

Gemeinde

**Emmering**  
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

Nr. 550 „Gewerbegebiet südlich der Roggensteiner  
Straße“

4. Änderung

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-46c      Bearb.: Pr

Plandatum

12.07.2016 (Entwurf)  
20.09.2016

**Begründung**

## **1 Planungsanlass**

Die Gemeinde hat am 05.04.2016 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 550 erneut zu ändern. Die überarbeitete Planung dient insbesondere dazu, betriebliche Anforderungen zu berücksichtigen. Hierfür wird es ermöglicht, die Gesamtversiegelung über den bisher gültigen Wert zu erhöhen, wenn im Gegenzug eine Dachbegrünung entsteht.

## **2 Planungsrechtliche Situation**

Die hier vorliegende 4. Änderung umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 550 und ersetzt alle bisherigen Planfassungen.

Die Planung wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Bebauungsplan wird ohne Durchführung einer Umweltprüfung geändert; durch die Änderung dieses Bebauungsplans eventuell auftretende Eingriffe gelten als bereits erfolgt oder zulässig und sind damit nicht mehr auszugleichen.

## **3 Inhalt der Bebauungsplan-Änderung**

Die hier vorliegende 4. Änderung des Bebauungsplans ergänzt mit Festsetzung 4.3 einen sogenannten Dachbegrünungsbonus. Wird auf einem Gebäude eine extensive Dachbegrünung angelegt, kann die max. zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche im Verhältnis zur Größe der Dachbegrünung erhöht werden. Aus Sicht der Gemeinde ist durch die Vorteile einer Dachbegrünung für Kleinklima und Wasserrückhaltung die Überschreitung der Obergrenze der Versiegelung in Gewerbegebieten von 80 % gerechtfertigt.

Die vorliegende 4. Änderung fasst die Festsetzungen zum Änderungsbereich der 2. und 3. Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Art der Nutzung neu. Hierdurch wird vor allem ermöglicht, dass auch mehrere Büroetagen zusätzlich zu den Parketagen entstehen können. Gleichzeitig wird die Baugrenze, die Grünfläche und die Knödellinie im südwestlichen Teil des Planungsgebiets an die neue Vermessung (Verschmelzung der bisherigen Fl.Nr. 1325 und 1317 zur neuen Fl.Nr. 1317) und den Bestand auf dem Grundstück angepasst und für eine Erschließungsrampe im Süden des geplanten neuen Büro- und Parkhauses die Baugrenze erweitert.

Die in der 2. Änderung festgesetzte Ausgleichsfläche und -maßnahme für den Eingriff durch das geplante Büro- und Parkhaus wird geändert. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird eine Teilfläche der Fl.Nr. 1662, Gemarkung Emmering, herangezogen.

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 8.5 Bezug.

Abb 1.: Ausschnitt aus der Flurkarte - neue Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.Nr. 1662, ohne Maßstab)



Abb 2.: Ausschnitt aus dem Luftbild - neue Ausgleichsfläche (Teilfläche der Fl.Nr. 1662, ohne Maßstab)



Gedruckt von emm17 auf VWS-46-TSXP061 am 06.07.2016  
Projekt: default  
Layout: STANDARD DIN A4 QUERFORMAT

Gemeinde: Emmering, .....

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

Anlage: Vermessung der Ausgleichsfläche und Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Antragsteller	Antrag vom	Titel-Nr. im Antrag	Reviername	Titel-Nr. im Revier	Antragsnummer
Gemeinde Emmering		1	Fürstenfeldbruck		

# Arbeits- und Kulturplan

(bei Mitwirkung der Bayerischen Forstverwaltung)

A U F L A G E N				E M P F E H L U N G E N - zum besseren Gelingen ihrer Kultur!				
Stück*	Baumart	Herkunft**	Ersatzherkunft***	Sortiment		Pflanzverband		Fläche in ha****
				Alter	Größe	Reihenabstand	Pflanzabstand	
475	Stieleiche	817 09	817 06, 08	2/0	50-80	1,5 m	1 m	0,10
175	Hainbuche	806 04	806 03	2/0	50-80	jede 4.	Pflanze	
50	Flatterulme			2/0	50-80	einsprenkeln	in Eiche	
100	Vogelkirsche	814 04	814 01, 02	2/0	50-80	2 m	↔ 1,5 m	0,05
50	Eisbeere			2/0	50-80	2 m	↔ 1,5 m	
25	Wildbirne			2/0	50-80	2 m	1,5 m	0,06
25	Holzapfel			2/0	50-80	2 m	1,5 m	
150	Sträucher (Arten siehe Beiblatt)			2/0	50-80	2 m	1 m	

*Pflanzung mit Abst. durch Revier u. 1,5m Reihenabst.*

\* auf handelsübliche Gebinde gerundet      \*\* oder Wildlinge      \*\*\* weitere Ersatzherkünfte siehe Herkunftsverzeichnis      \*\*\*\* mit 2 Dezimalen gemeinüblich gerundet

## Bauweise und Materialbedarf Zaunschutz

Bauart	Geflecht	Mindesthöhe in cm	Zaunlänge in fhm	entspricht 50 m Rollen	Pfosten/Scheren bei 3,5 m Abstand	Überstiege /Tore
Pfostenzaun	Hasensicher	160			0	

Antragsteller	Antrag vom	lfd. Nr. im Antrag	Reviername	lfd. Nr. im Revier	Antragsnummer
Gemeinde Emmering		1	Fürstenfeldbruck		

## Begründungen, Erläuterungen, Anmerkungen

Sträucher: Heckenrose, Schlehe, Kornellkirsche, wolliger Schneeball, Weißdorn, Pfaffenhütchen in Gruppen mit je 9 Stück. (siehe Pflanzschema Sträucher)

3 Reihen nach 2 m unbepflanztem Grenzabstand zur Straße. Pflanzverband Sträucher: 2 m Reihenabstand, 1m Abstand in der Reihe.

Anschließend an die Sträucher eine Reihe Wildobst mit Wildapfel und Wildbirne

(je 4 Wildäpfel und 4 Wildbirnen abwechselnd Abstand in der Reihe 1,5 m bei 2 m Reihenabstand).

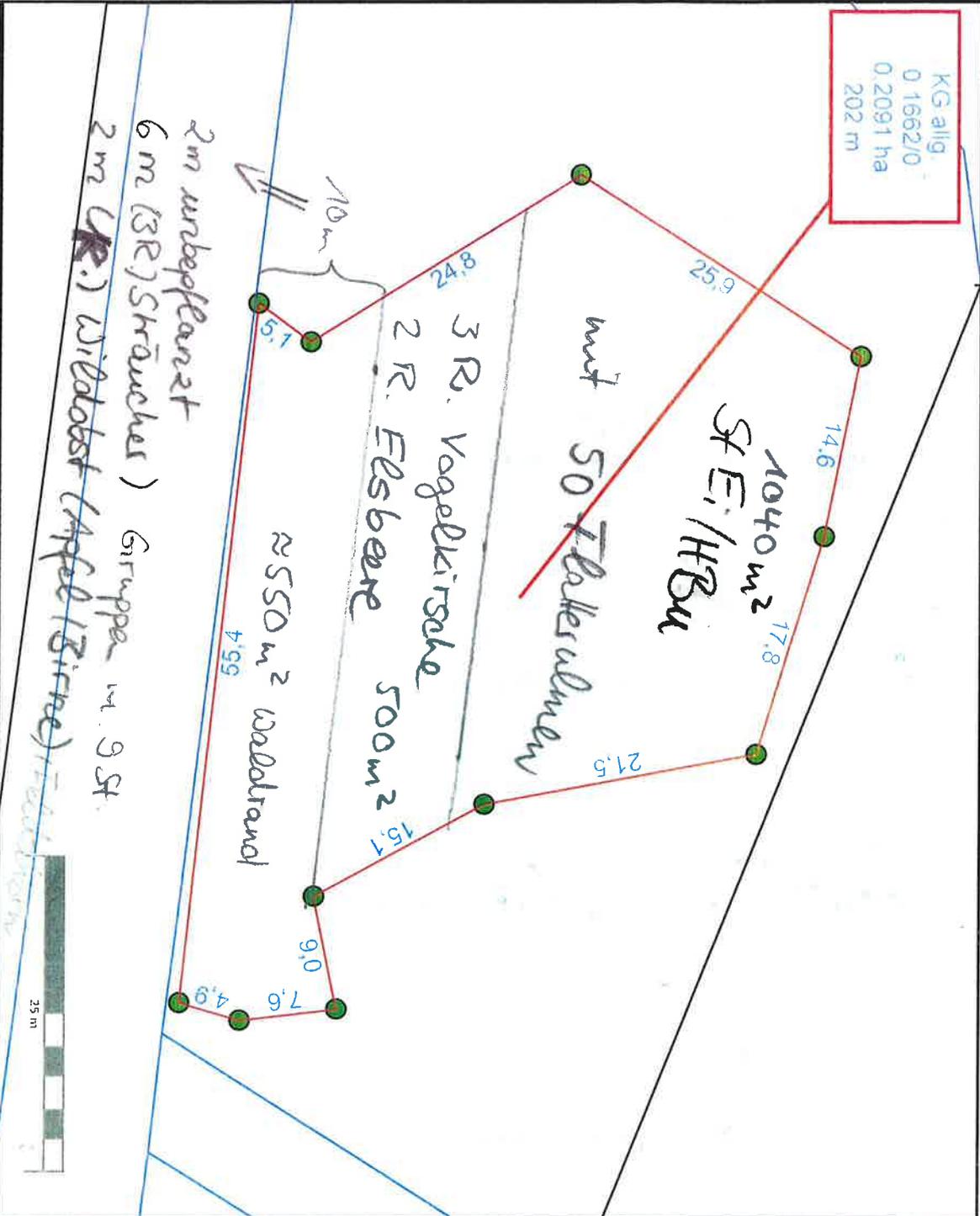
An den Waldrand anschließend werden 2 Reihen Eisbeeren und 3 Reihen Vogelkirschen (Reihenabstand ~~2m~~ <sup>1,5m</sup> und ~~1,5m~~ <sup>20m</sup> Abstand in der Reihe) gepflanzt.

Der eigentliche Waldbestand wird mit Stieleiche und Hainbuche begründet (Pflanzverband 1,5 m Reihenabstand, 1 m Abstand in der Reihe

(siehe Pflanzschema)). Jede 4. Stieleiche wird durch eine Hainbuche ersetzt.

Auf diesen etwa 1000 qm werden 50 Flatterulmen untergemischt (auf der Fläche verteilt).

KG allg.  
0 1662/0  
0 2091 ha  
202 m



**Forstrevier Fürstenfeldbruck**

Name: 1662/0 (1)  
Fläche: 0,2091 ha  
Umfang: 202 m  
Vorname: Gemeinde  
Nachname: Emmering  
Ifd.Nr.: 1  
Gmkg. Nr.: 8483  
Zähler: 1662  
Nenner: 0  
Planung Ersatzaufforstung

Maßstab 1:500

gefertigt am

Unterschrift



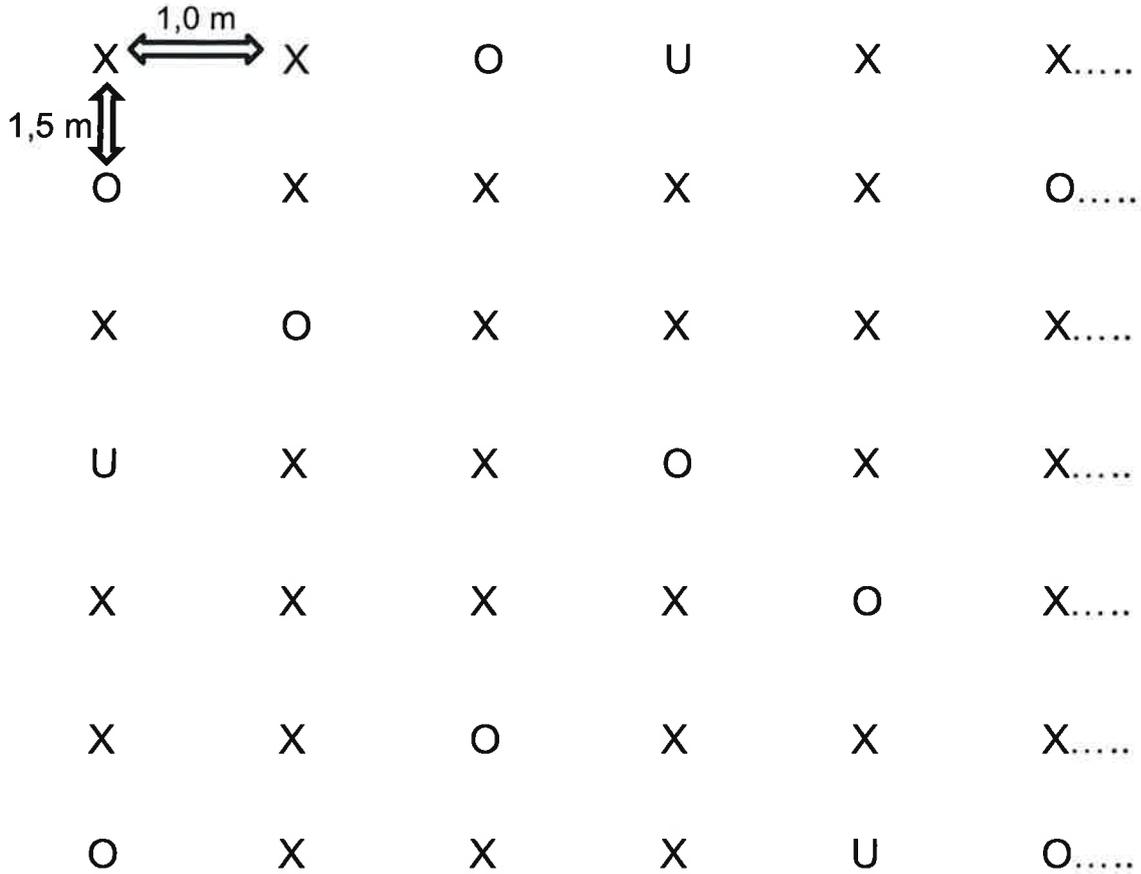
Empfohlenes Pflanzschema Stieleiche / Hainbuche mit einz. Flatterulmen

Die Hainbuche dient später zur Beschattung der wertvollen Stieleichenstämme, sie sollte **nicht** im Zuge der Pflege entfernt werden. Die Hainbuche bleibt im Normalfall kleiner und erträgt Schatten.

X = Stieleiche

U = Flatterulme

O = Hainbuche



Gefertigt,

Ottmann, FAF

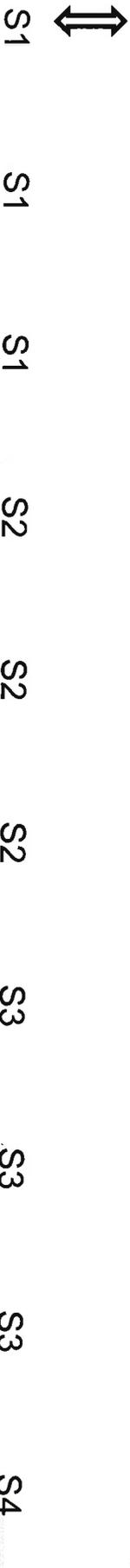
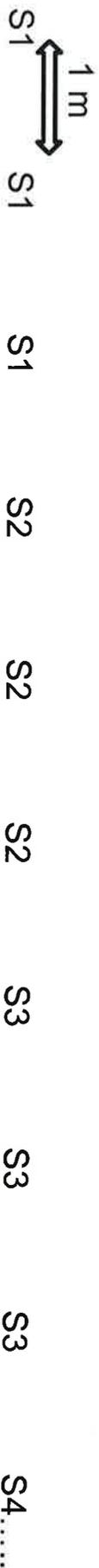
# Empfohlenes Pflanzschema Waldrand/Sträucher

X = Wildapfel

O = Wildbirne

*anschlief. an Wildobst.*

*2 Reihen Esbäre + 3 Reihen Kirsche siehe Pflanzskizze Verbund 20 x 15m) 1. Reihe Reihenabstand*



2 m unbepflanzt

Straße

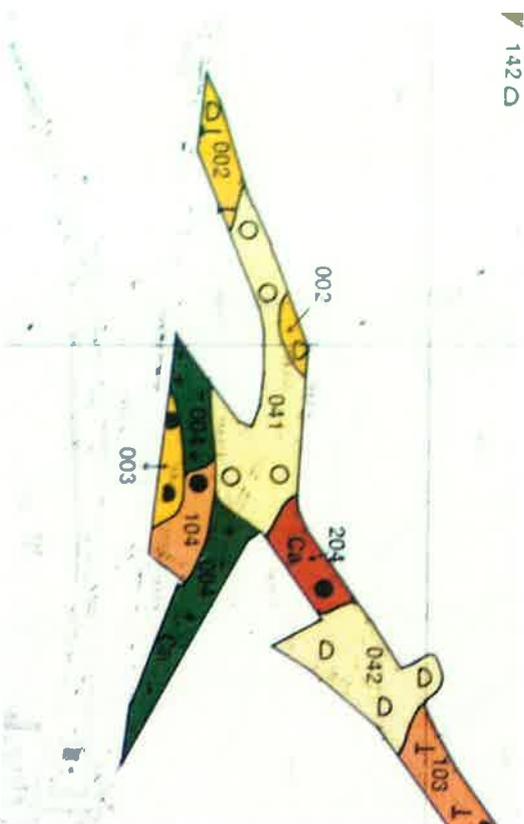
Sträucher:

- S1 Heckenrose
- S2 Pfaffenhütchen
- S3 Kornellkirsche
- S4 Weißdorn
- S5 Schlehe
- S6 wolliger Schneeball

# Ausgleichsfläche Gemeinde Emmering

Standortsinformationen zu Fl.Nr. 1662/0 Gem. Emmering

142



Standorte:

Nr.	Bezeichnung	st.örtl. geforderter Lbh (Ta)-Anteil
003	mäßig frischer bis frischer tiefgründiger lehmiger Sand	20 % Laubholz
104	grundfrischer sandiger Lehm	20 % Laubholz

Gefertigt, 04.02.15

  
Ottmann, FAF