

# Gemeinde Emmering Landkreis Fürstentfeldbruck



## BEGRÜNDUNG zum Bebauungs- und Grünordnungsplan „Dr.-Rank-Straße - WEST“

**Datum:** 16.04.2013, 09.07.2013, 05.08.2014, 08.09.2015

**Planverfasser:** Frank Bernhard REIMANN  
Dipl.-Ing. Univ. Architekt+Stadtplaner  
Stadelbergerstraße 24a, 82256 Fürstentfeldbruck  
Tel: 0 81 41 - 4 25 73

**Grünordnung:** Martina SCHNEIDER  
Landschaftsarchitektin und Stadtplanerin BYAK  
stadt-raum-planung  
Metzstraße 15, 81667 München  
Tel: 0 89 - 44 489 334

### Inhalt:

<b>1.</b>	<b>Einführung .....</b>	<b>2</b>
<b>2.</b>	<b>Angaben zum Plangebiet .....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>7</b>
<b>4.</b>	<b>Verfahren .....</b>	<b>9</b>
<b>5.</b>	<b>Grundzüge des planerischen Konzepts .....</b>	<b>10</b>
<b>6.</b>	<b>Planinhalt .....</b>	<b>11</b>
<b>7.</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>18</b>

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebiets

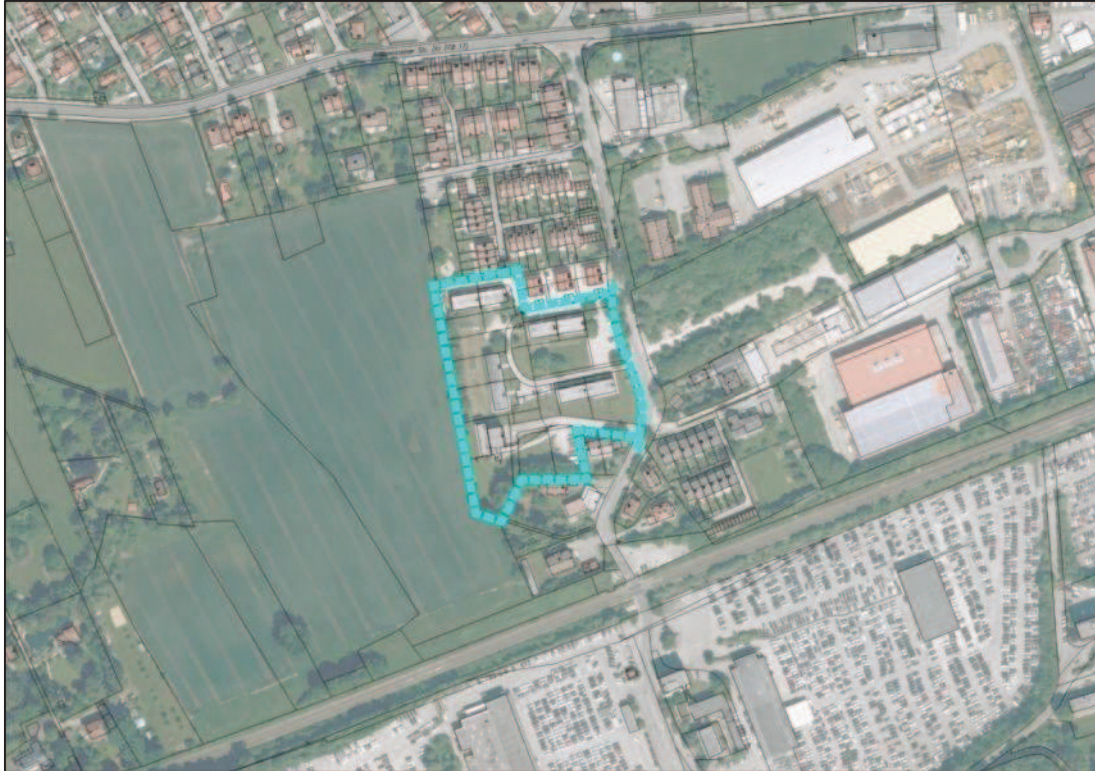


Abb. 1: Digitales Orthophoto 25.05.2012, © LVG Bayern

Das Plangebiet liegt im Ortsteil „Untere Au“ und weist zum Ortszentrum (Rathaus, Schule, Geschäfte) ca. 1,74 km und zum Nahversorger (Vollsortimenter) ca. 650 m auf.

### 1.2. Anlass und Erforderlichkeit des Bebauungsplans

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, im Rahmen der Innenentwicklung, eine geordnete Nachverdichtung des Quartiers zu ermöglichen. Dabei sollen die Belange der Innenentwicklung, gesunden Wohnbedürfnisse, der Erschließung, die Unterbringung des ruhenden Verkehrs und des Freiraumes besonders berücksichtigt werden. Hierbei soll das bestehende Stellplatzdefizit verringert und so der öffentlichen Straßenraum, durch den ruhenden Verkehr, entlastet und schließlich das Wohnungsumfeld verbessert werden.

Hierzu wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ (ca. 10.070 m<sup>2</sup>), „Private Grünflächen“ (ca. 1.855 m<sup>2</sup>) und „öffentliche Verkehrsfläche“ (ca. 1.640 m<sup>2</sup>) festgesetzt.

## 2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

### 2.1. Abgrenzung und Größe

Der Geltungsbereich umfasst Kernabmessungen von ca. 115 m auf ca. 140 m mit einer Fläche von ca. 13.770 m<sup>2</sup>. Das Plangebiet ist von Norden nach Süden zunächst Eben (ca. 514,0 m ü.NN) und steigt dann mit einer Hangkante (ca. 514,5 m ü.NN auf ca. 516,5 m ü.NN) steil, danach wieder flacher (ca. 518,0 m ü.NN) an.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Osten durch die westliche Grenze der „Dr.-Rank-Straße“ (Fl.-Nr. 1327/3 - gewidmete Ortstraße),
- im Süden durch die nördlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 1333/9 (Dr.-Rank-Straße 7 - Doppelhaushälfte), 1333/8 (Dr.-Rank-Straße 9 - Doppelhaushälfte) und 1333/1 (Dr.-Rank-Straße 5 - gemischt genutztes Gebäude und Dr.-Rank-Straße 5a - Einzelhaus),
- im Westen durch die östliche Grenze der Fl.-Nr. 1333 (landwirtschaftliche Nutzung) und
- im Norden durch die südliche Grenze der Fl.-Nrn. 1333/19 (festgesetzter Kinderspielplatz), die Fl.-Nr. 1333/26 (Josef-Hebel-Straße 31 - Reihenendhaus), 1333/27 (Josef-Hebel-Straße 33 - Reihenendhaus) und der kürzlich entstandenen Doppelhausbebauung (Dr.-Rank-Straße 29a mit f).

## 2.2. Bestand

### 2.2.1. Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke stehen in mittlerweile unterschiedlichem privatem Eigentum. So wurden die bestehenden Wohngebäude in Wohnungseigentumsgemeinschaften umgewandelt und die Wohnungen als Eigentumswohnungen ganz oder einzeln verkauft. Aufgrund zahlreicher (genehmigungsfreier) Teilungen wurden einzelne Grundstücksflächen geschaffen auf denen Abstandsflächen der Nachbarbebauung zu liegen kommen.

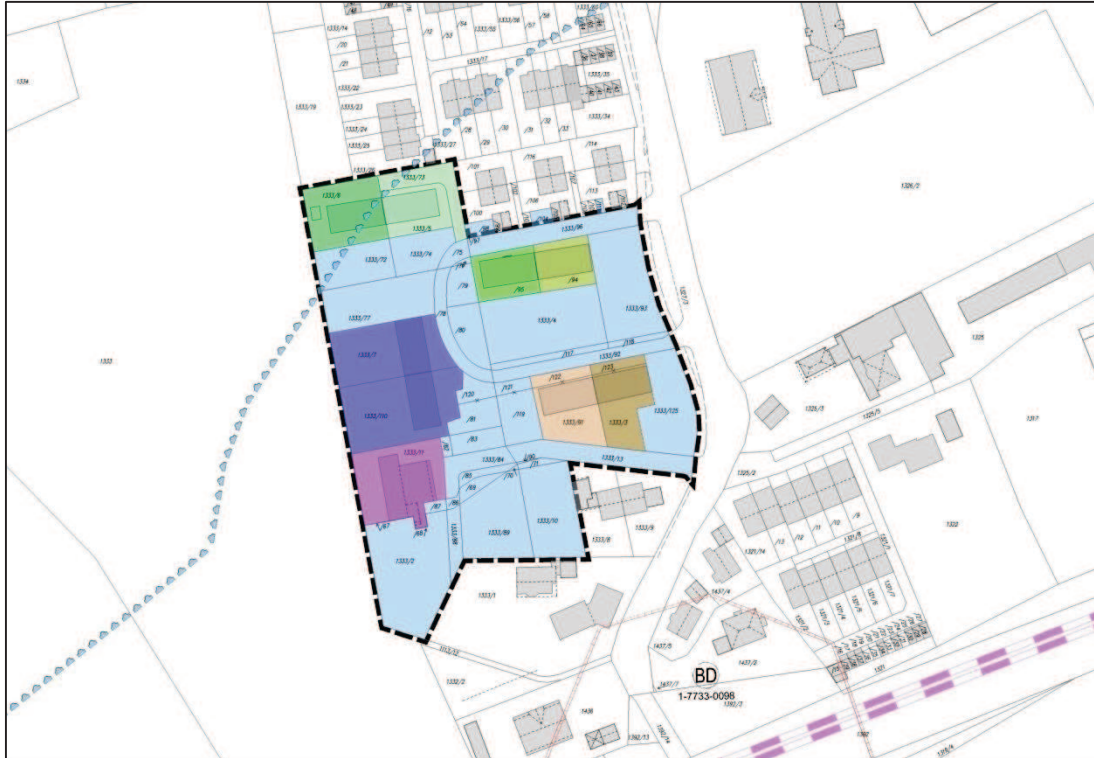


Abb. 1: Eigentumsverhältnisse März 2013, farbig WEG'S

### 2.2.2. Nutzung

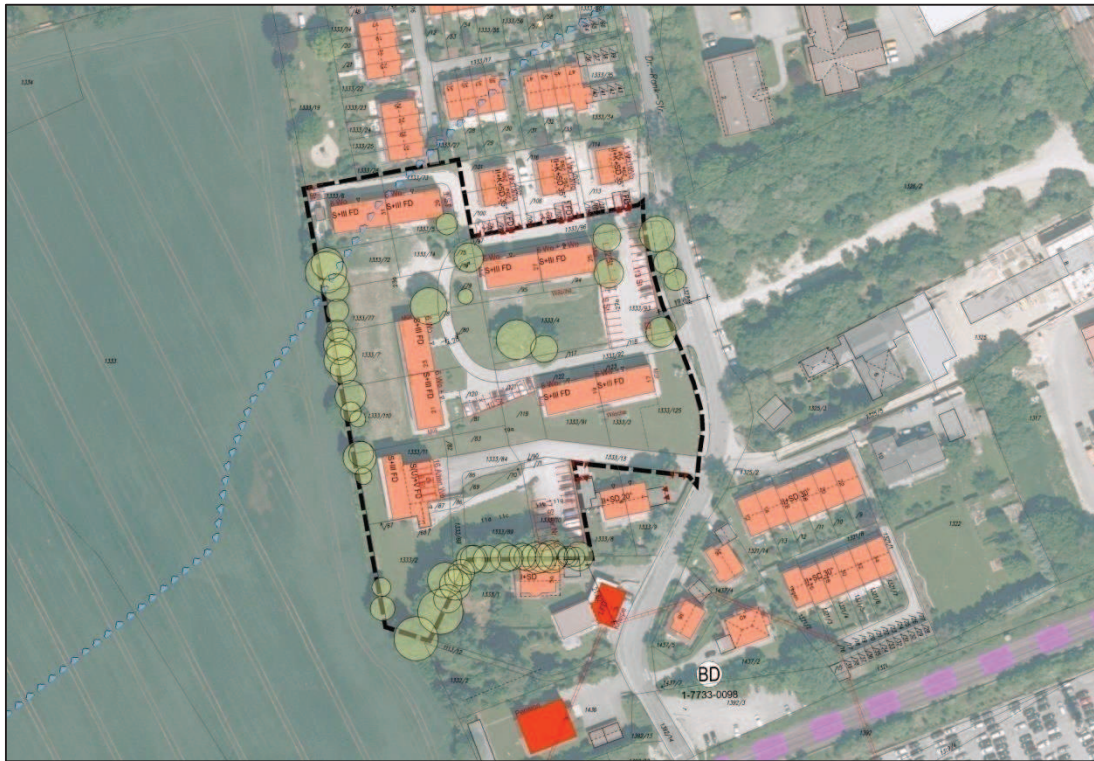
Der Geltungsbereich ist überwiegend bebaut. So sind vier kleinteilige Zeilenstrukturen in offener Bauweise vorhanden, die ausschließlich als Mehrfamilienhäuser (je 6 Wohnungen) in Doppelbauweise errichtet wurden und ein Punktgebäude (mit 16 Altenwohnungen).



Abb. 2: 3d-Visualisierung mit Blick nach Süden, rot: Punktgebäude, grün: Zeilenstruktur

Die Entstehung erfolgt in drei Phasen. So wurde in einem ersten Schritt sechs dreigeschossige Gebäude mit Sockel (Dr.-Rank-Straße 21/23, 25/27 und 29/31) mit Baugenehmigung vom 03.08.1961 (BayBO 1901) in einem zweiten Schritt zwei dreigeschossige Gebäude (Dr.-Rank-Straße 17/19) mit Baugenehmigung vom 26.07.1962 (BayBO 1901) und in einem dritten Schritt das fünfgeschossige Punktgebäude mit Sockel

und Kellergarage (Dr.-Rank-Straße 13) mit Baugenehmigung vom 15.07.1971 (BayBO 1969) erbaut, wobei ein Seitenflügel (9 Altenwohnungen) nicht erstellt wurde. Damit sind im Gebiet 64 Wohnungen vorhanden. Das Maß der baulichen Nutzung liegt bei einer Grundfläche von ca. GR 1.779 m<sup>2</sup> (GRZ 0,15 bezogen auf den Geltungsbereich) bzw. einer Geschossfläche von ca. GF 5.649 m<sup>2</sup> (GFZ 0,41).



**Abb. 2: Bestandsaufnahme August 2012/Juli 2013 mit DOP 2012**

Im Plangebiet sind 60 Stellplätze (54 oberirdische und 6 als Kellergarage der Dr.-Rank-Straße 13) vorhanden). 17 Stellplätze wurden für das Bauvorhaben Dr.-Rank-Straße 13 der bestehenden Bebauung Dr.-Rank-Straße 13<sup>1</sup> auf dem östlichen Teilbereich der Fl.-Nr. 1333/2 (nun Fl.-Nr. Fl.-Nr. 133/10, /69, /70, /71, /85, /89, /90) als pflichtige Stellplätze in der Baugenehmigung festgelegt.

Außerhalb des Geltungsbereichs, durch die Bebauung der ehem. 33 Garagenstellplätzen mit sechs Doppelhaushälften (Dr.-Rank-Straße 29a mit f) wurden 20 Stellplätze (6 Garagen und 14 Stellplätze) erstellt. Abzüglich der 12 pflichtigen Stellplätze für die Doppelhausbebauung, stehen 8 zusätzliche Stellplätze zur Verfügung. Damit steht jeder Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung (hierbei ist anzumerken, dass es pflichtige Stellplätze lediglich für das Bauvorhaben Dr.-Rank-Straße 13 gibt).

Die bauliche Gestaltung ist ein Kind seiner Entstehungszeit mit Flachdächern und einer geschlossenen Mauerwerksfassade. Die bei einzelnen Gebäuden bereits mit einem Vollwärmeschutz sanier wurde.

### **2.2.3. Vorhandene Grünstruktur**

Das Planungsgebiet wird geprägt durch den großkronigen Laubbaumbestand. An der westlichen Grenze des Planungsgebietes formuliert die Reihe an mächtigen Laubbäumen den Übergang der Siedlung zur offenen Landschaft. Der von Bebauung freie Grünstreifen wird zum Teil als Mietergärten genutzt, wobei eine strenge Parzellierung in mit Zäunen eingegrenzten einzelnen Gartenflächen nicht vorhanden ist. Diese Struktur der offenen Grünfläche entlang des Ortsrandes setzt sich im Norden des Planungsgebietes fort in einer im Bebauungsplan festgesetzten Grünflächen mit Kinderspiel.

Nach Süden bildet eine dichte Baumreihe aus großkronigen Laubbäumen entlang der Grundstücksgrenze eine räumliche Gliederung zum Nachbargrundstück. Vor allem der südlich Bereich des Planungsgebietes wird geprägt durch die starken Höhenunterschiede durch eine in Ost-West-Richtung verlaufende Hangkante.

Die bestehenden Gebäude bilden durch ihre Stellung einen grünen Hof in der Mitte des Grundstück, der von zwei Großbäumen überstellt wird.

### **2.2.4. Umgebende Bebauung**

Das Plangebiet wird umgeben im:

<sup>1</sup> Bescheid vom 15.07.1971 (Az: II/1-602-2 BV.-Nr. 1313/71 Auflage 6 und 7

- Norden durch eine verdichtet zweigeschossige Reihenhausbebauung (Bebauungsplan Nr. 444 „Dr.-Rank-Straße/Roggensteiner Straße“, sowie der sechs zweigeschossigen (ehm. Garagenhofgrundstück), mit mittelsteilen Satteldächern,
- im Osten durch die mischgebietstypische Bebauung (Bebauungsplan Nr. 550 „Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner Straße“), das noch eine größer Baulücken aufweist,
- im Südosten durch verdichtete zweigeschossige Reihenhausbebauung und drei zweigeschossige Einzelhäuser, mit mittelsteilem Satteldächern und einem einzelnen Walmdach,
- im Süden mit einer lockeren ein- bis zweigeschossigen Bebauung, mit flach bis steilem Satteldach aber auch reinem Flachdach und
- im Osten durch landwirtschaftliche Nutzflächen.

### 2.3. Vorbelastung des Plangebiets

#### 2.3.1. Altlasten Altlastenverdachtsfläche

Nachdem die Gebäude ursprünglich dem Hebelwerk (südlich der Bahnlinie) dienten und aufgrund ihrer Entstehungszeit in den 60er und 70er Jahren, können Bodenverunreinigungen nicht ausgeschlossen werden. So wurde an zwei Stellen, südlich der Gebäude Dr.-Rank-Straße 29/31 bzw. westlich der Gebäude Dr.-Rank-Straße 21/23 und südlich Dr.-Rank-Straße 25/27 ein Bodenaustausch durchgeführt. Dieser wurde zum Teil mit Kies der Doppelhausbebauung/Straßenerneuerung aufgefüllt. Eine Altlastensanierung wurde durchgeführt, die im Sanierungsbericht<sup>2</sup> dokumentiert wurde.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden wurde vom Landratsamt Fürstfeldbruck - SG Abfallrecht<sup>3</sup>:

„Der Bebauungsplan umfasst das Gebiet der Altlastenfläche 06.09. Hier bestand eine Feuchttfläche, die Ende der 1950er Jahre mit Zementschlamm, Schalöl und Produktionsrückständen der Porenbetonherstellung verfüllt wurde. Die Fläche wurde 2010 untersucht und bis 2011 größtenteils saniert. Restbelastungen liegen noch unter bestehenden Gebäuden und Straßen. (Fl.-Nrn. 1333/5, -/72, -/74, -/77, -/79, -/92, -/95).

Da die Fläche noch Restbelastungen aufweist, ist im Bebauungsplan der Hinweis auf Altlasten anzubringen, die entsprechenden Grundstücke als Altlastenfläche zu kennzeichnen und folgende Auflagen in den Bebauungsplan aufzunehmen.“

#### 2.3.2. Verkehrslärm

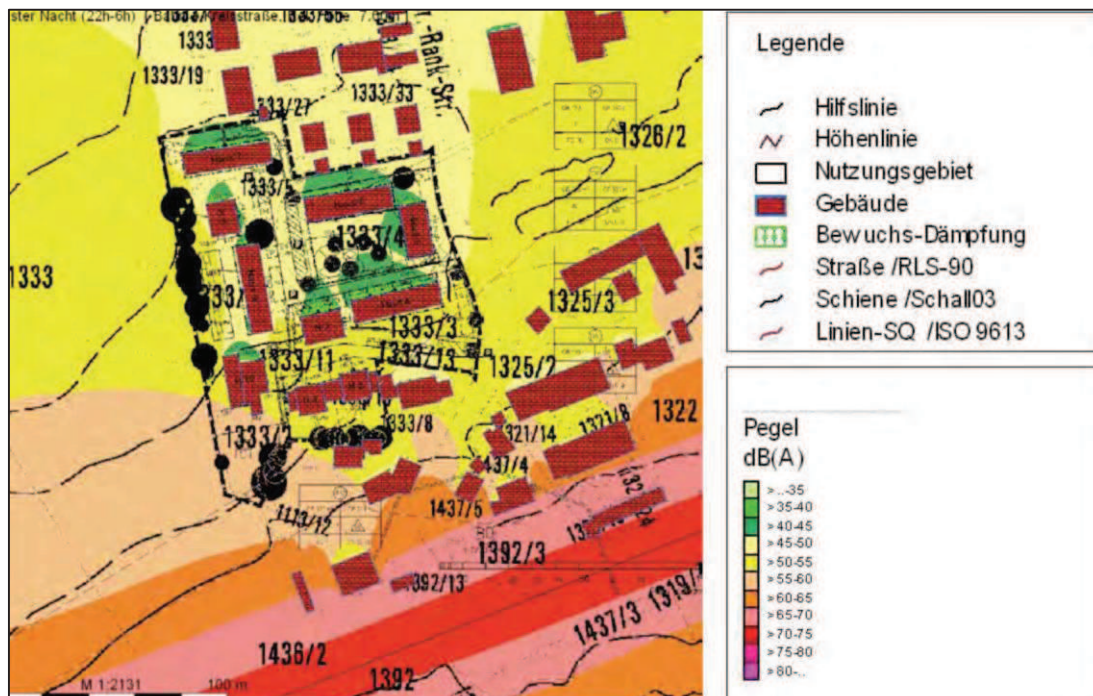


Abb. 3: Raster des Berechnungsergebnisses Verkehrslärm für die Nacht in einer Höhe über dem Boden von 7,0 m (entspricht in etwa 2. OG)

Das Plangebiet reicht im Norden bis ca. 160 m an die „Roggensteiner Straße“ (Kreisstraße FFB 17) der Verkehrsbelastung von DTV<sub>2010</sub> von 6.763 KFZ/d davon 313 SV/d heran. Aufgrund des deutlichen Abstandes und der Tempobeschränkung (Tempo 50) sind keine Beeinträchtigungen gegeben.

<sup>2</sup> Ing.\_Büro PGA, Planung Gutachten Analytik GmbH, Landshut, i.d.F. vom 25.05.2011

<sup>3</sup> Schreiben vom 28.10.2013, Az.: 21-610-11/6-1250 im Rahmen des Verfahrens nach § 4 Abs. 1 BauGB

Nachdem die Dr.-Rank-Straße zurzeit noch die Haupteerschließung des südlich der Bahnlinie gelegenen Industriegebiet (ehem. „Reginawerk“) dient, sind Lärmbelastigungen durch den Lieferverkehr (insbesondere Autotransporter) vorhanden.

Im Süden reicht es mit bis ca. 80 m an die Bahnlinie München-Lindau heran. Aufgrund der „Lärmkartierung für Schienenwege von Eisenbahnen des Bundes (2007)<sup>4</sup> kann im Bereich des Plangebietes der Schienenlärm 24 Stunden (LDEN) eine Pegelklasse von „>55 - 60 dB(A)“ und in der Nacht Schienenlärm 8 Stunden (LNIGHT) Pegelklasse von „>45 - 50 dB(A)“ im nördlichen Bereich und Pegelklasse von „>50 - 55 dB(A)“ angenommen werden kann.

Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>5</sup> erstellt, den Verkehrslärm des Straßenverkehrs und den des Schienenverkehrs (ohne dem sogenannten „Schienenbonus“ von 5 dB(A)) berücksichtigt.

### 2.3.3. Gewerbelärm

Östlich befindet sich das durch Bebauungsplan (Bebauungsplan Nr. 550 „Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner Straße“) gegliedert Gewerbe- (mit der Unzulässigkeit von Anlagen nach § 4 BImSchG) und bzw. Mischgebiet, von deren Betrieben Immissionen ausgehen können. Im Übrigen ist im Straßenraum ein kleiner Wertstoffhof (in Höhe Dr.-Rank-Straße 2“) vorhanden.

Hierzu wurde eine Schalltechnische Untersuchung<sup>5</sup> erstellt, den Gewerbelärm des Bebauungsplanes „Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner Straße“ und den in Aufstellung befindliche Bebauungsplan „Gewerbegebiet Reginawerk“ berücksichtigt.

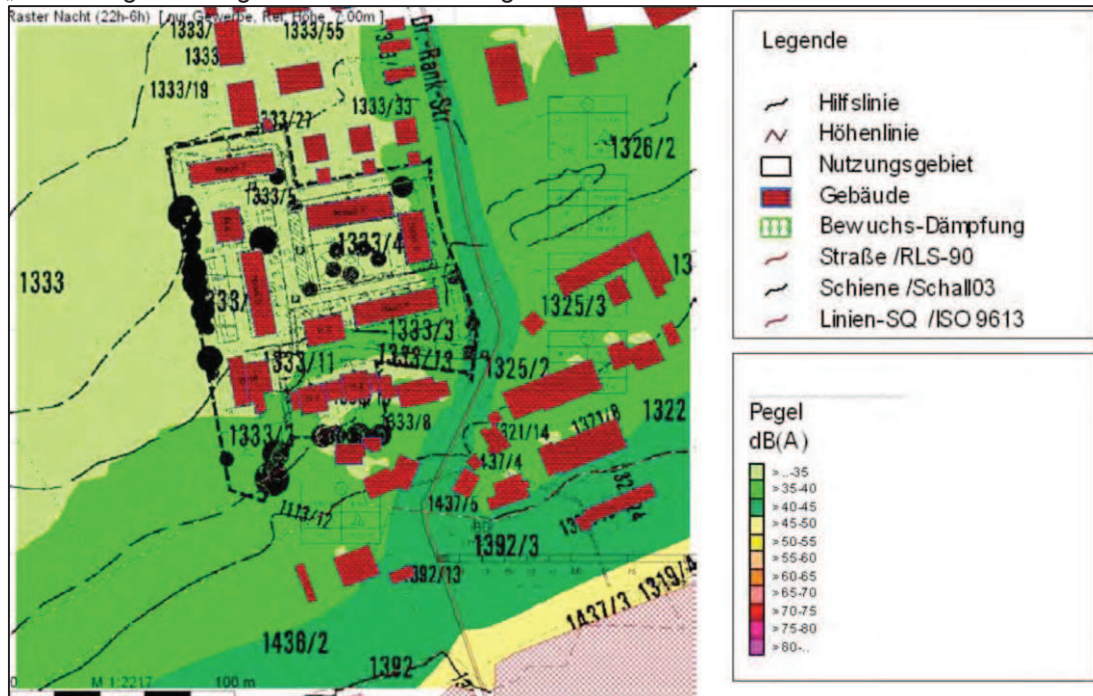


Abb. 4: Immissionen lauteste Nachtstunde Raster der Berechnungsergebnisse für die Nacht in einer Höhe über dem Boden von 7,0 m (entspricht in etwa 2. OG)

### 2.3.4. Wertstoffhof

Östlich, außerhalb des Geltungsbereichs befindet sich an der „Dr.-Rank-Straße“ in ca. 17 m Entfernung ein kleiner Wertstoffhof (mit Beschränkung der Einwurfszeiten von 7:00 bis 19:00) des Abfallwirtschaftsbetriebes.

### 2.3.5. Landwirtschaftliche Immissionen

Von den westlich vorhandenen landwirtschaftlichen Flächen können auch bei ortsüblicher Bewirtschaftung gelegentlich Beeinträchtigungen wie Geruch, Lärm, Staub etc. entstehen.

### 2.3.6. Fluglärm

Die Planungsgebiete lag innerhalb der Flug-Lärmschutzzone B des militärischen Flugplatzes Fürstenfeldbruck, der ca. 3,7 km entfernt war. Mit der „Fünften Verordnung zur Änderung des Regionalplans der Region München“ (Zweiundzwanzigste Änderung)<sup>6</sup> wurde im Regionalplan 14 das Kapitel B „Siedlungswesen“

<sup>4</sup> [www.laermkartierung.eisenbahn-bundesamt.de](http://www.laermkartierung.eisenbahn-bundesamt.de) RASTERLÄRMKATE LDEN und LNIGHT 27.08.2010

<sup>5</sup> Akustikbüro Becker „Schalltechnischer Bericht ABP 13/831-C1B“ vom 28.07.2014

<sup>6</sup> Veröffentlicht im Oberbayerischen Amtsblatt (OBABI) Nr. 12 / 2010 vom 18.06.2010, S. 107 ff

überarbeitet und die „Lärmschutzbereiche zur Lenkung der Bauleitplanung“ für Fürstenfeldbruck aufgehoben.<sup>7</sup>

### **2.3.7. Grundwasser**

Im Rahmen der Altlastensanierung wurde an drei Grundwasserbohrungen (zwei südlich Dr.-Rank-Straße 29/31 und eine südlich Dr.-Rank-Straße 25/27) erstellt. Durch diese konnte der Grundwasserstand mit 511,0 m ü.NN (auf Höhe Dr.-Rank-Straße 23 bzw. 510,5 m ü.NN auf Höhe südl. Dr.-Rank-Straße 31) und die Fließrichtung nach Norden bestimmt werden. Bei der Geländeoberfläche von ca. 514,0 m ü.NN liegt ein ausreichender Abstand vor.

### **2.4. Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über das interne Straßennetz, darüber hinaus die „Dr.-Rank-Straße“ als Anbindung an die Kreisstraße „FFB 17“.
- für die Fußgänger über das bestehende einseitige Gehwegenetz entlang der „Dr.-Rank-Straße“,
- für die Radfahrer über die Mischverkehrsnutzung mit dem MIV bzw. einseitigen gemeinsamen Geh- und Radweg und
- an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) nur durch die nächstgelegene Haltestelle "Untere Au" der Regionalbuslinie 844 in ca. 240 m Entfernung.

Die internen Erschließungsstraßen bestehen aus einer Ringerschließung, mit einer Straßenbreite von ca. 4,3 m (im neu ausgebauten Teil nördlich von Dr.-Rank-Straße 25 und 27 bzw. 29 a mit f mit einer Breite von ca. 6,0 m) und einer Stickerschließung mit einer Straßenbreite von ca. 6,3 m und einer Aufweitung auf ca. 11,2 m.

Verkehrsrechtlich ist die „Dr.-Rank-Straße“ mit Tempo-30 km/h beschränkt.

Der Straßenraum der „Dr.Rank-Straße“ weist eine Breite von 13,0 m bis 17,6 auf. Dabei findet eine räumliche Trennung der Verkehrsarten statt, wobei westlich der Gehweg mit Pflanzstreifen ausgebaut ist und östlich Senkrechtparker auf den Privatgrundstücken vorhanden sind.

## **3. DERZEITIGE PLANUNGSRECHTLICHE GEGEBENHEITEN**

### **3.1. Flächennutzungsplan**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan i.d.F. vom 22.03.1988 wurde von der Regierung von Oberbayern mit Einschränkungen, Auflagen und Hinweisen, sowie am 25.01.1993 mit Abhilfe genehmigt. Seit diesem Zeitpunkt wurde der Flächennutzungsplan 8-mal geändert und dreimal berichtigt.

Dieser stellt für den Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein „Allgemeines Wohngebiet“ und als Maß der baulichen Nutzung eine Geschossflächenzahl von 0,25 (GFZ) dar. Überlagert wird es mit „Bäumen vorhanden“, „Schutz- und Leitpflanzungen vorhanden“ und „Richtfunkstrecke geplant mit Schutzstreifen“. Die Überlagerung der „Bauhöhenbeschränkung“ und „Lärmschutzzone“ sind nach Wegfall der Rechtsgrundlage obsolet.

Umgeben wird der Bereich im Norden durch ein „Allgemeines Wohngebiet“ (GFZ 0,60), ein „Mischgebiet“ (GFZ 0,60), im Osten durch „wichtige örtliche Straße vorhanden“, darüber „Grünfläche“ und „Gewerbegebiet“ (GFZ 0,80) und ein „Mischgebiet“ (GFZ 0,55). Im Süden durch das Allgemeine Wohngebiet“ (GFZ 0,25) darüber hinaus „Grünfläche“ und „Fläche für Bahnanalgen“. Im Westen hinaus „Sondergebiet“ und „Gewerbegebiet“, im Osten und Süden durch „Flächen für die Landwirtschaft“, im Westen schließt „Fläche für die Landwirtschaft“ an.

<sup>7</sup> „Lärmschutzbereich für den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck – Tektur 2“, München 11.05.2010



Abb. 5: Rechtsverbindlicher Flächennutzungsplan

### 3.2. Bebauungsplan

Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist im Geltungsbereich nicht vorhanden.

Auf der östlichen Seite der „Dr.-Rank-Straße“ beginnt die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 550 „Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner Straße“ i.d.F. vom 17.02.2009. Nördlich befindet sich die 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 444 „Dr.-Rank-Straße/Roggensteiner Straße“ i.d.F. vom 30.11.2010.

### 3.3. Örtliche Bauvorschriften - Verordnungen

Die Gemeinde Emmering hat folgende Verordnung erlassen:

- Verordnung der Gemeinde Emmering über den Schutz des Bestandes an Bäumen (Baumschutzverordnung) i.d.F. vom 24.11.1987

### 3.4. Planungsrechtliche Beurteilung

Der Geltungsbereich befindet sich, im unbeplanten Bereich und ist planungsrechtlich dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen.

### 3.5. Weitere Rechtsvorschriften

#### 3.5.1. Bauschutzbereich

Für den Flugplatz Fürstenfeldbruck bestand bis zur Aufgabe der fliegerischen Nutzung ein Bauschutzbereich (i.d.F. vom 12.01.1999) nach § 12 Abs. 3 Nr. 1a LuftVG (für Flughäfen).

Die Wehrbereichsverwaltung Süd – Außenstelle München – hat den militärischen Flugplatz Fürstenfeldbruck, Landkreis Fürstenfeldbruck, mit Ablauf des 31. Januar 2010 aus der militärischen Trägerschaft entlassen und dessen Rechtsstatus als militärischen Flugplatz für beendet erklärt<sup>8</sup>.

Der Erlass des Bundesministers der Verteidigung<sup>9</sup> bleibt gem. § 8 Abs. 5 Satz 4 des Luftverkehrsgesetzes bestehen, bis die zuständige zivile Luftfahrtbehörde/Genehmigungsbehörde etwas anderes bestimmt.

Mit Bekanntmachung der Regierung von Oberbayern<sup>10</sup> wurden die Bauschutzbereiche des ehemaligen Militärflugplatzes Fürstenfeldbruck (gem. § 18 LuftVG) aufgehoben.

#### 3.5.2. Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>11</sup> sind keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden.

- D-1-7833-0098 südlich in ca. 20 m Entfernung  
Grabhügel vorgeschichtlicher Zeitstellung, Benehmen nicht hergestellt, nachqualifiziert

<sup>8</sup> Verfügung vom 18. Dezember 2009 – Ast 3.010 – Az: 56-50-10

<sup>9</sup> vom 09. März 1960 – U II 6 – Az: 56-50-10-03 festgelegte Bauschutzbereich (§ 12 i.V.m. § 30 Abs. 2 des LuftVG)

<sup>10</sup> Regierung von Oberbayern - Luftamt Südbayern - Bekanntmachung vom 02.04.2012 Az: 25-30-3736-FFB-1-12

<sup>11</sup> Bayernviewer Denkmal: [http://www.geodaten.bayern.de/tomcat\\_files/denkmal\\_start.html](http://www.geodaten.bayern.de/tomcat_files/denkmal_start.html), Datenabruf 03/2013



### 3.5.3. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern<sup>12</sup> sind keine „festgesetzte Überschwemmungsgebiete“ vorhanden. Ein kleiner Teil im Bereich des Gebäudes Dr.-Rank-Straße 31 liegt in einem "Wassersensiblen Bereich". *Dieser Standort wird vom Wasser beeinflusst. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Flüsse und Bäche, zeitweise hohen Wasserabfluss in sonst trockenen Tälern oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei dieser Fläche nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind. Die Fläche kann je nach örtlicher Situation ein kleines oder auch ein extremes Hochwasserereignis abdecken.*<sup>13</sup>

## 4. VERFAHREN

### 4.1. Beschleunigtes Verfahren

Die Gemeinde hat sich zur Durchführung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB entschlossen. Nachdem es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung (§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB) handelt, ist das beschleunigte Verfahren anwendbar. Diese werden – in Anknüpfung an die Bodenschutzklausel in § 1a Abs. 2 Satz 1 – gesetzlich definiert als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar<sup>14</sup>.

Erfasst werden damit solche Planungen, die der Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und dem Umbau vorhandener Ortsteile dienen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). In Betracht kommen, wie hier vorhanden im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34 BauGB.

### 4.2. UVP/FFH Pflicht

Bei der Überplanung des bestehenden Wohngebietes handelt es sich um **kein** bauplanungsrechtliches Vorhaben nach Nr. 18 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>15</sup> und die hierfür geltenden Schwellenwerte (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB). Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass das Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der Natura 2000 Gebiete, wie FFH-Richtlinie<sup>16</sup> oder der Vogelschutzrichtlinien<sup>17</sup> beeinträchtigt (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

In nördlicher Richtung von ca. 480 m Entfernung befindet sich das FFH-Gebiet „Ampertal“ (FFH 7635-301.02). Zwischen dem Geltungsbereich und der Grenze des FFH-Gebietes ist bereits eine Bebauung vorhanden, sodass bei dem Abstand von über 300 m zwischen dem Schutzgebiet und dem Bebauungsplan keine Beeinträchtigung der von § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgütern besteht.

Auch gebietet das europäische Gemeinschaftsrecht für den Änderungsplan **keine** Umweltprüfung, da es sich um geringfügige Änderungen im Sinne des Art. 3 Abs. 3 PlanUP-RL<sup>18</sup> handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen anzunehmen sind.

### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch den Bebauungsplan entstehen Eingriffe in Natur und Landschaft, die die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändern und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigen. So liegt die durch den Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche bei ca. 2.610 m<sup>2</sup> (bisher ca. 1.980 m<sup>2</sup> somit ein + 630 m<sup>2</sup>) und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Es gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V. mit § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Anhaltspunkte für einen engen sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängenden Bebauungsplan sind nicht gegeben.

<sup>12</sup> Informationsdienst Überschwemmungsgefährdeter Gebiete in Bayern, <http://www.geodaten.bayern.de/bayernviewer-flood/>, Datenabruf 11/2010

<sup>13</sup> ebenda.

<sup>14</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte (BauGBÄndG 2007), Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 21. März 2007 – Mustererlass Punkt 2.1.2.1

<sup>15</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)

<sup>16</sup> Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen

<sup>17</sup> Richtlinie 79/409/EWG des Rates vom 2. April 1979

<sup>18</sup> Richtlinie 2001/42/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. Juni 2001 über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme, ABl. EG Nr.LI 197 S. 30

Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die Nachverdichtung nach § 34 BauGB zu kompensieren.

#### 4.4. Potentielles und tatsächliches Artenvorkommen im Gebiet und mögliche Auswirkungen der Planung

Es liegen keine Unterlagen zum Vorkommen gefährdeter Arten im Planungsgebiet vor. Wahrscheinlich ist das Vorkommen von Vögeln in den Kronen der Großbäume. Höhlen für Fledermäuse wurden in den Kronen nicht gesichtet. Die Freiflächen werden im Bestand intensiv genutzt, so dass ein besonderes Artenvorkommen hier unwahrscheinlich ist.

Der Erhalt der meisten Großbäume ist Prinzip der Planung. Es werden nur vier Großbäume und eine weiterer Baum in der Siedlung ersetzt. Die durchgängigen Baumreihen an den Grenzen des Planungsgebietes, die durch den Übergang in die freie Landschaft am ehesten ein höheres Artenvorkommen vermuten lassen können, werden durchgängig erhalten.

Eine Einschränkung des Artenvorkommens durch die Planung wird nicht gesehen.

## 5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

### 5.1. Städtebauliches und verkehrliches Konzept

Das Planungskonzept sieht die Fortführung der bestehenden Bebauung vor. So werden die drei innen liegenden Gebäudezeilen (Dr.-Rank-Straße 17/19, 21/23 und 25/27) zu einem vierseitigen Ring, mit drei Neubauten (Dr.-Rank-Straße 19a, 23a, 27a) ergänzt. Diese greifen die vorhandene Höhenentwicklung der Dreigeschossigkeit auf und werden um ein Terrassengeschoss ergänzt. Ein direkter Anbau an die bestehenden Brandwände wird aufgrund der vorhandenen Gegebenheiten (Bäume, Statik der Gebäude etc.) vermieden, so dass diese abgerückt werden. Um eine Nachverdichtung zu erreichen können die zwei innen liegenden Gebäudezeilen (Dr.-Rank-Straße 17/19 und 21/23) und die Neubau (Dr.-Rank-Straße 19a, 23a und 27a) um ein Terrassengeschoss ergänzt werden.

Die nördlichen Gebäudezeilen (Dr.-Rank-Straße 25/27 und 29/31) und das Punktgebäude (Dr.-Rank-Straße 13) bleiben in ihrer Höhenentwicklung erhalten, da eine Erhöhung sich nachteilig auf die anschließende Wohnbebauung auswirkt. Südlich des Erschließungsstiches zwischen der bestehenden Doppelhausbebauung (Dr.-Rank-Straße 7/9) und dem Punktgebäude (Dr.-Rank-Straße 13) werden zweigeschossige Gebäude mit Satteldach (Dr.-Rank-Straße 11abcd) ergänzt.

Die Erschließung erfolgt durch Beibehaltung des bestehenden Systems mit einer mittigen Ringerschließung und einem südlichen Stich.

Um den Verkehr der Tiefgarage nicht in das Quartier zu ziehen, wird die Tiefgaragenrampe an die Haupteerschließungsstraße („Dr.-Rank-Straße“) gelegt



Abb. 3: 3d-Visualisierung mit Blick nach Süden

### 5.2. Grünordnerisches Konzept

Der Planungsbereich wird geprägt von den großkronigen Laubbäumen. Sie sollen weitestgehend erhalten, bzw. durch Neupflanzungen ersetzt werden.

Zentrale Grünfläche des Wohngebietes wird der Hof, der von den bestehenden und neuen Wohngebäuden gebildet wird. Er liegt zum Teil über der neuen Tiefgarage, die in diesem Bereich ein begrüntes Dach erhält. Der Hof wird als nicht eingegrenzte Grünfläche für gemeinschaftliche Nutzung festgeschrieben.

Der südliche Bereich des Planungsgebietes wird geprägt durch die großen Höhenunterschiede im Gelände. Zur Optimierung der Gebäudenahen Freibereiche bzw. zur Anordnung der Stellplätze sind hier Stützmauern in einer maximalen Höhe von 60 cm möglich. Eine behutsame Geländemodellierung wird vorausgesetzt.

Der Ortsrand zur freien Landschaft wird in einem Streifen von min. 10 m als offene Grünfläche von Bebauung frei gehalten. Hier sind in Teilbereichen Mietergärten sowie der Kinderspielbereich der Wohnanlage vorgesehen. Die Bereiche sollen offen und ohne Einfriedung ausgestaltet werden. Im Bereich der Mietergärten sind Nebengebäude in Form von Schuppen, Pergolen und Gartenhütten nicht erlaubt. Lediglich niedrige Abgrenzungen (max. Höhe von 60 cm) zum Schutz von Beeten sind im Bereich der Mietergärten möglich.

Zentrales Thema zur Gestaltung der Freibereiche ist die Anordnung der Stellplätze. Es ist Ziel der Planung, die Stellplätze in einigen Bereiche zentriert als Querparker anzuordnen. Die südliche Kante der neuen Quartiersmitte bleibt frei von PKW-Stellplätzen.

### 5.3. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die bestehende und geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können. Nachdem die Grundstückstiefen nicht größer als 50 m (gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche) sind, sind Flächen für die Feuerwehr<sup>19</sup> (z.B. Feuerwehrezufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen) im bauordnungsrechtlichen Verfahren zu berücksichtigen. Die südliche Erschließungsstraße weist eine Fläche für den Wendehammer für PKW auf. Ein größere Fläche, z.B. Wendekreis für ein 2-achsiges Müllfahrzeug bzw. Feuerwehrfahrzeug ist aufgrund der Topographie und des Flächenverbrauches nicht gewünscht.

Kenntnisse über brandschutztechnische Risiken im Planbereich (z.B. Mineralöl- oder Gasfernleitungen) sind nicht bekannt. Ebenso ist keine negative Wechselbeziehung zwischen dem Planungsbereich und den umliegenden Wohngebieten erkennbar.

Weitere Anforderungen für die Bauwerke werden im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Verfahrens nachgewiesen.

### 5.4. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung kann über das Netz die E.ON, Unterschleißheim, erfolgen.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Emmering.
- Die Grundversorgung mit Löschwasser erfolgt über die Trinkwasserversorgung<sup>20</sup> und einen zusätzlichen Löschwasserbrunnen. Für die erforderliche Löschwasserversorgung wird folgender Wert angesetzt: Gewerbegebiet mit einer Vollgeschosszahl von größer als 3, einer Geschossflächenzahl von zwischen 0,7 bis 126 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung. Daraus ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h.
- Die Fernmeldeversorgung wird über das Netz der Telekom gesichert. Eine Breitbandversorgung<sup>21</sup> ist über das Netz der Telekom mit  $\geq 2$  Mbit/s zu über 95 % gegeben.

### 5.5. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Stadt Fürstenfeldbruck.
- Die Entwässerung des unbelasteten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken.
- Müllentsorgung erfolgt zentral über den Landkreis Fürstenfeldbruck. Ein kleiner Wertstoffhof ist in der „Dr.-Rank-Straße“ vorhanden.

## 6. PLANINHALT

### 6.1. Bedingendes Baurecht

Das bedingende Baurecht nach § 9 Abs. 2 BauGB ist erforderlich, da für die Verlagerung der Stellplätze auf Fl.-Nr. 1333/10 mit den herkömmlichen Festsetzungen nicht erreichbar ist. So wird ein aufschiebend bedingtes Baurecht für die Einzel- und Doppelhausbebauung im WA 2 geschaffen.

<sup>19</sup> **DIN 14090:** „Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken“, Ausgabe 2003-05, Beuth Verlag Berlin; AllIMBI. 1998 S. 918

<sup>20</sup> Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

<sup>21</sup> Bundesamt für Wirtschaft und Technologie, Breitbandatlas

In der Baugenehmigung für das Punktgebäude Dr.-Rank-Straße 13 (Bescheid vom 15.07.1971 - Az: II/1-602-2 BV.-Nr. 1313/71) wurde bestimmt, dass: „*Auflage 6: Gem. Art. 62 BayBO [1969] sind auf dem Baugrundstück selbst 17 Stellplätze anzuordnen (s. Eintragung im Lageplan).*“ und „*Auflage 7 „Die Stellplätze sind bis zur Bezugfertigkeit benutzbar herzustellen.“*. Diese Stellplätze werden durch die Bebauung im WA 2 überplant, sodass diese nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Verlagerung der Stellplätze kann auf den (noch) im gleichen Eigentum befindlichen Grundstücken in einem Abstand bis ca. 120 m erfolgen. So können die 17 Stellplätze ganz in der festgesetzten Tiefgarage z.B. auch als Duplex-Parker (bis zu 37 ebenerdige Stellplätze) oder teilweise als oberirdische Stellplätze (entlang der Stichstraße + 4 ST oder in der Nähe der „Dr.-Rank-Straße“ (Fl.-Nr. 1333/125 + 10 ST) und bei Dr.-Rank-Straße 13 (Fl.-Nr. 1333/82 + 3 ST) untergebracht werden. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, die in der Dr.-Rank-Straße 13 vorhandene Kellergaragen in Duplex-Parker (+ 4 ST) oder Mehrfachparker umzuwandeln. Ferner wurden bei der Errichtung der 6 Doppelhaushälften (Dr.-Rank-Straße 29a bis f) 8 Stellplätze mehr geschaffen, die während der ersten Auslegung des Bebauungsplanes im gleichen Eigentum standen (+ 8 ST).

Dies kann durch ein entsprechendes bauordnungsrechtliches Verfahren (z.B. Tektur- oder Bauantrag) in Bezug auf die Baugenehmigung Dr.-Rank-Straße 13 erfolgen. Die rechtliche Sicherung erfolgt gegenüber dem Rechtsträger der Bauaufsichtsbehörde (im Sinne Art. 47 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BayBO).

## **6.2. Art der baulichen Nutzung**

### **6.2.1. Allgemeines Wohngebiet**

Bei der Überplanung wird die bereits vorhandene Wohnnutzung weiterentwickelt und ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Dies ermöglicht eine Wohnnutzung mit einer Durchmischung von freiberuflichen Nutzungen und nicht störender Handwerksbetriebe.

Durch das „Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts“<sup>22</sup> werden im Bezug auf die gebäudegestützt Photovoltaikanlagen (die den Strom in das öffentliche Netz und aufgrund ihrer gewerblichen Nutzung den sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben im Sinne von § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zugeordnet werden mussten) eigenständige Zulässigkeitsvoraussetzungen (§ 14 Abs. 3 BauNVO) geschaffen, die auch für die bestehende BauNVO rückwirkend in Kraft treten. Aus diesem Grund kann auf eine eigenständige Regelung verzichtet werden.

### **6.2.2. Ausgeschlossene Nutzungen**

Tankstellen sind nicht zulässig, weil eine Neuerrichtung ausschließlich als Großtankstellen mit Supermarkt und Waschanlage erfolgt. Der 24-stündige Betrieb derartiger Tankstellen ist aus der Sicht des Immissionsschutzes mit Einzelhandelsbetrieben vergleichbar und in der vorhandenen Struktur nicht erwünscht. Ebenso sind Gartenbaubetriebe nicht zulässig, weil ihre Neuerrichtung durch Freiflächen bzw. Gewächshäuser einen hohen Flächenverbrauch bewirkt.

Mobilfunkanlagen im Sinne von sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) und als Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sind nicht zulässig. Dies dient dem wesentlichen Planungsziel der Gemeinde zur Erhaltung des Gebietscharakters des Wohngebiets, des Wohnfriedens und des vorbeugenden Immissionsschutzes<sup>23</sup>.

Aufgrund des kleinen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und der Tatsache, dass im in östlicher Richtung (im Gewerbegebiet) bereits eine Mobilfunkanlage (in ca. 220 m Entfernung Moosfeldstraße 10 Standortbescheinigung 541686) besteht und im Gemeindegebiet Baugebiete bestehen in denen Mobilfunk-Sende- und Empfangsanlagen zulässig sind, ist die flächendeckende angemessene und ausreichende Versorgung mit Telekommunikationsdienstleistungen nach wie vor möglich. Die aufgrund ihrer Lizenzverträge auferlegte Verpflichtung der Mobilfunkbetreiber einen bestimmten Versorgungsgrad der Bevölkerung mit Mobilfunk herzustellen, ist damit gegeben und entspricht dem LEP 2006 (B V Ziel 2.1.1). Ebenso wird die grundgesetzliche Verpflichtung (Art. 87 f Abs. 1 GG) der flächendeckenden angemessenen und ausreichenden Telekommunikationsdienstleistung weiterhin in der Gemeinde und vor allem durch die vorhandene Anlage ermöglicht.

## **6.3. Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der Nutzung bestimmt sich durch die Grundfläche (GR), die Geschossfläche (GF) und Höhe (traufseitige Außenwandhöhe/Firsthöhe).

### **6.3.1. Grundfläche**

Die Festsetzung der Größe der Grundfläche ist für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan zwingend. Die Größe der Grundfläche wird mit dem relativen Maßen (für die Hauptanlage bestimmt) festgesetzt und liegt mit einer durchschnittlichen GRZ 0,25 unter den Obergrenzen für die Bestimmung

<sup>22</sup> BGBl. I S. 1548 vom 11.06.2013 das

<sup>23</sup> So auch BayVGH Urteil vom 02.08.2007 1 BV 05.2105

des Maßes für „Allgemeine Wohngebiete“ (GRZ von 0,4) des § 17 BauNVO. Für die Terrassen und Balkone wird eine maximale Überschreitung der Grundfläche von 20 % im Sinne des § 16 Abs. 5 BauNVO festgelegt.

### **6.3.2. Geschossfläche**

Die Festsetzung der Geschossflächenzahl dient zusammen mit der Höhe und der Gestaltung (Dachform und -neigung) die „dritte Dimension“ (Gebäudekubatur) festzulegen und damit die Ausnutzung des Grundstücks zu beschreiben. Auch dient es als wichtiger Anhaltspunkt für die Abschätzung der Auswirkungen des Bebauungsplanes (z.B. Bevölkerungs- und Wohnungsentwicklung, den Verkehr, den Bedarf an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur usw.).

Die Geschossflächenzahl liegt mit einer durchschnittlichen GFZ von 0,82 (inklusive der privaten Grünflächen GFZ 0,70) unter den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes für die Bestimmung des Maßes für „Allgemeine Wohngebiete“ (GFZ von 1,2) des § 17 BauNVO.

Im Vorfeld der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden Planungsstudien erstellt, die eine Geschossflächenzahl für den gesamten Bereich (inklusive der bereits vorhandenen Doppelhausbebauung) von GFZ 0,61 mit einem Geltungsbereich von 15.440 m<sup>2</sup> als verträglich darstellt. So ergibt sich eine Geschossfläche von 9.420 m<sup>2</sup> abzüglich der GF 720 m<sup>2</sup> für die Doppelhausbebauung (Dr.-Rank-Straße 29a mit f) verbleibt eine absolute Geschossfläche für den Geltungsbereich von GF 8.700 m<sup>2</sup>.

### **6.3.3. Versiegelte Flächen**

Die „Versiegelungszahl“ wird durch die Gesamtgrundflächenzahl mit der Kappungsgrenze von 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Dies ist erforderlich, um die in dem § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen unterbringen zu können. Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend versiegelte Flächen, die dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Sie minimieren die Auswirkungen der notwendigen Versiegelung des Gebietes und ermöglichen ein Versickern des Niederschlagswassers, soweit das die vorhandenen Bodenstrukturen zulassen.

Um die Durchgrünung des Gebietes zu erhalten bzw. zu verbessern wird bei den Überschreitungsregelungen für Anlagen des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO zwischen oberirdischen und unterirdischen Anlagen unterschieden.

### **6.3.4. Gebäudehöhe**

Zur Bestimmung der städtebaulich wirksamen Kubatur werden die traufseitige Außenwandhöhe (TAW) und die Firsthöhe (FH) festgelegt. Die gewählte Höhe stellt auf den vorhandenen Bestand bzw. die geplante Bauungshöhe ab und ermöglicht teilweise auch die Aufstockung mit einem Terrassengeschoss.

Die Gebäudehöhe bestimmt sich aus der traufseitigen Außenwand- und Firsthöhe, die auf einen vorhandenen Bezugspunkt über Normalnull.

Die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich festgelegten traufseitigen Gebäudehöhen weichen von den bauordnungsrechtlichen Wandhöhen (vgl. Art. 6 Abs. 4 Satz 2 BayBO) ab, sodass sich auch durch die Topographie höhere abstandsflächenrelevante Wandhöhen ergeben.

### **6.4. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch die baukörperbezogene Festlegung der Baufenster durch Baugrenzen, und Baugrenzen mit Unterschreitung der Abstandsfläche. Diese setzen die städtebauliche Zielsetzung umsetzen und die räumliche Lage der Baukörper auf den Grundstücken definieren. Im Bereich der bestehenden Gebäudezeilen wird zur Gartenfassade die überbaubare Grundstücksfläche um 1,75 m erweitert um die Errichtung von Balkonen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Für den Geltungsbereich wird wie bisher vorhanden eine offene Bauweise festgesetzt, damit das Planungsziel der freistehenden Gebäudezeilen mit entsprechenden Freibereichen und Durchgrünung erreicht wird.

Als zulässige Hausform wird entsprechende des Bestandes das Doppelhaus, und Einzelhaus in der offenen Bauweise festgelegt. Für die Nachverdichtung werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Da es planerisches und städtebauliches Ziel ist, ein funktional selbstständiges, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehendes Gebäude zu erreichen.

Ferner erfolgt die Festlegung von Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen, überdachten Fahrradabstellplätze mit Müllplätzen. Um den Straßenraum nicht unkontrolliert durch Nebengebäude zu verengen und damit dessen Großzügigkeit zu erhalten werden.

### **6.5. Abstandsflächen**

Es wird von der sogenannten „Experimentierklausel“ des Art. 6 Abs. 7 BayBO Gebrauch gemacht.

So gilt, neben, im „Allgemeinen Wohngebiet“, neben einer anderen Berechnung der Giebelfläche (Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 1 BayBO), der Regelungen zu den untergeordneten Bauteilen (vgl. Art. 6 Abs. 8 BayBO) bzw. der abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der

Abstandsfläche 0,4 H, mindestens 3 m, beträgt (vgl. Art. 6 Abs. 7 Satz 1 Nr. 2 BayBO). Die Regelung dient den gesunden Arbeitsverhältnissen, der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz. Bei den Abstandsflächen werden, die bauplanungsrechtlichen Anforderungen (Baugrenzen mit Unterschreitung der Abstandsflächen) vorangestellt.

Durch den Bebauungsplan ergeben sich folgende Unterschreitungen der gesetzlichen Abstandsflächen:

Abstandsflächen- unterschreitung	Zu Fl.-Nrn. Bestand	Festsetzung	Minimale verbleibende Gebäudeabstand
Dr.-Rank-Straße 19a	Dr.-Rank-Straße 19 mit Brandwand nach Westen	Baugrenzen mit Unterschreitung der Abstandsflächen AWH: 10,5 m Breite 12,6 m AWH: 11,7 m FH 11,7 m Breite 9,1 m	Geb. min. 5,0 m Überlappung max. 9,2 m
Dr.-Rank-Straße 23a	Dr.-Rank-Straße 23 mit Brandwand nach Norden	Baugrenzen mit Unterschreitung der Abstandsflächen AWH: 8,8 m Breite 13,0 m AWH: 11,7 m FH 11,7 m Breite 9,1 m	Geb. min. 5,0 m Überlappung max. 5,0 m

**Tab. 1: Abstandsflächenunterschreitung**

Nachdem durch den ursprünglichen Eigentümer zahlreicher (genehmigungsfreier) Teilungen durchgeführt wurde, sind nun einzelne Grundstücksfläche vorhanden auf denen Abstandsflächen der Nachbarbebauung zu liegen kommen.

Die unkontrollierte Teilung der Grundstücke kann, ohne Steuerung, zu städtebaulichen Missständen führen. Auch kann durch den Bebauungsplan vorgesehene die Aufstockungen von bestehenden Gebäuden mit Terrassengeschossen nur im Rahmen einer Abweichung von den Abstandsflächen (Art. 63 BayBO) ermöglicht werden.

### 6.6. Anzahl der Stellplätze

Für die vorhandenen 64 Wohnung stehen innerhalb des Geltungsbereichs 60 Stellplätze und außerhalb 8 Stellplätze zur Verfügung. Somit steht im Schnitt für jede Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung.

Durch die Neubebauung können bis zu 34 Wohnungen neu geschaffen werden, die unter Berücksichtigung der GaStellV<sup>24</sup> eine Stellplatzforderung von 34 Stellplätzen ergibt. Durch diese Neubebauung entfallen die vorhandenen Stellplätze fast vollständig. Lediglich durch die bestehenden Baugenehmigungen für das Punktgebäude (Dr.-Rank-Straße 13) besteht eine Stellplatzverpflichtung von 25 Stellplätzen (8 St in der Kellergarage und 17 St auf Fl.-Nr. 1333/10). Somit würden aufgrund der bauordnungsrechtlichen Anforderungen stehen für 98 Wohnungen nur noch 66 Stellplätze zur Verfügung, damit nur noch 0,67 Stellplätze je Wohnung. Dies führt zu einer Verschärfung der bisherigen Stellplatzsituation.

Um dem entgegenzuwirken sollen der bestehende Durchschnitt beibehalten werden. So werden durch den Bebauungsplan eigenständige Regelungen getroffen, die je Wohnung einen Stellplatzbedarf von 2 Stellplätzen begründen. Somit müssen bei den 30 neuen Wohnungen und vier Doppelhaushälften (des WA2) 60 Stellplätze bzw. 8 Stellplätze neu geschaffen werden. Ferner werden 24 öffentliche Stellplätze (für die bestehenden vier Gebäudezeilen mit 48 Wohnungen) festgelegt und durch die bedingenden Festsetzung die 17 Stellplätze (für das Baurecht der Doppelhäuser der Dr.-Rank-Straße Nr. 11a mit d) ergänzt. Somit müssen 109 Stellplätze entstehen. Im Geltungsbereich wird die planungsrechtliche Voraussetzungen:

- im WA1 für 33 oberirdische Stellplätze, 6 Kellergaragen (im Punktgebäude Dr.-Rank-Straße 13) und ca. 32 bis ca. 38 unterirdische Stellplätze (ohne Duplex),
- im WA2 für 4 oberirdische Stellplätze und 4 Garagen und,
- 24 öffentliche Stellplätze.

entstehen. Damit können 103 bis 109 Stellplätze, zuzüglich der 8 Stellplätze (Stellplätzen außerhalb des Geltungsbereichs, im Bereich der Doppelhausbebauung Dr.-Rank-Straße 29a mit f), errichtet werden.

### 6.7. Örtliche Verkehrsflächen

Als öffentliche Verkehrsfläche wird für die innere Ringschließung eine Straßenraumbreite mit einer Breite von 6,0 (Begegnungsverkehr PKW/LKW) und 4,0 m (Einbahnverkehr PKW/Radfahrer) festgesetzt.

<sup>24</sup> Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) Vom 30. November 1993

Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 5,55 m (RASt 06<sup>25</sup>) bzw. von 4,0 m. Die Verkehrsfläche ist ausreichend dimensioniert, um die Benutzung für Rettungs-, Müll- und Baufahrzeuge zu gewährleisten.

Im Bereich der Stichstraße wird die öffentliche Verkehrsfläche eine Straßenraumbreite mit einer Breite von 5,0 m (Begegnungsverkehr PKW/PKW) festgesetzt.

Dies ermöglicht auf Ebene der Straßendetailplanung einen Straßenraum mit einer versiegelten Straßenbreite von 4,75 m (RASt 06<sup>26</sup>).

Auf die Festsetzung einer funktionalen Trennung (Fahrbahn, Gehweg, Verkehrsgrün) wird verzichtet, da dies durch die Straßendetailplanung erfolgt. Somit wird an einer pauschalen Festsetzung des Straßenraumes festgehalten.

Um dem Fehlbedarf von Stellplätzen vorzubeugen und den umliegenden Straßenraum (insbesondere der „Dr.-Rank-Straße“) vom Parkdruck zu entlasten werden Flächen für insgesamt 15 Stellplätze. Dies entspricht einem 15 % Anteil für den Besucherverkehr.

### **6.8. Ver- und Entsorgungsanlagen**

Der städtebauliche und ortsgestalterische Aspekt der Freihaltung des außenbereichsnahen Wohnumfelds von Leitungsmasten und oberirdisch geführten Leitungen kommt gerade im ländlichen Raum des Ortsteils Untere Au einer hohen städtebaulichen und gestalterischen Bedeutung zu.

So wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB<sup>27</sup> festgesetzt dass die Leitungen nur unterirdisch geführt werden dürfen.

Dadurch wird das Ziel, hiermit ein homogenes, ästhetisch anspruchsvolles Erscheinungsbild einer dörflichen Siedlung zu erhalten, unterstrichen.

Bei der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass alle Leitungen unterirdisch verlegt werden können und der Versorgungsträger keine zwingenden technischen Gründen für eine oberirdische Verlegung der Leitungen besitzt. Zudem wird die unterirdische Erschließung dieses kleinen Baugebietes nicht als wirtschaftlich unzumutbar betrachtet.

### **6.9. Bauliche Gestaltung**

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung und zur baulichen Anordnung (wie Dachform, Dachneigung, Dacheindeckung, Firstrichtung, Einfriedung, Geländeänderungen,) getroffen.

### **6.10. Gemeinschaftsanlagen**

Um den Flächenbedarf für die bauordnungsrechtlichen Spielplätze zu sichern und einen Identifikationspunkt zu schaffen, werden ein Gemeinschaftsspielplatzfläche und ein Gemeinschaftsgrünfläche, als selbstständige Festsetzung getroffen. Diese werden dem bestehenden und neuen Geschosswohnungsbau (WA1) entsprechend zugeordnet.

### **6.11. Immissionsschutz**

Das Akustikbüro Becker wurde um eine Erstellung der schalltechnischen Untersuchung im Bezug auf Verkehrs- und Gewerbelärm<sup>28</sup> durchgeführt.

Dieser kommt zu folgendem Fazit:

*„Als Quellen für Verkehrslärm sind die in etwa 200 m nördlich in Ost-West-Richtung verlaufende Kreisstraße FFB 17 und die in etwa 100 m südlich, ebenfalls in Ost-West-Richtung verlaufende Bahnlinie München - Buchloe relevant.*

*Geräusche aus dem Gewerbegebiet „Reginawerk“ südlich der Bahnlinie, in dem Betriebe der KFZ-Wiederverwertung ansässig sind, wirken sich ebenfalls auf das Plangebiet aus. Das „Gewerbegebiet südlich der Roggensteinerstraße“ kann als Lärmquelle vernachlässigt werden, da dort keine nach §4 BImSchG genehmigungspflichtigen Anlagen zulässig sind.*

*Die geplante Umlegung der Zufahrtsstraße des Gewerbegebiets „Reginawerk“ wurde für die Berechnungen nicht angenommen. Die bisherige Hauptzufahrt über die Dr. Rank Straße, die tagsüber von zahlreichen LKW benutzt wird, wurde weiterhin zugrunde gelegt.*

*Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Lärmpegel an einigen Fassadenbereichen die Orientierungswerte der DIN 18005 tags überschreiten. Die Vorgaben der 16. BImSchV für den Tageszeitraum werden eingehalten. Die Immissionsrichtwerte der TA-Lärm werden nicht überschritten. Gemäß den Berechnungen nach DIN 4109 zur Ausweisung von Lärmpegelbereichen ergeben sich an den*

<sup>25</sup> Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen – Arbeitsgruppe Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06

<sup>26</sup> ebenda 23

Straßenentwurf – Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06

<sup>27</sup> vgl. Muster-Einführungserlass zum BauGB S. 59

<sup>28</sup> Schalltechnischer Bericht Nr. ABP 13/531-C1B vom 28.07.2014

Hausfassaden die Lärmpegelbereich I und II. Erst ab dem Lärmpegelbereich III muss ein Nachweises der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfolgen.

Die auch nachts stark befahrene Bahntrasse bewirkt, dass der Orientierungswert für den Nachtzeitraum in Allgemeinen Wohngebieten, der 45 dB(A) gemäß DIN 18005 beträgt, an einigen Fassaden überschritten wird.“

Ferner wird festgestellt, dass:

„Die maßgebliche Lärmquelle nachts, die zu Überschreitungen der Orientierungswerte für WA der DIN 18005 sorgt, ist die Bahnlinie. Den Lärm des Zugverkehrs durch Abschirmung in Form einer Lärmschutzwand oder eines Walls entlang der Gleise zu reduzieren, könnte eine sinnvolle aktive Schallschutzmaßnahme sein.

Eine Abschirmung wirkt dann besonders gut, wenn sie unmittelbar an der Schallquelle oder am Immissionsort liegt. In jedem Fall sollte jedoch die Sichtverbindung zwischen maßgebendem Immissionsort und Schallquelle unterbrochen sein.

Außerdem sollten aktive Schallschutzmaßnahmen, um spürbare Pegelminderungen zu erzielen, lückenlos errichtet werden. An ihren Enden ist auf eine ausreichende seitliche Überstandslänge zu achten.“



Abb. 6: Übersichtsplan Fassaden mit Überschreitung Verkehr nachts

Nachdem es sich um eine Überplanung eines Bestandsgebietes und einer Nachverdichtung handelt ist diese Vorbelastung bereits vorhanden. Auf Grund der Lage im Bestand und der Entfernung zur Bahnlinie ist der Handlungsspielraum für aktive Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände) gering und ist im Geltungsbereich städtebaulich und gestalterisch nicht gewünscht.

Um im festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiet“ die gesunden Wohnverhältnisse sicher zu stellen werden passive Schallschutzmaßnahmen wie Innenpegelwerte und eine mögliche Orientierung der Schlafräume festgesetzt.

## 6.12. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren. Der bereits in den nördlich angrenzenden Gebieten festgesetzte "grüne Ortsrand" soll im Planungsgebiet seine Fortsetzung finden, und damit die Einbindung des Siedlungsrandes von Norden und Osten in das Landschaftsbild zu gewährleisten.

Durch die Verdichtung der Wohnbebauung wird eine intensivere Nutzung der Freiflächen erfolgen. Durch die Zuordnung der für die Wohnordnung zentralen Freiraumnutzungen und die Zentrierung der offenen Stellplätze soll eine gute Nutzbarkeit der Freiflächen gewährleistet werden.



**6.12.1. Zu erhaltende Bäume**

Die zu erhaltenden Bäume sind im Plan festgesetzt. Bei den Baumaßnahmen müssen alle gültigen Vorschriften zur Sicherung der Bäume während und nach der Baumaßnahme eingehalten werden.

**6.12.2. pflanzende Bäume**

Neue Bäume sind entsprechend der Baumliste in angegebener Größe zu Pflanzen und zu Erhalten. Auf der Tiefgarage wird als Ersatz für die zu entfernenden Bäume eine Neupflanzung von fünf großkronigen Laubbäumen vorgesehen. Für die Pflanzung ist eine Überdeckung der Tiefgarage von 120 cm erforderlich. Diese Überdeckung muss großzügig im gesamten Kronenbereich vorgesehen werden. Je Baum wird eine Mindestfläche von 6 m x 6m mit einer Überdeckung von 120 cm vorgeschrieben. Es ist möglich, die geforderte Substrattiefe durch Beetaufkantungen in einer Höhe von maximal 50 cm zu erreichen.

**6.12.3. Zu entfernende Bäume**

Um Baurecht zu ermöglichen ist es erforderlich, fünf Bäume in der Quartiersmitte zu entfernen. Dabei können zukünftig artenschutzrechtliche Verbotstatbestände entstehen, die ggf. einer Befreiung durch die Regierung von Oberbayern erfordert.

Als Ersatz für die zu entfernenden Bäume werden entsprechende Ersatzpflanzungen durch Planzeichen festgesetzt.

Lf. Nr.	Baumart	STU
45	Buche – <i>Fagus sylvatica</i>	164 cm
46	Ahorn – <i>Acer platanoides</i>	143 cm
47	Ahorn – <i>Acer platanoides</i>	181 cm
48	Ahorn – <i>Acer platanoides</i>	225 cm
49	Rot-Eiche – <i>Quercus rubra</i>	200 cm

Aufgrund der Größe der Tiefgarage werden die beiden Großbäume im Innenhof entfallen. Die Bäume haben durch ihre Größe und Lage einen stark raumprägenden Charakter in der Gesamtanlage. Sie definieren die Fläche zwischen den Gebäuden als gemeinsame Mitte.

Der Vorschlag des Eigentümers, die Bäume zu verpflanzen, wird kritisch eingeschätzt. Eine Großbaumverpflanzung ist auch für Bäume diese Größenordnung grundsätzlich möglich. Sie ist nur mit den dafür geeigneten Maschinen durchzuführen. Eine Sicherheit, ob die Bäume anwachsen werden, kann nicht gegeben werden.

Werden die Bäume verpflanzt, so müssen sie direkt nach dem auspflanzen an einem neuen Standort wieder eingepflanzt werden. Dieser Standort muss durch die großen Maschinen gut anfahrbar sein. Ein geeigneter Standort auf dem Grundstück wird dafür nicht gesehen. Es ist nicht möglich, die Großbäume auf der neuen Tiefgarage wieder einzupflanzen.

**6.12.4. Verhältnis zur Baumschutzverordnung**

Die Baumschutzverordnung der Gemeinde Emmering gilt auch innerhalb von Bebauungsplänen. So kann für die Bauwerber folgendes Vorgehen unterschieden werden:

- Im Fall einer Baugenehmigung durch das Landratsamt wird daher die Gestattung nach der Baumschutzverordnung durch die Baugenehmigung ersetzt. Die Gemeinde Emmering muss allerdings ihr Einvernehmen erklären.
- Bei Vorhaben die keiner Genehmigung bedürfen bzw. bei Genehmigungsverfahren ist eine isolierte Gestattung nach der Baumschutzverordnung erforderlich. Hierfür ist die Gemeinde Emmering zuständig.
- Bei den als zu entfernend festgesetzten Bäumen gilt, dass *„aufgrund anderer Rechtsvorschriften ein Anspruch auf Genehmigung eines Vorhabens besteht, dessen Verwirklichung ohne eine Entfernung, Zerstörung oder Veränderung von Bäumen nicht möglich ist,...“* (§ 3 Abs.1 Nr. 1 Baumschutzverordnung i.d.F. vom 24.11.1997). Hierbei wird der Bebauungsplan als „andere Rechtsvorschrift“ interpretiert, sodass eine eigenständige Gestattung nicht mehr notwendig ist.

Für die Bäume, die als zu erhalten festgesetzt sind, werden Ersatzpflanzungen in der Mindestqualität vorgesehen. Dabei erfolgt beim Abgang (z.B. Windbruch) die Verpflichtung des Ersatzes. Bei einer notwendigen Fällung (z.B. Gefährdung Maßnahmen in Erfüllung der Verkehrssicherungspflicht) muss diese gemäß Baumschutzverordnung gestattet werden. Die Verpflichtung zum Ersatz erfolgt aus dem Bebauungsplan (vgl. *„Die Genehmigung kann unter Auflagen und Bedingungen erteilt werden.“* (§ 6 Abs. 1 Satz 1 Baumschutzverordnung))

**6.12.5. Artenauswahl**

Die Arten der zu pflanzenden Gehölze sind der Liste heimischer Baum- und Strauch-Arten (siehe Artenliste) zu entnehmen. Pflanzabstände sind entsprechend dem bayerischen Nachbarschaftsrecht zum Grenzabstand von Pflanzen (Pflanzung von Bäumen zu landwirtschaftlichen Flächen im Abstand von 4m, zu Nachbargrundstücken im Abstand von 2 m, Pflanzen von Sträuchern bis 2 m Höhe Abstand von 0,5m) einzuhalten.

**6.12.6. Belagsflächen**

Die Festlegungen zu den Belagsflächen schaffen bodenschonend befestigte Flächen, die nicht vollständig versiegelt, sondern dauerhaft wasser- und luftdurchlässig sind. Somit werden die Auswirkungen der notwendigen Flächenbefestigung minimiert und ermöglichen ein oberflächennahes Versickern des Niederschlagwassers weitgehend an Ort und Stelle.

**6.12.7. Geländemodellierungen**

Um die Topographie auszugleichen, werden Aufschüttungen und Abgrabungen nur in einem geringen Maß zugelassen. Dies ist erforderlich um die Gebäude in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden und den angestrebten Zustand von Natur und Landschaft mit den erforderlichen Maßnahmen zu gewährleisten. Dies ist ausreichend um eine qualitativ hochwertige Architektur zu realisieren und die Terrassen in das Gelände einzubinden. Weitergehende Bodenbewegungen werden damit vermieden. Ausgenommen hiervon sind geringfügige Abhebungen und Aufschüttungen für die privaten Verkehrsflächen, die der Anbindung des Grundstücks an die öffentliche Verkehrsfläche dienen, zugelassen. Es sind Stützmauern in einer maximalen Höhe von 60 cm möglich. Abgrabungen und Aufschüttungen sind entsprechend der Regeln der Technik vorzunehmen und behutsam in die bestehende Topographie einzufügen, so dass ein Gesamteindruck ohne "Brüche" in der Höhenlage der Flächen entsteht.

**6.12.8. Nicht überbaute Flächen**

Die nicht überbauten Flächen des Baugebietes mit Ausnahme der für den Betriebsablauf benötigten Flächen sind zu begrünen und innerhalb eines Jahres nach Bezugsfertigkeit gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

PKW-Stellplatzflächen sind mit versickerungsfähigen Bodenbelägen zu versehen (z.B. Schotterterrassen, Rasenpflaster oder sog. „Öko-Pflaster“). Fahrbahnbereiche bzw. Ladezonen können versiegelt werden.

**6.12.9. Fassaden- und Dachbegrünung**

Fassadenbegrünung mit Rank- und Schlingpflanzen wird ausdrücklich empfohlen.

**6.13. Maßangabe**

Die Maßangabe erfolgt zurückhaltend. Weiter Maße die durch Planzeichen festgelegt wurden, sind messtechnisch zu ermitteln.

**6.14. Kennzeichnungen**

Da die Fläche Fl.-Nrn. 1333/5, -/72, -/74, -/77, -/79, -/92, -/95 noch Restbelastungen aufweist, wird im Bebauungsplan Altlastenfläche zu kennzeichnen und folgende Auflagen beschrieben.

**7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG****7.1. Städtebaulichen Wert**

Art	Fläche	Verteilung
Wohngebiet	ca. 12.025 m <sup>2</sup>	87,4%
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.740 m <sup>2</sup>	12,6%
<b>Summe Geltungsbereich</b>	<b>ca. 13.765 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Tab. 2: Flächenverteilung – Bestand

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 13.765 m<sup>2</sup></b>	
Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 12.025 m <sup>2</sup>	87,4%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 1.780 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,15
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 1.980 m <sup>2</sup>	<b>111 vom Hundert</b>
<b>Summe Versiegelung Bauland</b>	<b>ca. 3.760 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ(§19IV) = 0,31</b>
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.740 m <sup>2</sup>	12,6%
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 5.500 m<sup>2</sup></b>	<b>40,0%</b>
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 5.649 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,50
<b>Bezogen auf den Geltungsbereich</b>	<b>GF 5.649 m<sup>2</sup></b>	<b>GFZ = 0,41</b>

Tab. 3: Bauliche Nutzung - Bestand

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 10.070 m <sup>2</sup>	73,2%
private Grünflächen	ca. 1.855 m <sup>2</sup>	13,5%
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 1.840 m <sup>2</sup>	13,4%
<b>Summe</b>	<b>ca. 13.765 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Tab. 4: Flächenverteilung - Neu

Art	Fläche	Verteilung
<b>Geltungsbereich</b>	<b>ca. 13.765 m<sup>2</sup></b>	
Wohngebiet (Bauland § 19 Abs. 3 BauNVO)	ca. 10.305 m <sup>2</sup>	74,9%
Grundfläche (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 2.610 m <sup>2</sup>	GRZ = 0,25
Grundfläche Balkone (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	GR 522 m <sup>2</sup>	20,0%
Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)	GR 3.051 m <sup>2</sup>	<b>117 vom Hundert</b>
<b>Summe Versiegelung Bauland</b>	<b>ca. 6.183 m<sup>2</sup></b>	<b>GRZ(§19IV) = 0,60</b>
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.840 m <sup>2</sup>	13,4%
<b>Summe Versiegelung Geltungsbereich</b>	<b>ca. 8.023 m<sup>2</sup></b>	<b>58,3%</b>
Geschossfläche (§ 20 Abs. 2 BauNVO)	GF 8.635 m <sup>2</sup>	GFZ = 0,84
<b>Bezogen auf den Geltungsbereich</b>	<b>GF 8.635 m<sup>2</sup></b>	<b>GFZ = 0,63</b>

Tab. 5: Bauliche Nutzung - Neu

## 7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB ist nicht erforderlich und erfolgt durch einen städtebaulichen Erschließungsvertrag.

Lagebezeichnung	Art	Größe
Private Grünfläche Gemeinschaftsgrünfläche	Bisher: Bauland nach § 34 BauGB	ca. 780 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche Gemeinschaftsspielplatz	Bisher: Unklare Zuordnung zu § 35 bzw. § 34 BauGB	ca. 735 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche Sonstige Gärten Eigentümer/Mietergärten	Bisher: Unklare Zuordnung zu § 35 bzw. § 34 BauGB	ca. 340 m <sup>2</sup>
Hierdurch werden die Flächen dem Eigentum entzogen. Dieser Eingriff begründet keine Entschädigung (§ 40 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) da die Festsetzung den Interessen des Eigentümers bzw. der Erfüllung anderer Rechtspflichten obliegt.		

Verkehrsfläche	Bisher: Bauland nach § 34 BauGB Erschließungsfläche	ca. 1.520 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Parkfläche	Bisher: Bauland nach § 34 BauGB	ca. 320 m <sup>2</sup>
Hierdurch werden die Flächen dem Eigentum entzogen. Dieser Eingriff begründet eine Entschädigung (§ 40 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) durch Übernahme der Fläche, die im Wege eines Erschließungsvertrages vollzogen werden soll.		
Gehrecht Dient der fußläufigen Verbindung der Ringerschließung zur Stichstraße	Bisher: Bauland nach § 34 BauGB	ca. 62 m <sup>2</sup> ca. 20,6 lfm Breite 3,0 m
Gehrecht Dient der fußläufigen Verbindung der Ringerschließung zur Stichstraße	Bisher: Bauland nach § 34 BauGB	ca. 58 m <sup>2</sup> ca. 19,3 lfm Breite 3,0 m
Geh-, Fahrt- und Leitungsrecht Fl.-Nr. 1333/75 Dient der Anbindung des vorhandenen Gebäudes (Dr.-Rank-Straße 31)	Bisher Erschließungsfläche	ca. 243 m <sup>2</sup> ca. 57 lfm Breite 4,0 m bis 6,1 m
Diese Fläche begründet einen Anspruch auf Entschädigung im Sinne des § 41 Abs. 1 BauGB. Allerdings ist für Fl.-Nr. 1333/75 bereits heute eine entsprechende Regelung vorhanden, somit ist ein spürbarer und nicht unerheblicher Vermögensnachteil nicht anzunehmen.		

**Tab. 6: Eingriffe in Privateigentum Festsetzungen**

### 7.3. Auswirkungen auf die Infrastruktur

Durch die Aufstellung und Verwirklichung des Bebauungsplans ergeben sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Lebensumstände der in der Umgebung wohnenden und arbeitenden Menschen.

Die Zahl der Wohnungen erhöht sich von 64 um ca. 34 Wohnungen auf insgesamt 98 Wohnungen. Bei statistisch 2,22 Bewohner/Wohnung<sup>29</sup> ergibt sich eine Anzahl von ca. 75 Einwohnern. Hieraus entsteht ein Bedarf von:

- bis 4 Kinderbetreuungsplatz,
- bis 7 Schulplatz und
- bis 70 m<sup>2</sup> Friedhofsfläche (bei Anlage von Gräberfeldern und 30 Jahren Liegezeit).

Dies die kann durch die Kapazität der vorhandenen Einrichtungen abgedeckt werden.

Für den Geschosswohnungsbau mit einer Geschossfläche von GF 8.155 m<sup>2</sup> ergibt sich eine anrechenbare Nutzfläche von ca. 6.524 m<sup>2</sup> und damit eine erforderlich Kinderspielplatzfläche von ca. 390 m<sup>2</sup>, die im Bereich der Gemeinschaftsspielfläche nachgewiesen werden kann.

Bei einer Worst-Case-Betrachtung des Verkehrs<sup>30</sup> unter Berücksichtigung der Anzahl der Wohnungen, Zahl der Nutzer, spezifische Wegehäufigkeit, dem MIV-Anteil<sup>31</sup> und des PKW-Besetzungsgrades ergibt sich folgende Vergleichswerte der täglichen Verkehrsentwicklung:

- Wohngebiet BISHER: **216 Pkw/d** (64 Wo, 2,22 Ew/Wo, spezif. Wegehäufigkeit 3,8, MIV 52 %, PKW Besetzung 1,3)
- WA NEU **331 Pkw/d** (98 Wo, 2,22 Ew/Wo, spezif. Wegehäufigkeit 3,8, MIV 52 %, PKW Besetzung 1,3)  
**+115 PKW/d => +53,2 %.**

Bezogen auf die Spitzenstunde (ca. 10 % der täglichen Verkehrsentwicklung) ergibt sich folgender Wert:

- Bisher **22 Pkw/Spitzenstunde**
- Neu: **33 Pkw/Spitzenstunde**
- **+11 Pkw/Spitzenstunde**

Sonstige mehr als geringfügige, schutzwürdige und erkennbare Belange sind nicht ersichtlich.

### 7.4. Klassifizierung und Nutzfläche der Tiefgarage

Aufgrund der zulässigen Flächengröße für die Tiefgarage, lässt sich aufgrund der Nutzfläche diese als Mittel- bzw. Großgarage (im Sinne von § 1 Abs. 7 GaStellV) klassifizieren. Bei der Einstufung als Großgaragen hat dies zur Folge, dass getrennte Fahrbahnen für Zu- und Abfahrten (§ 2 Abs. 4 GaStellV) erforderlich sind. Die Anlage einer „doppelten“ Rampe ist städtebaulich nicht gewünscht (deswegen auch nicht vorgesehen) und auch aufgrund der Sicherheitsbelange nicht notwendig. So sprechen folgende Gründe:

<sup>29</sup> Datengrundlage für die Gemeinde Emmering, Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

<sup>30</sup> Dietmar Bosserhoff -Verfahren zur Abschätzung der Verkehrserzeugung durch Vorhaben der Bauleitplanung - Tagungsband AMUS 2000 - Stadt Region Land - Heft 69

<sup>31</sup> **MIV:** Motorisierter Individualverkehr

- die Garage ist einem festen Nutzerkreis (Bewohner des Quartiers) vorbehalten,
- die Rampe kann geradlinig (somit übersichtlich) verlaufen,
- die Verkehrsverhältnisse auf der Zufahrtstraße erlauben und
- die wenigen Verkehrsbewegungen erlauben die Anordnung nur einer Rampe für eine Ampellösung, die den Zu- und Abfahrtsverkehr regelt. Verfahrenstechnisch kann dies im Rahmen einer Abweichung (im Sinne von Art. 63 BayBO) durch die Genehmigungsbehörde geprüft werden. Zwar enthält § 1 Abs. 6 GaStellV die Definition der Nutzfläche einer Garage, sie errechnet sich aus der Summe aller Flächen der Einstellplätze und der Verkehrsfläche. Der Nutzfläche muss die Fläche der Zu- und Abfahrt auch dann nicht zugerechnet werden, da für die Risikobetrachtung, auf die es ankommt (z.B. Brandlast) diese Fläche nicht relevant ist (vgl. auch IMS vom 05.03.1996 unveröffentlicht). Ferner wird in der Kommentierung (z.B. Dr. Dirnberger in Simon/Busse, Anh. zu Art. 47, Rd-Nr. 68) eine Flächenüberschreitung von 10 % bis 15 % für möglich gehalten.

### 7.5. Haftungsausschluss

Im Rahmen der Neuaufstellung des Bebauungsplans wurden die von den zuständigen Behörden eingegangenen Stellungnahmen ausgewertet. Auf der Grundlage der eingegangenen Stellungnahmen wird davon ausgegangen, dass bei Verwirklichung des Bebauungsplans voraussichtlich nicht gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen wird.

Dessen ungeachtet kann nicht mit letzter Sicherheit die Möglichkeit von Erkenntnislücken in Bezug auf den Artenschutz ausgeschlossen werden, wenn im Rahmen der Planrealisierung zuvor nicht abschätzbare Eingriffe erfolgen.

Weder die Gemeinde noch der mit der Durchführung des Bebauungsplanes beauftragte Planfertiger können für überraschend bei der Planrealisierung oder während des späteren Betriebes auftretende Umweltschädigungen und damit verbundene Einschränkungen oder Zusatzkosten haftbar gemacht werden.

### 7.6. Belange des Klimaschutzes

Der Landkreis Fürstentfeldbruck hat sich mit seiner klimapolitischen Zielsetzung, den Energiebedarf bis zum Jahr 2030 vollständig aus erneuerbaren und möglichst lokalen Energieressourcen zu decken, eine sehr ambitionierte Aufgabe gesteckt. Hierzu wird ein Integriertes Klimaschutzkonzept<sup>32</sup> des Landkreises sowie seiner Städte und Gemeinden erarbeitet. Mittlerweile liegt „Los 1“ mit der Untersuchung der stationären Wärme- und Stromversorgung und das „Los 2“ mit der Untersuchung der Verkehrs und der Siedlungsentwicklung auf Landkreisebene vor.

Dieses wurde dem Gemeinderat Emmering in der Sitzung am 15.01.2013 vorgestellt und beschlussmäßig behandelt.

Unabhängig der obigen Beschlusslage ist ein wichtiges Handlungsziel einer nachhaltigen, Klima schonenden und zukunftsorientierten Ortsentwicklung insbesondere die:

- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,

Allerdings können aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der örtlichen Standortbedingungen folgende Punkte nicht umgesetzt werden:

- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte, hier Ortsteil Untere Au,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV,
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung,
- Attraktive Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr.
- Schaffung eines optimierten Versorgungsnetzes (z.B. Wärmeversorgung),
- Umbau von räumlich entmischten Nutzungen,
- Schaffung und Sicherung wohnortnaher öffentlicher und privater Dienstleistungen und
- Stärkung regionaler Kooperationen und Handlungsansätze.

Um bei der Errichtung, Gestaltung und Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerkern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- ein umfassendes technisches Konzept zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz) und

<sup>32</sup> Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

- der Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen).

### 7.7. Maßnahmen zum Zweck der Energieeinsparung

Im Rahmen der Novelle des Baugesetzbuches vom 16.12.2011 wurde der § 248 BauGB - Sonderregelung zur sparsamen und effizienten Nutzung von Energie eingeführt. Hierdurch werden Änderungen an bestehenden Gebäuden durch Baumaßnahmen, die der Energieeinsparung dienen, begünstigt. Damit sind z.B. Wärmedämmmaßnahmen gemeint, die Auswirkungen auf die Zulässigkeitskriterien Maß der Nutzung (hier Höhe der baulichen Anlagen der traufseitigen Außenwandhöhe) aber auch der Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche oder der Grund- bzw. Geschossfläche haben. „Hinzuweisen ist daher auf den Entwurf zur Änderung der MBO (Stand 01.06.2011). nach dem bei bestehenden Gebäuden Maßnahmen der Energieeinsparung und Solaranlagen bei der Bemessung der Abstandsflächen außer Betracht bleiben, wenn sie eine Stärke von nicht mehr als 25 cm aufweisen und nicht weniger als 2,50 m von der Nachbargrenze zurückbleiben.“<sup>33</sup>

Da sich die Zulässigkeit der Abweichungen unmittelbar aus dem Gesetz ergibt, ist in Bebauungsplan-gebieten weder die Zulassung einer Ausnahme oder Befreiung nach § 31 BauGB noch ein gemeindliches Einvernehmen nach § 36 Absatz 1 BauGB erforderlich.

### 7.8. Flächennutzungsplan

Ferner wird von der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes abgewichen.

Durch die Erhöhung der Geschossflächenzahl von 0,25 auf 0,63 wird eine vertragliche Innenverdichtung vollzogen. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst (§ 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB). Mit der Berichtigung wird die geordnete städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Emmering nach wie vor sichergestellt.



Abb. 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan    Berichtigter Flächennutzungsplan

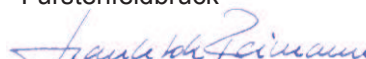
### 7.9. Überschlägige Kosten

Die durch die Erneuerung der Straßen und Herstellung der öffentlichen Stellplätze verbundenen Kosten sollen durch einen Erschließungsvertrag vom bisherigen Eigentümer getragen

Emmering,

.....  
Dr. Michael Schanderl  
1. Bürgermeister

Fürstenfeldbruck

.....  
  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner

<sup>33</sup> Muster-Einführungserlass zum Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BauGBÄndG 2011 - Mustererlass). Beschlossen durch die Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz am 16. Dezember 2011, Punkt 2.8 Seite 11, 3. Absatz von Unten