

Gemeinde

Emmering

Lkr. Fürstenfeldbruck

Einfacher Bebauungsplan

für das Gebiet „Nordost“

Planung

PV 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

Bearbeitung

Praxenthaler

QS: Goe

Aktenzeichen

EMF 2-67

Plandatum

20.02.2024 (Entwurf)
18.07.2023 (Vorentwurf)
23.07.2024



Begründung

Inhalt

1.	Anlass und Ziel der Planung.....	3
2.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	3
2.1	Landes- und Regionalplan.....	3
2.2	Flächennutzungsplan und Bebauungsplan.....	3
2.3	Beurteilung des vorhandenen Baurechts.....	5
2.4	Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren.....	6
3.	Plangebiet	6
3.1	Lage, Erschließung	6
3.2	Flora/Fauna.....	6
3.3	Boden- und Baudenkmäler.....	6
3.4	Wasser.....	7
4.	Grundzüge des städtebaulichen Konzepts.....	8
5.	Planinhalte	9
5.1	Art der baulichen Nutzung	9
5.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	9
5.4	Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen	10
5.5	Bauliche Gestaltung	10
5.6	Veränderungen des Geländes.....	10
5.7	Verkehr und Erschließung.....	10
5.8	Grünordnung, Minderung der Eingriffe, Artenschutz.....	10
5.9	Klimaschutz.....	11
	Anlagen.....	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Aufstellung des Bebauungsplans ist das Ziel der Gemeinde, in dem fast vollständig bebauten Bereich Nordost die Voraussetzungen für eine maßvolle Nachverdichtung zu schaffen, bei der der Charakter des gewachsenen Gebiets weitgehend erhalten werden kann. Dabei sollen die für die Nachverdichtung wichtigsten Parameter geregelt werden.

2. Planungsrechtliche Voraussetzungen

2.1 Landes- und Regionalplan

Die Gemeinde Emmering wird dem Verdichtungsraum München zugeordnet und liegt unmittelbar östlich des Mittelzentrums Fürstenfeldbruck. Das Planungsgebiet gehört zum Hauptsiedlungsbereich. Südlich verläuft entlang der Amper ein überörtliches Biotopverbundsystem, das sich mit dem Landschaftsschutzgebiet an der Amper überschneidet. Östlich beginnt in einigem Abstand der Regionale Grünzug zwischen Emmering und Olching. Im Planungsgebiet sind keine Restriktionen der Landes- und Regionalplanung vorhanden.

2.2 Flächennutzungsplan und Bebauungsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan vom 14.10.1988 ist das gesamte Planungsgebiet mit Ausnahme des öffentlichen Spielplatzes an der Ecke Heinrich-Feller-Straße/ Lantfridstraße als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

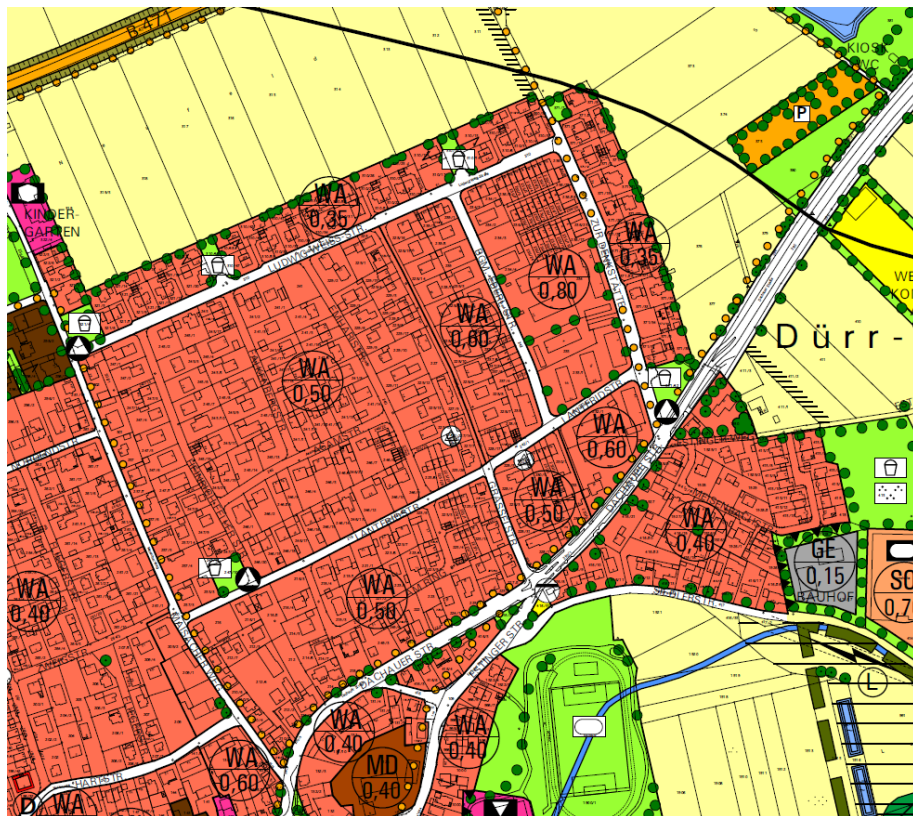


Abb. 1 Ausschnitt aus dem wirksamen FNP, ohne Maßstab

Die im Bereich des Planungsgebiets dargestellten Geschossflächenzahlen (GFZ 0,50, 0,60 und 0,80) wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplans weitgehend aus dem damals jeweils dichtesten Bestand abgeleitet und sind als Zielaussage nur eingeschränkt anwendbar. Nach der damals geltenden BauNVO von 1977 waren bei der GFZ Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen mitzurechnen.

Da der neue einfache Bebauungsplan eine gewisse Nachverdichtung ermöglichen soll und den Bestand nicht einschränkt, ist er aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt. Lediglich die GFZ von 0,80 im Nordosten wird nicht mehr angestrebt.

Innerhalb des Planungsgebiets gibt es den bisherigen Teilbebauungs- und Baulinienplan Nr. 108 „Östliches Mitterfeld“, rechtskräftig seit 03.09.1958. Dieser Plan wird im Umgriff des Planungsgebiets durch den neuen Bebauungsplan ersetzt.

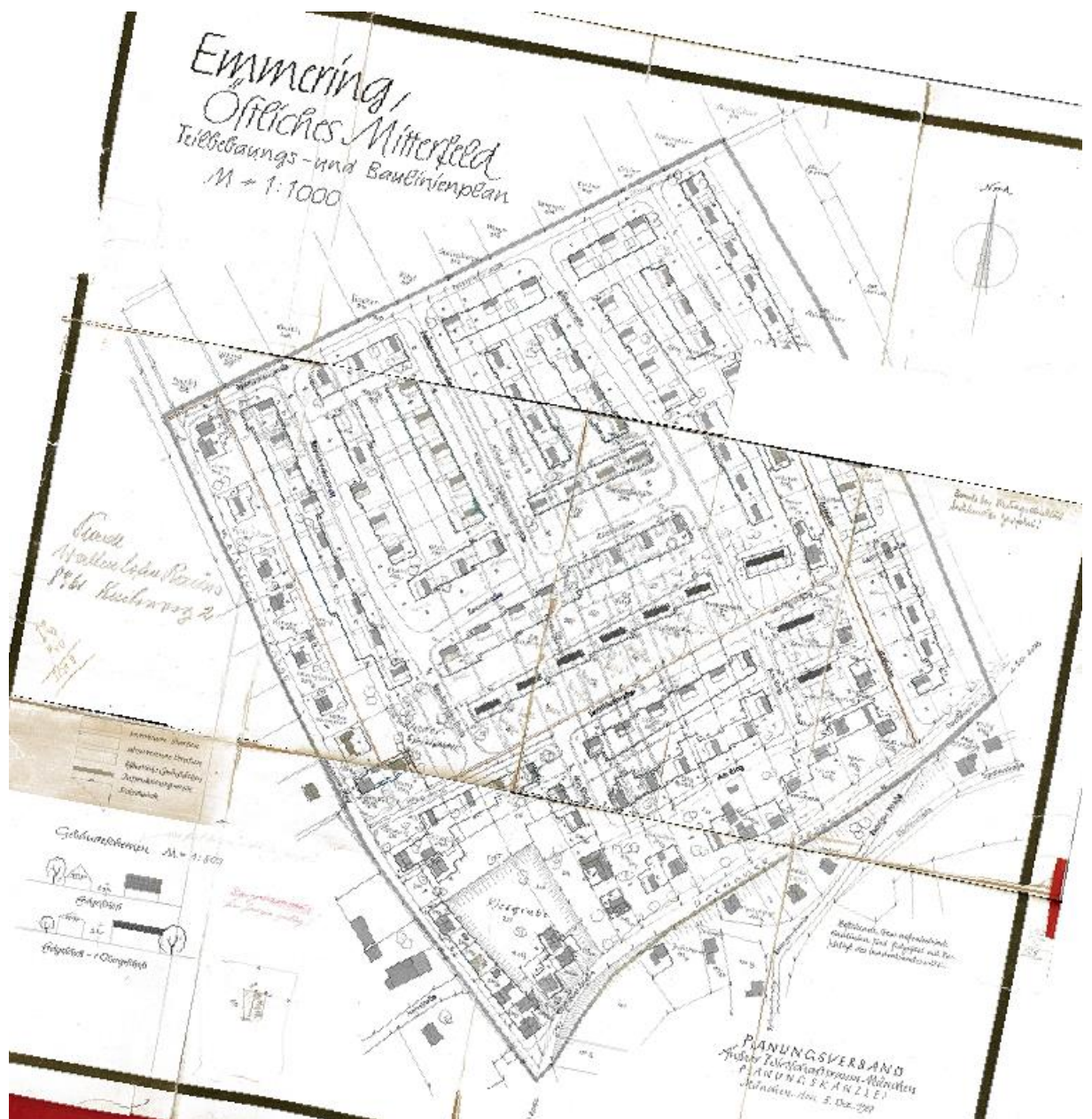


Abb. 2 Rechtskräftiger Teilbebauungs- und Baulinienplan von 1958

2.3 Beurteilung des vorhandenen Baurechts

Der bestehende Bebauungsplan von 1958 sieht zwei Gebäudetypen vor: Einen E+1-Typ mit Wandhöhen bis 3,1 m und steilem Dach (47 bis 51°) und einen II-Typ mit Wandhöhen bis 6,0 m und flacherem Dach (26 bis 32°). Darüber hinaus sind nur noch die Baugrenzen festgesetzt. Typisches Merkmal der Baugrenzen ist die einzeilige Bebauung des gesamten Planungsgebiets.

Für die Aufstellung des neuen Bebauungsplans wurden mit der digitalen Flurkarte, dem 3D-Geländemodell und den LOD2-Daten für alle Grundstücke die wesentlichen Kennwerte für das Maß der baulichen Nutzung des derzeitigen Bestands ermittelt. Außerdem wurden die Bauanträge der letzten 10 Jahre ausgewertet (siehe Anlagen zu dieser Begründung).

Die heutige Bebauung im Planungsgebiet lässt sich wie folgt beschreiben:

- Die Grundstücksgrößen waren ursprünglich recht homogen mit Größen überwiegend zwischen 900 und 1.000 m². Durch Grundstücksteilungen sind diese Größen mittlerweile halbiert worden auf rund 400 bzw. 500 m² Grundstücksfläche, teilweise auch darunter.
- Von den rund 200 bebauten Grundstücken haben 54 % eine GRZ von 0,20 oder darunter. 25 % der Grundstücke haben eine GRZ von 0,21 bis 0,25, 11 % von 0,26 bis 0,30 und 10 % liegen darüber. Der höchste Wert liegt bei 0,39.

Die letzten im Planungsgebiet errichteten Gebäude (Heinrich-Feller-Straße 5, Gräselstraße 7 und 7b) haben GRZ-Werte von 0,25 bis 0,27.

Die Zuschnitte der Grundstücke sind überwiegend einfach rechteckig, so dass die GRZ als Verhältniszahl hier geeignet ist, um das Maß der Nutzung zu bestimmen.

Aus Sicht der Gemeinde liegt die städtebaulich sinnvolle **Leitgröße für die künftige GRZ im Planungsgebiet bei 0,25**. Hiermit wird der bestehenden Struktur mit überwiegend deutlich niedrigeren Baudichten einerseits und dem Wunsch nach angemessener Nachverdichtung andererseits angemessen Rechnung getragen. Die in letzten Jahren entstandenen Nachverdichtungen mit einer GRZ von bis zu 0,27 sind aus Sicht der Gemeinde nicht als Maßstab für die Entwicklung des gesamten Planungsgebiets geeignet, da sie nicht der bisherigen Struktur des Gebiets entsprechen.

- Die Bebauung im Planungsgebiet ist in den meisten Gebäuden bzw. den überwiegenden Teilen der Gebäude zweigeschossig. Die Wandhöhen ab talseitiger Geländeoberkante liegen bei rund 75 % der Gebäude bei max. 6,5 m. 13 % der Gebäude haben eine Wandhöhe von 7,0 m oder höher. Die maximale Wandhöhe beträgt 9,2 m. Die talseitigen Firsthöhen liegen bei rund 80 % der Gebäude unter 10,0 m. 11 % der Gebäude haben eine Firsthöhe von 10,5 m oder höher. Die maximale Firsthöhe liegt bei 12,1 m (Dachauer Straße 9).

Die Geländeunterschiede im Bereich der Gebäude, also die Unterschiede zwischen tal- und bergseitiger Gebäudehöhe, liegen in der Regel bei max. 0,2 m.

Da im Zuge der angestrebten mäßigen Nachverdichtung in der Gebäudehöhe etwas mehr Spielraum zugelassen werden soll als in der Versiegelung durch die Grundflächen lässt sich für das Planungsgebiets als **Leitgröße für die Höhenentwicklung ein zweigeschossiger Gebäudetyp mit einer Wandhöhe von 7,0 m und einer Firsthöhe von 10,4 m** definieren.

- Die Wohngebäude im Planungsgebiet haben überwiegend maximal zwei Wohnungen. Allerdings gibt es auch einige genehmigte Ausnahmen mit mehr Wohnungen. Da die Begrenzung der Zahl der Wohnungen nicht Teil der Planungsziele ist, wird hierzu keine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

2.4 Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung in einem bestehenden Wohngebiet aufgestellt und erfüllt die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 BauGB: Die festgesetzte Grundfläche beträgt mit knapp 11.000 m² deutlich weniger als 20.000 m². Die Planung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten oder dafür, dass Pflichten gemäß Bundesimmissionschutzgesetz zu beachten sind. Daher treten die Verfahrenserleichterungen nach §13 Abs. 3 BauGB ein: Von der Durchführung einer Umweltprüfung, dem Umweltbericht und der Hinweispflicht auf umweltbezogene Informationen kann abgesehen werden. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich, da kein zusätzlicher Eingriff erfolgt bzw. Eingriffe als bereits zulässig gelten.

3. Plangebiet

3.1 Lage, Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Norden des Hauptorts. Die nächstgelegene S-Bahn-Station Fürstfeldbruck ist ca. 2 km Luftlinie entfernt. Die B 471 verläuft nördlich des Planungsgebiets, die nächstgelegene Zufahrt ist ebenfalls ca. 2 km entfernt. Mit Ausnahme der Dachauer Straße, die zum Hauptverkehrsnetz gehört, sind alle Straßen im Planungsgebiet reine Wohnstraßen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans hat eine Fläche von rund 15,43 ha. Das Gebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

3.2 Flora/Fauna

Im Planungsgebiet gibt es kaum naturnahe Strukturen. Hinweise auf das Vorkommen geschützter Tier- und Pflanzenarten gibt es nicht (keine Funde in der Artenschutzkartierung eingetragen).

Es dominieren Hausgärten mit der typischen Bepflanzung. Aufgrund der fast durchgehend noch erhaltenen einzeiligen Bebauung gibt es zusammenhängende Gartenzonen, die grundsätzlich geeignet für größere Bäume sind. Einige Großbäume sind in diesen Bereichen auch vorhanden.

3.3 Boden- und Baudenkmäler

Im Umfeld des Planungsgebiets gibt es einige Bodendenkmäler. Im Planungsgebiet selber gibt es keine Bau- oder Bodendenkmäler. Das nächstgelegene Bodendenkmal

liegt südwestlich. Hier grenzt ein zweigeteiltes Bodendenkmal an den Geltungsbereich an: D-1-7833-0103, Reihengräberfeld und zugehörige Siedlung des frühen und älteren Mittelalters.

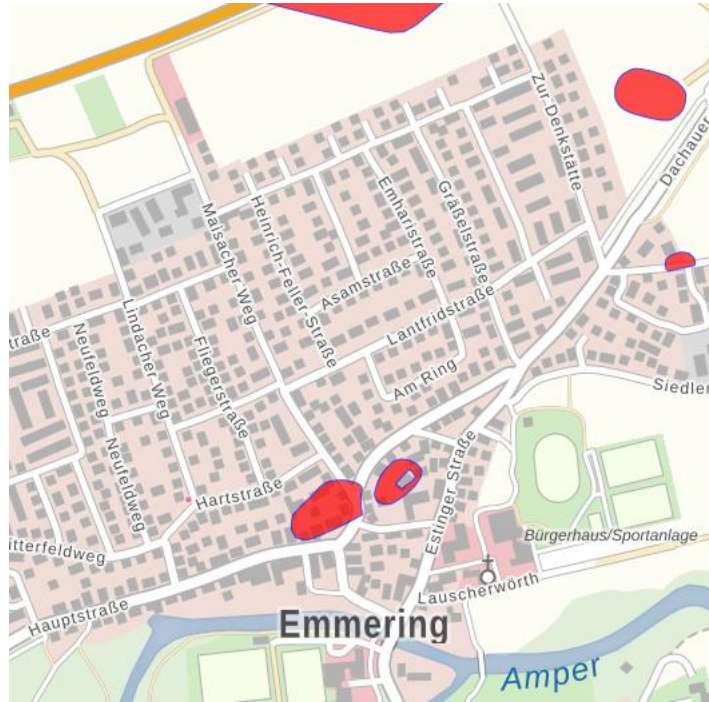


Abb. 3 Bau- und Bodendenkmäler, ohne Maßstab, Quelle: Bayerische Vermessungsverwaltung, Bayerischer Denkmal-Atlas, Stand 09/2023

Aufgrund der Bodenverhältnisse und der Siedlungsgeschichte können archäologische Fundstellen im Geltungsbereich und im näheren Umfeld nicht ausgeschlossen werden. Daher sind nach dem Denkmalschutzgesetz die Erlaubnispflicht für alle Bodeneingriffe im Planungsgebiet und die Meldepflicht bei eventuell zu Tage tretenden Bodenfunden zu beachten. Hierzu wird ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

3.4 Wasser

Im Umgriff bzw. Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind gemäß Landesmessnetz Grundwasserstand (Stand 08.2023) keine Grundwassermessstellen des Landesgrundwasserdienstes oder Messstellen Dritter vorhanden. Aussagen über den Grundwasserflurabstand können daher nicht getroffen werden.

Das Planungsgebiet liegt deutlich außerhalb des Überschwemmungsgebiets der Amper. Der wassersensible Bereich reicht allerdings bis an die Dachauer Straße. Wassersensible Bereiche kennzeichnen den natürlichen Einflussbereich des Wassers, in dem es zu Überschwemmungen kommen kann. Nutzungen können hier beeinträchtigt werden durch über die Ufer tretende Gewässer oder zeitweise hoch anstehendes Grundwasser. Im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten kann bei diesen Flächen nicht angegeben werden, wie wahrscheinlich Überschwemmungen sind.

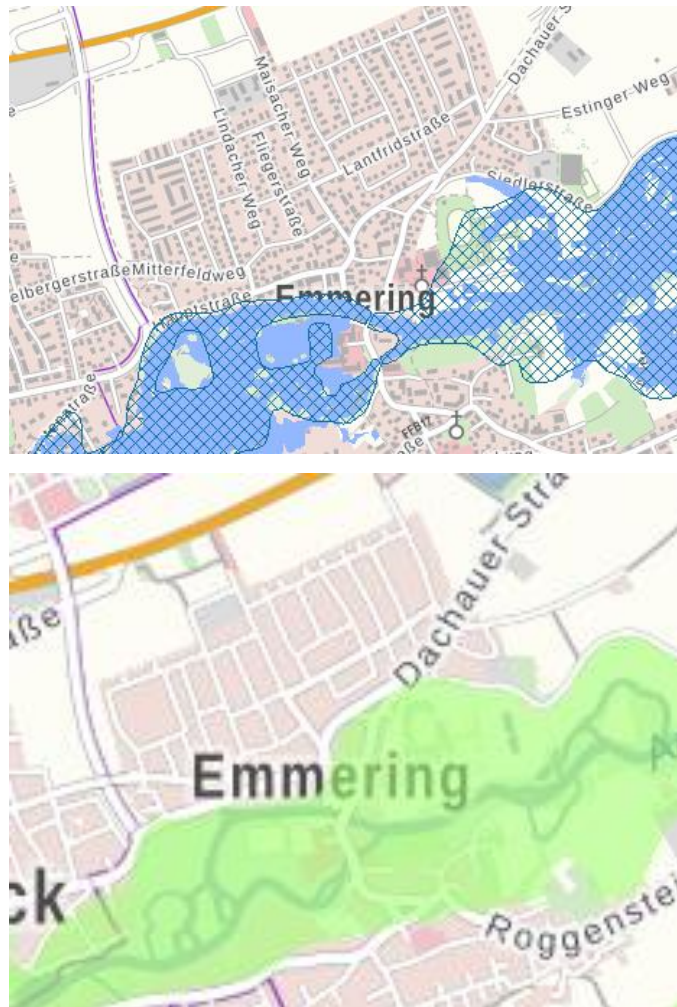


Abb. 4 und 5 Überschwemmungsgebiet (blau, oben) und wassersensibler Bereich (grün, unten), ohne Maßstab, Quelle: LfU Bayern, Umweltdaten, Stand 09/2023

4. Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

- Es werden nur die für die Regelung der weiteren baulichen Entwicklung wesentlichen Inhalte festgesetzt. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und der Verkehrsflächen ist aus Sicht der Gemeinde hierfür nicht erforderlich. Der Bebauungsplan wird damit als einfacher Bebauungsplan aufgestellt.
- Im Planungsgebiet soll eine maßvolle Nachverdichtung ermöglicht werden, die sich an der Leitgröße für die GRZ von 0,25 und an den Leitgrößen für die Gebäudehöhen von 7,0 m Wandhöhe und 10,4 m Firsthöhe orientiert.
- An der überwiegend einzeiligen Bebauung der Grundstücke wird nicht festgehalten. Die Baugrenzen werden bis auf eine Vorgartenzone von in der Regel fünf Meter Breite ausgedehnt.
- Zur Verringerung der Versiegelung wird der Stauraum vor einer Garage/ Carport als Stellplatz angerechnet, sofern beide zur gleichen Wohnung gehören.
- Die Belange des speziellen Artenschutzes werden in der Baugenehmigung geprüft. Die hierfür erforderlichen Untersuchungen sind vom Bauherrn nachzuweisen.

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Ziel der Gemeinde ist es, in diesem einfachen Bebauungsplan nur die für die Regelung der weiteren baulichen Entwicklung erforderlichen Inhalte festzusetzen. Die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist aus Sicht der Gemeinde hier nicht erforderlich.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der Nutzung ergeben sich aus der städtebaulichen Zielsetzung, einer zu starken Verdichtung und damit der Gefährdung der vorhandenen Struktur entgegenzuwirken. Das Maß der Nutzung wird geregelt über die Festsetzung der maximal zulässigen Grundflächen in Kombination mit den maximal zulässigen Wand- und Firsthöhen. Die einzelnen Festsetzungen sind abgeleitet aus den Überlegungen zum vorhandenen Baurecht (siehe Punkt 2.3), auf die hier verwiesen wird.

Um der Problematik der Anwendung einer Verhältniszahl (Grundflächenzahl GRZ) bei Grundstücksteilungen entgegenzuwirken, wird die Leitgröße für die GRZ von 0,25 grundstücksweise als absoluter Wert (Grundfläche GR) festgesetzt.

Da es der Gemeinde nicht darum geht, bestehendes Baurecht einzuschränken, wird auf den Grundstücken mit einer GRZ von mehr als 0,25 die vorhandene Grundfläche festgesetzt (siehe Anlage 1, Bestandstabelle).

Im Ergebnis wird bei allen Grundstücken, die die Leitgröße einer GRZ von 0,25 derzeit noch nicht erreichen, eine Nachverdichtung ermöglicht. Bei allen Grundstücken, die derzeit eine GRZ von 0,25 oder mehr haben, wird der Bestand rechtlich dauerhaft abgesichert, es erfolgt also kein Entzug von genehmigtem Baurecht. Ein weiterer Zuwachs an Baurecht wird hier aber ausgeschlossen.

Für einige Grundstücke wird ausnahmsweise eine Abweichung von den festgesetzten Wand- und Firsthöhen zugelassen (Festsetzung 2.5). Diese Gebäude haben im Bestand bereits eine größere Gebäudehöhe, entweder nur bei der Wand- oder Firsthöhe oder bei beiden Höhen. Im Falle einer Neubebauung auf den Grundstücken greift die festgesetzte Ausnahme nicht, die festgesetzten Höhen sind dann auch hier einzuhalten. Bei Veränderungen am Bestand kann die Gemeinde die Abweichung zulassen, sofern der Bauantrag zeigt, dass die geplante Maßnahme mit den städtebaulichen Zielen vereinbar ist. Hierbei sind insbesondere die Einfügung in das Ortsbild und die Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft von Bedeutung.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Planungsgebiet ist bisher geprägt durch eine überwiegend einzeilige Baustruktur. Um die gewünschte Nachverdichtung möglich zu machen, ohne dass hierfür der in vielen Fällen der Bestand abgebrochen werden muss, wird an der Einzeiligkeit nicht mehr festgehalten. Die überbaubaren Flächen werden bis auf eine Vorgartenzone, die in der Regel fünf Meter breit ist, ausgeweitet.

Die überbaubaren Flächen werden für die gesamten Bauzeilen grundstücksübergreifend festgesetzt. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse ist durch die Anwendung der Abstandsflächensatzung der Gemeinde gewährleistet. Darüber hinaus

ist für jedes Bauvorhaben ein Bauantrag einzureichen, in dem die geplante Lage der neuen Bebauung einzutragen ist.

5.4 Garagen und Stellplätze, Nebenanlagen

Als maximale Gesamtversiegelung der Grundstücke durch die Hauptgebäude, die Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und sonstige Nebenanlagen wird ein Wert von 65 % der Grundstücksfläche festgelegt. Hierdurch soll gesichert werden, dass ausreichend Versickerungsflächen bestehen bleiben und auch ausreichend Raum für die Durchgrünung des Gebiets vorhanden ist.

Aus Gründen des Bodenschutzes müssen Garagen und Carports mit ihrer Einfahrtsseite senkrecht zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden, da hierdurch die versiegelten Flächen minimiert werden. Ausgenommen hiervon sind Bebauungen in zweiter Reihe, da in diesen Fällen eine andere Anordnung zu einer geringeren Versiegelung führen kann. Insbesondere bei Bebauungen in zweiter Reihe ist auf die Einhaltung der maximal zulässigen Überschreitung der GR zu achten (Festsetzung 2.3), die einer maximalen Gesamtversiegelung der Grundstücke von 60 % entspricht.

5.5 Bauliche Gestaltung

Die Gebäude im Planungsgebiet haben mit wenigen Ausnahmen alle ein Satteldach, das als gestalterische Hauptgemeinsamkeit der Gebäude das Gebiet prägt. Daher wird auch für künftige Bauvorhaben ein Satteldach vorgegeben. Geregelt werden auch Anzahl, Lage und Abmessungen von Gauben und Zwerchgiebeln.

Auf weitere gestalterische Festsetzungen wird aufgrund der heterogenen Bestandsituation weitgehend verzichtet.

5.6 Veränderungen des Geländes

Die im Planungsgebiet vorhandenen Geländeunterschiede sind gering. Für die Nutzung der Baugrundstücke sind keine größeren Geländeänderungen erforderlich. Daher werden Aufschüttungen ausgeschlossen und Abgrabungen stark begrenzt.

5.7 Verkehr und Erschließung

Die Grundstücke im Planungsgebiet sind alle von einer öffentlichen Verkehrsfläche aus erschlossen. Alle Gebäude liegen weniger als 50 m von den Erschließungsstraßen entfernt.

5.8 Grünordnung, Minderung der Eingriffe, Artenschutz

Das Ziel der Gemeinde mit dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan ist es, die Regelungen auf die für die künftige Entwicklung des Gebiets aus ihrer Sicht wichtigsten Punkte zu begrenzen. Die Begehung des Gebiets hat gezeigt, dass die Grünordnung vor allem durch zu starke Nachverdichtung mit zu hohen Versiegelungsgraden gefährdet ist. Daher liegt der Schwerpunkt des Bebauungsplans auch im Hinblick auf die Grünordnung und die Minderung der Eingriffe in der Festlegung von angepassten Obergrenzen für die GRZ-Werte und die Gesamtversiegelung.

In Bezug auf den speziellen Artenschutz kann nicht ausgeschlossen werden, dass in einigen Bäumen Nester oder Baumhöhlen sind, die von Vögeln und/oder Fledermäusen als Brutquartier genutzt werden. Ebenfalls nicht ausgeschlossen werden kann das Vorkommen von Winterquartieren für Fledermäuse und andere geschützte Tierarten. Konkrete Hinweise auf das Vorkommen besonders geschützter Tierarten gibt es nicht.

Da das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist und unbekannt ist, wann auf den einzelnen Grundstücken bauliche Maßnahmen stattfinden werden, wurde auf eine Begehung der Grundstücke verzichtet.

In den Hinweisen ist die Verpflichtung der Grundstückseigentümer aufgenommen, Rodungen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen, vor Gebäudeabbrüchen die Betroffenheit von Fledermäusen und Gebäudebrütern abzuklären und insgesamt durch geeignete Maßnahmen sicherzustellen, dass keine besonders geschützten Arten geschädigt werden.

Da bei dem vorliegenden einfachen Bebauungsplan Bauanträge vorgelegt werden müssen, lässt sich überprüfen, ob die artenschutzrechtlichen Belange von den Grundstückseigentümern auch erfüllt wurden.

5.9 Klimaschutz

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Wohngebietes. Dadurch werden keine zusätzlichen Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, die im Hinblick auf den Klimawandel und den damit einhergehenden Risiken durch eine Mehrung von Extremwetterereignissen (Trockenheit, Sturm, Überschwemmungen) oder im Hinblick auf die Möglichkeiten zur Klimaanpassung als sensibel oder wertvoll einzustufen sind.

Durch die weitgehend bestandsorientierte Planung, die einer zu starken zusätzlichen Bebauung und Versiegelung des Gebietes entgegenwirken soll, wird den Belangen des Klimaschutzes ebenfalls Rechnung getragen.

Die wichtigsten Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse wie Starkregen und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂-Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zusammen, die zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels bzw. zum Klimaschutz beitragen können.

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
Hitzebelastung	Sicherung ausreichender Gartenflächen durch Begrenzung der Nachverdichtung
Extreme Niederschläge/ Starkregenereignisse	Sicherung ausreichender Versickerungsflächen durch Begrenzung der Nachverdichtung Sensibilisierung der Bauherren u.a. durch Hinweis in der Satzung auf Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung

Begrenzung des Verbrauchs von Ressourcen Vermeidung von CO ₂ Emissionen	Ressourcenschonende, begrenzte Innenentwicklung in einem vorhandenen Wohngebiet mit leistungsfähigem ÖPNV in ca. 2 km Entfernung
---	---

Anlagen

- 1 Vorprüfung des Einzelfalls
- 2 Bestandstabelle

Gemeinde Emmering, den

.....
Stefan Floerecke, Erster Bürgermeister