

# Gemeinde Emmering Landkreis Fürstentfeldbruck



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1272 „nördlich Bachwörth“

**Datum:** 25.11.2014, 31.05.2016, 20.09.2016, 06.12.2016

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

### Inhalt:

1.	Einführung	2
2.	Angaben zum Plangebiet	2
3.	Derzeitige planungsrechtliche Gegebenheiten	6
4.	Verfahren	9
5.	Grundzüge des planerischen Konzepts	10
6.	Planinhalt	10
7.	Auswirkungen der Planung	12

## 1. EINFÜHRUNG

### 1.1. Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in „Fett“-Emmerings an der Straße „Bachwörth“ im Übergangsbereich zur Landschaft bzw. zur bestehenden Sportanlage.

Aufgrund der zentralen Lage betragen die Entfernungen in Mittel zu den Einzelhandelsgeschäften in der Ortsmitte <sup>2</sup> (Hauptstraße), ca. 470 m, zum Rathaus (Amperstraße 11a) ca. 280 m, zum Bürgerhaus (Lauscherwörth 5) ca. 280 m, zur kath. Kirche ca. 155 m („St.-Johannes“), zur ev. Kirche ca. 260 m, und zu den Kindergärten („Unter'm Regenbogen“, Amperstraße 1) ca. 145 m bzw. („St.-Benno“, Brucker Straße 3a) ca. 235 m und zur Grund- und Haupt-/Mittelschule (Am Sportplatz 2) ca. 2650 m.

Das Kinderhaus „An der Amper“ befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches.

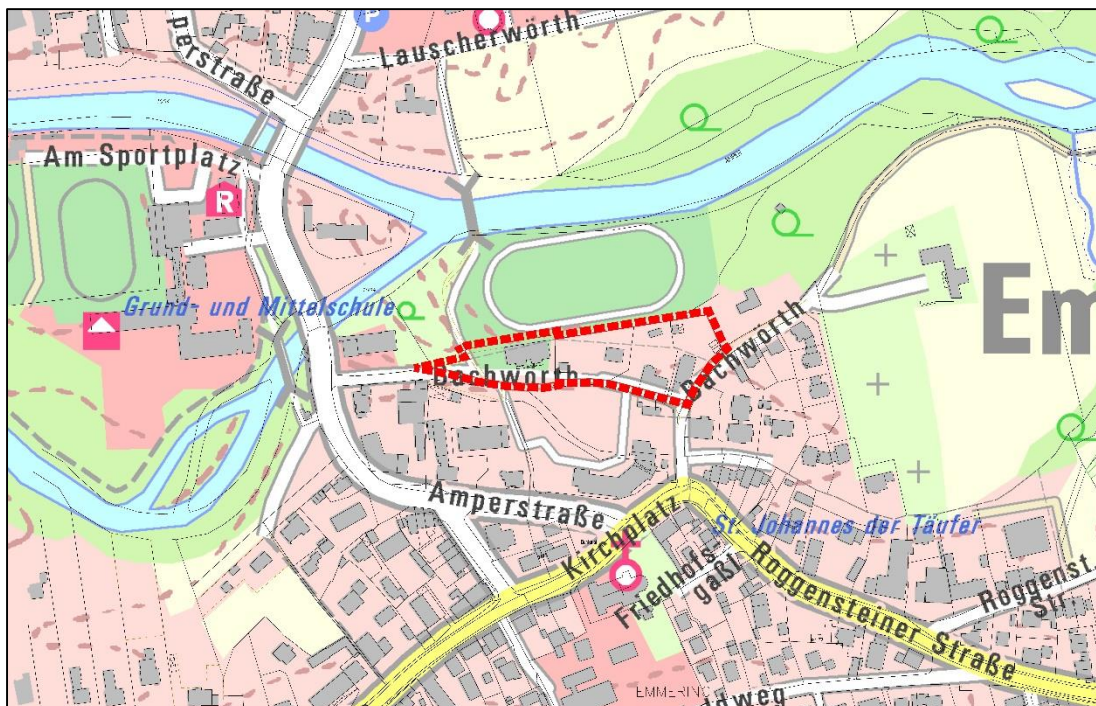


Abb. 1: Auszug aus der Digitalen Ortskarte (08-2015) Geodatenbasis © BVV

### 1.2. Anlass der Neuaufstellung

Ziel und Zweck der Neuaufstellung des Bebauungsplanes ist es, als Maßnahme der Innenentwicklung das Gebiet städtebaulich zu ordnen und behutsam nachzuverdichten. Dabei soll die Entwicklung des überwiegend bebauten Innenortsbereichs durch den einfachen Bebauungsplans gesteuert werden und nicht der Entwicklung nach § 34 BauGB überlassen bleiben.

## 2. ANGABEN ZUM PLANGEBIET

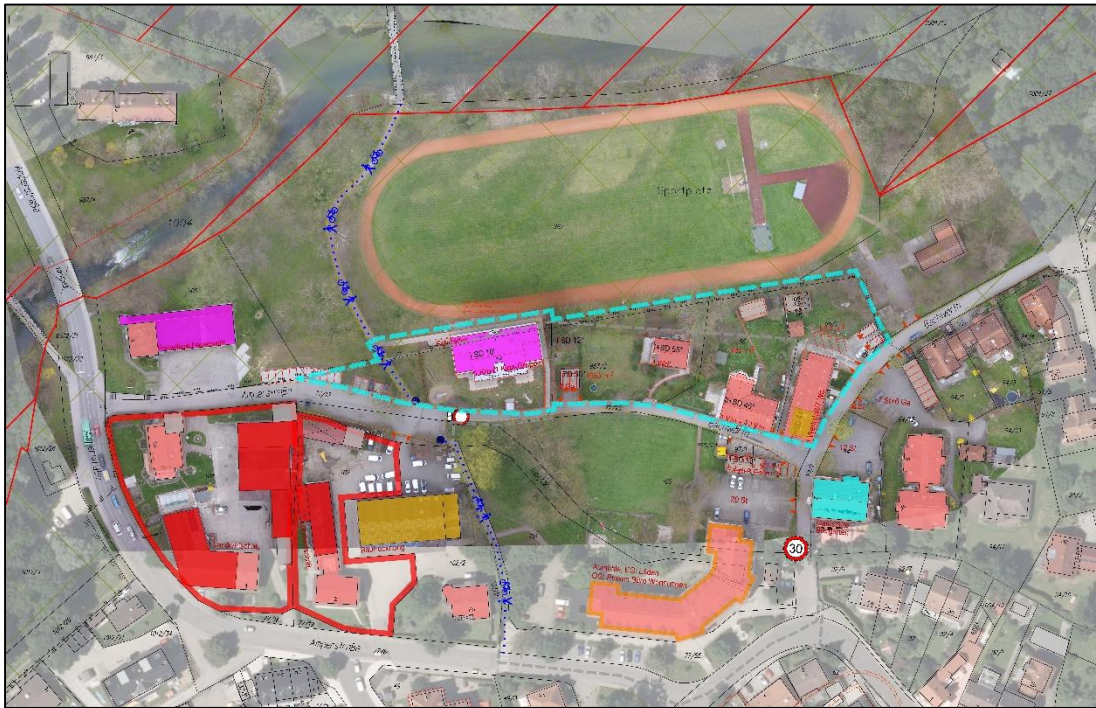
### 2.1. Größe, Abgrenzung

Der Geltungsbereich umfasst die Fl.-Nrn. 96 (Bachwörth 3), 96/1 mit 987/1 (Bachwörth 3a), 987/2 (Bachwörth 5) und Teilfläche der Fl.-Nr. 987 (Kinderhaus, Amperstraße 4b).

Er weist eine dreieckige Kernabmessung von ca. 205 m in Ost-West-Richtung und ca. 55 m in Nord-Süd-Richtung mit einer Größe von ca. 6.470 m<sup>2</sup>, auf. Das Gelände liegt auf einer Höhe von ca. 514,0 m ü.NN) und ist als Eben anzusehen.

Das Gebiet wird begrenzt:

- Im Süden und Osten durch die nördliche Grenze der „Amperstraße“ (Fl.-Nr. 77/12) und der Straße „Bachwörth“ (Fl.-Nrn. 77/93 bzw. 94/1) und
- im Norden durch die nördlichen Grenzen der Fl.-Nrn. 96/1, 96, 987/2 bzw. dessen geradlinige Verlängerung.



**Abb. 2: Bestandsaufnahme April 2016, Drohnenbefliegung vom 05.04.2016 und Digitalem Orthophoto (DOP 20) vom 04.06.2015**

Das Planungsgebiet befindet sich in öffentlichem und privatem Eigentum.

## **2.2. Bestand, Nutzung**

Durch Ortsbegehungen, Drohnenbefliegung und Auswertungen, der im Archiv der Gemeinde vorliegenden, Baugenehmigungen ergibt sich Folgendes:

### **2.2.1. Art der Nutzung**

Im Gebiet mischen sich folgende Nutzungen, Kinderhaus (Amperstraße 4b) mit 12 Plätzen in der Kinderkrippengruppe und 25 Plätzen in der Kindergartengruppe, Einfamilienhaus (Bachwörth 5), ehem. Hofstelle mit Wohnnutzung (Bachwörth 3) und ehem. Stall-/Stadlgebäude mit Wohnnutzung und Schlossereibetrieb (Bachwörth 3a). Die Zahl der Wohnungen variieren von einer (Bachwörth 5) über drei (Bachwörth 3) bis sieben (Bachwörth 3a). Garagengebäude und Stellplätze sind zum Teil auf den Grundstücken zum Teil in der Nähe der Baugrundstücke (Fl.-Nrn. 97 und 97/1, für Bachwörth 3 und 3a) vorhanden. In den rückwärtigen Gartenbereichen sind Nebengebäude, Gartenhäuser vorhanden.

### **2.2.2. Maß der Nutzung**

Die Zahl der Vollgeschosse variiert im Geltungsbereich, so sind eingeschossige Zweckbauten (Kinderhaus; Amperstraße 4b), eingeschossige Wohngebäude (Bachwörth 5) und zweigeschossige Mehrfamilienhäuser (Bachwörth 3 und 3a) vorhanden.

Als Wandhöhe lassen sich bei den eingeschossigen Gebäuden ca. 3,0 m bis 4,0 m, bei den zweigeschossigen Gebäuden bei ca. 3,0 m bis ca. 6,2 m ermitteln. Die Firsthöhen liegen bei den eingeschossigen Gebäuden bei ca. 4,4 m und bei den zweigeschossigen zwischen 9,4 m über 11,2 m bis ca. 11,8 m.

### **2.2.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen**

Als Hausform ist ausschließlich das Einzelhaus vorhanden. Die Bauweise weist einen seitlichen Grenzabstand auf und ist, trotz der historisch bedingten Bebauung der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Bachwörth 3 und 3a), als offen zu bezeichnen.

Von Ost nach West rückt die Bebauung zum Teil trauf- und giebelständige Bebauung vom Straßenraum ab, sodass ein Vorgarten entsteht, der zum Hausgarten bzw. beim Kinderhaus zum privaten Freibereich wird. Umgekehrt verhält es sich mit den rückwärtigen Flächen, die östlich den privaten Freibereich mit Stellplätzen und Nebengebäuden beinhalten und westlich ausschließlich zur fußläufigen Erschließung des Kinderhauses dienen.

Die Abstandsregelungen entsprechen der gesetzlichen Grundlage des jeweiligen Genehmigungszeitpunktes der Bauvorhaben bzw. der Nutzungsänderungen.



### 2.2.4. **Bauliche Gestaltung**

Das Gebiet weist eine heterogene bauliche Gestaltung auf. So sind je nach Baualter der Gebäude zeitgemäße Ornamentik, Bauplastik und Farbgebung zu finden. Prägend sind das symmetrische Satteldach, die Lochfassaden und geputztes Mauerwerk. Im Bezug auf die Dachfarbe hat die ziegelrote Dacheindeckung bei Dächern gegenüber der dunkelbraunen Dacheindeckung bzw. Blechdeckung ein geringes Übergewicht.

Die vorhandenen Dachaufbauten (Schleppgauben, Giebelgauben) sind der Dachfläche untergeordnet bzw. im straßenabgewandten Bereich unterbracht.

### 2.3. **Umgebende Bebauung und Nutzung**

An das Planungsgebiet schließt im Norden das Sportgelände des TV Emmering 1898 e.V (Anlagen für sportliche Zwecke) an, im Osten die bestehende Gaststätte „Alten Wirt“ (Schank- und Speisewirtschaft mit Stellplatzanlage und Wirtsgarten), im Süden die rückwärtige Freifläche des Wohn- und Geschäftshauses (ehem. Aumühle) mit Einzelhandelsgeschäften, Praxen und Wohnungen mit zugehöriger Stellplatzanlage bzw. gewerbliche Betriebe (Bautrocknung) und landwirtschaftliche Betriebe. Im Osten befindet sich das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Emmering mit den Fahrzeughallen.

### 2.4. **Gehölzbestand**

Der Geltungsbereich weist zum größten Teil die Struktur von Hausgärten auf. Im nördlichen Bereich, zum Sportplatz/Landschaftsschutzgebiet hin, ist eine intensive Eingrünung vorhanden. Entlang des Fuß- und Radweges zum Ampersteg, sind wegbegleitend Bäume gepflanzt. Als vorherrschende Baumarten sind Birken (entlang des Fuß- und Radweges), Eschen (intensive Eingrünung) und Eichen vorhanden.

### 2.5. **Übersichtsbodenkarte**

Der Geltungsbereich wird in der Übersichtsbodenkarte als: „Fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment, braungrau bis graubraun)<sup>1</sup>“ eingestuft.

### 2.6. **Vorbelastung des Plangebiets**

#### 2.6.1. **Altlasten, Altlastenverdachtsfläche**

Anhand der Auswertung des Katasterplan<sup>2</sup> von 1861 (historischen Recherche) befand sich innerhalb des Geltungsbereiches ein Nebenarm der Amper, der verfüllt worden ist.

Inwieweit hier schädliche Bodenverunreinigungen vorhanden sind, wird auf Ebene der Einzelbau-genehmigung abgeschichtet.

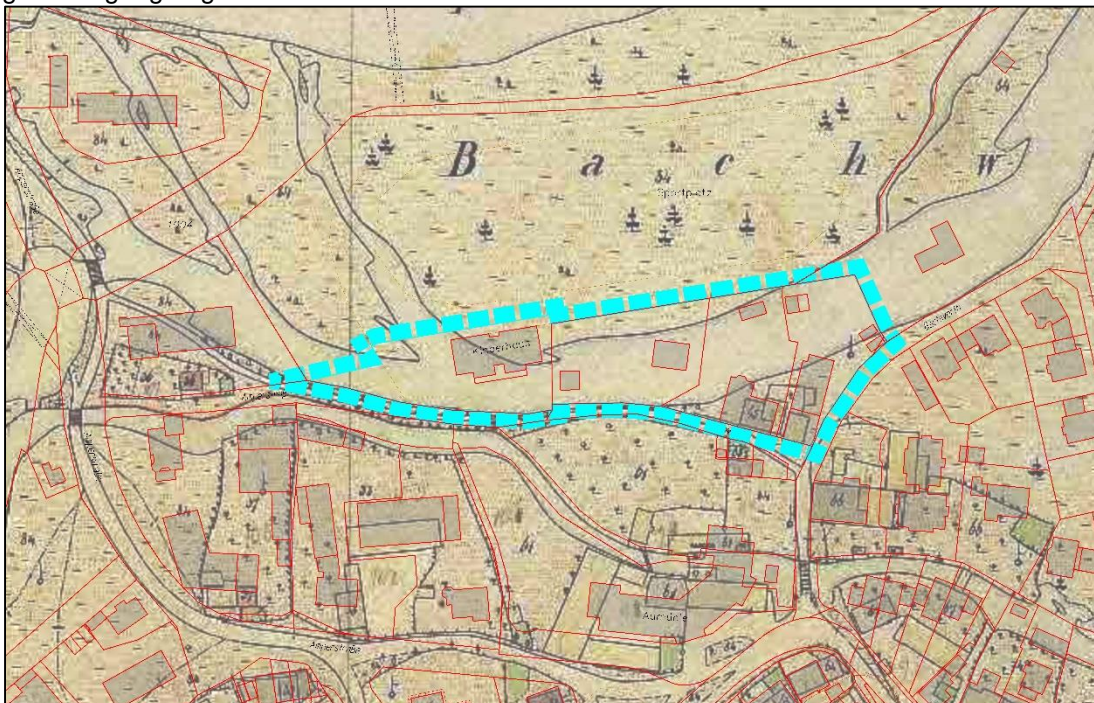


Abb. 3: Urkataster Emmering 1861 mit Überlagerung der digitalen Flurkarte

<sup>1</sup> Legendennummer 84a, Quelle: Bayern-Atlas, [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas), Thema „Inspire“, Auswahl „Anhang 3 - Boden“, Datenabruf: April 2016

<sup>2</sup> Quelle: Bayerische Landesbibliothek Online: [www.bayerische-landesbibliothek-online.de](http://www.bayerische-landesbibliothek-online.de), Auswahl „Ortsblätter des 19. Jahrhunderts“ Emmering 1861, Datenabruf: April 2016

Aufgrund der Stellungnahme des Abfallrechts<sup>3</sup> im Landratsamt Fürstenfeldbruck wurden bei der Erfassung der Altlasten im Landkreis FFB im Bereich der Gemeinde 14 Altlastenverdachtsflächen erfasst. Diese Flächen werden von der Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Erfassung aller Altstandorte im Landkreis noch nicht durchgeführt wurde.

### **2.6.2. Kampfmittel**

Vonseiten der Gemeinde Emmering sind keine Hinweise auf eine potentielle Kampfmittelbelastung bekannt.

### **2.6.3. Geräusche**

Das Planungsgebiet ist durch die umliegenden Nutzungen vorbelastet. So wird durch die Sportgeräusche der nördlichen Leichtathletikanlage beeinträchtigt. Der regelmäßige Übungsbetrieb findet im Sommer am Dienstag von 17:00 bis 20:30, Donnerstag von 15:45 bis 20:30 und am Samstag von 10:00 bis 12:00 statt<sup>4</sup>. Ebenso wirken die Geräusche der Gastwirtschaft mit Wirtsgarten, des Gewerbebetriebes und der beiden Landwirtschaften auf den Geltungsbereich ein.



Die Geräuschbelastung wird auf Ebene der Einzelbaugenehmigungen abgeschichtet.

Die Geräusche des im Geltungsbereich gelegenen Kindergartens sind als Anlage für soziale Zwecke von der Anwendung der TA Lärm ausgenommen und mit der Einführung des „Zehnten Gesetzes zur Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Privilegierung des von Kindertageseinrichtungen und Kinderspielplätzen ausgehenden Kinderlärms“ wird klar gestellt, dass Kinderlärm, der von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen hervorgerufen wird, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung ist.

Aufgrund der Nähe zum Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Emmering, kann es bei einem Feuerwehreinsatz in der Nachtzeit zu Beeinträchtigungen kommen. Da ein Feuerwehreinsatz in der Regel der Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung oder zur Abwehr eines betrieblichen Notstandes dient, dürfen die Immissionswerte überschritten<sup>5</sup> werden.

### **2.7. Erschließung**

Die verkehrliche Anbindung des Planungsgebietes erfolgt:

- für den motorisierten Individualverkehr (MIV) über die Straße „Bachwörth“ mit Anbindung an die „Roggensteiner Straße“ (Kreisstraße FFB 17) bzw. für das Kinderhaus über die „Amperstraße“,
- für die Fußgänger und Radfahrer über die Mischnutzung mit dem MIV bzw. über einen Geh- und Radwegverbindung nach Norden und
- an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) durch die nächstgelegene Haltestelle "Emmering, Aumühle" der Regionalbuslinie 844 (Fürstenfeldbruck  – Eichenau  Nord) mit 1-3 Fahrten/Stunde von Montag bis Freitag zwischen 5 und 19 Uhr in ca. 100 m Entfernung.

Verkehrsrechtlich liegen die „Amperstraße“ die Straße „Bachwörth“ (Kr FFB 17) innerhalb der geschlossenen Ortschaft, sodass Tempo-50 km/h gilt.

Der Straßenraum der „Amperstraße“ weist im Bereich des Geltungsbereichs eine Breite von ca. 4,8 m bis ca. 8,3 m und die Straße „Bachwörth“ südlich Breiten von ca. 3,3 m bis ca. 4,5 m mit Fahrbahnbreiten von ca. 2,9 m und östlich südlich Breiten von ca. 5,6 m bis ca. 6,2 m mit Fahrbahnbreiten von ca. 5,3 m auf. Dabei findet keine räumliche Trennung der Verkehrsarten statt.

### **2.8. Energie-Atlas Bayern<sup>6</sup>**

- Für Geothermie wird das Gebiet für Erdwärmesonden als „voraussichtlich nicht möglich“ bewertet.
- Für Solarenergie wird eine Globalstrahlung im Jahresmittel von ca. 1150 - 1164 kWh/m<sup>2</sup> und eine Sonnenscheindauer (im Jahresmittel) von ca. 1650 - 1699 h/Jahr angegeben.
- Für Windenergie wird eine Windgeschwindigkeit in 10 m Höhe mit 3,2 m/s ermittelt.
- Potentiale aus Biomasse, Wasserkraft und Abwärme sind in näherer Umgebung nicht kartiert.

<sup>3</sup> Schreiben vom 18.07.2016 im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB

<sup>4</sup> [www.tv-Emmering.de/Sport/Leichtathletik.html](http://www.tv-Emmering.de/Sport/Leichtathletik.html), Datenabruf: April 2016

<sup>5</sup> Sechste Allgemein Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), Nr. 7.1 Ausnahmeregelung für Notsituationen

<sup>6</sup> [www.geoportal.bayern.de/energieatlas](http://www.geoportal.bayern.de/energieatlas), Datenabruf April 2016



### 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<sup>7</sup>.

Der Flächennutzungsplan stellt für den östlichen Teil des Geltungsbereichs als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ (GFZ 0,40) und den westlichen Teil als „Grünfläche“ dar. Überlagert wird er mit „Hauptfußweg“, „Bäume vorhanden“. Ferner erfolgt eine Überlagerung durch „Bauhöhenbeschränkung“ und „Lärmschutzzone“, die nach Wegfall der Rechtsgrundlage obsolet ist.

Umgeben wird der Geltungsbereich:

- Im Norden durch „Grünfläche“ und dem Symbol „Sportplatz“ überlagert mit der nachrichtlichen Übernahme „Landschaftsschutzgebiet festgesetzt“,
- im Osten durch „Ruhenden Verkehr“ darüber hinaus „Allgemeines Wohngebiet“ (GRZ 0,25) überlagert „Landschaftsschutzgebiet festgesetzt sowie „Wichtige örtliche Straße vorhanden“ überlagert mit „Hauptfußweg“, darüber hinaus „Mischgebiet“ (0,65) bzw. „allgemeines Wohngebiet“ (GFZ 0,25),
- im Süden „Wichtige örtliche Straße vorhanden“ überlagert mit „Hauptfußweg“, darüber hinaus schließt „Mischgebiet“ und „Allgemeines Wohngebiet“ bzw. „Grünfläche“ und „Dorfgebiet“ (GFZ 0,40) und
- im Westen „Baufläche für den Gemeinbedarf“ mit dem Symbol „Feuerwehr“
- an das Planungsgebiet an.



Abb. 4: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit 1. - 8. Änderung und 1. Berichtigung und Umgriff des Geltungsbereichs

#### 3.2. Bebauungsplan

Für den überwiegenden Bereich wurde im Jahr 2012 die Ortsabrundungssatzung „Nördlich Bachwörth“ (Abgrenzungs-/Klarstellungssatzung im Sinne von § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB) erlassen.

Damit befindet sich das Planungsgebiet im ungeplanten Bereich und ist größtenteils planungsrechtlich dem Innenbereich (§ 34 BauGB) und zu einem kleinen Teil dem Außenbereich (§ 35 BauGB) zuzuordnen.

Südlich schließt der Bebauungsplan Nr. 614 „Kirchplatz-Bachwörth“ vom 12.12.2006 an, der den Straßenraum des „Bachwörthes“ als „öffentliche Verkehrsfläche“ festsetzt. Ferner wird für den unbebauten Bereich ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit Wandhöhen bis 8,60 m und für den bebauten Bereich ein „Mischgebiet“ mit Wandhöhen bis 7,35 m festgesetzt. Südöstlich schließt der Bebauungsplan Nr. 1025 „Roggensteiner Straße-Nord“ vom 08.04.2003 an, der ein „Mischgebiet“ ein „Allgemeines Wohngebiet“ mit Wandhöhen von bis zu 6,9 m festsetzt.

<sup>7</sup> Bebauungsplan „Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße“, Bebauungsplan „Dr.-Rank-Straße - West“, 1. Änderung des Bebauungsplanes „Seniorenzentrum östlich der Estinger Straße“.

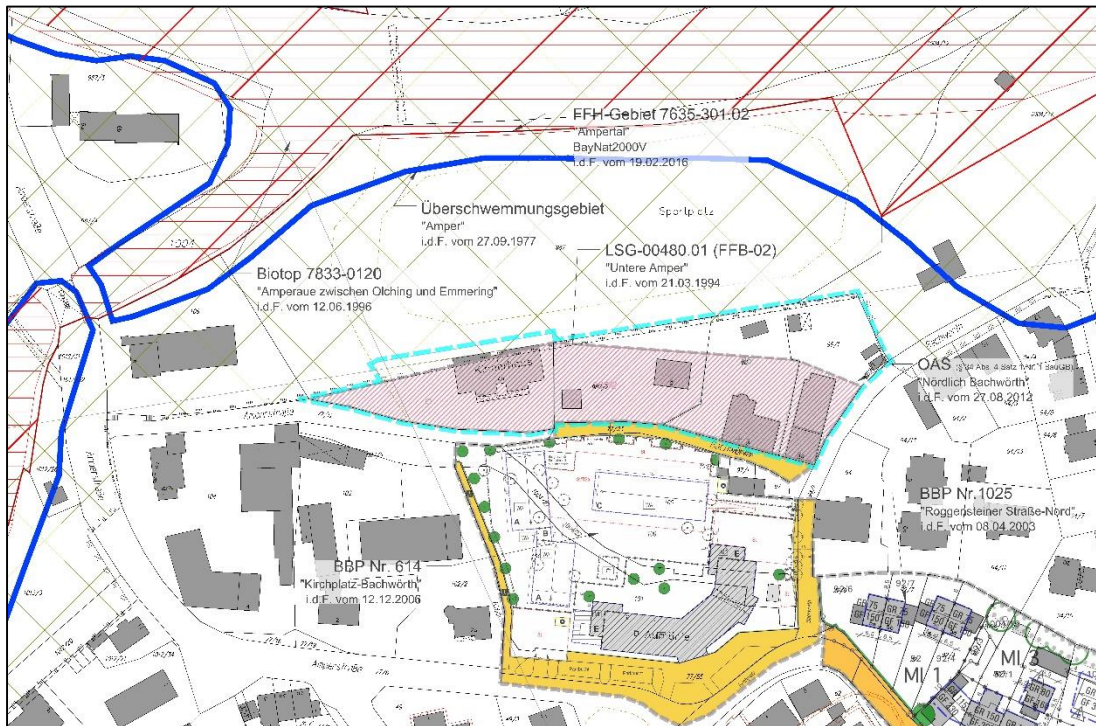


Abb. 5: Planungsbereiche mit Umgriffsplänen (cyan)

### 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. Weitere Rechtsvorschriften

#### 3.4.1. Bodenfunde Denkmalschutz

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege<sup>8</sup> sind innerhalb und in näherer Umgebung des Planungsgebietes keine Eintragungen in die Denkmalliste vorhanden.

Im Umfeld sind folgende Bau- und Bodendenkmäler kartiert:

- D-1-79-119-12 (Baudenkmal südlich in ca. 120 m Entfernung)  
ehem. Schule, zweiflügeliger Walmdachbau in neubarocken Formen, von Leo Hoch, 1912  
behörden hergestellt.
- D-1-79-119-1 (Baudenkmal südlich in ca. 150 m Entfernung)  
Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist und Evangelist, historisierender Saalbau mit eingezogenem Polygonalchor, nördlichem Flankenturm mit Spitzhelm und angefügter Sakristei, von Ludwig Scheidner, 1928, Turm 1961 verändert; mit Ausstattung; Reste einer Tuffsteinmauer, unverputzt, 1901; Friedhof mit Kriegerdenkmal um 1920 und Grabmälern 19./20. Jh.  
behörden hergestellt.
- D-1-7833-0341 (Bodendenkmal südlich in ca. 120 m Entfernung)  
untertägige mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Pfarrkirche St. Johann Baptist und Evangelist in Emmering und ihrer Vorgängerbauten.  
Behörden nicht hergestellt,
- D-1-7833-0382 (Bodendenkmal südöstlich in ca. 1.435 m Entfernung)  
Siedlung des frühen, hohen und späten Mittelalters sowie der frühen Neuzeit.  
Behörden nicht hergestellt,

#### 3.4.2. Wasserwirtschaft

Aufgrund des Datenabrufs beim Informationsdienst überschwemmungsgefährdete Gebiete in Bayern<sup>9</sup> befindet sich das Planungsgebiet in einer Entfernung von ca. 25 m bis 75 m südlich des festgesetzten Überschwemmungsgebietes der Amper (vom 27.09.1977) und damit „außerhalb eines Überschwemmungsgebietes“. Allerdings befindet es sich vollständig innerhalb "Wassersensiblen Bereichs

<sup>8</sup> Quelle: Bayerischer Denkmal-Atlas, [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas), Thema „Planen und Bauen“, Auswahl „Denkmaldaten“, Datenabruf: April 2016

<sup>9</sup> auch [www.geoportal.bayern.de/bayernatlas](http://www.geoportal.bayern.de/bayernatlas), Thema „Naturgefahren“, Auswahl „Hochwasser“, Datenabruf: April 2016



(Moore, Auen, Gleye und Kolluvien)". Diese Standorte werden 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.

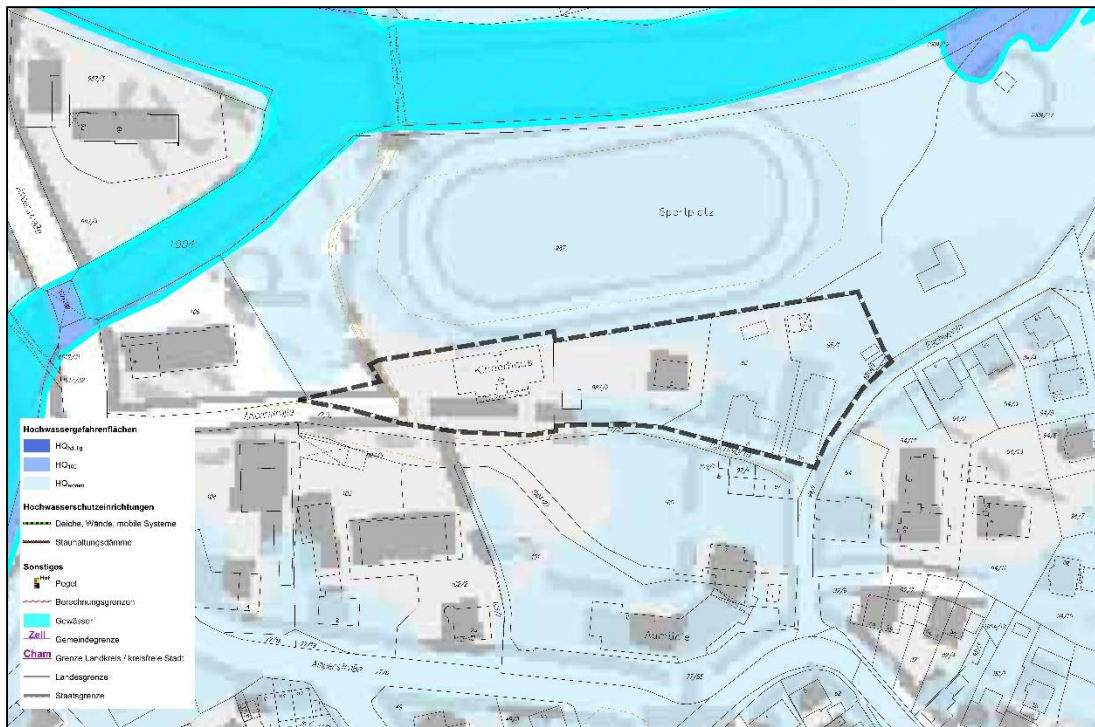


Abb. 6: Hochwassergefahrenkarte<sup>10</sup> mit Geltungsbereich mit hellblau Hochwassergefahrenflächen (HQ<sub>extrem</sub>)

In der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes München<sup>11</sup> wird festgestellt, dass der östliche Teil des Planungsgebietes im Risikogebiet eines extremen Hochwasserereignisses liegt.

So zeigt die Hochwassergefahrenkarte das Risikogebiet, die nur bei einem Extremhochwasser (HQ<sub>extrem</sub>) überflutet werden.

Ein HQ<sub>extrem</sub> (Extremhochwasser) ist ein Hochwasserereignis mit einem Abfluss (Q), der (statistisch gesehen) selten auftritt und zu deutlich höheren Wasserständen als ein HQ<sub>100</sub> führen kann.

Hierfür wird ein Abfluss angenommen, welcher in etwa der 1,5 fachen Wassermenge des HQ<sub>100</sub> entspricht.

Für die Öffentlichkeit dienen die Gefahren- und Risikokarten in erster Linie als Informationsgrundlage, um Risiken besser einschätzen zu können. Das verbesserte Wissen über die Gefahren gibt dem Einzelnen die Möglichkeit, baulich vorzusorgen (Eigenvorsorge) und bei Hochwasser rechtzeitig zu reagieren, um Schäden zu vermeiden.

### 3.4.3. Natura-2000-Gebiet

Nördlich in einer Entfernung von ca. 25 m bis ca. 7 m befindet sich das durch Ressortverordnung<sup>12</sup> geschützte FFH-Gebiet „Ampertal“ (7635-301.02).

### 3.4.4. Landschaftsschutzgebiet

Der Geltungsbereich liegt direkt bzw. zum geringen Teil (ca. 2 m) im Randbereich, des Landschaftsschutzgebietes<sup>13</sup> „Untere Amper“ (LSG-00480.01 - FFB-02)

### 3.4.5. Biotop

Aufgrund des Datenabrufs beim Bayerischen Fachinformationssystem Naturschutz (FIS-Natur)<sup>14</sup> ist nördlich des Planungsgebietes in ca. 60 m bis ca. 75 m folgende Biotop kartiert:

- 7833-0120 (12.06.1996)  
„Amperau zwischen Olching und Emmering“

<sup>10</sup> LfU Bayern: Hochwassergefahrenkarte vom 07.10.2014, Blattschnitt: 164\_AMPER1\_K10, M: 1/10.000 mit Plangrundlage M: 1/25.000

<sup>11</sup> Formblatt versandt mit eMail vom 13.07.2016 im Verfahren nach § 4 abs. 1 BauGB

<sup>12</sup> BayNat2000V vom 19.02.2016

<sup>13</sup> vom 21.03.1994

<sup>14</sup> FIN-Web: <http://fisnat.bayern.de/finweb/>, Datenabruf April 2016



## 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 als Bebauungspläne für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung definiert. Dabei stellen „Maßnahmen der Innenentwicklung“ zugleich den Oberbegriff dar.

Erfasst werden 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 „im Zusammenhang bebaute Ortsteile im Sinne des § 34“<sup>15</sup>.

Die durch den Bebauungsplan mögliche Grundfläche (Größe der überbaubaren Grundstücksfläche) liegt bei ca. 1.876 m<sup>2</sup> und ist somit in die Fallgruppe 1 des § 13a BauGB einzustufen (Bebauungspläne, die eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 Quadratmetern besitzen - § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB). Weitere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, sind nicht bekannt.

Ferner bestehen keine Anhaltspunkte dass im Hinblick auf Störfälle das Abstandsgebot nach § 50 Abs. 1 BImSchG (i.V.m. Seveso-III-/Störfall-Richtlinie<sup>16</sup>) zu beachten wäre.

### 4.2. UVP/FFH Pflicht

Durch Überplanung wird die Zulässigkeit von Vorhaben die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum UVP-Gesetz<sup>17</sup>) oder nach Landesrecht unterliegen, **nicht** vorbereitet und **nicht** begründet. Denn im Plangebiet wird **kein** betreffendes Vorhaben zugelassen, dass in Nr. 18 der Anlage zum UVP-Gesetz genannt ist und die dort jeweils angeführten Größen- und Leistungswerte erreicht oder überschreitet (§ 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).

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.

Eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind somit **nicht** erforderlich (§ 13 Abs. 3 BauGB) und es wird davon abgesehen.

Ebenso sind keine Anhaltspunkte ersichtlich, dass Natura-2000-Gebiete (Vorhaben die Erhaltungsziele und Schutzgüter der FFH-Richtlinie<sup>19</sup> oder der Vogelschutzrichtlinien<sup>20</sup>) beeinträchtigt sind (§ 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).

### 4.3. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft, der die Gestalt und die Nutzung von Grundflächen verändert und die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes beeinträchtigt.

Da der Bebauungsplan der Fallgruppe 1 zugeordnet ist, 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 § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB). Anhaltspunkte für einen engen sachlich, räumlich und zeitlich zusammenhängenden Bebauungsplan sind nicht gegeben.

Die Festsetzungen von Maßnahmen zur Grünordnung sind im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaft geeignet, die durch die Änderung des Bebauungsplanes hervorgerufenen Eingriffe zu kompensieren.

<sup>15</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>16</sup> Richtlinie 2012/18/EU des Europäischen Parlament und des Rates vom 1. Juli 2012 zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates, (ABl. EG L 197 vom 24.07.2012, S. 1)

<sup>17</sup> Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bek. vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 93 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

<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 L 193 vom 21.07.2001, S. 30)

<sup>19</sup> Richtlinie **92/43/EWG** des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.07.1992, S. 7) zuletzt geändert durch die Richtlinien 2013/17 EU (ABl. L vom 13.05.2013 158 S 193)

<sup>20</sup> Richtlinie **79/409/EWG** des Rates vom 2. April 1979 (ABl. L 103 vom 25.04.1979, S. 1)

Neufassung Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (ABl. L 20 vom 26.01.2010, S. 7)

## 5. GRUNDZÜGE DES PLANERISCHEN KONZEPTS

---

### 5.1. Städtebauliches, grünordnerisches und verkehrliches Konzept

Die Planung sieht die behutsame Weiterentwicklung des Gebietes vor. So wird die Bebauung der ehem. Hofstelle als historisches Relikt der Ortsgeschichte in ihrem straßenraumbildenden Bestand gesichert. Das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück wird behutsam in seiner Kleinteiligkeit weiterentwickelt und für das Kinderhaus wird eine Erweiterungsmöglichkeit (1 Gruppe mit Mehrzweckraum) vorgesehen.

Als Abgrenzung zum nördlich gelegenen Sportplatz/Landschaftsschutzgebiet wird die bestehende Bepflanzung als Zäsur gesichert.

Die verkehrliche Anbindung erfolgt wie bisher, für den motorisierten Individualverkehr über die Straße „Bachwörth“. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) bleibt über die nächstgelegene Haltestelle "Emmering, Aumühle" in ca. 100 m Entfernung erhalten.

### 5.2. Technische Versorgung

- Die Stromversorgung erfolgt über das Netz der Bayernwerke AG. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Versorgungseinrichtungen der Bayernwerk AG.
- Die Wasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Emmering.
- Der Grundschutz zur Löschwasserversorgung wird durch Bereitstellung aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung sichergestellt. Hier werden folgende Werte angesetzt: Für das Gebiet mit einer Vollgeschosszahl von kleiner gleich 3, einer rechnerischen Geschossflächenzahl von zwischen 0,3 bis 0,6 und einem Löschwasserbedarf mit einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung, ergibt sich ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h<sup>21</sup>.
- Die Fernmeldeversorgung erfolgt über das Netz der Telekom und der Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich sowohl Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Eine Breitbandversorgung<sup>22</sup> ist mit 30 Mbit/s (teilweise bis 50 Mbit/s) zu über 95 % gesichert.
- Eine Versorgung mit Erdgas kann über das Netz der Energie Südbayern GmbH erfolgen. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich Erdgas-Mitteldruckleitungen der Energienetze Bayern(Energie Südbayern).

### 5.3. Technische Entsorgung

- Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem über die Gemeinde Emmering.
- Die Entsorgung des gesammelten Niederschlagswassers erfolgt dezentral auf den Baugrundstücken. Dabei ist eine oberflächige Versickerung über die bewachsene und belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) anzustreben oder, bei eingeschränkten Verhältnissen, über unterirdische Anlagen (Rigolen oder Rohrrigolen).
- Die Müllentsorgung erfolgt zentral über das Entsorgungssystem des Landkreises Fürstentum Fürstentum. Nachdem es sich, beim westlichen Ast, der Straße „Bachwörth“ um eine schmale Straße ohne Umkehrmöglichkeit handelt. Können die Müllfahrzeuge die bisher geradlinig über die „Amperstraße“ ausfahren.

### 5.4. Vorbeugender Brandschutz

Die Belange des vorbeugenden Brandschutzes werden durch eine ausreichende verkehrsmäßige Erschließung und Zugänglichkeit der Grundstücke berücksichtigt. So ermöglicht die geplante öffentliche Verkehrsfläche hinsichtlich der Fahrbahnbreite, der Kurvenkrümmungsradien usw., dass diese mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und ungehindert befahren werden können.

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

## 6. PLANINHALT

---

### 6.1. Einfacher Bebauungsplan - Art und Maß der baulichen Nutzung, örtliche Verkehrsfläche

Das Planungsgebiet ist seit längerem bebaut und erschlossen. Da sämtliche öffentliche Erschließungsstraßen vorhanden sind, sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung eindeutig durch den Bestand vorgegeben. Es ist daher ausreichend einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB zu erstellen.

---

<sup>21</sup> Technische Regeln Arbeitsblatt W 405 vom Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. DVGW

<sup>22</sup> <http://www.zukunft-breitband.de/DE/Breitbandatlas/breitband-vor-ort.html>, Datenabruf 11/2014



Das Einfügen bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung wird dann gemäß § 34 BauGB geprüft.

Eine Festsetzung der öffentlichen Verkehrsfläche wird als nicht erforderlich gesehen, da diese bereits vorhanden ist, bzw. im westlichen Ast der Straße „Bachwörth“ über den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 614 für das Gebiet „Kirchplatz - Bachwörth“ planungsrechtlich gesichert ist“

## **6.2. Überbaubare Grundstücksfläche/Bauweise**

Die überbaubare Grundstücksfläche erfolgt durch eine baukörperähnliche Ausweisung vom Bauräumen (Baufenster) durch Baugrenzen. Um die Flexibilität zu erhöhen, wird für eingeschossige Gebäude (bzw. Gebäudeteile wie Wintergärten, Anbauten etc.) Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen.

Durch die baukörperähnlichen Baugrenzen wird eine offene Bauweise (ungeachtet der historischen straßenseitigen Grenzbebauung der Gebäude Bachwörth Nr. 3 und 3a) umgesetzt. Als Hausform wird, wie im Bestand prägend vorhanden das Einzelhaus festgesetzt. Da es planerisches und städtebauliches Ziel ist, ein funktional selbstständiges, frei auf einem ungeteilten Grundstück stehendes Gebäude zu erreichen. Ferner werden die Flächen für Garagen und Carports (Stellplatz mit Schutzdach) durch Planzeichnung und Regelung zum Stauraum (Zu- und Abfahren) durch Text festgesetzt. Da der in der GaStellV festgelegter Mindestabstand (§ 2 Abs. 1 GaStellV) von 3 m als nicht ausreichen gesehen wird. Ziel der entsprechenden Vergrößerung auf 5 m (damit eine Kraftfahrzeuglänge) ist es, die schmalen öffentlichen Verkehrsraum zu entlasten und so die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (insbesondere Radverkehr) zu gewährleisten.

## **6.3. Abstandsflächen**

Im Geltungsbereich werden die gesetzlichen Abstandsflächen nach BayBO 2008 angeordnet. So gilt ein Abstand von 1 H (neben dem Schmalseitenprivileg H/2 des Art. 6 Abs. 6 BayBO 2008) bzw. den abstandsflächenirrelevanten baulichen Anlagen (vgl. Art. 6 Abs. 9 BayBO), dass die Tiefe der Abstandsfläche 1 H, mindestens 3 m beträgt. Sie dienen den gesunden Wohnverhältnissen, dem Sozialabstand, dem Wohnfrieden und der ausreichenden Belichtung und Belüftung sowie dem Brandschutz.

## **6.4. Anzahl der Stellplätze**

Für die Ermittlung und Festsetzung der zu berücksichtigenden Zahl der Stellplätze und Garagen zum Vollzug des Art. 47 BayBO, werden für Wohnungen die Anzahl der Stellplätze gestaffelt nach der Wohnungsgröße festgelegt, da im Verdichtungsraum Münchens in der Regel von mehreren Fahrzeugen je Haushalt ausgegangen werden muss. Für weitere Nutzungen wird an der GaStellV<sup>23</sup> festgehalten.

## **6.5. Grünordnung**

Die Festsetzungen zur Grünordnung dienen dazu, die Eingriffe in Natur und Landschaft zu minimieren, das Baugebiet in die Landschaft einzubinden, sowie den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu erhalten und liegen deswegen im öffentlichen Interesse.

### **6.5.1. Flächen zur Bindung für Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern**

Die Beschränkungen der Eigentümerbefugnisse resultieren hier insbesondere aus der besonderen Eigenart des Gebietes, seiner naturschutzfachlichen Bedeutung und in besonderem Maße den nahe angrenzenden Schutzgebieten, dass für Teile des Plangebiets eine besondere Funktion ausfüllen. Entlang der nördlichen Grenze des Planungsgebietes wird so der vorhandene Gehölzbestand aus Laubbäumen und Sträuchern flächig festgesetzt. Diese trennt die bauliche Nutzung von der Landschaft/Sportplatz. Hierdurch werden die Habitatstrukturen erhalten, die den Lebensraum für Vögel und Kleintiere dient.

### **6.5.2. Verhältnis zur Baumschutzverordnung**

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

- Bei 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 ist eine isolierte Gestattung nach der Baumschutzverordnung erforderlich. Hierfür ist die Gemeinde Emmering zuständig.

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

<sup>23</sup> **GaStellV:** Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze vom 30.11.1993 (GVBL. S. 910), zuletzt geändert durch Verordnung vom 25.04.2015 (GVBl. S. 148)

### 6.5.3. Belagsflächen und unbebaute Flächen

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 so ein Versickern des nicht gesammelten Niederschlagswassers weitgehend an Ort und Stelle. Ausgenommen hiervon sind Flächen, die aufgrund anderer Rechtsvorschriften, wie z.B. Immissions-, Bodenschutz- und Wasserrecht eine Versiegelung erfordern.

Durch textliche Festsetzung erfolgt die Sicherstellung der gärtnerischen Gestaltung der nicht überbauten Freiflächen.

### 6.6. Bauliche Gestaltung

Zur Einfügung der Bebauung in das vorhandene Orts- und Landschaftsbild und zur positiven Gestaltungspflege werden besondere Festsetzungen zur Gestaltung (wie Hauptdachform, Dachaufbauten, Einfriedung, Geländeänderungen) getroffen. Diese sind ein gestalterisches Minimum.

Die Festsetzung des Satteldaches als Hauptdachform greift den bestehenden Bestand im weiteren Umfeld der Kirche auf und ist aufgrund der Belange des Straßen-, Orts- und Landschaftsbildes erforderlich.

Die Bestimmung der Hauptdachform ermöglicht es, für untergeordnete Anbauten und Gebäudeteile (z.B. Erker, Terrassenüberdachungen, Vordächer, Wintergärten etc.) auch andere Dachformen und Dacheindeckungen umzusetzen.

### 6.7. Maßangabe

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt und die Abstandsregelungen der BayBO angeordnet werden, wird es städtebaulich für nicht erforderlich gesehen die Planzeichnung zu vermassen. Die sind in der Planzeichnung messtechnisch zu ermitteln.

### 6.8. Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen

Die vorhandene Abgrenzung des Landschaftsschutzgebiet „Untere Amper“ wird nachrichtlich übernommen. Nachdem für Fl.-Nr. 987 (Bereich des Kinderhauses) im Rahmen der Baugenehmigung<sup>24</sup> einer Erlaubnis nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 der LSchV erteilt wurde, wird der Böschungsfuß als Befreiungsgrenze des Landschaftsschutzgebietes gesehen und als nördliche Grenze des Geltungsbereiches gewählt.

Der gesamte Geltungsbereich befindet sich innerhalb des wassersensiblen Bereiches. Eine entsprechende Übernahme dient als Grundlage für die Eigenvorsorge.

Um die Bauherren zu warnen, wird textlich auf die Hochwassergefahrenkarte<sup>25</sup> (Ziffer 3.4.2) hingewiesen um, um Risiken besser einschätzen zu können. Das verbesserte Wissen über die Gefahren gibt dem Einzelnen die Möglichkeit, baulich vorzusorgen (Eigenvorsorge) und bei Hochwasser rechtzeitig zu reagieren, um Schäden zu vermeiden. Zur Eigenvorsorge wird empfohlen die Hochwasserschutzfibel<sup>26</sup> zu beachten. Weiter Informationen zu einer Elementarschadensversicherung können auf der Internetseite des Bayerischen Staatsministeriums für Wirtschaft und Medien, Energie und Technologie (<http://www.elementar-versichern.de>) abgerufen werden.

## 7. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1. Städtebaulichen Wert

Gebietsart	Fläche	Verteilung
Satzungsbereich OAS "nördlich Bachwörth"	ca. 4.470 m <sup>2</sup>	70,1%
Restlicher Umgriff, Sportanlage, Kinderhaus	ca. 1.910 m <sup>2</sup>	29,9%
<b>Summe</b>	<b>ca. 6.380 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Tab. 1: Flächenverteilung - Neu

### 7.2. Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich in öffentlichem und privatem Eigentum. Ein Umlegungsverfahren gemäß § 45 ff BauGB wird nicht für erforderlich gesehen.

### 7.3. Artenschutzrechtlicher 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.

<sup>24</sup> BV-Nr. O 2013-0805 vom 20.01.2014 Az: 22A1 6024 wex

<sup>25</sup> [http://www.lfu.bayern.de/adi/download/karte/HWGK\\_WT\\_extrem\\_K\\_164\\_AMPER1\\_K10.pdf](http://www.lfu.bayern.de/adi/download/karte/HWGK_WT_extrem_K_164_AMPER1_K10.pdf)

<sup>26</sup> Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit: „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“, 6. überarbeitete Auflage, [www.bmub.bund.de](http://www.bmub.bund.de)



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.

#### **7.4. 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>27</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.

Inzwischen wurde für die Gemeinde Emmering ein „Umsetzungskonzept“ mit „Maßnahmenkatalog“ erstellt. So werden Maßnahmen zur Energieerzeugung (wie des Sonnenenergiepotentials auf Freiflächen bzw. kommunalen Dachflächen) und zum kommunalen Energiemanagement (wie Erweiterung bzw. Aufbau, Umstellung des kommunalen Strombezugs auf Ökostrom, energetischer Sanierung kommunaler Liegenschaften und Optimierung der Straßenverkehrsbeleuchtung) und Maßnahmen zur integrierte Wärmenutzung vorgeschlagen.

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

- Schaffung attraktiver Wegenetze für den nicht motorisierten Verkehr,
- Konzentration der Siedlungstätigkeit auf zentrale Orte,
- Reduzierung der Flächeninanspruchnahme durch Schaffung kompakter Siedlungsstrukturen und zurückhaltende Neuausweisung von Bauflächen (Innen- vor Außenentwicklung),
- Wiedernutzung innerörtlicher Brachflächen und leer gefallener Bausubstanz,
- Erhalt und Stärkung vorhandener Nutzungsmischungen, Entwicklung von Siedlungsstrukturen der kurzen Wege,
- Abstimmung der Siedlungsentwicklung mit den Erfordernissen einer günstigen Verkehrserschließung durch den ÖPNV und
- Steigerung des ÖPNV-Anteils am Modal-Split durch optimale Vernetzung.

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

- Erhalt und Schaffung wohnortnaher Freiflächen und Erholungsräume,
- 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 dem Betrieb der zukünftigen Gebäude einen ausreichenden Gestaltungsspielraum zu ermöglichen, obliegt die Umsetzung folgender Handlungsziele den einzelnen Bauwerbern:

- Beachtung von energieoptimierter Architektur und von baulichem Wärmeschutz,
- ein umfassendes technisches Konzept zu einer Energieversorgung (Nah-/Fernwärmenetz) und
- die Nutzung erneuerbarer Energien (Vorkehrungen zur Errichtung von solarthermischen Anlagen und Solarstromanlagen, die über die Anforderung des EEWärmG hinausgehen).

Von klimatischen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB wird abgesehen, da die Vorgaben des Energiefachrechts (z.B. EnEV, EEWärmG) bei der (Neu-) Errichtung von Gebäuden bereits hoch angesetzt sind und regelmäßig dem Stand der Technik angepasst werden. Eine über diese dynamisch-technischen Regelwerke hinausgehende Festsetzung erscheint der Gemeinde weder verhältnismäßig, noch wirtschaftlich zumutbar.

#### **7.5. Innenentwicklung - Boden- und Agrarschutzklausel**

Mit der Änderung des BauGB durch das „Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklungen des Städtebaurechts“ (BauGBÄndG 2013) wurde ein Vorrang der Innenentwicklung (§ 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB) und erweiterte Begründungsanforderungen bei der

<sup>27</sup> Team für Technik Büro München in Kooperation mit PGA GmbH vom 07.11.2012

Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen (§ 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB) eingeführt. Durch diese Schutzgebote wird die Planungsleitlinie „Belange der Land- und Forstwirtschaft“ besonders hervorgehoben.

Für den Planungsbereich wird keine landwirtschaftliche Fläche in Anspruch genommen.

#### **7.6. Planungsschadensrecht**

Die Ortsabrundungssatzung „Nördlich Bachwörth“ wurde am 27.08.2012 ausgefertigt und danach bekannt gemacht. Damit wird die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von mehr als 7 Jahren (§ 42 Abs. 2 BauGB) geändert.

Nachdem die Nutzungsmöglichkeit durch die „Überführung“ in den einfachen Bebauungsplan (§ 30 Abs. 3 BauGB) durch die Festsetzung von überbaubaren Grundstücksflächen annähernd gleich sind, ist kein Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Änderung ergibt erkennbar.

#### **7.7. Flächennutzungsplan**

Ein Flächennutzungsplan stellt, gemäß § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB, die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung in den Grundzügen dar. Dabei ist die Darstellungsschärfe des Flächennutzungsplans, insbesondere die Darstellungsschwelle, Generalisierung und die ortsstrukturelle Bedeutung der Flächengröße entscheidend.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering stellt für den östlichen Teil des Geltungsbereichs als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ (GFZ 0,40) und den westlichen Teil als „Grünfläche“ dar.

Nachdem es sich um eine geringe Flächengröße (ca. 0,27 ha) handelt, die räumliche Zuordnung der Baugebiete und Flächen weitgehend erhalten bleibt sind die Grundzüge des Flächennutzungsplanes nicht berührt, steht der Bebauungsplan der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegen.

Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan (im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB) handelt und auf die Mindestfestsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet (Ziffer 6.1 der Begründung) wurde, kann der Flächennutzungsplan nicht berichtigt und damit auch in keinem Plan dargestellt werden.

Im Rahmen der nächsten Änderung sollte der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplanes geändert werden.

#### **7.8. Weitere Belange**

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

Emmering,

Fürstenfeldbruck

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

  
.....  
Frank Bernhard Reimann  
Architekt+Stadtplaner