Grenze des Überschwemmungsgebietes; lediglich dort wo sich bereits Baubestand befindet, dringt die Baugrenze in das Überschwemmungsgebiet ein, wobei sie die Bebauung eng umfährt.

## **7 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Gebiets erfolgt wie bisher über die Straße „Untere Au“ an die Kreisstraße FFB 17 (Roggensteiner Straße). Auch die innere Erschließung bleibt unverändert. Ebenso werden die befahrbaren Flurwege im Nordwesten (Auerweg) und im Südosten wie bisher als solche festgesetzt.

## **8 Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung ist gegeben.

## **9 Immissionsschutz**

Mit Rücksicht auf die benachbarte Wohnbebauung werden immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt, die vom bisherigen Bebauungsplan übernommen werden. Das schalltechnische Gutachten ist bei der Gemeinde einzusehen.

## **10 Grünordnung, Eingriff/Ausgleich**

Siehe Umweltbericht

**11 Flächenbilanz**

Umgriff gesamt	5,17 ha
davon	
- überbaubare Grundstücksfläche	2,77 ha
- private Verkehrs- u. Lagerfläche	1,00 ha
- Grünflächen	1,17 ha
- öffentliche Verkehrsfläche	0,23 ha

## **B Umweltbericht**

### **1 Vorbemerkungen**

Die Umweltprüfung ist in das Bauleitplanverfahren integriert. In diesem Zusammenhang wird der Umweltbericht erstellt. Im vorliegenden Fall wurde auf einen gesonderten Erörterungstermin (Scoping) verzichtet, da es sich im wesentlichen um die Anpassung des Bebauungsplans an bereits vollzogene bauliche Entwicklungen handelt.

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan München sowie weiteren Fachplanungen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein aufgrund der Vornutzung ökologisch wenig sensibles Gebiet, an das sich im Norden ein ökologisch hochwertiges Umfeld anschließt.

### **2 Umweltprüfung des Vorhabens**

#### **2.1 Grundlagen**

<b>Allgemeine Datengrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- derzeit gültiger Flächennutzungsplan</li><li>- bisher gültiger Bebauungsplan</li><li>- amtliche Biotopkartierung</li><li>- Abgrenzung des Gebiets Nr. 7635-301.02 nach der FFH-Richtlinie</li><li>- Abgrenzung des festgesetzten Überschwemmungsgebiets</li></ul>
<b>Gebietsbezogene Grundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Bestandsbesichtigung im März 2006</li></ul>

Die benutzten Grundlagen erscheinen für die umweltbezogene Beurteilung des Plangebiets ausreichend.

#### **2.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt**

Die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen in bezug auf die Bedeutung des vorhanden Zustands für die Schutzgüter unterschieden: gering, mittel und hoch.

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf die einzelnen Schutzgüter ist zu beachten, dass das Gebiet bereits weitgehend so genutzt ist, wie es auch die Änderung vorsieht. Handelte es sich hier um eine Neuplanung, sähe die Bewertung wahrscheinlich deutlich anders aus.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
<p><b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b></p>	<p>Im Plangebiet gibt es keine Biotopflächen oder andere Schutzkategorien des Naturschutzes.</p> <p>Das Plangebiet ist aus dem Landschaftsschutzgebiet „Untere Amper“ herausgenommen; das bestehende Landschaftsschutzgebiet grenzt an allen Seiten unmittelbar an das Plangebiet an.</p> <p>Im Nordosten grenzt ein Ausläufer des FFH-Gebiets „Ampertal“ an das Plangebiet an. Das Plangebiet ist weitgehend versiegelt (Asphalt oder Pflasterbelag). Naturnahe Strukturen existieren nur am westlichen und südlichen Rand – hier sind breite Eingrünungen mit Laubbäumen vorhanden. Darüber hinaus gibt es lediglich noch einige einzelne Bäume im Plangebiet.</p>	<p>Das Plangebiet hat insgesamt geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Den wertvollsten Bereich stellen die Laubgehölze am westlichen und südlichen Rand dar.</p> <p>Zu beachten ist die unmittelbare Nachbarschaft des FFH-Gebiets vor allem im Nordosten.</p>
<p><b>Boden / Geologie</b></p>	<p>Außerhalb der Eingrünungen fast vollständig anthropogen stark überprägter, weitgehend versiegelter Boden</p>	<p>Das Plangebiet hat geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden / Geologie, da aufgrund der Überprägung keine hochwertigen Böden mehr vorhanden sind</p>
<p><b>Wasser</b></p>	<p>Geringer Grundwasserflurabstand, geringste Entfernung zur Amper 100 m</p> <p>Teile des Plangebiets im Nordosten und Nordwesten liegen innerhalb des Überschwemmungsgebiets</p>	<p>Die versiegelten Flächen des Plangebiets haben geringe Bedeutung, die unversiegelten Grünbereiche haben große Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung)</p>
<p><b>Luft und Klima</b></p>	<p>Keine stark emittierenden Betriebe</p> <p>Versiegelte Flächen, daher Kaltluftentstehung vermutlich nicht mehr möglich</p> <p>Ev. Blockierung von Kaltluftabfluss</p>	<p>Das Plangebiet hat aufgrund der relativ geringen, weitgehende isolierten Fläche und der weitgehend fehlenden Luftbelastung geringe Bedeutung für die Luftqualität und –bewegung</p>
<p><b>Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung</b></p>	<p>Aufgrund der guten Eingrünung ist das Plangebiet zumindest im Sommer weitgehend in der Landschaft verborgen. Die Wahrnehmung der Amperlandschaft ist aber nicht mehr möglich und auch für mögliche Spazierwege entlang der Amperrauen stellt das Plangebiet eine Beeinträchtigung dar.</p>	<p>Das Plangebiet mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild und die Erholung.</p>
<p><b>Anwohner und ihre Gesundheit</b></p>	<p>Lärmbelastung durch lärmintensive Betriebe und LKW-Verkehr</p>	<p>Große Bedeutung für die Bewohner des nördlich gelegenen Wohnhauses. Geringe bis mittlere Bedeutung für die angrenzenden Wohngebiete</p>
<p><b>Kultur- und Sachgüter</b></p>	<p>Siehe Landschaftsbild</p> <p>Andere Kulturgüter sind nicht bekannt</p>	<p>Siehe Landschaftsbild</p>

<b>Schutzgut</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Bewertung</b>
<b>Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander</b>	Keine Daten vorhanden	Aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung des derzeitigen Zustands des Planungsgebiets für die einzelnen Schutzgüter wird auch hier eine geringe Bedeutung angenommen.

### 2.3 **Durch die Bebauungsplan-Änderung zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung**

Auch bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf die einzelnen Schutzgüter ist von besonderer Bedeutung, dass das Gebiet bereits weitgehend so genutzt ist, wie es auch die Änderung vorsieht. Handelte es sich hier um eine Neuplanung, sähen die Auswirkungen vermutlich deutlich anders aus.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

<b>Schutzgut</b>	<b>Auswirkung</b>	<b>Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben</b>
<b>Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume</b>	gering	Erhalt der Eingrünungen In der Summe Erhalt der Grünflächen Erhalt verschiedener Einzelbäume Zusätzliche Baumasse mit relativ geringer Bedeutung
<b>Boden</b>	gering	Zusätzliche Versiegelung / Überbauung gering
<b>Wasser</b>	gering	Zusätzliche Versiegelung / Überbauung gering Keine über den Bestand hinausgehende bauliche Nutzung innerhalb des Überschwemmungsgebiets
<b>Luft und Klima</b>	gering	Keine wesentlichen Veränderungen in Versiegelung und Emissionen
<b>Landschaftsbild / Erholung</b>	gering	Erhalt der Eingrünung
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	gering	Siehe Landschaftsbild
<b>Anwohner und ihre Gesundheit</b>	gering	Zusätzliche Lärm- und Staubemissionen und zusätzliches Verkehrsaufkommen untergeordnet
<b>Wirkungsgefüge untereinander</b>	gering	Veränderungen insgesamt nur gering

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.



### **3 Berücksichtigung des angrenzenden FFH-Gebiets „Ampertal“**

Nordöstlich des Plangebiets grenzt das FFH-Gebiet „Ampertal“ an. Das FFH-Gebiet wurde ausgewiesen, als die gewerbliche Nutzung bereits im wesentlichen in ihrem heutigen Zustand vorhanden war. Daher kann grundsätzlich angenommen werden, dass diese Nutzung, sofern sie sich nicht deutlich ausweitet, mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebiets vereinbar ist und daher keine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erforderlich ist.

Der Nachbarschaftssituation zum FFH-Gebiet wird insofern Rechnung getragen, als im Nordosten Pflanzflächen festgesetzt werden, die einen Rückbau der vorhandenen Lagernutzung erfordern. Die hier vorhandene, nicht genehmigte Lagernutzung wird nicht legalisiert. Die Ausdehnung des Lagerplatzes im Norden der Fl.Nr. 1848/4 soll dadurch leichter einzuhalten sein, dass das Baugrundstück hier genau bis in einen Abstand von 10 m zu den Gebäudekanten / bzw. der Bauraumgrenze reicht. Der Rückbau wird unter den Überwachungsmaßnahmen aufgeführt.

### **4 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

#### **4.1 Bewertung der Ausgangssituation, Kompensationsfaktor**

Die Behandlung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung erfolgt nach „Leitfaden“ (Ergänzte Fassung) – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen:

Bei dem Planungsgebiet handelt es sich um eine Fläche, die im bisher gültigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet, öffentliche Verkehrsfläche und angrenzende Grünflächen festgesetzt ist.

Im Bereich der Baugrundstücke, zu denen auch die Grünflächen gezählt werden, ist eine GFZ von 0,40 zulässig. Unter Berücksichtigung der zulässigen Zahl an Vollgeschossen können nach dem bisher gültigen Bebauungsplan 16.300 qm Grundfläche (bei Errichtung aller Gebäude im östlichen Bereich mit zwei Vollgeschossen) bis maximal 18.500 qm Grundfläche (bei völliger Ausnutzung der Festsetzungen hinsichtlich einer maximalen Grundfläche) errichtet werden. Die bisher gültige GRZ für das Planungsgebiet (in bezug auf die Gebäude, ohne sonstige versiegelte Flächen) liegt damit bei 0,32 bis 0,36, bezogen auf das gesamte Baugrundstück, einschließlich der bisher festgesetzten Pflanzflächen.

Das Planungsgebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild.

Entsprechend der Matrix des Leitfadens zur Festlegung der Kompensationsfaktoren handelt es sich damit um Typ A (hoher Nutzungs- und Versiegelungsgrad) und Kategorie I (Gebiet geringer Bedeutung). Für zusätzliche Eingriffe ist damit je nach Umfang der Minderungsmaßnahmen ein Ausgleichsfaktor zwischen 0,3 und 0,6 anzusetzen.

#### **4.2 Überlegungen zur Erforderlichkeit des Ausgleichs**

Entscheidend für die Erforderlichkeit des Ausgleichs ist, ob es zu einer Erhöhung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten kommt, durch die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Die vorliegende Planung sieht eine zulässige Gebäudegrundfläche von insgesamt rund 17.200 qm vor. Nach dem bisher gültigen Bebauungsplan waren max. 18.500 qm Grundfläche zulässig. Damit findet in bezug auf die zulässige Grundfläche keine Erhöhung der baulichen Nutzung statt.

Ausgeweitet werden die überbaubaren Flächen. Die Ausweitung ist im westlichen Teil des Planungsgebiets relativ gering. Im östlichen Teil ist sie erheblicher. Die neuen Baugrenzen orientieren sich hier überwiegend an dem zum Teil ohne Genehmigung oder im Vorgriff auf die Bebauungsplanänderung errichteten Bestand. Sie rücken hier deutlich weiter nach Norden und etwas weiter nach Osten. Die Ausweitung der überbaubaren Flächen geht vollständig zu Lasten der privaten Verkehrs- und Lagerflächen, nicht zu Lasten von Grünflächen.

Im bisher gültigen Bebauungsplan waren insgesamt 12.400 qm Grünflächen festgesetzt. Davon sind 2.100 qm derzeit keine Grünflächen, sondern werden entgegen den Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans als Lager- und Verkehrsflächen genutzt (hiervon entfallen 1.000 qm auf den Lagerplatz im Landschaftsschutzgebiet im Norden, 500 qm auf die Eingrünung im Osten und 600 qm auf die Eingrünung im Nordosten).

Die vorliegende Planung sieht insgesamt 11.700 qm Grünfläche vor. Der Anteil an Grünflächen bleibt damit gegenüber der gültigen Planung annähernd gleich. Im Norden, Nordosten und Osten des Planungsgebiets wird zur Umsetzung der festgesetzten Pflanzungen der Rückbau der derzeitigen Lagernutzung und damit im Prinzip die Einhaltung des bisher gültigen Bebauungsplans erforderlich.

Für das Landschaftsbild wichtig ist die zulässige Höhe der baulichen Anlagen. Im gültigen Bebauungsplan durften die Gebäude einschließlich ihrer Aufbauten eine Höhe von 10,5 m nicht überschreiten. Grundsätzlich wird in der neuen Planung an dieser max. Höhe festgehalten. Ausnahmsweise ist aber auch eine Gesamthöhe von 12,0 m zulässig. Damit kann die zulässige Gebäudehöhe um 1,5 m steigen.

Fazit: Durch die Bebauungsplan-Änderung kommt es nicht zu einer Mehrung des Baurechts in bezug auf die ausgleichsrelevante Grundfläche. Die versiegelbare Fläche bleibt annähernd gleich. Aufgrund der rings um das Planungsgebiet vorhandenen Eingrünung mit hohen Bäumen werden keine wesentlichen Auswirkungen der vorliegenden Planungen auf das Landschaftsbild gesehen. Ein Ausgleich wird daher nicht als erforderlich angesehen.

## **5 Grünordnung, Minderungsmaßnahmen**

Die wichtigste grünordnerische Maßnahme ist die Sicherung der bestehenden Eingrünungen. Sie werden als Grünflächen festgesetzt, und mit Ausnahme der bestehenden Bereiche im Norden des Plangebiets ist ein Mindestabstand zwischen den Gehölzen und den überbaubaren Flächen gesichert.

Aufgrund der intensiven gewerblichen Nutzungen, die auf versiegelte Flächen angewiesen ist, werden nur geringe Möglichkeiten gesehen, im Bereich der überbaubaren Flächen sowie der Verkehrs- und Lagerflächen durch grünordnerische Maßnahmen die Situation zu verbessern. Folgende Festsetzungen sollen zur Verbesserung der Situation beitragen:

- die Erhaltung von Einzelbäumen; aufgrund der insgesamt geringen Durchgrünung des Plangebiets befinden sich hierunter auch kleinere Bäume
- die Bepflanzung von Flächen, die nicht als feste Lagerflächen, Zufahrten und Abstellflächen für Fahrzeuge genutzt werden,
- die Überstellung von Kfz-Stellplätzen mit Bäumen,
- bei Einfriedungen die Unzulässigkeit von Sockeln und Mauern sowie ein Bodenabstand von Zäunen, um die Durchlässigkeit für kleinere Tiere sichern.

## **6 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung**

Wenn die Bebauungsplan-Änderung nicht durchgeführt würde, könnte sich die bauliche Nutzung nicht erhöhen. Bereits ohne Genehmigung errichtete Anlagen hätten weiterhin keine Rechtsgrundlage. In Bezug auf die Schutzgüter würde sich vermutlich aber kaum etwas verändern, da die wesentliche bauliche Nutzung und Versiegelung bereits vorhanden ist. Die naturnahen Eingrünungsflächen würden sich ohne die Bebauungsplan-Änderung vermutlich genauso weiterentwickeln wie mit der Änderung.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan – Entwurf wurden Planvarianten mit unterschiedlicher Abgrenzung der Bauräume und unterschiedlicher Anhebung des Maßes der Nutzung – soweit in dem aufgrund des Bestands begrenzten Spielraum möglich – geprüft.

Die Planung der Überwachung orientiert sich an den betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren. Wichtig ist die Erfassung erheblicher Umweltauswirkungen, die nicht vorhersehbar sind. Im vorliegenden Planungsgebiet sind die Abschirmung und Einbindung des FFH-Gebiets und des Auenbereichs von besonderer Bedeutung für die Umwelt. Dies soll durch die festgesetzten Eingrünungsmaßnahmen und die Entfernung des Lagerplatzes erreicht werden. Die Gemeinde Emmering wird in regelmäßigen Abständen kontrollieren, ob die geplanten Maßnahmen ihre Wirkung in bezug auf Abschirmung und Einbindung der sensiblen Auenbereiche erfüllen.

## **7 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Für das Planungsgebiet gibt es einen gültigen Bebauungsplan aus dem Jahr 1987. Die hier vorliegende 1. Änderung des Bebauungsplans dient insbesondere dazu, für betrieblich erforderliche bauliche Erweiterungen nachträglich eine rechtliche Grundlage zu schaffen.

Eine Erhöhung des bisher gültigen Baurechts in bezug auf die zulässige überbaubare Grundfläche erfolgt grundsätzlich nicht. Die überbaubaren Flächen werden etwas ausgeweitet, dies geht aber nicht zu Lasten der Grünflächen, sondern zu Lasten der Lager- und Verkehrsflächen. In der Summe werden in der vorliegenden Planung in etwa genau so viele Flächen als Grünflächen festgesetzt wie im bisherigen Bebauungsplan.

Da die derzeitige Nutzung und auch die möglichen Erweiterungen zwar nicht in der Lage, aber in der Höhe bisher schon zulässig waren und auch größtenteils schon vorhanden sind, sind die Beeinträchtigungen der für die Umweltprüfung relevanten Schutzgüter als gering einzustufen. Von erheblichen Umweltauswirkungen durch die 1. Bebauungsplan-Änderung ist daher nicht auszugehen. Aus

ähnlichen Gründen ist nicht davon auszugehen, dass ein Ausgleich für Eingriffe in Naturhaushalt und Landschaftsbild erforderlich ist.

Das benachbarte FFH-Gebiet „Ampertal“ wurde ausgewiesen, als der Hauptteil der baulichen Nutzung schon seit längerem existierte. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die gewerbliche Nutzung des Gebiets den FFH-Erhaltungszielen nicht entgegensteht und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans zum Erhalt und zur Neupflanzung von Gehölzen, zur Begrenzung der Versiegelung und zu den Einfriedungen mindern die Folgen der Vorhaben. Die festgesetzten Maßnahmen werden von der Gemeinde und dem Landratsamt bei der Bauabnahme und in regelmäßigen Abständen überwacht. Besondere Bedeutung hat hierbei, dass der festgesetzte Rückbau der Lagerflächen im Nordosten des Planungsgebiets, angrenzend an die FFH-Flächen, umgesetzt wird.

Gemeinde: Emmering, den .....

.....  
Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister