

Gemeinde	Emmering Lkr. Fürstenfeldbruck
Bebauungsplan	Tonwerkstraße, Kapellenweg, Gebrüder-Watt-Straße
Planfertiger	Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München Körperschaft des öffentlichen Rechts Geschäftsstelle – Uhlandstr. 5, 80336 München Az.: 610-41/2-45 Bearb.: Stk/Pr/Pli/Man
Plandatum	21.10.2008

Begründung

Inhalt

A	Städtebauliche Begründung
1	Planungsanlass
2	Planungsrechtliche Situation
3	Bestand und städtebauliche Situation
4	Grundzüge des städtebaulichen Konzepts
5	Inhalt des Bebauungsplans
6	Flächenbilanz
B	Umweltbericht

A Städtebauliche Begründung

1 Planungsanlass

Die Gemeinde hat am 22.11.2005 beschlossen, für den Bereich Tonwerkstraße/Kapellenweg/Gebrüder-Watt-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München wurde mit der Ausarbeitung des Bebauungsplans beauftragt.

Anlass der Planung ist, die Voraussetzungen für diverse Erweiterungs- und Neubauvorhaben zu schaffen und die städtebauliche Entwicklung des Planungsgebiets insgesamt zu ordnen.

2 Planungsrechtliche Situation

In dem seit 1.3.1993 wirksamen Flächennutzungsplan ist das Planungsgebiet als allgemeines Wohngebiet dargestellt und im Bereich der nach Süden reichenden Grünfläche als Landwirtschaftsfläche. Als Maß der Nutzung ist eine GFZ von 0,3 ausgewiesen. Die Wohnbauflächen sind im südlichen Bereich zum Teil mit der Signatur für schützenswerte Obstbäume überlagert.

Für den Bereich südlich des Planungsgebiets hat die Gemeinde Emmering die 5. FNP-Änderung durchgeführt, die seit 18.07.2006 wirksam ist. Hier ist die nach Süden ragende Fläche des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Für die südlichen Entwicklungsflächen besteht seit 12.12.2007 der rechtskräftige Bebauungsplan „Leitenfeld/Schwabenberg“; außerdem führt die Gemeinde für dieses Gebiet die 7. Änderung des Flächennutzungsplans durch. In dieser Änderung wird die Planung für diese Erweiterungsflächen konkretisiert; darüber hinaus weist sie in Anpassung an die bestehende Art der baulichen Nutzung das Gebiet des Bebauungsplanes – mit Ausnahme der beiden westlichen Grundstücke (WA) und der privaten Grünfläche - als Dorfgebiet (MD) aus. Auf die Darstellung einer Geschossflächenzahl (siehe erster Absatz) wird verzichtet.

Für den östlichen Teil des Planungsgebiets existiert ein Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 1982; einen rechtskräftigen Bebauungsplan gibt es im jetzigen Planungsumgriff nicht.

Der vorliegende Bebauungsplanentwurf ist aus dem Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung der 7. Änderung entwickelt.

Der Bebauungsplan ordnet und konkretisiert das bereits nach § 34 BauGB vorhandene Baurecht. Dabei geht die Gemeinde davon aus, dass die im östlichen und mittleren Teil des Planungsgebiets vorhandenen drei bzw. zwei Baureihen auch den westlichen Teil (westlich des Weggrundstückes Fl.Nr. 1029/10) prägen und hier die Einfügung einer zweiten Baureihe begründen.

3 Bestand und städtebauliche Situation

Das ca. 2,1 ha große Planungsgebiet liegt südwestlich des nahe gelegenen Ortskerns von Fett-Emmering und umfasst die Grundstücke bzw. Grundstücksteilflächen (T) mit den Flurnummern:

Öffentliche Verkehrsflächen:

77/2, 77/21, 1022T, 1024/5, 1024/11, 1024/19, 1029/10

Fläche für Versorgungsanlage:

1068/2

Baugrundstücke:

1024, 1024/1, /2, /3, /4, /6, /7, /8, /9, /10, /12, /13, /14, /21, /22, /23, /24, /25, /26, 1028T, 1029/4, 1029/5, 1029/10, 1030/1T, 1031/2

Private Grünfläche

1028T.

Das Planungsgebiet dient überwiegend dem Wohnen. Außerdem gibt es in der Mitte des Gebietes einen landwirtschaftlichen Betrieb. Das Grundstück im Nordosten ist untergenutzt, das Gebäude weitgehend leer stehend.

Die derzeitige Bebauung im Planungsgebiet ist bezüglich der Kubaturen, der Dachneigungen und der baulichen Gestaltung heterogen. Die größte Höhenentwicklung stellen Gebäude mit zwei Vollgeschossen plus ausgebautem Dach dar. Das Gebiet ist komplett bebaut, hat jedoch auf einigen Grundstücken noch Kapazitäten für Nachverdichtungen. Die bauliche Ausnutzung liegt derzeit zwischen Grundflächenzahlen von 0,1 und 0,27.

Das Planungsgebiet ist gut mit kleineren und größeren Sträuchern durchgrünt. In den größeren Gärten im Westen stehen auch Obstbäume von mittlerer Qualität. Große Einzelbäume fehlen weitgehend; z.T. sind Gruppen von Fichten vorhanden. Besonders schön ist die überwiegend aus Birken bestehende Gehölzgruppe, die den südöstlichen Abschluss des Planungsgebiets bildet.

Südlich an das Planungsgebiet grenzen derzeit noch Felder an. Hier entsteht ein neues Wohngebiet, für das seit 12.12.2007 der rechtskräftige Bebauungsplan „Leitenfeld/Schwabenberg“ besteht.

Das Planungsgebiet ist durch die Tonwerkstraße, den Kapellenweg und die Gebrüder-Watt-Straße verkehrlich erschlossen. Die Brucker Straße (FFB 17) führt quasi als Tangente an dem Gebiet vorbei.

4 Grundzüge des städtebaulichen Konzepts

Das Planungsgebiet soll durch die Festsetzungen des Bebauungsplans entsprechend folgendem Konzept entwickelt und geordnet werden:

- Auch zukünftig soll das Nebeneinander von der landwirtschaftlichen Hofstelle und Wohnen möglich sein.
- Die Bebauung insgesamt, besonders aber auf dem Grundstück Fl.Nr. 1024 soll ein der zentralen Lage angemessenes Maß der Nutzung erhalten.

- Die nördliche Bebauung auf dem Grundstück Fl.Nr. 1024 soll den Straßenraum der Brucker Straße fassen.
- Die Bebauung auch der rückwärtigen Grundstücksteile soll soweit sinnvoll ermöglicht werden.
- Um ein ansprechendes Bild des Straßenraums zu sichern, soll die Vorgartenzone von Garagen freigehalten werden.
- Der im Gebiet vorhandene Bestand an Bäumen soll soweit möglich gesichert werden und mit zusätzlichen Baumpflanzungen die Durchgrünung - auch des Straßenraums - erreicht werden.

5 Inhalt des Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Mit Ausnahme der beiden westlichen Grundstücke, die als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, wird das Gebiet in Berücksichtigung der landwirtschaftlichen Hofstelle auf Fl.Nr. 1028 als Dorfgebiet festgesetzt.

5.2 Maß der Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der Nutzung wird durch die höchstzulässige Grundfläche und die höchstzulässigen Wandhöhe festgesetzt.

Aus der Planung ergeben sich aufgrund der absolut festgesetzten zulässigen Grundflächen rechnerische Grundflächenzahlen zwischen ca. 0,23 und 0,3, was in etwa rechnerischen Geschossflächenzahlen von 0,6 bis 0,8 entspricht, wobei Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen mitgerechnet sind.

Die festgesetzten Grundflächen dürfen durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO um bis zu 100 % überschritten werden. Tiefgaragen mit einer Erdüberdeckung von mindestens einem Meter werden auf die Grundfläche nicht angerechnet.

Die festgesetzten zulässigen Wandhöhen beziehen sich auf die Oberkante der Straße und orientieren sich an den höheren Bestandsgebäuden. Die Wandhöhen von 7 bzw. 7,1 m sollen ermöglichen, dass Tiefgaragen nicht übermäßig in das in geringer Tiefe anstehende Grundwasser eintauchen müssen und die straßenabgewandten Hof- und Gartenflächen entsprechend angehoben werden können, und zwar gem. Festsetzung 12 um max. 1m.

Die Baugrenzen werden bei bestehenden Gebäuden, die städtebaulich günstig positioniert sind, relativ eng gezogen. Dasselbe gilt für die beiden Wohngebäude im Westen auf Fl.Nr. 1031/2. Für bauliche Entwicklungsmöglichkeiten, die aufgrund der nicht ausgeschöpften zulässigen Grundfläche bestehen, werden die Bauräume dort aufgeweitet oder angeordnet, wo die Erweiterungen oder zusätzlichen Gebäude städtebaulich erwünscht sind. Im Falle der Fl.Nr. 1024 wurde eine Baulinie festgesetzt, um den erwünschten städtebaulichen Effekt zu erreichen, siehe 5.3 1. Absatz.

5.3 Bauliche Gestaltung

Für das Straßen- und Ortsbild ist das Gebäude an der Brucker Straße von besonderer Bedeutung; es soll den Straßenraum fassen und die beiden Straßeneinmündungen markieren. Aus diesem Grund ist hier eine Baulinie festgesetzt.

Um auch in den Dachgeschossen einen möglichst hohen Wohnwert erreichen zu können, sind außer Satteldächern auch Pultdächer zulässig, sowie die Möglichkeit auf straßenabgewandten Gebäudeseiten Dacheinschnitte zu machen, die so das Straßenbild nicht beeinträchtigen.

Um das Dach nicht zu stark aufzulösen, wird festgesetzt, dass die Summe der Breiten von Zwerchgiebeln und Gauben max. ein Drittel der Gebäudelänge betragen darf; hierbei wird unter Zwerchgiebel ein mit der Außenwand des Gebäudes bündiger Dachaufbau (quasi eine außenwandbündige Dachgaube) oder bis zu 1 m vortretender Bauteil mit Dachaufbau verstanden, dessen First senkrecht zum Dachfirst des Hauptgebäudes verläuft.

5.4 Erschließung

Die Erschließung über die Tonwerkstraße, den Kapellenweg und die Gebrüder-Watt-Straße wird beibehalten. Der Kapellenweg erhält durch das neue Wohngebiet das dem bestehenden südlichen Ortsrand vorgelegt wird, eine größere Bedeutung sowohl für den motorisierten wie den nicht motorisierten Verkehr. Die Einmündung des Kapellenweges in die Brucker Straße wird aufgeweitet. In Fortführung des von Süden ankommenden geplanten Querschnitts des Kapellenwegs wird die Fahrbahnbreite mit 6 m, ein Gehweg auf der Westseite mit 2,5 m Breite und ein Schrammbord auf der Ostseite mit ca. 0,5 m Breite festgesetzt. Um entlang der Brucker Straße eine angemessene Gehwegbreite von 3 m zu erreichen, muss von dem Grundstück 1024 ein bis zu ca. 1 m breiter Streifen als Verkehrsfläche an die Gemeinde abgetreten werden.

Aufgrund des heterogenen Bestands wird auf eine zeichnerische Festsetzung der Flächen für Garagen und Stellplätze verzichtet. Die Garagen können auch außerhalb der festgesetzten Bauräume liegen, müssen jedoch aus Gründen des Straßen- und Ortsbildes einen Mindestabstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Bei der Planung der Garagen und ihrer Zufahrten soll der Begrenzung der Versiegelung auf ein Mindestmaß besonderes Gewicht beigemessen werden.

5.5 Grünordnung, Eingriff und Ausgleich

Im Planungsgebiet ist wenig erhaltenswerter Baumbestand vorhanden. Ziel der Planung ist, durch die Pflanzung von zwei Großbäumen (Artenliste 1) im Straßenraum eine grünordnerische Aufwertung zu erzielen. Außerdem sollen pro angefangene 450 qm Grundstücksfläche ein Baum der Artenliste 2 gepflanzt werden.

Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig auszubilden. Insbesondere im Falle von Tiefgaragen soll darauf geachtet werden, dass die verringerte Versickerungsfläche möglichst nicht zusätzlich eingeschränkt wird.

Durch den Bebauungsplan werden keine Eingriffe in Natur und Landschaft ermöglicht, die über das bisher gem. § 34 BauGB planungsrechtlich Zulässige hinausgehen. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden (§ 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB).

5.6 Immissionsschutz

Zur Abklärung der Geruchsemissionen, die von dem auf Fl.Nr. 1028 befindlichen Rinderstall ausgehen, wurde von dem Büro Müller-BBM GmbH ein Gutachten erstellt („Geruchs-Immissionsprognose, Bericht Nr. M66 344/1“), das zu dem Ergebnis kam, dass bei der Ausweisung des Gebiets als Dorfgebiet mit Räumen die dem ständigen Aufenthalt dienen, 25 m Abstand zu dem nächstgelegenen Stallteil einzuhalten sind. Eine Bebauung auf Fl.Nr. 1024 innerhalb des 25 m-Abstandes, die nicht dem ständigen Aufenthalt dient, wie Lagerräume, ist möglich.

Das Planungsgebiet liegt an der mit ca. 7.500 Fahrzeugen belasteten Kreisstraße FFB 17 (DTV 2005). Die festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen orientieren sich aufgrund der vergleichbaren Lage in der Ortsmitte an den Regelungen für den Bebauungsplan „Roggensteiner Straße Nord“, der im Jahr 2003 abgeschlossen wurde. Ein gesondertes Gutachten zum Lärmschutz wurde daher nicht erstellt.

Auf aktive Lärmschutzmaßnahmen wird verzichtet, weil sie im innerörtlichen Bereich städtebaulich nicht gewünscht sind und die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch andere Schallschutzmaßnahmen sichergestellt werden können. Die Planung ist so angelegt, dass soweit möglich in den Erdgeschossen der straßennahen Bereiche gewerbliche Nutzungen stattfinden. In den Festsetzungen ist weiter geregelt, dass in den Bereichen mit Sichtbeziehungen zur Kreisstraße FFB 17 von den Bauwerbern der Nachweis gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu führen ist und Wohnungsgrundrisse grundsätzlich unter schallschutztechnischen Anforderungen zu organisieren sind.

5.7 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind vorhanden und werden erforderlichenfalls dem zukünftigen Bedarf entsprechend angepasst. Die ca. 60 qm große Versorgungsfläche Ecke Kapellenweg/Leitenfeldweg dient einer bestehenden Umspannanlage.

6 Flächenbilanz

Der Umgriff des Bebauungsplans umfasst ca. 2,1 ha, davon:

Dorfgebiet	ca. 1,31 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,34 ha
Private Grünfläche	ca. 0,22 ha
Verkehrsfläche (incl. Straßenbegleitgrün)	ca. 0,23 ha
Fläche für Versorgung (Trafo)	ca. 0,01 ha.

B Umweltbericht

1 Vorbemerkungen

Die Umweltprüfung ist in das Bauleitplanverfahren integriert. In diesem Zusammenhang wird der Umweltbericht erstellt. Im vorliegenden Fall wurde auf einen gesonderten Erörterungstermin (Scoping) verzichtet, da es sich nach Auffassung der Gemeinde um einen Bebauungsplan handelt, der im wesentlichen ein bereits vorhandenes Baurecht ordnet und konkretisiert.

Die zu beachtenden Ziele des Umweltschutzes ergeben sich aus den einschlägigen Fachgesetzen, aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern und dem Regionalplan München sowie weiteren Fachplanungen. Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein aufgrund der Vornutzung ökologisch wenig sensibles Gebiet, an das sich im Norden ein ökologisch hochwertiges Umfeld anschließt.

2 Umweltprüfung des Vorhabens

2.1 Grundlagen

Allgemeine Datengrundlagen	- derzeit gültiger Flächennutzungsplan - amtliche Biotopkartierung
Gebietsbezogene Grundlagen	- Bestandsbesichtigung im März 2007

Die benutzten Grundlagen erscheinen für die umweltbezogene Beurteilung des Plangebiets ausreichend.

2.2 Bestandsbeschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt

Die Beschreibung und Bewertung des Ist-Zustands der Umwelt erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen in bezug auf die Bedeutung des vorhanden Zustands für die Schutzgüter unterschieden: gering, mittel und hoch.

Bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung auf die einzelnen Schutzgüter ist zu beachten, dass das Gebiet bereits überwiegend bebaut ist.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Im Plangebiet gibt es keine Biotopflächen oder andere Schutzkategorien des Naturschutzes. Naturnahe Strukturen sind nicht vorhanden. Die Gärten sind überwiegend mit Sträuchern eingegrünt. Darüber hinaus gibt es lediglich einige einzelne Bäume und Baumgruppen (überwiegend Fichten) im Plangebiet und eine private Grünfläche/Wiese in dem landwirtschaftlichen Anwesen.	Das Plangebiet hat insgesamt geringe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz.

Schutzgut	Beschreibung	Bewertung
Boden / Geologie	Außerhalb der Gärten und der privaten Grünfläche/Wiese fast vollständig anthropogen stark überprägter, weitgehend versiegelter Boden	Das Plangebiet hat geringe Bedeutung für das Schutzgut Boden / Geologie.
Wasser	Geringer Grundwasserflurabstand. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Krebsenbachs, für den eine Hochwasserfreilegung erfolgt ist.	Die versiegelten Flächen des Plangebiets haben geringe Bedeutung, die unversiegelten Grünbereiche haben große Bedeutung für das Schutzgut Wasser (Wasserrückhaltung und Grundwasserneubildung)
Luft und Klima	Emissionen aus der Tierhaltung vorhanden. Hierzu wurde ein Gutachten erstellt.	Das Plangebiet hat aufgrund der relativ geringen Fläche und der weitgehend fehlenden Luftbelastung insgesamt geringe Bedeutung für die Luftqualität und -bewegung. Für die Anwohner der näheren Umgebungen Beeinträchtigungen vorhanden.
Landschaftsbild / Ortsbild und Erholung	Aufgrund bisheriger Ortsrandlage von Süden gut einsehbar. Nach Realisierung der Erweiterungsflächen südlich des Planungsgebiets nicht mehr einsehbar.	Das Plangebiet bisher mittlere Bedeutung für das Landschaftsbild, künftig nur geringe.
Anwohner und ihre Gesundheit	Siehe Luft, Klima	Siehe Luft, Klima
Kultur- und Sachgüter	Siehe Landschaftsbild Andere Kulturgüter sind nicht bekannt	Siehe Landschaftsbild
Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander	Keine Daten vorhanden	Aufgrund der insgesamt geringen Bedeutung des derzeitigen Zustands des Planungsgebiets für die einzelnen Schutzgüter wird auch hier eine geringe Bedeutung angenommen.

2.3 Durch den Bebauungsplan zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und Prognose bei Durchführung der Planung

Auch bei der Beurteilung der zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans auf die einzelnen Schutzgüter ist von besonderer Bedeutung, dass das Gebiet bereits weitgehend bebaut ist.

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt in tabellarischer Form in verbal argumentativer Weise. Es werden drei Erheblichkeitsstufen unterschieden: gering, mittel und hoch.

Schutzgut	Auswirkung	Bemerkungen zu den Veränderungen, die sich für die einzelnen Schutzgüter ergeben
Tiere, Pflanzen und ihre Lebensräume	Gering	Erhalt verschiedener Einzelbäume und der Grünfläche im Süden Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen Zusätzliche Baumasse mit relativ geringer Bedeutung
Boden	Gering	Zusätzliche Versiegelung / Überbauung gering
Wasser	Gering	Zusätzliche Versiegelung / Überbauung gering
Luft und Klima	Gering	Keine wesentlichen Veränderungen in Versiegelung und Emissionen
Landschaftsbild / Erholung	Gering	Festsetzungen zur Pflanzung von Bäumen
Kultur- und Sachgüter	Gering	Siehe Landschaftsbild
Anwohner und ihre Gesundheit	Gering	Zusätzliche Lärm- und Staubemissionen und zusätzliches Verkehrsaufkommen untergeordnet
Wirkungsgefüge untereinander	Gering	Veränderungen insgesamt nur gering

Erhebliche Umweltauswirkungen sind nicht zu erwarten.

3 Eingriffsregelung

Entscheidend für die Erforderlichkeit des Ausgleichs ist, ob es durch die Planung zu einer Erhöhung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten kommt, durch die Auswirkungen auf Naturhaushalt und Landschaftsbild zu erwarten sind.

Wie bereits dargestellt ist die Gemeinde der Auffassung, dass der vorliegende Bebauungsplan das bereits nach § 34 BauGB vorhandene Baurecht lediglich ordnet und konkretisiert, aber nicht erhöht. Auf der im bisherigen Außenbereich gelegenen Pferdekoppel findet kein Eingriff statt. Damit besteht auch keine Bedarf nach Ausgleichsflächen.

4 Grünordnung, Minderungsmaßnahmen

Aufgrund der bereits weitgehend bebauten Situation, des Fehlens besonders schützenswerter oder entwicklungsfähiger Bereiche und des bereits vorhandenen Baurechts sind die grünordnerischen Möglichkeiten in diesem Bereich nicht sehr groß.

Die wichtigsten grünordnerischen Maßnahmen sind die Sicherung einiger weniger bestehender Gehölze und die Festsetzung neu anzupflanzender Gehölze.

Weitere Maßnahmen zur Minderung der Eingriffe sind wasserdurchlässige Beläge für Stellplätze und Zufahrten und die Regelung bodenfreier Einfriedungen, so dass kleinere Tiere nicht behindert werden.

5 Prognose, Planungsalternativen, Überwachung

Ohne den Bebauungsplan könnte sich die bauliche Entwicklung im Umfang ähnlich ergeben wie jetzt geplant.

Im Vorfeld zum Bebauungsplan – Entwurf wurden Planvarianten mit unterschiedlicher Abgrenzung der Bauräume und unterschiedlicher Anhebung des Maßes der Nutzung – soweit in dem aufgrund des Bestands begrenzten Spielraum möglich – geprüft.

In Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde wird im Planungsgebiet von einer konkreten Festlegung von Überwachungsmaßnahmen abgesehen, da das Gebiet insgesamt geringe Bedeutung für die Umweltschutzgüter hat und bereits weitgehend so bebaut und anderweitig genutzt ist, wie es der neue Bebauungsplan vorsieht. Der Bebauungsplan ordnet lediglich das vorhandene Baurecht neu. Die Gemeinde sieht in diesem Fall keine Möglichkeit, sinnvolle Überwachungsmaßnahmen für unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen zu konzipieren und wird das Gebiet daher im Rahmen der allgemeinen kommunalen Umweltvorsorge beobachten.

6 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP)

Aufgrund des Charakters des Planungsgebiets – überwiegend bebaut, „normale“ Hausgärten ohne größere naturnahe Bereiche – wird davon ausgegangen, dass mit Ausnahme einiger Singvögel keine Arten vorkommen, die besondere Schutzmaßnahmen erfordern. Durch den Bebauungsplan werden keine Baumfällungen begründet, so dass auch eine Beeinträchtigung der im Gebiet brütenden Singvögel ausgeschlossen werden kann. Von einer weitergehenden SAP wird daher abgesehen.

7 Zusammenfassung des Umweltberichts

Im März 2007 wurde das Bebauungsplan-Gebiet besichtigt und vorhandene umweltbezogene Unterlagen wurden ausgewertet. Bei der Beurteilung des Gebiets ist von besonderer Bedeutung, dass es bereits weitgehend bebaut ist und der Bebauungsplan hier kein neues Baurecht schafft, sondern nur das bereits bestehende Baurecht neu ordnet. Dementsprechend sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich.

Das Gebiet hat insgesamt eine geringe Bedeutung für die verschiedenen Schutzgüter der Umwelt (Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima, Ortsbild, Gesundheit der Anwohner und Kulturgüter). Eine höhere Bedeutung gibt es in Bezug auf die Wasserrückhaltung durch unbefestigte Flächen und die Luftqualität, die durch den Rinderstall für die benachbarten Anwohner zum Teil beeinträchtigt ist. Durch den Bebauungsplan sind keine erheblichen Umweltauswirkungen für das Planungsgebiet zu erwarten. Aufgrund der geringen Bedeutung des Gebiets für Tiere und weil keine Eingriffe in Gehölze erfolgen, die Singvögel als Brutstätte dienen, wird auf eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung verzichtet.

Wichtige Maßnahmen zur Sicherung der Umweltqualität sind der Erhalt der wenigen großen Bäume und die Pflanzung neuer Bäume sowie Maßnahmen zur Verringerung der Versiegelung der Flächen.

Der Bebauungsplan ordnet lediglich das vorhandene Baurecht neu. Die Gemeinde sieht in diesem Fall keine Möglichkeit, sinnvolle Überwachungsmaßnahmen für unvorhergesehene erhebliche Umweltauswirkungen zu konzipieren und wird das Gebiet daher im Rahmen der allgemeinen kommunalen Umweltvorsorge beobachten.

Gemeinde:

Emmering,

.....
Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister