

Gemeinde

Emmering
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 498 „Am Eichenhain 7“

1. Änderung

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-56 Bearb.: Praxenthaler

Plandatum

19.02.2013 (Vorentwurf)
14.05.2013 (Entwurf)
18.09.2013

Begründung

1 Planungsanlass

Die Gemeinde hat beschlossen, den bisherigen Bebauungsplan in der Fassung vom 17.12.1986 zu ändern.

Nachdem das Landschaftsschutzgebiet in diesem Bereich zurückgenommen wurde, soll die Errichtung eines zweiten Wohngebäudes im Umgriff des Bebauungsplans ermöglicht werden.

2 Planungsrechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan stellt für den Teil des Planungsgebiets, der außerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegt, allgemeines Wohngebiet dar, für die Fläche innerhalb des Landschaftsschutzgebiets Grünfläche. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine Geschossflächenzahl von 0,35 ausgewiesen. Die Flächennutzungsplandarstellung eines Baums innerhalb der Baufläche als Naturdenkmal ist nicht richtig. Der betroffene Baum, eine alte Eiche, ist nicht als Naturdenkmal geschützt. Die hier vorliegende Bebauungsplanänderung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Der nordöstliche Teil des Planungsgebiets liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Amper. Hier darf es durch die Bebauungsplanänderung nicht zu einer Verschlechterung der Abflussverhältnisse kommen.

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.

In Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde wurde für zwei Bäume im Planungsgebiet im Hinblick auf den speziellen Artenschutz (Fledermäuse) eine Baumkontrolle durchgeführt. Der Bericht zur Baumkontrolle mit artenschutzrechtlichen Empfehlungen (Bearbeitung Ralph Hildenbrand, Weßling, Stand 24.12.2012) kann bei der Gemeinde Emmering eingesehen werden.

3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung

Die Fläche außerhalb des Landschaftsschutzgebiets wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und umfasst ca. 1.900 qm. Das Baugebiet grenzt unmittelbar an die öffentliche Straße am Eichenhain an und ist damit ausreichend erschlossen.

In Absprache mit dem Grundstückseigentümer wird die vorhandene Grundstücksgrenze im Baugebiet als aufzuheben gekennzeichnet und bei der Planung nicht berücksichtigt. Es ist beabsichtigt, die Grundstücke entlang der festgesetzten Knödellinie neu zu vermessen.

Planungsziel ist es, zwei Wohngebäude zuzulassen, diese aber in ihrer Grundfläche und Höhenentwicklung so zu begrenzen, dass der sensiblen landschaftlichen Situation aufgrund der Nähe zum Emmeringer Hölzl Rechnung getragen wird.

Zugelassen werden zwei Wohngebäude mit Grundflächen von 140 und 150 qm; dies entspricht einer Grundflächenzahl für das Baugebiet von 0,15. Der überbaubare Teil des Planungsgebiets erhält damit bezogen auf die Grundflächen eine ähnliche bauliche Dichte wie die nördlich angrenzenden Grundstücke. Bei der zulässigen Höhenentwicklung liegen die neuen Gebäude leicht unter den Höhen der nördlichen Nachbargebäude. Je nach Bautyp sind damit nicht ganz zwei Vollgeschosse mög-

lich; die Geschossflächenzahl liegt also unter dem Zielwert des Flächennutzungsplans von 0,35.

Die überbaubare Fläche für die Fl.Nr. 1007/13 orientiert sich am Bestand. Innerhalb des Überschwemmungsgebiets ist keine Ausweitung der Bebauung zulässig, so dass es hier zu keiner Veränderung der Abflussverhältnisse kommt. Die festgesetzte Grundfläche ist deutlich kleiner als die Grundfläche des Bestands. Der eingeschossige Bestand kann damit im Rahmen der Vorgaben des Bestandsschutzes erhalten werden, auch wenn das zweite Gebäude errichtet wird, da er sich aufgrund der niedrigen Gebäudehöhe gut einfügt. Über den Bestandsschutz hinausgehende Veränderungen am Gebäude sind nicht möglich; bei einem Neubau ist die festgesetzte geringere Grundfläche einzuhalten.

Das Grundstück liegt unmittelbar am Rand des Emmeringer Hölzls. Den landschaftlichen Charakter, geprägt vor allem durch den Baumbestand, zu erhalten, stellt damit ein wichtiges Planungsziel dar.

Bei den Bäumen, die innerhalb des Landschaftsschutzgebiets stehen, greift die entsprechende Verordnung. Im Bebauungsplan sind diese Bäume als Hinweis aufgenommen. Der nördlichste Baum innerhalb des Landschaftsschutzgebiets, eine Esche, kann in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde gefällt werden, da er die Bebaubarkeit des Grundstücks stark einschränkt. Für diesen Baum wurde eine Baumkontrolle durchgeführt, die keinen Hinweis auf Fledermausvorkommen oder -höhlen ergab.

Innerhalb des Baulands stehen im Nordwesten drei Hainbuchen, südwestlich davon eine Esche und am Nordostrand ein Ahorn und eine Esche. Im zentralen Bereich der Fl.Nr. 1007/18 steht eine alte Eiche. Die Eiche hat verschiedene Höhlen und einen Stammumfang, der sie auch als mögliches Winterquartier für Fledermäuse in Frage kommen lässt. Um das planerische Ziel einer zweiten Bebauung und des Erhalts der landschaftlich hochwertigen Situation zu ermöglichen, hat sich die Gemeinde entschieden, bis auf die Eiche alle Bäume innerhalb des Baulands als zu erhalten festzusetzen und die Festsetzungen insbesondere des Bauraums so zu treffen, dass der Erhalt auch realistisch erscheint. Da dem Erhalt der drei Hainbuchen besonderes Gewicht beigemessen wird, wird hier eine von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Damit wird ausgeschlossen, dass in diesem Bereich Zufahrten und Garagen angeordnet werden.

Für die Eiche wurde eine Baumkontrolle durchgeführt. Es wurden keine Fledermausvorkommen entdeckt. Da diese aber trotzdem nicht ausgeschlossen werden können, werden als CEF-Maßnahme (Sicherung einer durchgehenden ökologischen Funktion) der Rodungszeitpunkt (warme Abendstunden im Oktober), besondere Anforderungen an die Art der Fällung und die Anbringung von Fledermauskästen festgelegt.

Bezüglich des speziellen Artenschutzes für andere Tiergruppen, insbesondere Vögel, wird davon ausgegangen, dass die Fällung vertretbar ist, da in unmittelbarer Nachbarschaft (Emmeringer Hölzl) ausreichend vergleichbare Bäume vorhanden sind, die als Ausweichquartiere in Frage kommen.

Gemeinde:

Emmering,

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