

Gemeinde

Emmering

Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan

„Für den Bereich nördlich der Emmeringer- / Brucker Straße“

Planfertiger

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

Az.: 610-41/2-51 Bearb.: Pr

Plandatum

19.05.2009 (Vorentwurf)
30.11.2010 (Entwurf)
17.05.2011 (Entwurf)
02.08.2011

Begründung

Inhalt

A

Städtebauliche Begründung

B

Umweltbericht

Anlage: Bestandstabelle

A Städtebauliche Begründung

1 Planungsanlass

Die Gemeinde hat am 18. Februar 2009 beschlossen, für den Bereich nördlich der Emmeringer und Brucker Straße die bisherigen Bebauungspläne durch eine neue Bauleitplanung zu ersetzen.

Die neue Planung soll die bisher rein bestandsorientierten Festsetzungen an neuere städtebauliche Vorstellungen anpassen und eine gewisse Nachverdichtung ermöglichen.

2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Landes- und Regionalplanung, Landschaftsschutzgebiet, Überschwemmungsgebiet

Die Gemeinde Emmering liegt an einer überregionalen Entwicklungsachse zwischen dem Münchner Westen und Fürstenfeldbruck. Der bebaute Bereich entlang der Brucker- / Emmeringer Straße gehört zu den Teilen des Gemeindegebiets, die für eine Siedlungsentwicklung besonders in Frage kommen (RPM, B II Z 2.3). Emmering ist ein geeigneter Ort für eine sogenannte überorganische Siedlungsentwicklung (LEP B VI 1.3).

Nördlich des bisherigen Siedlungsbereichs verläuft der Regionale Grünzug Ampertal. Regionale Grünzüge sollen zur Verbesserung des Bioklimas und zur Sicherung eines ausreichenden Luftaustauschs, zur Gliederung der Siedlungsräume und zur Erholungsvorsorge dienen. Sie sollen über die in den bestehenden Flächennutzungsplänen dargestellten Siedlungsgebiete hinaus nicht geschmälert werden. Soweit die Funktionen des Regionalen Grünzugs dem nicht entgegenstehen, sind Planungen im Regionalen Grünzug im Einzelfall möglich (RPM B II Z 4.2.2).

Nördlich des bisherigen Siedlungsbereichs verläuft bisher zusätzlich das landschaftliche Vorbehaltsgebiet Mittleres Ampertal. In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll sich die Siedlungstätigkeit nach den hier besonders bedeutsamen Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege richten (RPM B I 1.2.1).

Die amperenahen Flächen nördlich der Emmeringer- / Brucker Straße liegen innerhalb des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiets und innerhalb des Landschaftsschutzgebiets.

In der aktuell laufenden Fortschreibung des Regionalplans (Arbeitskarte zu landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, Stand September 2009) entfallen die landschaftlichen Vorbehaltsgebiete überall dort, wo die Flächen bereits auf andere Weise (z.B. als Landschaftsschutzgebiet) geschützt sind. Das trifft auch für das Planungsgebiet zu, was darauf schließen lässt, dass sich das derzeit gültige Vorbehaltsgebiet auf den Bereich bezieht, der innerhalb des Landschaftsschutzgebiets liegt.

Die vorliegende Planung erweitert in wesentlichen Teilen des Planungsgebiets die Fläche für das Wohngebiet nicht bzw. kaum über die bestehende Bebauung hinaus. Lediglich im Osten des Planungsgebiets entsteht über eine Fläche von ca. 180 m auf 40 m eine tatsächliche Erweiterung des Baulands (acht Parzellen). Dies ist der Bereich, der am weitesten von der Amper entfernt ist.

Das Landschaftsschutzgebiet und das Überschwemmungsgebiet liegen im gesamten Planungsgebiet außerhalb der Bauflächen. Zur Grenze des Landschaftsschutzgebiets halten die Bauflächen mit Ausnahme der beiden westlichsten Grundstücke (bestehende Bebauung) einen deutlichen Abstand ein.

In der hier vorliegenden Bebauungsplanung wird bei der Situierung der sieben neuen Baurechte im Osten des Planungsgebiets darauf geachtet, dass die Gebäude möglichst weit weg von der Amper errichtet werden und hier keine Riegelwirkung zur Amper hin entsteht. Hierzu wird die Breite der Bauräume auf 11 bzw. 12 m begrenzt, und es wird durch eine entsprechende Festsetzung verhindert, dass Garagen an den Grundstücksgrenzen aneinander gebaut werden können, wodurch Bauriegel entstehen könnten. Auf Wunsch der unteren Naturschutzbehörde wird auf die bisher geplante Festsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf den Erweiterungsgrundstücken verzichtet, da dies fachlich nicht sinnvoll ist. Die Grundstücke sind zur Amper hin bereits weitgehend mit hochwertigem Gehölzbestand ausgestattet, so dass hier eine Aufwertung schwierig ist. Es wird daher einem Ausgleich auf Ökokontoflächen der Gemeinde der Vorzug gegeben (siehe Umweltbericht). Unter Berücksichtigung der beschriebenen Festsetzungen zur geplanten Neubebauung, deren geringer Umfang und der zur Amper hin verbleibenden großzügigen privaten Grünflächen, die insbesondere entlang der Amper eine hochwertige Gehölzausstattung haben, geht die Gemeinde davon aus, dass die Planung den Funktionen des Regionalen Grünzugs (Bioklima, Luftaustausch, Gliederung der Siedlungsräume und erholungsrelevante Sichtmöglichkeiten) nicht entgegensteht.

2.2 Bauleitplanung, Denkmalschutz

Im gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde ist anschließend an die Emmeringer und Brucker Straße ein durchgängig 40 m breiter Streifen als Allgemeines Wohngebiet dargestellt mit einer GFZ von maximal 0,20 (für ein Grundstück 0,19) dargestellt. Die sich Richtung Norden zur Amper hin anschließenden Grundstücksflächen sind als Grünfläche dargestellt. Die hier vorliegende Bebauungsplanung ist teilweise nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist daher erforderlich. Die Flächennutzungsplanänderung wird parallel zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans vorgenommen.

Der hier vorliegende Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich folgende Bebauungspläne: den Bebauungsplan Nr. 758 i.d.F.v. 13.06.1994, den Bebauungsplan Nr. 424 i.d.F.v. 23.12.1975 und den Baulinienplan für das Gebiet an der Brucker Straße i.d.F.v. 30.11.1959. Die Festsetzungen der bisher gültigen Bebauungspläne sind überwiegend bestandsorientiert getroffen worden und entsprechen nach Auffassung der Gemeinde nicht mehr den heutigen planerischen Anforderungen, insbesondere auch an den Grundsatz der Gleichbehandlung. Von den bisher gültigen Festsetzungen wurden in zahlreichen Fällen Befreiungen erteilt, so dass die Umsetzbarkeit der ursprünglichen Planungskonzeptionen zumindest fraglich ist.

Drei Gebäude im Planungsgebiet sind Baudenkmäler nach Denkmalschutzgesetz. Die Villa auf der Fl.Nr. 1008/11 (Falkenbergvilla) gehört zu den sog. Künstlervillen im Bereich Emmering / Fürstenfeldbruck.

3 Bestand und städtebauliche Situation

Das 12,11 ha große Planungsgebiet liegt nördlich der Kreisstraße FFB 17 (hier von Westen kommend zunächst als Emmeringer und dann als Brucker Straße) unmittelbar ab Beginn der FFB 17 von Fürstenfeldbruck bzw. der B 2 kommend.

Das Planungsgebiet fällt von Süden nach Norden insgesamt leicht ab. Zum Teil sind im Bereich der Bebauung Geländesprünge bis gut 1,5 m vorhanden.

Von Westen kommend Richtung Emmeringer Kirche wird der Abstand zwischen Kreisstraße und Amper größer. Dementsprechend ist im Bestand bis ungefähr zur Mitte des Planungsgebiets eine Baureihe vorhanden, ab der Mitte wurde teilweise auch in zweiter Reihe gebaut.

Das Planungsgebiet ist überwiegend bebaut bzw. mit baulichen Anlagen genutzt. Als Art der Nutzung herrscht Wohnen vor. Auf einem Grundstück wird der nördliche Teil gewerblich genutzt (Fl.Nr. 1008/9).

Die Bebauung besteht aus sehr unterschiedlichen Gebäuden. Es herrscht die für villenartige Baugebiete typische Vielfalt an Dachformen, Dachneigungen, Gebäudehöhen etc. vor. Eine Aufstellung der vorhandenen Grundflächen, Gebäudehöhen und Dachneigungen enthält die Bestandstabelle, die Anlage zu dieser Begründung ist.

Für die bestehende Bebauung wurde eine Reihe von Befreiungen von den Festsetzungen der bisher gültigen Bebauungspläne erteilt. Diese betreffen v.a. die überbaubaren Flächen, die Geschossflächenzahl und die zulässige Gebäudehöhe.

Die Durchgrünung des Planungsgebiets ist in weiten Teilen sehr gut. Der parkartige Charakter vieler Grundstücke prägt das Planungsgebiet. Im mittleren Bereich des Planungsgebiets ist die Durchgrünung in Straßennähe deutlich geringer, hier befindet sich der Bereich mit der größten baulichen Dichte.

Der Charakter des Planungsgebiets wird stark geprägt durch die Abstände, die die Haupt- und auch die Nebengebäude zur Straße haben. In dieser Hinsicht lässt sich das Planungsgebiet dreiteilen: Von Westen kommend ist das erste Drittel (mit Ausnahme des ersten Gebäudes) bis kurz nach dem Bach von einem relativ großen Abstand der Gebäude zur Straße geprägt. Hier stehen auch nur vereinzelt kleinere Nebengebäude in Straßennähe. Die „Vorgartenzonen“ sind stark mit Gehölzen bewachsen, die diesen Bereich prägen. Im sich anschließenden mittleren Drittel rücken die großen und teilweise hohen Gebäude an die Straße und prägen hier das Ortsbild. Im östlichsten Drittel des Planungsgebiets rücken die Gebäude wieder deutlich von der Straße ab. Hier wird der Eindruck durch die großzügigen, weniger Baum bestandenen „Vorgartenzonen“ geprägt, die den Straßenraum öffnen und den Blick bis zu den Gebäuden reichen lassen. Dieser im Wesentlichen dreigeteilte Charakter trägt stark zur besonderen und reizvollen Eigenart des Planungsgebiets bei.

4 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

- Festlegung eines allgemeinen Wohngebiets als Art der Nutzung.
- Differenzierung der Grundstücke im Planungsgebiet in Bauland und private Grünfläche. Hierbei unter anderem Berücksichtigung des Verlaufs der Grenze des Überschwemmungsgebiets, so dass das Bauland außerhalb des Überschwemmungsgebiets liegt.
- Keine weitere Bebauung innerhalb des Überschwemmungsgebiets. Sicherung der bestehenden Gebäude im Überschwemmungsgebiet durch die Festsetzung von Bauräumen innerhalb der privaten Grünfläche.
- Sicherung der Durchgrünung mit Gehölzen im Bereich des Baulands durch Festsetzung des erhaltenswerten Baumbestands. Verzicht auf die Erhebung des Baumbestands und Festsetzung von Gehölzen im Bereich der privaten Grünfläche.
- Anpassung der Festsetzungen zum Maß der Nutzung im Hinblick auf den Grundsatz der Gleichbehandlung und eine stärkere bauliche Verdichtung vor allem im östlichen, amperferneren Bereich des Planungsgebiets (durchgängige zweite Baureihe).
- Bestimmung der zulässigen Gebäudegrößen anhand von maximaler Grundfläche, Wandhöhe und Firsthöhe.
- Durchgängig Festlegung der Gebäudehöhen an der Bergseite (in der Regel Straßenseite) und Verzicht auf grundstückswise Ermittlung des Geländes, da das Gelände im Bereich des Baulands nicht sehr stark fällt und eine größere Wandhöhe an der straßenabgewandten Seite (talseitig) keine Beeinträchtigung des Ortsbilds oder anderer Belange nach sich zieht.
- Beibehaltung der heutigen Abstände zwischen Straße und Bebauung, um die von den „Vorgartenzonen“ bzw. im mittleren Teil von der straßennahen Bebauung geprägte Eigenart des Gebiets zu sichern.
- Verzicht auf gestalterische Festlegungen aufgrund der vorhandenen hohen Heterogenität der Bebauung.
- Festsetzung der drei denkmalgeschützten Gebäude gemäß des Bestands. Sicherung der Sicht von der Straße auf das denkmalgeschützte Gebäude auf Fl.Nr. 1012/18 durch Situierung der zusätzlichen Bauräume westlich und östlich eines „Sichtkorridors“.

5 Inhalt des Bebauungsplans (umweltbezogene Inhalte siehe Umweltbericht)

5.1 Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst 12,11 ha und setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet	6,62 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	0,30 ha
Grünfläche	4,95 ha
Wasserfläche	0,24 ha

Summe 12,11 ha

5.2 Art der Nutzung, Abgrenzung des Baulands

Das Planungsgebiet dient bisher vorwiegend dem Wohnen. Die Fl.Nr. 1008/9 wird teilweise gewerblich genutzt (Färberei). In den bisher wirksamen Bebauungsplänen ist das Planungsgebiet überwiegend als reines Wohngebiet, zum Teil auch als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Planungsziel der Gemeinde ist es, an dem vorwiegenden Wohncharakter festzuhalten, aber auch die im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebiets dienen, und Anlagen für kirchliche, kulturelle etc. Zwecke) zu ermöglichen sowie ausnahmsweise nicht störende Gewerbebetriebe zuzulassen. Ausgeschlossen werden Wirtschaften, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, die als nicht verträglich mit dem angestrebten Gebietscharakter betrachtet werden.

Ausgehend von der Kreisstraße wird der Teil des Planungsgebiets festgelegt, der zum Bauland gehört. Die Gemeinde geht dabei davon aus, dass die rückwärtigen, ampere-nahen Bereiche der Grundstücke grundsätzlich nicht zum Bauland gehören, sondern aufgrund ihrer landschaftlichen und ökologischen Bedeutung eine besondere Bedeutung haben, die auch künftig gesichert werden soll. Der nördliche Teil des Planungsgebiets wird daher in unterschiedlicher Tiefe durchgängig als private Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der privaten Grünfläche sind keine über den Bestand hinausgehenden baulichen Anlagen zulässig.

Bei der Abgrenzung des Baulands geht die Gemeinde von folgenden Planungszielen aus bzw. folgt entsprechenden rechtlichen Vorgaben: Keine Festsetzung von Bauland innerhalb des Überschwemmungs- und des Landschaftsschutzgebiets, unter Berücksichtigung der anderen Planungsziele möglichst großer Abstand der nördlichen Grenze des Baulands zur Amper, Gleichbehandlung vergleichbarer Grundstücke, hierbei dient die Ausdehnung von der Straße aus als Bezugsmaßstab, nicht die Gesamttiefe der Grundstücke.

5.3 Überbaubare Flächen

Die bisher gültigen Bebauungspläne setzten die überbaubaren Flächen weitgehend sehr eng um den Bestand fest bzw. ermöglichten in wenigen Fällen neue Gebäude in relativ eng umgrenzten überbaubaren Flächen. Die engen Baugrenzen wurden in vielen Fällen nicht eingehalten – das bisherige Konzept hat sich in diesem Punkt nicht bewährt.

Bezüglich der Festsetzung der überbaubaren Flächen lassen sich im Planungsgebiet drei Teilbereiche unterscheiden: Teilbereich I umfasst die Grundstücke vom westlichen Beginn des Planungsgebiets bis zum Krebsbach (Fl.Nr. 1008/37 bis 1008/7), Teilbereich II die Grundstücke nach dem Krebsbach (Fl.Nr. 1008/43) bis zur Fl.Nr. 1011/3 und Teilbereich III die Grundstücke von der Fl.Nr. 1012/8 bis zum östlichen Rand des Planungsgebiets (Fl.Nr. 24/4).

Teilbereich I:

Dieser Teilbereich ist geprägt durch eine lockere, einreihige Abfolge zum Teil sehr großer villenartiger Gebäude. Fl.Nr. 1008/35 ist noch unbebaut; auf diesem Grundstück verläuft ein Kanal der Stadt Fürstenfeldbruck zur Amper. Weiter ist das Gebiet dadurch gekennzeichnet, dass hier entlang der Kreisstraße noch große Reste des ehemaligen Waldbestands vorhanden sind. Planungsziele für die-

sen Bereich sind der Erhalt der lockeren einzeiligen Abfolge weitgehend großer Gebäude und die Sicherung des noch vorhandenen Baumbestands entlang der Straße. Weiter soll die bauliche Entwicklung Richtung Amper begrenzt werden.

Das Gebäude auf der Fl.Nr. 1008/37 (westlichstes Gebäude) ist das größte Wohngebäude im Planungsgebiet und liegt sehr nah an der Amper. Einen Spielraum für bauliche Erweiterungen sieht die Gemeinde hier nicht; daher wird die überbaubare Fläche hier eng um den Bestand gezogen. Bei den drei folgenden Wohngebäuden besteht noch ein gewisser (Fl.Nr. 1008/6) bzw. deutlicher (Fl.Nr. 1008/38 und westlicher Teil der Fl.Nr. 1008/28) Spielraum für bauliche Erweiterungen. Gemäß dem Ziel hier auch künftig eine lockere Abfolge großer Gebäude zu erhalten werden die überbaubaren Flächen so situiert, dass das noch nicht ausgeschöpfte Baurecht im Zusammenhang mit den bestehenden Gebäuden (Anbauten an das bestehende Gebäude oder größerer Ersatzbau) realisiert werden kann. Dabei werden die Bauräume zur Straße und zur Amper hin begrenzt, die Erweiterungen erfolgen Richtung Westen.

Auf dem östlichen Teil der Fl.Nr. 1008/28 liegt das bestehende Wohnhaus deutlich näher an der Amper als die benachbarten Gebäude. Da es Planungsziel ist, die künftige Bebauung möglichst deutlich von der Amper entfernt zu situieren, würde hier geprüft, ob das Baurecht für dieses Grundstück künftig weiter südlich liegen kann. Dies gelang nicht, da hier aufgrund des großen Teichs und des Gehölzbestands an der Straße nur die dann nicht mehr vorhandene Gartenfläche zur Verfügung stand. Die Gemeinde hat sich daher entschieden, dass Baurecht im Bereich des vorhandenen Gebäudes zu konzentrieren und den Bauraum so festgelegt, dass Erweiterungen nach Osten, Süden und Westen möglich sind.

Auf der Fl.Nr. 1008/35 erscheint es aufgrund der relativ weit nördlich gelegenen Nachbarbebauung vertretbar, den Bauraum auch hier relativ weit nach Norden zu legen. Im Osten wird der Bauraum von der nicht überbaubaren Kanaltrasse begrenzt, nach Westen ist ein Grenzabstand von sechs Metern eingehalten, da auch hier hochwertiger Baumbestand vorhanden ist.

Auf Fl.Nr. 1008/7 hat sich die Gemeinde entschlossen, ein weiteres Gebäude zuzulassen, da es aufgrund der Größe des Baugrundstücks hier nicht mehr vertretbar erscheint, dass gesamte Baurecht auf ein Gebäude zu konzentrieren. Der Bauraum für das zusätzliche Gebäude wird südwestlich des Bestands so situiert, dass ein ausreichender Abstand zum bestehenden Gebäude im Osten und zu den vorhandenen Gehölzen im Süden und Westen eingehalten wird. Um die hier beabsichtigte lockere Abfolge der Gebäude zu gewährleisten ist auch die Ausdehnung der überbaubaren Fläche nach Norden begrenzt. Die überbaubare Fläche für das bestehende Gebäude wird um den Bestand gelegt; eine Ausdehnung des Bauraums nach Norden und Osten würde den Zielen widersprechen, möglichst nicht näher an die Amper und den Krebsbach zu rücken, eine Ausdehnung nach Westen und Süden widerspräche dem Ziel der lockeren Anordnung der Gebäude.

Teilbereich II:

In diesem Teilbereich, der nach dem Krebsbach beginnt, rücken die Häuser näher an die Straße, die Abstände zwischen den Gebäuden werden geringer, die Gebäude sind höher und die Grundstücke sind teilweise in zweiter Reihe bebaut. Während Teilbereich I vor allem von der waldartigen Kulisse entlang der Straße geprägt ist und Teilbereich III durch die ausgeprägte Vorgartenzone, wirkt Teil-

bereich II am „städtischsten“; die Gebäude stehen im Vordergrund, was durch die beiden auffallenden denkmalgeschützten Villen noch betont wird. Planungsziel für diesen Bereich ist vor allem die Ordnung des Bestands und der gewünschten maßvollen Nachverdichtung.

Die bisherige Fl.Nr. 1008/43 wurde während des Bebauungsplanverfahrens geteilt. Ursprüngliches Planungsziel der Gemeinde war es, dass Baurecht für das Grundstück so zu situieren, dass an das bestehende Doppelhaus beidseitig angebaut werden kann. Aufgrund der vorhandenen Gemeinschaftsfläche (neue Fl.Nr. 1008/46) konnte das Planungsziel im Osten nicht umgesetzt werden. Bei den weiteren Planungsüberlegungen hat die Gemeinde berücksichtigt, dass es nordöstlich des Doppelhauses früher bereits ein Wohnhaus gab, das nicht erhalten werden konnte. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, hier von dem Planungsziel der einzeiligen Bebauung abzuweichen und unmittelbar an die Fl.Nr. 1008/46 angrenzend einen zweiten, kleinen Bauraum nordöstlich des Bestands festzusetzen (Die Abstandsflächen müssen gegenüber dieser Fl.Nr. nicht eingehalten werden).

Auf den Fl.Nr. 1008/17 bis 1008/14 orientieren sich die Bauräume am Bestand mit gewissen Erweiterungsspielräumen soweit möglich. Die Bauräume werden in einer gleichmäßigen Tiefe von ca. 20 m so festgesetzt, dass mit Ausnahme von Fl.Nr. 1008/17 ein gleichmäßiger Abstand von ca. acht Metern zur Straße eingehalten wird. Auf Fl.Nr. 1008/15 wird ein Bauraum für ein zusätzliches Gebäude festgesetzt.

Die Fl.Nr. 1008/9 stellt einen Sonderfall im Planungsgebiet dar. Der rückwärtige Teil des Grundstücks wird gewerblich genutzt und innerhalb des Überschwemmungsgebiets befindet sich eine genehmigte kleine Schwimmhalle. Die vom Grundstückseigentümer geäußerten Vorstellungen für die künftige Nutzung seines Grundstücks sehen die Aufgabe der gewerblichen Nutzung vor. Stattdessen soll das Grundstück mit zwei Wohnhäusern bebaut werden; die Schwimmhalle soll auch weiterhin genutzt werden. Im Hinblick auf diese Vorstellungen und unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestands wird der künftige Bauraum so situiert, dass zwei Wohngebäude errichtet werden können, wobei ein ausreichender Abstand zu den seitlichen Grundstücksgrenzen einzuhalten ist. Für das bestehende Schwimmbad wird ebenfalls ein Bauraum ohne Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.

Auf Fl.Nr. 1008/10 wird der Bauraum eng um das vorhandene große Mehrparteien-Wohnhaus festgesetzt. Erweiterungsspielraum besteht auf dem kleinen Grundstück nicht mehr.

Das nördlich angrenzende Grundstück Fl.Nr. 1008/36, das eine eigene Zufahrt von der Kreisstraße hat, liegt überwiegend im Überschwemmungsgebiet. Da es auch Planungsziel der Gemeinden ist, möglichst jedem der großen Grundstücke ein Baurecht einzuräumen, wird auch für dieses Grundstück trotz des geringen Anteils außerhalb des Überschwemmungsgebiets ein Bauraum festgesetzt. Der Bauraum hat nur den Mindestabstand von 3 m zur südlichen Grundstücksgrenze und den dort stehenden Garagen des Nachbargrundstücks. Aufgrund des relativ großen Abstands zum südlich gelegenen Gebäude und der großzügigen Gartenflächen nach Norden erscheint die hier insgesamt deutlich beengte Situation vertretbar.

Auf Fl.Nr. 1008/11 hat der zusätzliche Bauraum eine Tiefe von ca. 40 m, so dass das neue Gebäude wahlweise in größerer Entfernung von der FFB 17 oder näher an ihr errichtet werden kann, da hier keine städtebaulichen Gründe für eine genauere Festlegung der Lage des neuen Gebäudes sprechen. Die Breite des Bauraums wird aber begrenzt, um den Blick auf die dahinter liegende Künstlervilla zu erhalten.

Im restlichen Teilbereich II werden die Bauräume zum einen am Bestand orientiert festgesetzt mit Erweiterungsmöglichkeiten vorwiegend nach Norden, zum anderen wird hier durch Nachverdichtung durchgehend eine zweireihige Bebauung ermöglicht, da hier bereits ein entsprechender Bestand vorhanden ist bzw. der Verlauf des Überschwemmungsgebiets eine größere Tiefe des Baulands ermöglicht. Auf Fl.Nr. 1008/11 liegt das bestehende Gebäude innerhalb des Überschwemmungsgebiets. Für das Gebäude wird ein Bauraum ohne Erweiterungsmöglichkeiten festgesetzt.

Teilbereich III:

Der östlichste Teilbereich weist überwiegend den größten Abstand der Gebäude von der Straße und den größten Abstand zwischen Straße und Amper auf. Die Grundstücke sind bisher nur einreihig bebaut, wobei drei Gebäude einen sehr großen Abstand zur Straße aufweisen. Die Gemeinde hat sich entschlossen, hier durchgängig eine zweireihige Bebauung zu ermöglichen. Weiteres Ziel ist es, die Vorgartenzone von weiteren Hauptgebäuden freizuhalten, die zusätzliche Bebauung also überwiegend im rückwärtigen Teil der Grundstücke zu situieren. Die Bauräume im Bereich des Bestands werden daher so gelegt, dass sich die Erweiterungsmöglichkeiten überwiegend im Norden der vorhandenen Häuser befinden. Aufgrund der sensiblen landschaftlichen Situation werden die Bauräume für die neuen Gebäude in der zweiten Reihe nur soweit Richtung Amper gelegt, dass ausreichende Abstände (mindestens 15 m, überwiegend 20 m) zur südlichen Gebäudezeile bleiben. Weiter werden die Bauräume so in der Breite begrenzt, dass möglichst große seitliche Grenzabstände bleiben, um einer Riegelwirkung vorzubeugen.

5.4 Maß der Nutzung

Das Maß der Nutzung war im bisherigen Bebauungsplan über die Geschossflächenzahl (GFZ) und die Zahl der Geschosse definiert.

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden die Festsetzungen zum Maß der Nutzung neueren städtebaulichen Vorstellungen angepasst. Die Anpassung an neuere Vorstellungen betrifft den Wegfall von Geschossflächenzahl und Zahl der Geschosse. Die Baudichte wird über die Kubaturen – Grundfläche mal Wand- und Firsthöhe – eindeutig bestimmt.

Planungsziel der Gemeinde ist es, das Maß der Nutzung im Hinblick auf den Grundsatz der Gleichbehandlung und eine stärkere bauliche Verdichtung vor allem im östlichen, amperferneren Bereich des Planungsgebiets (durchgängige zweite Baureihe) neu festzusetzen. Auch bezüglich der Festsetzungen zum Maß der Nutzung lassen sich im Planungsgebiet drei Teilbereiche unterscheiden: Teilbereich I umfasst die Grundstücke vom westlichen Beginn des Planungsgebiets bis zum Krebsbach (Fl.Nr. 1008/37 bis 1008/7), Teilbereich II die Grundstücke nach dem Krebsbach (Fl.Nr. 1008/43) bis zur Fl.Nr. 1011/3 und Teilbereich III

die Grundstücke von der Fl.Nr. 1012/18 bis zum östlichen Rand des Planungsgebiets (Fl.Nr. 24/4).

Teilbereich I:

Das westlichste Gebäude (Fl.Nr. 1008/37) wird hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung als städtebaulicher Ausreißer betrachtet, der nicht maßstabsbildend ist. Es wird bezüglich der Grundfläche und der Gebäudehöhen entsprechend des Bestands festgesetzt. Bei den anderen Grundstücken im Teilbereich I orientiert sich die Festsetzung der max. zulässigen Grundflächen an den beiden Gebäuden Fl.Nr. 1008/6 und 1008/7 (230 bzw. 240 qm GR). Für Fl.Nr. 1008/7 wird der Bestand festgesetzt, die Werte für die anderen Grundstücke werden unter Berücksichtigung der Größe der Baugrundstücke festgelegt.

Bezüglich der Gebäudehöhen orientieren sich die festgesetzten Werte an den im Teilbereich vorhandenen Obergrenzen (ohne Fl.Nr. 1008/37 und den höheren Gebäudeteil von Fl.Nr. 1008/7) plus gewissem Spielraum nach oben, vor allem bei der Firsthöhe.

Teilbereich II:

Bezüglich der zulässigen GR wird die Fl.Nr. 1008/9 als städtebaulicher Ausreißer betrachtet, der nicht maßstabsbildend ist. Das Grundstück (Wohnhaus und Gewerbebauten/Färberei) stellt eine Ausnahme im Planungsgebiet dar. Wunsch des Eigentümers ist die Aufgabe der gewerblichen Nutzung zugunsten eines weiteren Wohnhauses und die weitere Nutzung der Schwimmhalle. Ziel der Gemeinde ist es hier, die städtebauliche Sondersituation mit dem hohen bestehenden Baurecht (das im gewerblichen Bereich und bei der Schwimmhalle allerdings „nur“ aus erdgeschossigen Bauten besteht) angemessen zu berücksichtigen. Gleichzeitig ist die Gemeinde der Auffassung, dass mit der Änderung der Nutzungsart nicht davon ausgegangen werden kann, dass das bisher vorhandene Baurecht 1:1 umgerechnet werden kann, da es Aufgabe der Gemeinde ist, eine auch im städtebaulichen Zusammenhang vertretbare Lösung zu finden. Für den südlichen Teil des Grundstücks orientiert sie die zulässige Gebäudegröße (170 qm) an den beiden westlich gelegenen Grundstücken, für den nördlichen Teil setzt sie ein Wohngebäude mittlerer Größe (130 qm) plus die Schwimmhalle (95 qm) fest. Bei der Schwimmhalle ermöglicht die zulässige Firsthöhe die Errichtung eines Satteldachs auf dem bestehenden Gebäude.

Wie bereits unter 5.3 geschildert hat die Gemeinde bei ihren Planungsüberlegungen zum westlichsten Grundstück im Teilbereich II berücksichtigt, dass es nordöstlich des Doppelhauses früher bereits ein Wohnhaus gab, das nicht erhalten werden konnte. Die Gemeinde hat sich daher entschlossen, hier ein zusätzliches kleines Wohnhaus mit einer GR von 85 qm festzusetzen. Sie geht dabei davon aus, dass aufgrund der großzügig festgesetzten Wand- und Firsthöhe, trotz der relativ geringen Grundfläche ein auch modernen Ansprüchen genügendes Wohnhaus errichtet werden kann.

Bezüglich der Festsetzung der zulässigen Grundflächen für die Gebäude entlang der Straße orientieren sich die festgesetzten Werte für die Grundstücke Fl.Nr. 1008/8, 1008/14, 1008/36, 1011/6, 1011/2 und 1011/3 nah am Bestand. Ausgehend hiervon werden die Werte für die anderen Gebäude entlang der Straße unter Berücksichtigung der Größe der Baugrundstücke festgelegt.

Die bestehenden Gebäude auf den Fl.Nr. 1008/11 (innerhalb der Grünfläche) und 1011 werden entsprechend der Größe des Bestands festgesetzt.

Leitgröße für die zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe sind Wohnhäuser mit einer Grundfläche von 120 qm. Von dieser Größe wird bei besonders kleinen bzw. großen Grundstücken nach unten oder oben abgewichen. In Teilbereich II sind die Fl.Nr. 1008/36 und die sehr schmale Fl.Nr. 1012/23 (jeweils 100 qm) von einer Abweichung nach unten betroffen.

Die bestehenden Gebäudehöhen sind der Mitte des Teilbereichs II höher als in den Randbereichen und den Teilbereichen I und III. An dieser Abstufung der Höhen orientieren sich auch die neu festgesetzten Gebäudehöhen, da es Planungsziel ist, den damit verbundenen städtebaulichen Charakter beizubehalten. Als städtebauliche Ausreißer, die nicht maßstabsbildend sind, werden die Gebäude auf den Fl.Nr. 1008/10, 1011/6 und 1011/4 betrachtet. Die Gebäude auf diesen Grundstücken werden dem Bestand entsprechend festgesetzt.

Teilbereich III:

Bezüglich der Festsetzung der zulässigen Grundflächen für die bestehenden Gebäude orientieren sich die festgesetzten Werte für die Grundstücke Fl.Nr. 1012/18 (innerhalb der Grünfläche), 1012/16, 1012/13, 1012/12, 1012/9, 1012/8 und 1012/6 nah am Bestand. Dabei wird die Fl.Nr. 1012/12 als für die Nachbargrundstücke nicht maßstabsbildender städtebaulicher Ausreißer gewertet. Die beiden Gebäude auf den Fl.Nr. 1012/9 und 1012/8 werden bezüglich ihrer vorhandenen Grundflächen ebenfalls als nicht maßstabsbildend für die Nachbargrundstücke angesehen. Da hier aber die Gebäudehöhen deutlich niedriger sind, als bei den Gebäuden, die für die Bemessung des Baurechts als Maßstab herangezogen werden (Fl.Nr. 1012/12 und 1012/13), besteht die Ausreißersituation nicht für die Kubatur bzw. die insgesamt nutzbare Wohnfläche. Ziel der Gemeinde ist es bei diesen Grundstücken, das Maß der Nutzung so festzusetzen, dass es sich in das Festsetzungskonzept für den Teilbereich einfügt. Daher werden hier zwei mögliche Gebäudetypen zugelassen: der bestehende und ein Gebäude mit reduzierter Grundfläche, dafür aber größerer Gebäudehöhe.

Die für die beschriebenen, als maßstabsbildend betrachteten Bestandsgebäude festgesetzten Werte bilden den Rahmen für die Festsetzung des Maßes der Nutzung für die anderen Gebäude entlang der Straße unter Berücksichtigung der Größe der Baugrundstücke.

Leitgröße für die zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe sind Wohnhäuser mit einer Grundfläche von 120 qm. Von dieser Größe wird nur in zwei Fällen unten oder oben abgewichen. Auf der Fl.Nr. 1012/12 ist das bestehende Gebäude an der Straße deutlich größer als die Nachbargebäude; hier wird daher das zusätzliche Baurecht in zweiter Reihe reduziert. Auf der Fl.Nr. 1012/6 ist das Baugrundstück in zweiter Reihe größer als bei den westlichen Nachbarn und die Erschließungssituation ist günstiger; daher wird hier nach oben abgewichen.

5.5 Abstandsflächen, Bauweise, Zahl der Wohnungen, bauliche Gestaltung

Der Bebauungsplan sieht grundsätzlich keine Abstandsflächenverkürzungen vor. Die im Art. 6 BayBO geregelten Abstandsflächen sind einzuhalten, auch wenn damit nicht bis an die festgesetzte Baugrenze gebaut werden kann. Ein hiervon abweichender Fall betrifft die Fl.Nr. 1008/45; hier kann das neue Gebäude di-

rekt an der südlichen Grundstücksgrenze errichtet werden. Bei der Fl.Nr. 24/2 kann das bestehende Gebäude in seinen derzeitigen Maßen saniert oder neu aufgebaut werden, hierfür wird eine Abstandsflächenverkürzung zugelassen. Bei einem Neubau eines die Festsetzungen zum Maß der Nutzung ausnutzenden Gebäudes sind die angeordneten Abstandsflächen einzuhalten.

Die Bauweise wird im wesentlichen durch die Festsetzung der Baugrenzen und der zulässigen Grundflächen bestimmt, d.h. grundsätzlich sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen möglich, soweit sie nicht im Widerspruch zu den relevanten Festsetzungen stehen. Hiervon ausgenommen sind die Gebäude in zweiter Reihe: hier werden nur Einzelhäuser zugelassen. Gleichzeitig wird die zulässige Zahl an Wohnungen begrenzt auf max. zwei je Einzelhaus und max. eine je Doppelhaushälfte und Hausgruppenanteil (für das bestehende Gebäude mit acht Wohnungen auf Fl.Nr. 1008/10 werden diese als zulässig festgesetzt). Für die Gebäude in zweiter Reihe wird die Zahl der Wohnungen auf eine begrenzt. Hintergrund der Festsetzungen zur Bauweise und zur Zahl der Wohnungen ist die Planungsabsicht der Gemeinde, entlang der Straße eine gewisse Verdichtung zuzulassen, Gebäude mit einer größeren Anzahl an Wohnungen wie auf der Fl.Nr. 1008/10 aber grundsätzlich auszuschließen. In den rückwärtigen Bereichen wird dagegen die Zahl der Wohnungen je Gebäude auf eine begrenzt, da hier die Zahl an Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen sowie an Fahrbewegungen aufgrund der ungünstigen Erschließungssituation (siehe Punkt 5.6) und der sensibleren landschaftlichen Situation vermieden werden soll.

Das Planungsgebiet ist in weiten Teilen bereits bebaut. Die Bebauung ist typischerweise nicht sehr einheitlich, es sind aber auch keine deutlichen gestalterischen Ausreißer vorhanden. Die Gemeinde sieht daher keine Notwendigkeit für gestalterische Regelungen.

5.6 Erschließung, Stellplätze, Überschreitungsregelungen

Das Planungsgebiet wird insgesamt von der FFB 17 aus erschlossen. Planungsrechtlich sind alle bestehenden Grundstücke mit Ausnahme der Fl.Nr. 1008/43, /45 und /48 (alle erschlossen über die im Gemeinschaftseigentum befindlichen Fläche Fl.Nr. 1008/46) und der Fl.Nr. 1012/23 (wird erschlossen über Fahrrecht auf der Fl.Nr. 1011/2) unmittelbar von der Kreisstraße aus anfahrbar.

Die Gemeinde hat sich dazu entschlossen, die Erschließung der beabsichtigten Nachverdichtung in zweiter Reihe den privaten Eigentümern zu überlassen. Die rückwärtigen Gebäude werden also in der Regel über lange Zufahrten von der FFB 17 aus an den bestehenden Gebäuden vorbei erschlossen. Der Gemeinde ist bewusst, dass die hier entstehenden Erschließungswege eine beträchtliche Länge aufweisen (in einem Fall ca. 80 m bis zur südlichen Bauraumgrenze, in mehreren Fällen ca. 70 m). Sie hält dies vor dem Hintergrund der anderen städtebaulichen Ziele, vor allem der gewünschten Möglichkeit zur Nachverdichtung, vor dem Hintergrund, dass jeweils nur ein Gebäude erschlossen wird und vor dem Hintergrund der aus ihrer Sicht nicht vorhandenen sinnvollen Alternativen zu dieser Form der Erschließung aber noch für vertretbar.

Da es ein wichtiges städtebaulichen Ziel ist, dass bei der zusätzlichen Bebauung in zweiter Reihe im östlichen Teil des Planungsgebiets keine riegelartige Bebauung entsteht, werden hier die Flächen begrenzt, auf denen Garagen und Stellplätze errichtet werden dürfen. Dadurch wird verhindert, dass Garagen benach-

barter Grundstücke aneinandergelagert werden. Im restlichen Planungsgebiet sieht die Gemeinde keinen Bedarf, die genaue Lage der Stellplätze und Garagen zu regeln (abgesehen von dem Sicherheitsabstand der Einfahrtsseite von fünf m und dem Bewirtschaftungsabstand der Längsseite von einem m von der Straße).

In Abstimmung mit der unteren Verkehrsbehörde werden die Zufahrtsbereiche festgesetzt und Sichtdreiecke zum Schutz vor Kollisionen zwischen aus den Grundstücken ausfahrenden Autos und den Benutzern des Radwegs. Die festgesetzten Zufahrtsbereiche orientieren sich an den bestehenden Zufahrten und ermöglichen je Grundstück in der Regel nur eine Zufahrt, um zu verhindern, dass durch die zusätzliche Bebauung unnötige zusätzliche Zufahrten entstehen, die das Gefährdungspotential erhöhen.

Aufgrund der städtebaulichen Situation mit den teilweise langen Zufahrten und sehr großen Grundstücken sind für die von der Gemeinde beabsichtigte Entwicklung des Planungsgebiets Überschreitungen der zulässigen Grundflächen für die Anlagen nach § 19 (4) BauNVO von bis zu 250 % erforderlich, wobei der Großteil der Überschreitungen 100 % bzw. 150 % beträgt. Bei den zugelassenen Überschreitungen sind verschiedene Gesichtspunkte berücksichtigt: Die Anlage von kleinen Wendemöglichkeiten soll zulässig sein, um nicht rückwärts auf die Kreisstraße ausfahren zu müssen; es gibt bereits viele Grundstücke mit erheblichen bestehenden Überschreitungen, denen Bestandsschutz gewährt wird; die Zufahrten für die rückwärtigen Grundstücke werden so festgesetzt, dass sie über die Zufahrten der vorderen Grundstücke führen, um die Größe der Zufahrtsflächen zu begrenzen; teilweise begründen sich die Überschreitungen aus dem Schutz von Bäumen, die längere Zufahrten zur Folge haben; die Zufahrten sind wasserdurchlässig anzulegen, so dass die Bodenschutzfunktion berücksichtigt wird. Insgesamt ist die Gemeinde der Auffassung, dass die festgesetzten Überschreitungen unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels für das Gebiet vertretbar sind.

Die numerische Bezugsgröße für die festgesetzte Überschreitung ist die für das Grundstück bzw. den gekennzeichneten Grundstücksteil (Abtrennung durch Knödellinie, Bezeichnung mit römischen in Klammern gesetzten Ziffern) festgesetzte Grundfläche (auf den Fl.Nr. 1008/37, 1008/7 und der Teilfläche Fl.Nr. 1011 (I) bezieht sich die Überschreitung auf die Summe der beiden festgesetzten Teilwerte der Grundfläche). Lagemäßig sind alle die Stellplätze, Zufahrten etc. zu berücksichtigen, die innerhalb des Grundstücks bzw. der abgetrennten Teilfläche liegen. Das heißt, dass die Zufahrt zu einem rückwärtigen Grundstück solange zur Überschreitung des vorderen Grundstücks zählt, wie sie über den abgegrenzten vorderen Teil führt.

B Umweltbericht

1 Einleitung

1.1 Kurzbeschreibung von Inhalt und wichtigen Zielen des Bebauungsplans

Das Planungsgebiet liegt zwischen der stark befahrenen Kreisstraße FFB 17 und der Amper. Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die künftige städtebauliche Ordnung und Nachverdichtung des im südlichen Teil weitgehend bebauten Planungsgebiets schaffen. Dies betrifft insbesondere die Festlegung der überbaubaren Flächen und der Gebäudegrundflächen und -höhen. Im westlichen Teil des Planungsgebiets soll die vorhandene einzeilige Bebauungsstruktur mit großen Gebäuden erhalten bleiben. Im mittleren, am dichtesten bebauten Bereich steht die Ordnung des Bestands im Vordergrund der planerischen Festlegungen. Im östlichen Teil, der den größten Abstand von der Amper aufweist, wird nördlich der bestehenden Bebauung eine zusätzliche Bebauung in zweiter Reihe ermöglicht. Der nördliche Teil des Planungsgebiets wird zur Amper hin als private Grünfläche festgesetzt, um hier die Voraussetzungen für eine langfristige Sicherung des ökologisch wertvollen Bereichs zu schaffen. Auf die Erhebung des umfangreichen Baumbestands wird verzichtet, der Schutz der Bäume richtet sich hier nach der gemeindlichen Baumschutzverordnung bzw. nach der Verordnung des Landschaftsschutzgebiets, das Teile des nördlichen Planungsgebiets umfasst. Für den Bereich des Baulands werden die zu erhaltenden Gehölze zeichnerisch festgesetzt.

1.2 Scoping-Termin

Auf einen gesonderten Scopingtermin für die vorliegende Bebauungsplanänderung wurde angesichts der insgesamt geringen Auswirkungen der neuen Planung in dem weitgehend bebauten Gebiet verzichtet.

1.3 Umweltrelevante gesetzliche Ziele und ihre Berücksichtigung

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan München sowie weiteren Fachplanungen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere der Regionalplan München mit den Zielen zu den regionalen Grünstreifen und landschaftlichen Vorbehaltsgebieten, die Regelungen des Natur- und Artenschutzrechts und die Immissionsschutzgesetzgebung zu berücksichtigen.

2 Grundlagen für die Umweltprüfung und Hinweise auf Kenntnislücken

Allgemeine Datengrundlagen	<ul style="list-style-type: none">- derzeit gültiger Flächennutzungsplan- amtliche Biotopkartierung
Gebietsbezogene Grundlagen	<ul style="list-style-type: none">- mehrere Bestandsbesichtigungen im Zeitraum von Februar 2008 und Oktober 2010- Baufaufmaß auf ausgewählten Grundstücken im Oktober 2010- Gutachten zum Artenschutz, Juli 2010, Büro AVEGA, Eichenau- überschlägige Ermittlung der Straßenverkehrsgeräusche durch das Landratsamt Fürstfeldbruck

3 Bestandsbeschreibung (Ist-Zustand) und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Prognose) unter Berücksichtigung des für das Planungsgebiet erstellten Gutachtens zum Artenschutz

Die Beschreibung des Bestands und die Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgen in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter ist zu beachten, dass das Gebiet überwiegend bereits so genutzt ist, wie es auch die Änderung vorsieht. Handelte es sich hier um eine vollständige Neuplanung, sähe die Bewertung wahrscheinlich deutlich anders aus.

SCHUTZGUT TIERE, PFLANZEN UND IHRE LEBENSÄÄUME, SPEZIELLER ARTENSCHUTZ

Beschreibung des Bestands:

Der weitgehend bebaute Südteil des Planungsgebiets weist eine lebhaft strukturierte, überwiegend parkartig, oftmals mit wertgebenden Altbäumen ausgestattete Villen- und Einzelhaussiedlung auf. Die Bodenvegetation besteht in diesem Gebietsteil meist aus verarmtem Parkrasen oder unterschiedlichen Gartenpflanzen. Wenige Grundstücke besitzen nach Norden zur Amper verlaufend lang gestreckte Obstgärten mit vorwiegend älteren Halb- und Hochstämmen (Apfel- und Zwetschgenbäume). Darüber hinaus sind im Südosten feuchtere, meist vielschürige Rasenflächen ohne bemerkenswerte Artausstattung vorhanden.

Der Nordteil zur Amper hin wird von einem unterschiedlich breiten Auwaldstreifen aus bemerkenswerten Altbäumen (vorwiegend Esche, Silberweide, Pappel und Bergahorn) sowie einzelnen Eichen aufgebaut. Die Strauchschicht ist im breiteren Ostteil teilweise sehr dicht, im Westen eher lückig bis fehlend ausgestattet. Die autotypische Bodenvegetation ist im Osten noch typisch erhalten. Immer wieder wird die flächige Aue durch intensiver genutzte Gärten bis fast an die Wasserlinie der Amper unterbrochen. Dennoch besticht der nordseitige Auwaldstreifen durch seine mächtigen Altbäume (besonders Eschen) mit partiell hohen Totholzanteilen und vereinzelt Baumhöhlen. Die Altbäume setzen sich auch als Auenrelikte in die Gartengrundstücke als sog. Biotopbäume fort und erhöhen den Wert des Gebietes.

Obwohl die bauliche Weiterentwicklung des Planungsgebiets im südlichen Teil des Planungsgebiets stattfindet, hat die Gemeinde aufgrund der hochwertigen Naturlausstattung im nördlichen Teil ein Gutachten zum Artenschutz beauftragt, um die Belange des Artenschutzes angemessen berücksichtigen zu können. Auf die Ergebnisse der im Gutachten vorgenommenen speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird im Folgenden eingegangen.

Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Gutachten zum Artenschutz, Büro AVEGA, Eichenau, 23.07.2010. Das Gutachten kann bei der Gemeinde eingesehen werden):

Aufgrund der besonderen Situation, d.h. der überwiegende Bereich des Planungsgebiets ist bereits bebaut, wurde in Abstimmung mit der Unteren Natur-

schutzbehörde ein vereinfachtes artenschutzrechtliches Verfahren durchgeführt, das sich auf einzelne Tiergruppen (Fledermäuse, Amphibien und Vögel) beschränkt.

Gutachterliches Fazit / Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut:

Das Planungsgebiet besitzt insgesamt ein mittleres Potential für eine anspruchsvolle Besiedelung durch Fledermäuse und Vögel. Weiterhin gibt es Habitatstrukturen für den Biber, Laub- und Kleinen Wasserfrosch sowie für die Gelbbauchunke.

Die durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe beschränken sich vorwiegend auf Bereiche, die für die potentiell vorkommenden Arten keinen bedeutsamen Teil ihres Lebensraums darstellen. Geplante Eingriffe in wertgebende Altholzstrukturen (FSt. 1008/28) der Amperaue sollten aus naturschutzfachlicher Sicht genau geprüft und wenn möglich vermieden werden. Die Vegetation der Eingriffsflächen im Südteil wird vorwiegend von Haus- und Obstgärten sowie von mehrschürigen Intensivrasenflächen geprägt. Gesetzlich geschützte Flächen im Sinne des Art. 13 d BayNatSchG sind auf die Auwälder der Amper beschränkt. Trocken- oder Nassbiotope kommen nicht vor.

Sofern bestimmte Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (z.B. Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten, Erhalt der wertgebenden Gehölzstrukturen) sowie CEF-Maßnahmen (Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktion) festgesetzt werden, tragen diese dazu bei, dass keine bau-, anlagen- oder betriebsbedingte Verbotstatbestände durch die Planungen entstehen. Trotz zukünftiger Baumaßnahmen ist dann davon auszugehen, dass die Sicherung des aktuellen Erhaltungszustands der umgebenden Tierpopulationen dauerhaft erhalten bleibt. Als CEF-Maßnahme sollte das Anbringen von Nisthilfen für Vögel und Fledermauskästen an den vorhandenen Baumbestand in weiterem Abstand zu den Eingriffsflächen (Osten des Planungsgebiets) als lebensraumverbessernde Maßnahme für Vögel und Fledermäuse festgesetzt werden. Die Lage und Art der Nisthilfen sollte in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde oder der Koordinationsstelle für Fledermausschutz erfolgen.

Ergebnis:

In Hinblick auf den Arten- und Biotopschutz ist aufgrund der bereits weitgehend bestehenden Bebauung und der geringen Neuversiegelung außerhalb des wertvollen Auwaldgürtels sowie des weitgehenden Erhalts der Grünstrukturen und der Festsetzung weiterer Minderungs- und CEF-Maßnahmen innerhalb des Baulands mit geringen Umweltauswirkungen zu rechnen.

SCHUTZGUT BODEN

Beschreibung des Bestands:

Der Boden in Planungsgebiet entwickelte sich aus den nacheiszeitlichen Aufschotterungen der Amper. Im bebauten südlichen Bereich des Planungsgebiets ist der Boden in einem für die vorhandene Wohnbebauung typischen Umfang versiegelt. Zum Teil wurde das Gelände für die Gebäude leicht aufgeschüttet. Der nördliche Bereich ist weitgehend unversiegelt, der natürliche Boden ist hier weitgehend erhalten.

Auswirkungen der Planung:

Der zulässige Versiegelungsgrad wird durch die Planung im bereits bebauten Bereich nur leicht erhöht. Auf den neu hinzukommenden Baugrundstücken findet eine Neuversiegelung statt. Durch die zulässigen Aufschüttungen und Abgra-

bungen bis zu einer Höhe von jeweils 0,5 m kann es zu zusätzlichen Veränderungen der Bodendecke kommen.

Ergebnis:

Die bau- und betriebsbedingten Auswirkungen auf den Boden werden als gering eingestuft.

SCHUTZGUT WASSER

Beschreibung des Bestands:

Der nördliche Teil des Planungsgebiets liegt innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Amper.

Durch das Planungsgebiet verläuft der Krebsbach, der hier in die Amper mündet. Aus der Amper werden im Planungsgebiet vier größere Gartenteiche gespeist.

Der Grundwasserspiegel liegt relativ hoch; genaue Angaben sind nicht vorhanden. Es ist davon auszugehen, dass die Gebäudekeller zumindest zeitweise ins Grundwasser eindringen.

Die Entwässerung im Gewerbegebiet erfolgt im Trennsystem. Das Oberflächenwasser versickert flächig. Probleme bezüglich der Niederschlagswasserbeseitigung auf den Grundstücken im Planungsgebiet sind der Gemeinde trotz des wahrscheinlich relativ hohen Grundwasserspiegels nicht bekannt. Aufgrund der weiterhin geringen Baudichten auf den großen Grundstücken wird davon ausgegangen, dass die Versickerung über die belebte Bodenzone auch künftig funktioniert.

Da das Planungsgebiet bereits überwiegend bebaut ist, besteht bereits weitgehend ein Anschluss an die Wasserver- und entsorgung. Der Anschluss der neuen Gebäude in zweiter Baureihe ist durch die privaten Bauherren zu regeln.

Auswirkungen der Planung:

Aufgrund der relativ geringen zusätzlichen Bebauung werden negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht erwartet.

Ergebnis:

In Hinblick auf das Schutzgut Wasser sind baubedingt und betriebsbedingt Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten.

SCHUTZGUT LUFT UND KLIMA

Beschreibung des Bestands:

Die in Ost-West-Richtung fließende Amper mit den begleitenden Freiflächen, zu denen auch der nördliche Teil des Planungsgebiets gehört, hat innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs eine wichtige Funktion für Luft und Kleinklima.

Auswirkungen der Planung:

Durch die vorliegende Planung ergeben sich aufgrund der nur geringen zusätzlichen Bebauung nur geringe Veränderungen für Luft und Klima gegenüber der bisher gültigen Planung.

Ergebnis:

In Hinblick auf das Schutzgut Luft und Klima ist für das Planungsgebiet bau- und betriebsbedingt von einer geringen Erheblichkeit der Umweltauswirkungen auszugehen.

SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD

Beschreibung des Bestands:

Das Planungsgebiet ist für den Betrachter von Süden von der Kreisstraße aus wahrnehmbar und von Norden von den Spazierwegen im Emmeringer Hölzl aus. Von Norden wirkt es durch den weitgehend geschlossenen Auwaldgürtel als naturnahe Zone. Von Süden ergibt sich ein abwechslungsreiches Bild aus waldartigen Kulissen im Westen, bebauungsgeprägten Bereichen in der Mitte und Vorgartenzonen im Osten.

Auswirkungen der Planung:

Die Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild entstehen vor allem durch die zusätzlichen Gebäude entlang der Straße. Die prägenden Gehölzkulissen im Westen und die Vorgartenzone im Osten hat die Gemeinde aufgrund ihrer Bedeutung für das Orts- bzw. Landschaftsbild in der vorliegenden Planung gesichert, so dass hier keine wesentlichen Auswirkungen zu erwarten sind.

Da in den nördlichen Auwaldgürtel nicht eingegriffen wird, verändert sich der landschaftliche Eindruck von Norden aus gesehen nicht.

Ergebnis:

Im Ergebnis werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild als gering eingestuft.

SCHUTZGUT ANWOHNER UND IHRE GESUNDHEIT UND ERHOLUNG, IMMISSIONSSCHUTZ

Beschreibung des Bestands:

Das Planungsgebiet grenzt im Süden an die stark frequentierte Kreisstraße FFB 17 an. Im Abstand von 25 Metern von der Mitte der Kreisstraße ist mit einer Überschreitung der Orientierungswerte nach der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (tagsüber 55 dB(A), nachts 45 dB(A)) von tagsüber ca. 4 dB (A) und nachts ca. 7 dB (A) zu rechnen.

Aufgrund der Verkehrsbelastung ist auch von einer entsprechenden Belastung durch Luftschadstoffe auszugehen.

Für die Naherholung spielt das rein aus Privatgrundstücken bestehende Gebiet direkt keine Rolle. Relevant ist der Ausblick auf den Auwaldgürtel im Norden der Grundstücke für die Besucher des Emmeringer Hölzls.

Auswirkungen der Planung:

Im Verhältnis zur bereits bestehenden Verkehrsbelastung der FFB 17 führt die vorliegende Planung nur zu einer sehr untergeordneten Verkehrszunahme. Die Planung ermöglicht in dem bereits weitgehend bebauten Bereich eine gewisse Nachverdichtung. Wie unter Punkt 2.2. ausgeführt, geht die Gemeinde davon aus, dass die bestehenden Bebauungspläne nicht mehr den heutigen Anforderungen entsprechen, und damit die geplante Nachverdichtung in der ersten Baureihe entlang der Straße eine Anpassung an diese Anforderungen darstellt und nicht eine Neuschaffung von Baurecht. Damit hat die vorliegende Planung in diesem Bereich keine Auswirkungen auf die immissionsschutzrechtliche Situati-

on. Die tatsächlich neu geschaffenen Baurechte im Nordosten des Planungsgebiets sind zwischen ca. 50 und 75 m von der Kreisstraße entfernt, so dass hier die Geräuschbelastungen erheblich geringer sind. Für die Belastung mit Luftschadstoffen gelten vergleichbare Überlegungen.

In den Hinweisen des Bebauungsplans wird aufgeführt, dass beim Bau neuer Gebäude im gesamten Planungsgebiet von den Bauherren die Anforderungen an den Schallschutz im Hochbau gemäß DIN 4109 zu beachten sind.

Die Funktion des Gebiets für die Erholungssuchenden auf der anderen Amperseite wird durch die Planung nicht verändert.

Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der von den Bauherren zu erfüllenden Schallschutzanforderungen werden die Auswirkungen der Planung auf die Gesundheit der Anwohner und die Erholung als gering eingestuft.

SCHUTZGUT KULTUR- UND SACHGÜTER

Beschreibung des Bestands:

Im Planungsgebiet gibt es drei denkmalgeschützte Villen.

Obwohl derzeit im Planungsgebiet keine Bodendenkmäler in der bayerischen Denkmalliste verzeichnet sind, muss mit der Auffindung im Zuge großflächiger Bodeneingriffe gerechnet werden. Die besondere Siedlungsgunst sowie die Nähe zum historischen Altort von Emmering lassen zumindest eine spätmittelalterliche Nutzung des Bereichs möglich erscheinen. Der ungestörte Erhalt von Bodendenkmälern hat aus Sicht der Denkmalpflege Priorität. Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde. Darüber hinaus sind Bodeneingriffe jeder Art erlaubnispflichtig nach Art. 7 DSchG und im Einzelfall mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Andere Kultur- und Sachgüter sind nicht bekannt.

Auswirkungen der Planung:

Bei dem denkmalgeschützten Gebäude auf der Fl.Nr. 1012/18 wurde bei der Sittuierung der südlich gelegenen zusätzlichen Bebauung darauf geachtet, von der Straße aus eine Sichtachse auf das Baudenkmal freizuhalten. Auswirkungen der Planung auf die beiden anderen Baudenkmäler könnten festgesetzten Anbaumöglichkeiten ausgehen. Da aber die rechtlichen Vorgaben des Denkmalschutzes Anbauten nur in einer Denkmalverträglichen Form zulassen, wird nicht von gravierenden Auswirkungen ausgegangen. Zum Schutz möglicher Bodendenkmäler wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ergebnis:

Im Ergebnis werden die Auswirkungen auf die Baudenkmäler als gering eingestuft.

WECHSELWIRKUNGEN ZWISCHEN DEN SCHUTZGÜTERN

Zu den Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind keine Daten vorhanden. Aufgrund der insgesamt geringen Eingriffe wird eine geringe Auswirkung der Planung auf die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern angenommen.

Gesamtergebnis:

Die Erheblichkeit der zu erwartenden Umweltauswirkungen auf die oben beschriebenen Schutzgüter wird insgesamt als gering bewertet.

4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Umweltzustand würde sich ohne die vorliegende Planung vermutlich kaum verändern.

5 Geplante Maßnahmen zur Minderung und zum Ausgleich (Eingriffsregelung)

Grundlage der Abarbeitung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung ist der "Leitfaden" (Ergänzte Fassung) – Eingriffsregelung in der Bauleitplanung, herausgegeben vom Bayerischen Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen, München im Januar 2003.

Bewertung des vorhandenen Zustands von Natur und Landschaft

Das Planungsgebiet ist zweigeteilt. Der nördliche Teil hat überwiegend eine hohe Bedeutung für Natur und Landschaft. Da hier aber keine zusätzlichen Eingriffe stattfinden, sondern die Fläche als private Grünfläche gesichert wird, sind für diesen Bereich keine näheren Betrachtungen zur Minderung bzw. zum Ausgleich erforderlich.

Der südliche, weitgehend bebaute und als Bauland festgesetzte Teil weist zum einen weitgehend verarmte Gartenbereiche mit nur vereinzelt, kleineren Obstbäumen oder Gehölzjungaufwuchs auf. Daneben gibt es auch Gehölzbestand von überwiegend sehr hoher bis mittlerer Qualität auf. Dieser südliche Bereich wird gemäß Leitfaden im Bereich der Gärten als Gebiet geringer Bedeutung (Kategorie I, oberer Wert) und überall dort, wo wertvoller Gehölzbestand vorhanden ist, als Gebiet mittlerer Bedeutung (Kategorie II, unterer bis oberer Wert) eingestuft.

Minderungsmaßnahmen

Die wichtigste Minderungsmaßnahme besteht in einem möglichst weitgehenden Erhalt des wertvollen Gehölzbestands im gesamten Planungsgebiet. Hierzu wurden die überbaubaren Flächen so festgesetzt, dass auf die vorhandenen großen Bäume weitgehend Rücksicht genommen wurde. Zusätzlich wurde der wertvolle Gehölzbestand als zu erhalten festgesetzt.

Ebenfalls als Minderungsmaßnahme anzusehen ist die Festsetzung der privaten Grünfläche in den rückwärtigen Bereichen, in denen keine zusätzlichen baulichen Anlagen mehr errichtet werden dürfen.

Als weitere Minderungsmaßnahme wurde festgesetzt, dass offene Stellplätze und alle Zufahrten zu den Garagen in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten sind, was bei den zum Teil sehr langen Zufahrten eine erhebliche Reduzierung der Versiegelung bewirkt. Bei Neubauten ist darüber hinaus je angefangene 300 qm Baulandfläche ein Baum zu pflanzen.

Abgrenzung des Bereichs, in dem ein Ausgleich erforderlich ist, Ermittlung der Eingriffsflächen

Wie unter Punkt 2.2 bereits ausgeführt, entsprechen die bisher gültigen Bebauungspläne nach Auffassung der Gemeinde nicht mehr den heutigen Anforderungen, insbesondere an den Grundsatz der Gleichbehandlung. Darüber hinaus wurden von den gültigen Plänen viele Befreiungen erteilt. Es erscheint daher sehr schwierig, wenn nicht insgesamt fraglich, den Umfang der Eingriffe generell aus einem Vergleich des bisher gültigen Baurechts mit dem neu festgesetzten abzuleiten.

Die Gemeinde hat sich daher mit der Unteren Naturschutzbehörde darauf verständigt, dass die vorliegende Planung im Bereich der gesamten ersten Baureihe entlang der Kreisstraße, sowie auf dem rückwärtigen Teil der Fl.Nr 1008/9 und der Fl.Nr. 1011 keine für die Ermittlung eines Ausgleichs relevanten Eingriffe schafft.

Damit umfasst der Bereich, für den der Ausgleich ermittelt werden muss folgende Grundstücke: Fl.Nr. 1008/45, 1011/4 und 1012/23 sowie die zweite Baureihe der Fl.Nr. 1012/18, 1012/15, 1012/14, 1012/13, 1012/12, 1012/10, 1012/9, 1012/8, 1012/6 und 24/4.

Der für die aufgeführten Grundstücke erforderliche Ausgleich wird grundstücksweise ermittelt und festgesetzt. Da die genaue Größe der neuen Baugrundstücke überwiegend noch nicht feststeht und damit die genaue Größe der Eingriffsflächen nicht bekannt ist, wird folgendes Vorgehen zur Bestimmung der Eingriffsfläche gewählt: Nach einer überschlägigen Ermittlung beträgt die durch die Planung ermöglichte Grundflächenzahl bezogen auf das festgesetzte Bauland in den betroffenen Bereichen durchschnittlich 0,15. Aus diesem Wert und der für jedes Grundstück festgesetzten Grundfläche wird die Eingriffsfläche ermittelt. (Beispiel: festgesetzte GR 120 qm, angenommene GRZ 0,15 => $120\text{qm} : 0,15 = 800\text{ qm}$ Eingriffsfläche).

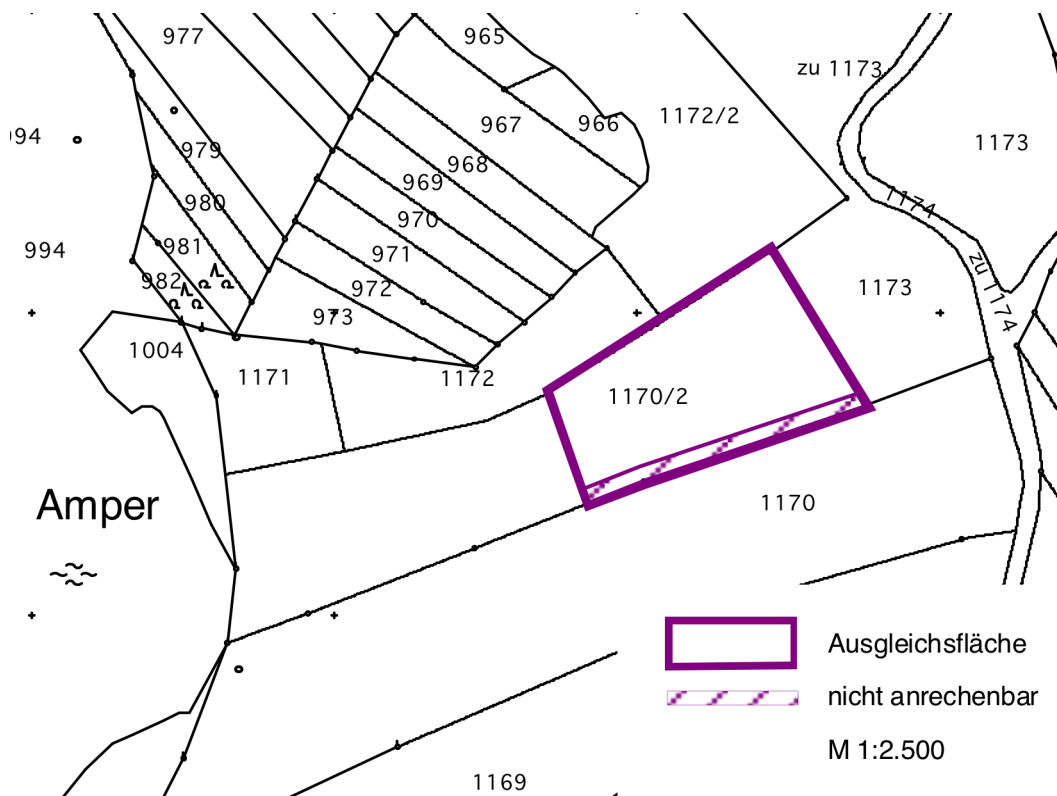
Umfang und Lage der erforderlichen Ausgleichsfläche, Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß Leitfaden ergibt sich bei einem Eingriff mit geringem Versiegelungsgrad ($\text{GRZ} < 0,35$) auf einem Gebiet geringer Bedeutung/oberer Wert bzw. einem Gebiet mittlerer Bedeutung/unterer Wert jeweils ein Kompensationsfaktor von 0,5. Auf einem Gebiet mittlerer Bedeutung beträgt der Faktor 0,5 bis 0,8. Durch Minderungsmaßnahmen kann im Bebauungsplanverfahren der Kompensationsfaktor und damit der Umfang der erforderlichen Ausgleichsfläche gesenkt werden.

Für die vorliegende Planung wird unter Berücksichtigung der oben geschilderten Minderungsmaßnahmen grundsätzlich ein Faktor von 0,35 angesetzt. Ausgenommen hiervon ist die Fl.Nr. 1012/8, auf der ein flächiger Bestand an jüngeren auwaldtypischen Gehölzen gefällt werden muss. Für dieses Grundstück wird ein Faktor von 0,5 angesetzt.

Übersicht über die erforderliche Größe der Ausgleichsfläche:

Fl.Nr.	festgesetzte GR (qm)	Faktor	Ausgleichsfläche (qm)
1008/45	85	0,35	190
1011/4	120	0,35	280
1012/23	90	0,35	210
1012/18	120 + 120	0,35	560
1012/15	120	0,35	280
1012/14	120	0,35	280
1012/13	120	0,35	280
1012/12	100	0,35	280
1012/10	120	0,35	280
1012/9	120	0,35	280
1012/8	120	0,50	400
1012/6	160	0,35	375
24/4	120	0,35	280
Summe			3.925



Für die durch den vorliegenden Bbauungsplan ermöglichten Eingriffe ist damit ein Ausgleich in einer Höhe von 3.925 qm erforderlich, der auf einer Teilfläche der Fl.Nr. 1170/2 (siehe Lageplan), Gemarkung Emmering, umgesetzt wird. Die Teilfläche hat eine Größe von 4.410 qm. Nicht als Ausgleichsfläche anrechenbar ist ein fünf Meter breiter Streifen entlang der Südgrenze des Grundstücks

(475 qm), da aufgrund der Belastung durch die landwirtschaftliche Nutzung der Nachbarfläche hier nicht von einer Aufwertung ausgegangen werden kann. Damit können als Ausgleichsfläche 3.935 qm angerechnet werden.

Die im Eigentum der Gemeinde befindliche Ausgleichsfläche liegt in der Ampere und wird derzeit noch als Grünland mit mehrmaliger Mahd landwirtschaftlich bewirtschaftet. Der westlich angrenzende Teil des Grundstücks wird bereits als Ausgleichsfläche hergestellt. Durch folgende Maßnahmen erfolgt eine Aufwertung der der vorliegenden Planung zugeordneten Teilfläche der Fl.Nr. 1170/2 zu einer extensiven, auentypischen Wiesenfläche:

- Ausmagerung der Fläche über einen Zeitraum von vier Jahren durch zweimalige Mahd pro Jahr mit Abfuhr des Mähguts sowie den Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.
- Im fünften Jahr Schlitzsaat von Saatgut einer für den Standort geeigneten Kräutermischung (z.B. Kräuterarten entsprechend der Biotopbeschreibung des Brennenstandorts nördlich der Ampere zwischen Emmering und Olching, Biotop-Nr. X7833-121).
- Ab der Schlitzsaat langfristige Pflege der extensiven Wiesenfläche durch zweimalige Mahd pro Jahr mit späten Mahdzeitpunkten (1. Mahd ab 15. Juli, 2. Mahd ab Ende September). Verzicht auf Düngung und den Einsatz von Pflanzenschutzmitteln.

Die Gemeinde wird in der Vegetationsperiode, die auf die Rechtskraft des Bebauungsplans folgt, mit der Herstellung der Ausgleichsfläche beginnen. Die Ausgleichspflicht für die Eingriffsgrundstücke entsteht mit Beginn der jeweiligen Baumaßnahme. Die Gemeinde stellt den Bauherren dann die Kosten für den zu erbringenden Ausgleich auf Grundlage der hierfür erlassenen gemeindlichen Kostenerstattungssatzung in Rechnung.

6 Alternative Planungsmöglichkeiten

Da es sich hier um einen bereits weitgehend bebauten Bereich und um eine Änderung der bisherigen Bebauungspläne handelt, beschränkten sich alternative Planungsmöglichkeiten vor allem auf Überlegungen zur genauen Lage der überbaubaren Flächen sowie zum Höhe des Maßes der Nutzung. Zu beiden Punkten wurden im Laufe des Planungsverfahrens verschiedene Anregungen berücksichtigt und die Planung entsprechend verbessert.

7 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Die Planung der Überwachung soll sich an den betroffenen Schutzgütern und Wirkfaktoren orientieren. Wichtig ist die Erfassung erheblicher Umweltauswirkungen, die nicht vorhersehbar sind.

Im vorliegenden Planungsgebiet ist der Erhalt der bedeutenden Gehölzstrukturen wichtigstes umweltrelevantes Planungsziel. Dabei kommt es zum Teil zu relativ engen Abständen zwischen bestehenden großen Einzelbäumen, Baumgruppen sowie Gehölzreihen und den überbaubaren Flächen, die bei der Errichtung von neuen Gebäuden sorgfältige Schutzmaßnahmen für die Bäume erfordern.

Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde einmal jährlich kontrollieren, ob es durch die Verwirklichung der Planung erhebliche negative Auswirkungen auf den Gehölzbestand gibt.

8 Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Umweltbericht werden die Auswirkungen der vorliegenden Planung auf die verschiedenen umweltrelevanten Schutzgüter ermittelt. Hierzu wird der derzeitige Zustand dieser Schutzgüter erfasst und die Eingriffe, die durch die Planung entstehen, mit dem vorhandenen Zustand verglichen. Aus diesem Vergleich wird abgeleitet, ob die Auswirkungen auf die Schutzgüter von geringer, mittlerer oder hoher Erheblichkeit sind.

Um für das Schutzgut „Tiere und Pflanzen und ihre Lebensräume“ eine fundierte Bewertungsgrundlage zu haben und die rechtlichen Anforderungen an den Artenschutz zu erfüllen, wurde ein Gutachten zum Artenschutz beauftragt, das in der Gemeinde eingesehen werden kann. Um die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die Anwohner beurteilen zu können und die rechtlichen Anforderungen an den Immissionsschutz zu erfüllen, wurde von der unteren Immissionsschutzbehörde eine überschlägige Ermittlung der Lärmbelastungen entlang der FFB 17 durchgeführt.

Die Umweltprüfung für die vorliegende Planung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung verschiedener Schutz- und Minderungsmaßnahmen nur Auswirkungen von geringer Erheblichkeit zu erwarten sind. Zu diesem Ergebnis trägt wesentlich bei, dass das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist und die vorliegende Planung nur in geringem Umfang neues Baurecht schafft, sondern vor allem die Nachverdichtung steuert.

Um die Auswirkungen der Planung auf die verschiedenen Schutzgüter zu mindern und den besonderen Anforderungen des Artenschutzes Rechnung zu tragen, enthält die vorliegende Planung einige geeignete Maßnahmen, insbesondere Festsetzungen zum Erhalt des wertvollen Gehölzbestands. Zum Schutz brütender Singvögel dürfen Bäume nur im Winterhalbjahr gefällt werden. Zum Schutz der Anwohner vor Verkehrslärm enthält die Planung Hinweise zum passiven Schallschutz an den Gebäuden.

Die Gemeinde wird in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde einmal jährlich kontrollieren, ob es durch die Verwirklichung der Planung erhebliche negative Auswirkungen auf den Gehölzbestand gibt.

Gemeinde:

Emmering,

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