

Gemeinde	<b>Emmering</b> Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Nr. 550 „Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner Straße“  5. Änderung
Planfertiger	<b>PV</b> Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389 pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de
Aktenzeichen	EMF 2-46d <span style="float: right;">Bearbeiter: Praxenthaler</span>
Plandatum	12.11.2019 (Entwurf)



Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.01.2019

## Begründung

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ziel der Planung.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Städtebauliche Situation .....</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Planungsrechtliche Voraussetzungen .....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Grundzüge des städtebaulichen Konzepts.....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>Planinhalte .....</b>	<b>6</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung .....	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Dachform.....	6
5.3	Verkehrerschließung .....	7
5.4	Grünordnung .....	7
5.5	Klimaschutz, Klimaanpassung.....	9
5.6	Immissionsschutz.....	9

## 1. Ziel der Planung

Die Gemeinde Emmering möchte mit der vorliegenden Planung die Bebauungsmöglichkeiten im Planungsgebiet an neuere Anforderungen einzelner Betriebe anpassen und gleichzeitig den südwestlichen Bereich so neu ordnen, dass hieran angrenzend die Wohnnutzung gestärkt werden kann.

Um das Ziel der stärkeren Wohnnutzung im Westen des Planungsgebiets weiter umzusetzen, wird ein Teilbereich in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Hierfür wird ein selbständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan in einem eigenen Verfahren aufgestellt.



Abb.: Lage des Planungsgebiets, ohne Maßstab  
Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 30.01.2019

## 2. Städtebauliche Situation

Das überwiegend bebaute Planungsgebiet liegt am östlichen Rand des Ortsteils Untere Au zwischen der FFB 17 im Norden und der Bahnlinie im Süden. Erschlossen wird es über die Moosfeldstraße, die Dr.-Rank-Straße und die FFB 17. Mit der Erweiterung des Gewerbegebiets nach Osten wurde mittlerweile begonnen.

Das Planungsgebiet fällt von Süden nach Norden deutlich ab. Das südliche Drittel des Planungsgebiets wird durch einen deutlichen Geländesprung vom nördlichen Teil getrennt.

Westlich der Dr.-Rank-Straße hat die Gemeinde die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung / Aufstockung der dort vorhandenen ehemaligen Betriebswohnungen geschaffen. Dadurch entstehen hier viergeschossige Wohngebäude.



### 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet und als Mischgebiet dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

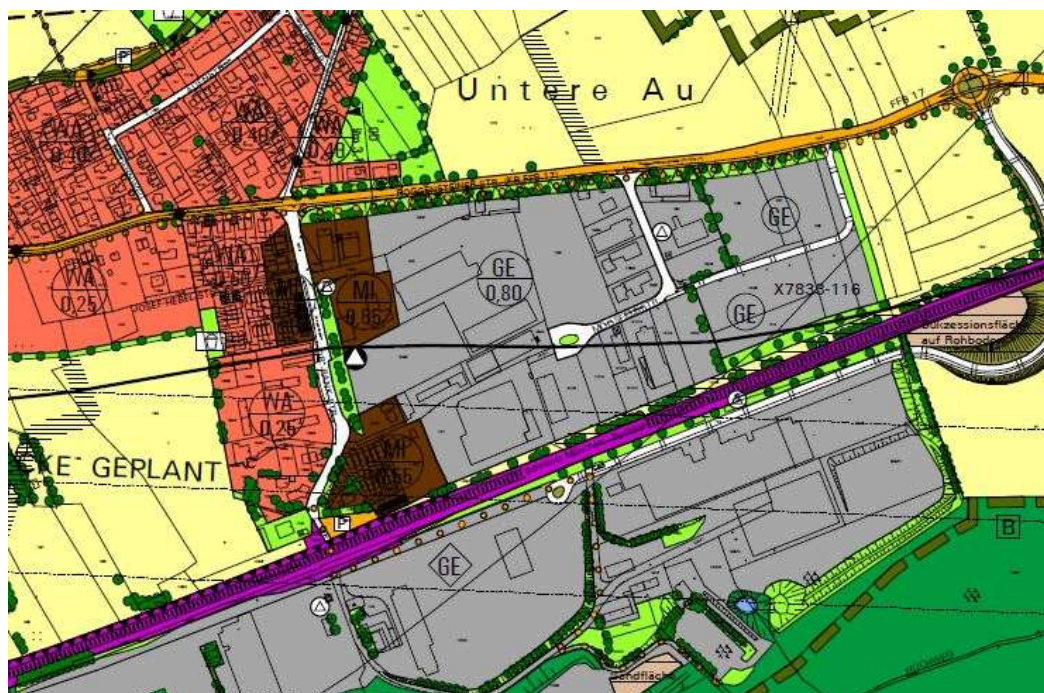


Abb.: Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

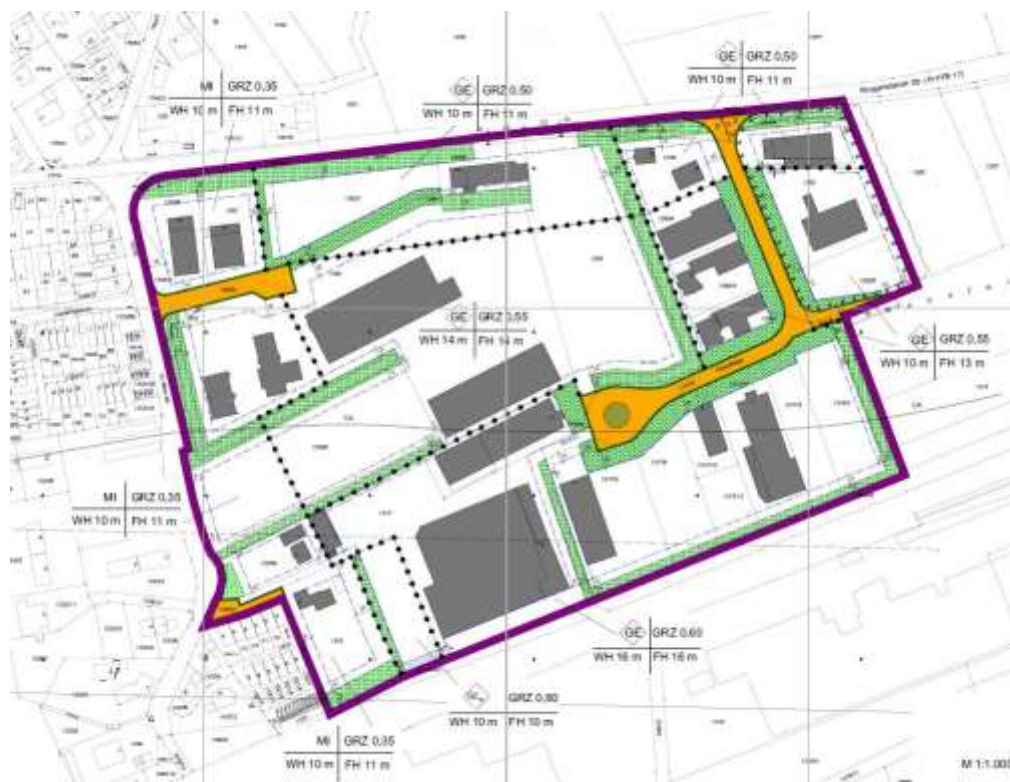


Abb.: Bebauungsplan Nr. 550 „Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner Straße“, 4. Änderung, ohne Maßstab

Für das Planungsgebiet gibt es die gültige 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 550, die mit Ausnahme der künftigen Wohnbaufläche an der Dr.-Rank-Straße den gleichen Umgriff aufweist, wie die hier vorliegende 5. Änderung; letztere ersetzt damit den bisher gültigen Bebauungsplan weitgehend. Ausgenommen hiervon ist die Anbindung der Ost-Erweiterung des Gewerbegebiets im Südosten. Die hier in der 4. Änderung festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche ist im Umgriff der 5. Änderung nicht mehr enthalten, da sie in den Umgriff des Bebauungsplans für die Ost-Erweiterung aufgenommen wurde (Bebauungsplan Gewerbegebiet Moosfeld-Ost, in der Fassung vom 20.09.2016).

Aufgrund der Höhe der festgesetzten Grundfläche von rund 55.000 m<sup>2</sup> hat die Gemeinde eine Vorprüfung des Einzelfalls erstellt (siehe Anlagen). Im Ergebnis sind voraussichtlich keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen, die nach § 2 Abs. 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Das positive Ergebnis der Vorprüfung ist vor allem darauf begründet, dass das Gewerbegebiet bereits seit langem besteht und die Bebauungsplan-Änderung nur maßvolle Veränderungen ermöglicht. Der Bebauungsplan darf demnach im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt werden. Die durch die Bebauungsplan-Änderung zugelassenen zusätzlichen Eingriffe gelten damit als bereits zulässig. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Entlang der im Norden des Planungsgebiets verlaufenden Kreisstraße FFB 17 gilt bis zur Ortsdurchfahrtsgrenze ungefähr auf Höhe der Ostgrenze der Fl.Nr. 1282 eine Anbauverbotszone in einer Breite von 15 m vom Fahrbahnrand.

Weitere konkrete planungsrechtliche Vorgaben für das Bebauungsplangebiet gibt es nicht. Die im Flächennutzungsplan und in der 4. Änderung des Bebauungsplans noch dargestellte Lärmschutzzone für den Fliegerhorst Fürstenfeldbruck ist mittlerweile aufgehoben.

#### **4. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts**

- Das Planungsgebiet wird im Südwesten städtebaulich neu geordnet. Die Umgriff des Bebauungsplans auf der Fl.Nr. 1326/2 wird nach Osten zurückgenommen. Das bisherige Mischgebiet und ein Teil des Gewerbegebiets entlang der Dr.-Rank-Straße wird auf der Fl.Nr. 1326/2 in ein allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Hierfür wird ein eigenständiger Bebauungsplan aufgestellt.
- Die an die neue Wohngebietsfläche angrenzenden Teile des Gewerbegebiets werden in ihrer Nutzung auf emissionsarme Büro- und Verwaltungsflächen sowie Parkhäuser eingeschränkt.
- Aufgrund spezieller betrieblicher Anforderungen wird im Ostteil der Fl.Nr. 1326/2 ein Hochregallager mit einer Gesamthöhe von 20 m zugelassen. Im zentralen Bereich des Gewerbegebiets wird das Maß der baulichen Nutzung von 0,55 auf 0,60 erhöht.
- Die Festsetzungen im restlichen Planungsgebiet werden aus dem bisher gültigen Bebauungsplan übernommen.

## **5. Planinhalte**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Zuge der hier vorliegenden 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 550 wurden alle Eigentümer im Umgriff des bisherigen Bebauungsplan Nr. 550 nach ihren Entwicklungsvorstellungen gefragt. Dabei zeigte sich, dass im Südwesten des Planungsgebiet (Fl.Nr. 1326/2 und südlich) kein Bedarf an Flächen für gewerbliche Nutzung besteht, sondern zusätzliche Wohngebäude gewünscht werden. Nachdem auf diesen Flächen bereits jetzt nur Wohnnutzung vorhanden ist, lässt die bisherige Mischgebietsfestsetzung zusätzliche Wohngebäude hier nicht zu.

Aufgrund der großen Nachfrage an Wohnraum in der Region München und der Entwicklungsvorstellungen der Eigentümer hat sich die Gemeinde näher mit der Möglichkeit auseinander gesetzt, in unmittelbarer Nachbarschaft des Gewerbegebiets Wohnraum verträglich umzusetzen. Das Ingenieurbüro Greiner wurde mit einer schalltechnischen Verträglichkeitsuntersuchung beauftragt. Das Gutachten ist dieser Begründung als Anlage beigelegt.

Im Ergebnis wird die Errichtung zusätzlicher Wohngebäude mit Schallschutzvorrichtungen in Verbindung mit der Einschränkung der Nutzungen im angrenzenden Teil des Gewerbegebiets nur teilweise als verträglich beurteilt. Bei der geplanten Neubebauung der Fl.Nr. 1326/2 können die Schallschutzanforderungen durch abschirmende Gebäudestellung, entsprechende Grundrissorientierungen und weitere passive Schallschutzmaßnahmen gewährleistet werden. Zur Fixierung der erforderlichen Schallschutzanforderungen wird hier wie geschildert ein eigenständiger vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt.

Für die südlich angrenzenden Fl.Nr. 1325/3 und 1322 sind aus gutachterlicher Sicht die Voraussetzungen für eine überwiegende Wohnbebauung derzeit nicht gegeben. Die erforderliche Abschirmung durch eine weitgehend geschlossene Blockbebauung kann hier nicht umgesetzt werden. Zusätzlich rückt diese Bebauung auch deutlich näher an die Bahnlinie, so dass die Anforderungen an den Immissionsschutz noch höher sind als auf der Fl.Nr. 1326/2. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, an der bisherigen Festsetzung der Art der Nutzung als Mischgebiet festzuhalten.

In der Gewerbegebietsfläche bestand bisher eine Nutzungseinschränkung, die sich nur auf Anlagen bezog, die nach § 4 BImSchG genehmigungspflichtig sind. Diese Einschränkung wird nicht mehr festgesetzt, da sie in der Praxis nicht relevant ist. Im neuen Plan werden die im Südwesten liegenden Teile des Gewerbegebiets nun in der Art der Nutzung so beschränkt, dass die geplante Wohnnutzung in der Nachbarschaft umsetzbar ist. Diese Beschränkung der Art der Nutzung ist auf die betrieblichen Belange der ansässigen Firma abgestimmt.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Flächen, Dachform**

An den bisher festgesetzten GRZ-Werten und zulässigen Gebäudehöhen wird überwiegend festgehalten. Erhöht wird das Maß der Nutzung im zentralen Bereich des Planungsgebiets. Hier wird die maximal zulässige GRZ von 0,55 auf 0,60 ange-

hoben und damit an die Dichtewerte des südlichen Teils des Gewerbegebiets angeglichen.

Aufgrund betriebsspezifische Anforderungen wird im Osten der Fl.Nr. 1326/2 ein Hochregallager zugelassen. Dafür werden hier als maximal zulässige Gebäudehöhe 20 m festgesetzt. Die Gemeinde hat in einer 3D-Visualisierung überprüft, welche Auswirkungen das Hochregallager auf Orts- und Landschaftsbild hat. Aufgrund der tieferen Geländelage – der Geländesprung im Planungsgebiet liegt unmittelbar südlich des Hochregallagers – und der günstigen Ausrichtung des Gebäudes mit einem Verlauf der Längsseite ungefähr in Nord-Südrichtung ist die Gemeinde der Auffassung, dass das Hochregallager nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbilds führen wird.

Die Lage der überbaubaren Flächen entspricht weitgehend dem bisher gültigen Bebauungsplan. Im Bereich der Fl.Nr. 1317 wurde das Bestandsgebäude an der Grenze zur Fl.Nr. 1325/3 in den Bauraum einbezogen, da dieses Gebäude dauerhaft erhalten werden soll. Aufgrund der Orientierung des Wohngebäudes auf der Fl.Nr. 1325/3 nach Westen, wird der Erhalt des Bestandsgebäudes als verträglich eingestuft und hier entsprechend eine Grenzbebauung zugelassen.

Im Südwesten der Fl.Nr. 1317 entfällt die Anbauzone für eine Rampe zum Parkhaus, da hier kein Parkhaus nicht mehr errichtet werden soll.

An der bisher gültigen Zulässigkeit der Dachformen wurde nichts geändert.

### **5.3 Verkehrserschließung**

Die bestehende öffentliche Verkehrserschließung bleibt unverändert erhalten.

### **5.4 Grünordnung**

Das bisherige grünordnerische Konzept bleibt weitgehend unverändert erhalten. Geändert wird es auf der Fl.Nr. 1326/2. Die Grünfläche im Norden wird nach ungefähr zwei Dritteln des Grundstücks nach Süden abgeknickt, um hier einen Grünbereich zwischen Wohnen und Gewerbe zu schaffen.

Im Rahmen der 1. Änderung dieses Bebauungsplans wurde der spezielle Artenschutz betrachtet. Eine mögliche Betroffenheit wurde lediglich für Singvögel durch zulässige Gehölzfällungen gesehen, denen grundsätzlich Ausweichbrutquartiere in der Nachbarschaft zu Verfügung stehen. Nachdem der Großteil der im Bebauungsplangebiet zulässigen Fällungen die Fl.Nr. 1326/2 betraf und die Gehölze hier in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde bereits entfernt sind, wird von einer weitergehenden Prüfung der Belange des speziellen Artenschutzes abgesehen.

Die bisher festgesetzte Ausgleichsfläche für den Eingriff in dem mit A gekennzeichneten Bereich wird weiter festgesetzt, da diese Maßnahme noch nicht umgesetzt ist (siehe folgende Abbildungen). Als Anlage zu dieser Begründung sind die auf der Ausgleichsfläche zu veranlassenden Maßnahmen genau beschrieben und die Abgrenzung der Fläche genau vermasst. Auf diese Anlage nimmt auch die zugehörige Festsetzung 7.5 Bezug.



Abb.: Ausschnitt aus der Flurkarte - Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.Nr. 1662, ohne Maßstab)



Abb.: Ausschnitt aus dem Luftbild - Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.Nr. 1662, ohne Maßstab)



Gedruckt von emm17 auf VWS-46-T5XP061 am 06.07.2016  
Projekt: default  
Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT

w\*GEOportal

Die zusätzlichen Eingriffe durch die hier vorliegende Bebauungsplanänderung betreffen vorwiegend das Orts- und Landschaftsbild, da in zwei Bereichen die zulässigen Gebäudehöhen etwas bzw. beim Hochregallager deutlich erhöht werden. Als



wesentliche Minderungsmaßnahme für den Eingriff durch das Hochregallager können die Lage im niedriger gelegenen Teil des Planungsgebiets und die Ausrichtung der Längsfassade in Nord-Süd-Richtung gesehen werden. Aufgrund der speziellen Anforderungen von Hochregallagern sind optische Gliederungen der Fassade nicht umsetzbar. Auch Fassadenbegrünungen sind hier nicht durchführbar. Als wesentliche Minderungsmaßnahme ist nach Auffassung der Gemeinde daher vor allem die möglichst umfassende Umsetzung der festgesetzten Durchgrünungsmaßnahmen anzusehen.

### **5.5 Klimaschutz, Klimaanpassung**

Mit der vorliegenden Planänderung wird die versiegelte Fläche nicht weiter erhöht und es werden auch sonst keine zusätzlichen Maßnahmen ermöglicht, die zu einer Verschlechterung in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung führen.

### **5.6 Immissionsschutz**

Zur Klärung der Anforderungen an den Immissionsschutz wurde vom Ingenieurbüro Greiner, Gauting, eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung erstellt. Der Bericht beschäftigt sich mit den Anforderungen an die neu geplante Wohnbebauung auf der Fl.Nr. 1326/2 und hat nur indirekt mit der vorliegenden Planung zu tun. Der Untersuchungsbericht ist dieser Begründung als Anlage beigefügt.

Anlagen: Vorprüfung des Einzelfalls (Stand 03.09.2019)  
Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung von IB  
Greiner, Gauting  
Vermessung der Ausgleichsfläche und Beschreibung der  
Ausgleichsmaßnahmen

Gemeinde Emmering, den .....  
.....  
(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)