

Gemeinde

**Emmering**  
Lkr. Fürstenfeldbruck

Einbeziehungssatzung

Amperstraße



Planfertiger

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

Az.: EMF 610-41/2-58 Bearb.: Praxenthaler/Sura/Dörr

Plandatum

03.06.2014 (Entwurf)  
05.08.2014

**Begründung**

## 1. Anlass und Ziel der Planung

Anlass für die Einbeziehungssatzung ist der Bauantrag des Eigentümers des Grundstücks Fl. Nr. 1012/5 für den Bau eines Einfamilienhauses mit Werkstatt und Garagen im Anschluss an den Altbestand. Aufgrund der gegenwärtigen Außenbereichslage ist das Vorhaben gemäß § 35 BauGB derzeit nicht zulässig. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat in seiner Sitzung vom 03.06.2014 beschlossen, für ein Teilstück des Flurstückes 1012/5 eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB aufzustellen. Ziel dieser Planung ist es, einen Teilbereich des Grundstückes in den Innenbereich einzubeziehen, um das dort geplante Vorhaben zu verwirklichen. Mit der Ausarbeitung der Satzung wurde die Geschäftsstelle des Planungsverbands Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt.

## 2. Lage des Planungsgebiets

Das Plangebiet befindet sich westlich des alten Ortskerns von Fett-Emmering und südlich der Amper.

Die Erschließung des nördlichen Grundstücksteils der Flurnummer 1012/5 erfolgt über die Zufahrt von der Amperstraße über einen weiterführenden Zufahrtsweg, der über die angrenzenden Grundstücke führt. Die Erschließung wird durch den Eigentümer über Grunddienstbarkeiten nachgewiesen und bleibt weiterhin bestehen. Die Erschließung kann als gesichert betrachtet werden. Der südliche Grundstücksteil ist unbebaut, nördlich des Grundstückes befindet sich die Amper mit Biotop- und Schutzflächen mit besonderer ökologischer und gestalterischer Funktion und vorrangigen Entwicklungszielen.

## 3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Emmering wird das gesamte Flurstück Nr. 1012/5 als Grünfläche dargestellt. Der nördlich angrenzende Bereich um die dort verlaufende Amper ist ebenfalls als Grünfläche festgesetzt. Ebenso sind hier neben Überschwemmungsgebiet und Landschaftsschutzgebiet auch geplante und vorhandene Schutz- und Leitpflanzungen festgesetzt. Direkt östlich des Grundstückes und weiter südlich befinden sich Dorfgebietsflächen.

Die städtebaulichen Voraussetzungen für die Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind erfüllt: Es handelt sich hier um eine Außenbereichsfläche südlich der Amper, die in den Innenbereich einbezogen werden soll. Die Fläche ist durch die bauliche Nutzung des östlich angrenzenden Bereichs geprägt, welche im aktuell rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Dorfgebietsfläche dargestellt ist und in der tatsächlichen Nutzung durch eine Mischung aus Wohnbebauung, land- und forstwirtschaftlichen Betrieben und nicht störenden Gewerbebetrieben geprägt ist. Alle weiteren Voraussetzungen nach § 34 Abs. 5 BauGB liegen vor. Die Einbeziehung dieser Teilfläche am Ortsrand entspricht einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Durch die

Planung wird keine Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründet.

## 4. Festsetzungen

### 4.1 Einzelne Festsetzungen nach §9

Innerhalb dieser Grenzen richtet sich die planerische Zulässigkeit von Vorhaben (§29 BauGB) nach den Vorschriften des §34 BauGB und weiteren ergänzenden Festsetzungen nach §9 Abs.1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen und landschaftlichen Entwicklung dienen. Der Geltungsbereich hat eine Größe von 1.195 qm.

Durch die Festsetzung eines Bauraumes und die Beschränkung auf maximal 2 Vollgeschosse werden die bereits bestehenden Strukturen gesichert. Weiterhin werden nur Einzel- und Doppelhäuser zugelassen, um zu verhindern, dass unpassende, große Strukturen Einzug erhalten. Somit kann die bestehende Ortsrandstruktur als gesichert betrachtet werden. Neu entstehende Zufahrten sollen mit wasserdurchlässigen Belägen ausgeführt werden.

Im Übrigen richtet sich die Bebaubarkeit nach § 34 BauGB.

### 4.2 Eingriffs-/Ausgleich-Regelung

Im Rahmen der Eingriffsregelung sollen negative Folgen von Eingriffen in Natur und Landschaft vermieden und minimiert werden. Des Weiteren sollen nicht vermeidbare Eingriffe durch Maßnahmen des Naturschutzes ausgeglichen werden.

Durch die Erweiterung des Hauptgebäudes auf einer Teilfläche des Flurstückes 1012/5 der Gemarkung Emmering werden bereits teilversiegelte Flächen und Intensivgrünland überbaut.

Im Folgenden wird die Bedeutung der Fläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild ermittelt und der Ausgleichsflächenbedarf abgeleitet.

Als Grundlage für die naturschutzfachliche Bewertung der Eingriffsfläche und die Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs dient der Leitfaden des Bayerischen Staatsministeriums für Landesentwicklung und Umweltfragen „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (BayStMLU 2003).

#### **Bestandsbewertung:**

In der Bestandsbewertung wird die Bedeutung der Eingriffsfläche für Naturhaushalt und Landschaftsbild untersucht. Als Eingriffsfläche wird die neu versiegelte und über-

baute Fläche gewertet. Es handelt sich um etwa 100 qm teilversiegelte Zufahrten und Intensivgrünland.

Folgende Abbildung zeigt eine Luftbildaufnahme der Eingriffsfläche aus dem Jahr 2012:



Schutzgut	Ausgangszustand	Beschreibung
Arten und Biotope	gering (I)	teilversiegelte Flächen, Intensivgrünland
Boden	gering (I)	teilversiegelte Flächen, anthropogen überprägter Boden
Wasser	mittel (II)	wassersensibler Bereich
Klima	mittel (II)	Randbereich von Luftaustauschbahnen
Landschaftsbild	gering (I)	Zufahrt und strukturarmer „Garten“

Aufgrund o.g. Schutzgüter weist die Eingriffsfläche eine **überwiegend geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild** (Kategorie I) auf.

#### Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen:

- Erhalt schutzwürdiger Gehölze, Einzelbäume, Baumgruppen und Alleen
- Sicherung erhaltenswerter Bäume und Sträucher im Bereich von Baustellen
- Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens durch Verwendung versickerungsfähiger Beläge
- naturnahe Gestaltung privater Grünflächen

#### Erfassen des Eingriffs:

Die Überbauung und Versiegelung von Flächen stellt nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleiben, v.a. wegen der Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter Boden und

Klima, Eingriffe, die durch geeignete Maßnahmen auszugleichen sind.

Da es sich bei dem Grundstück bereits um eine teilweise bebaute Fläche handelt, wird - abweichend von Vorgehen des Leifadens, der die Neuversiegelung in Bezug setzt zur Grundstücksfläche und daraus die Schwere des Eingriffs ableitet - ein anderer Ansatz gewählt. Insgesamt werden auf dem Flurstück 1012/5 der Gemarkung Emmering durch die Erweiterung des Hauptgebäudes, die geplante Errichtung zweier Garagen sowie die Erneuerung der Zufahrten etwa 100 qm neu versiegelt und überbaut. Hierfür wird im Verhältnis 1:1 (Überbauung zu Kompensation) Ausgleich geschaffen.

Zur Kompensation des Eingriffs auf einer Fläche mit überwiegend geringer Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild sind somit Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 100 qm erforderlich.

### **Ausgleichsmaßnahmen:**

#### **Lage und Zustand der Ausgleichsfläche**

Die Ausgleichsfläche liegt im südöstlichen Anschluss an das Bauvorhaben auf einer Teilfläche des Flurstücks 1012/5. Sie wird derzeit als Intensivgrünland bewirtschaftet.

#### **Ziele und Maßnahmen des Ausgleichs**

Im Rahmen der Einbeziehungssatzung Amperstraße werden auf dem Flurstück 1012/5 der Gemarkung Emmering insgesamt 100 qm als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Auf der Ausgleichsfläche soll aus Intensivgrünland eine extensive Streuobstwiese entwickelt werden. Hierfür sind 4 Obstbäume alter heimischer Sorten als Hochstämme zu pflanzen. Das Grünland ist frühestens ab Mitte Juni zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche abzufahren. Die Verwendung von Dünger und Pflanzenschutzmitteln ist untersagt. Auf diese Weise kann die Artenvielfalt erhöht und das Lebensraumangebot verbessert werden. Durch die Baumpflanzungen wird das Landschaftsbild aufgewertet.

In Verbindung mit den geplanten Minimierungsmaßnahmen können die durch das Vorhaben beeinträchtigten Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild wiederhergestellt werden.

#### **Ausführungsfrist der Ausgleichsmaßnahmen**

Das Flurstück 1012/5 der Gemarkung Emmering befindet sich im Privatbesitz.

Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses dinglich zu sichern.

Die für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlichen Flächen müssen zur Verfügung stehen, solange der Eingriff wirkt.

Die Verpflichtung zur Durchführung der notwendigen Pflegemaßnahmen zur Herstellung und Entwicklung der Kompensationsmaßnahme endet mit Erreichung des Kom-

pensationszieles – spätestens nach 25 Jahren.

Die Herstellung und Pflege der Ausgleichsfläche ist spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme auszuführen.

Die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen trägt der Verursacher des Eingriffs.

Die Ausgleichsflächen sind dem Bayerischen Landesamt für Umweltschutz, Außenstelle Nordbayern, in Kulmbach zur Erfassung im Ökoflächenkataster zu melden.

Emmering, den .....

.....

(Dr. Michael Schanderl, Erster Bürgermeister)